

## CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

Entre les parties soussignées :

L'association des copropriétaires de la résidence CLOS DES NOYERS  
Dont le siège est situé rue Chavée 14, 1421 OPHAIN-BOIS-SEIGNEUR-ISAAC

Ici représentée par Guy PIERSON, agissant et mandaté à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale du 6 octobre 2020.

Ci-après dénommée : «l'Association des copropriétaires».

ET

AGENCE WELLINGTON cvri.sa, ayant son siège Chaussée de Bruxelles 99, 1410 WATERLOO, représentée par son administratrice Madame Sophie DE DOBBELEER, dont le domicile est situé rue Chavée 14, 1421 OPHAIN-BOIS-SEIGNEUR-ISAAC (n° IPI 509034)

Ci-après dénommé « le Syndic ».

Il est convenu ce qui suit :

### 1. Mission

L'Association des copropriétaires confie au Syndic, qui accepte, la gestion administrative, comptable et technique de l'Association des copropriétaires et comprenant comme lots 10 maisons d'habitation, 9 emplacements de parking couverts, 11 emplacements de parking extérieurs, une cour intérieure et un espace de jeux communs comme décrits dans l'acte de base, conformément à la loi et aux statuts.

### 2. Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

**Il exerce sa mission par le biais de son administratrice Madame Sophie DE DOBBELEER, laquelle ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.**

### 3. Durée et reconduction

La mission prend cours ce jour **et se terminera le jour de l'assemblée générale ordinaire de mars 2022.**

Le contrat du Syndic ne peut être renouvelé que par décision expresse de l'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur.

A la fin du contrat, le Syndic s'engage à faire le nécessaire pour que le cas échéant le transfert du dossier, suivant les modalités de l'article 577-8, § 4, 9°, C. civ., se déroule aisément.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le Syndic sans indemnité. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Le Syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le Syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

### 4. Prestations légales ou conventionnelles

Ces prestations se subdivisent en deux catégories, à savoir :

#### A) Les prestations ordinaires

Les prestations ordinaires sont les prestations visées à l'article 21 du règlement d'ordre intérieur de l'Association des copropriétaires, prestations auxquelles l'Association des copropriétaires a droit dans le cadre du présent contrat en contrepartie des honoraires et frais administratifs définis à l'article 5 ci-après. Ces prestations sont reprises en annexe 1 du présent contrat, cette annexe faisant partie intégrante du contrat.

#### B) Prestations complémentaires

Si certaines prestations incombant au Syndic en vertu de la loi, des statuts ou du règlement d'ordre intérieur sont exceptionnelles et requièrent un temps de travail très important et totalement disproportionné par rapport à celui nécessité par sa mission habituelle, une rémunération complémentaire ne pourrait être perçue pour ces prestations que moyennant autorisation par l'assemblée générale et selon les modalités définies par celle-ci.

## 5. Les prestations non usuelles

Les prestations non usuelles sont les prestations exécutées en dehors du présent contrat proprement dit (courtages, gestions privatives, expertises, etc.). Elles ne rentrent pas dans les attributions du Syndic en vertu de la loi, des statuts ou du règlement d'ordre intérieur. Elles feront l'objet d'un contrat distinct et d'une facturation séparée.

## 6. Rémunération

Les prestations fournies par le Syndic dans le cadre de ses prestations ordinaires sont rémunérées par le paiement d'une rémunération forfaitaire de **200 EUR (deux cents euros)** par mois (**TVA incluse dans la mesure où la TVA est imputée**).

Le Syndic établit sa note de rémunération trimestriellement. Cette rémunération est payable au début de chaque période.

Les frais administratifs payés par le Syndic (par ex. envois recommandés, frais de port, etc.) sont facturés et remboursés séparément, dans la mesure où ils sont dûment étayés par des documents justificatifs.

Toute prestation non mentionnée dans le présent contrat ou son annexe ne peut donner lieu à rémunération du Syndic, sauf décision de l'assemblée générale.

## Indexation

Sauf si la loi devait en disposer autrement, ces montants sont adaptés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année à l'indice des prix à la consommation, à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et selon la formule :

$$\frac{\text{montant de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation (base 2004) du mois précédant celui de l'entrée en vigueur du présent contrat. Le nouvel indice est l'indice du mois de décembre précédant le mois de janvier au cours duquel l'indexation est effectuée.

## 7. Dispositions spécifiques pour la copropriété

Sans préjudice des conditions telles que définies dans les points 1 à 5, les parties prennent acte de ce qui suit, sauf décision différente prise ultérieurement par l'assemblée générale:

- Assemblée générale ordinaire : la réunion annuelle fixée par le règlement d'ordre intérieur est prévue dans la première quinzaine du mois de mars.
- L'Association des copropriétaires ne comporte pas de conseil de copropriété.
- Comptes bancaires : le Syndic détiendra seul le pouvoir de signature sur les comptes bancaires ouverts au nom de l'Association des copropriétaires, conformément à l'article 577 - 5, § 3, C. civ.
- La clôture annuelle de l'exercice aura lieu le 31 décembre de chaque année.
- Conformément à la décision de l'assemblée générale du 6 octobre 2020, plusieurs fournisseurs doivent être mis en concurrence pour les transactions et contrats à partir de **1.000 EUR (mille euros) TVA incluse**.
- **Le Syndic déclare, conformément à l'article 577-8, § 4, 10°, C. civ., être assuré en responsabilité civile pour son activité de syndic en qualité de membre IPI (n° IPI de Madame Sophie DE DOBBELEER : 509034).**

## 8. Décharge

A l'issue du contrat, la décharge du Syndic sera placée à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le résultat sera communiqué au Syndic sortant dans un délai d'un mois après ladite assemblée générale.

## 9. Traitement de données à caractère personnel

Les deux parties s'engagent à traiter les données à caractère personnel avec lesquelles elles entrent en contact dans le cadre de ce contrat en conformité avec les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et avec les dispositions de la réglementation fédérale sur la protection des personnes physiques lors du traitement de données à caractère personnel.

Cela implique notamment que les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution de ce contrat et que leur usage est également limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation. Les deux parties doivent signaler comment les personnes concernées peuvent consulter leurs données et comment elles peuvent les faire corriger ou effacer (si cela n'est pas indispensable à l'exécution de ce contrat). L'accent doit également être mis sur la possibilité d'introduire une plainte auprès de l'autorité de contrôle. En cas de recours à des sous-traitants externes ou si des données sont transmises à d'autres destinataires, cela doit également être communiqué de façon explicite aux personnes concernées, y compris leurs droits et la manière de les exercer.

Ainsi établi à OPHAIN-BOIS-SEIGNEUR-ISAAC

Le 10 octobre 2020,

en deux originaux, chaque partie déclarant avoir reçu un original.

Pour l'Association des copropriétaires, son mandataire

Le Syndic

Annexe : Prestations ordinaires du Syndic

---