

CONCRETE VERPLICHTINGEN TE REALISEREN DOOR DE SYNDICUS	ENGAGEMENTS CONCRETS A RESPECTER PAR LE SYNDIC
DEEL I - ADMINISTRATIEF BEHEER	PARTIE I - GESTION ADMINISTRATIVE
<p>1. Elke syndicus zal zijn mandaat vervullen conform een geschreven, door beide partijen goedgekeurde en ondertekende overeenkomst, waaraan een gedetailleerd lastenboek is gehecht of opgenomen dat er integraal deel van uitmaakt. Het opnemen van zijn aanstelling in de notulen van de algemene vergadering kan hier niet gelden als geschreven overeenkomst.</p> <p>2. Hoger genoemd lastenboek zal ondermeer in detail de werkmethode omschrijven die door betreffende syndicus, of door zijn kantoor, wordt gehanteerd.</p> <p>Dit lastenboek zal bovendien onderscheid moeten maken tussen zijn gewone opdrachten (begrepen in het gangbare ereloon) en de bijzondere opdrachten (die het voorwerp zullen uitmaken van een afzonderlijke honorering). Deze elementen zijn noodzakelijk en onmisbaar voor het vergelijken van verschillende prijsoffertes ingediend door verschillende syndici.</p> <p>3. De syndicus zal voor elk gebouw dat hij beheert afzonderlijk, een document ontwikkelen dat uit twee delen bestaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) algemene inlichtingen ten behoeve van de mede-eigenaars & -bewoners, zoals daar zijn: de samenstelling van de raad van bestuur, het rekeningnummer van de gemeenschap, alle contractuele verbintenissen met derden (verzekeringsmakelaar, telefoonnummers van de firma's die het onderhoud van de liften, de verwarming doen, enz...). b) Het reglement van inwendige orde en de gemaakte afspraken om het leven in mede-eigendom gemakkelijker te laten verlopen, zoals daar zijn: maatregelen tegen lawaaihinder, veiligheidsvoorschriften, afspraken inzake stookseizoen, dienst huisvuil, enz. <p>Dit document zal gedeponereerd worden op de maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars, om vervolgens in het bezit gesteld te worden van alle mede-eigenaars.</p> <p>Eventuele amendementen op dit document zullen het voorwerp uitmaken van een beraadslaging ter gelegenheid van de eerstvolgende algemene vergadering.</p> <p>4. De syndicus zal instaan voor het samenstellen van</p>	<p>1. Chaque syndic remplira son mandat conformément à une convention écrite, approuvée et signée par les deux parties, à laquelle est joint ou inclus un cahier des charges détaillé qui en fera partie intégrante. Le fait de noter sa nomination dans le procès-verbal de l'assemblée générale n'est pas considéré comme une convention écrite.</p> <p>2. Ledit cahier des charges reprendra en détail la méthode de travail employée par le syndic en question, ou par son bureau.</p> <p>Ce cahier des charges devra de surcroît faire la distinction entre les missions normales (comprises dans les honoraires courants) et les missions spéciales (qui feront l'objet d'honoraires particuliers). Ces éléments sont nécessaires et indispensables pour pouvoir comparer différentes offres de prix introduites par différents syndics.</p> <p>3. Pour chaque immeuble dont il a la gestion, le syndic établira un document, composé de deux parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des renseignements généraux destinés aux copropriétaires et co-résidents, tels que : composition du conseil de gérance, numéro de compte de la copropriété, tous les engagements contractuels avec des tiers (courtier d'assurances, numéros de téléphones des compagnies faisant l'entretien des ascenseurs, du chauffage, etc...) b) le règlement d'ordre intérieur et les accords intervenus pour faciliter la vie en copropriété, tels que : dispositions contre les nuisances sonores, consignes de sécurité, accords quant à la saison de chauffe, service déchets ménagers, etc. <p>Ce document sera déposé au siège de l'association des copropriétaires pour ensuite être distribué aux copropriétaires.</p> <p>D'éventuels amendements au document feront l'objet d'une délibération à l'occasion de la plus prochaine assemblée générale suivante.</p> <p>4. Le syndic se chargera de la constitution du dossier de</p>

het in de deontologie voorziene basisdossier. Wanneer het een nieuwbouw betreft, is het samenstellen ervan begrepen in zijn ereloon. Betreft het evenwel een opvolging waarbij geen basisdossier werd overgedragen, dan zal de syndicus naar best vermogen dit dossier alsnog samenstellen maar dan ten laste van de vereniging (toepassing van artikel 11 van de richtlijn).

5. De wetgever voorziet dat de syndicus moet instaan voor de opmaak van de notulen van de beslissingen van de algemene vergadering. De syndicus verbindt er zich toe dit steeds binnen de 15 werkdagen na datum van de betreffende algemene vergadering te doen en te versturen.
6. De wetgever voorziet dat de mede-eigenaars die minstens 20% van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, de syndicus kunnen verzoeken een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen.
De syndicus verbindt er zich toe:
 - de verzending van de oproeping samen met de gevraagde dagorde, te doen binnen de maand na ontvangst van desbetreffend verzoek ;
 - een bijzondere algemene vergadering te organiseren op vraag van de mede-eigenaars overeenkomstig de statuten.
7. De syndicus verbindt er zich toe, zonder uitzondering, steeds beschikbaar te zijn binnen de normale kantooruren (7 uur 30' per dag), zoals aangeduid op het paneel dat uithangt aan het gebouw.
8. De syndicus verbindt er zich toe om steeds en binnen de 14 dagen te antwoorden op om het even welke brief, bericht of nota die hem bereikt.
9. Het kwaliteitscertificaat veronderstelt een onafhankelijke uitoefening van het ambt van syndicus, en dus een ereloon dat de rentabiliteit en de waardigheid van het syndickantoor verzekert. Elke andere verloning, uitbetaalde commissie e.d., zonder medeweten van de mede-eigenaars, en niet opgenomen in de schriftelijke overeenkomst die ten grondslag ligt aan zijn mandaat, is strikt verboden en houdt de onmiddellijke verbreking ervan in.
10. De syndicusovereenkomst zal moeten vermelden op welke wijze de administratiekosten aan de Vereniging van mede-eigenaars zullen worden aangerekend, hetzij forfaitair, hetzij conform een voor te leggen detailopgave, of anderszins.
11. Het is de syndicus aanbevolen om een specifiek punt 'beheersopties' te plaatsen op de dagorde van de algemene vergadering. Zo kan bij wijze van 'enquête' nagegaan worden of een voldoende

base, comme prévu dans la déontologie. S'il s'agit d'un nouvel immeuble cette tâche sera comprise dans ses honoraires. S'il s'agit d'une reprise et qu'aucun dossier de base n'a été transmis, le syndic en établira un selon ses possibilités mais à charge de la Copropriété (application de l'article 11 de la directive).

5. Le législateur prévoit que le syndic doit rédiger le procès-verbal des décisions de l'assemblée générale. Le syndic s'engage à ce qu'il soit toujours établi et envoyé endéans les 15 jours ouvrables après la date de l'assemblée générale en question.
6. Le législateur prévoit que les copropriétaires qui possèdent au moins 20% des quotes-parts dans les parties communes, peuvent demander au syndic de convoquer une assemblée générale extraordinaire. Le syndic s'engage à :
 - envoyer la convocation avec l'ordre du jour demandé, endéans le mois de la réception de ladite demande ;
 - organiser une assemblée générale extraordinaire à la demande des copropriétaires conformément aux statuts.
7. Le syndic s'engage, sans exception, à être toujours disponible pendant les heures normales de bureau (7 heures 30 par jour), ainsi que stipulé sur le panneau affiché sur l'immeuble.
8. Le syndic s'engage à toujours répondre endéans les 15 jours à toute lettre, communication ou note qui lui parvient.
9. La certification de qualité suppose un exercice indépendant de la fonction de syndic et donc des honoraires qui assurent la rentabilité et l'honorabilité du bureau du syndic.
Toute autre rémunération, commission ou autre, dont les copropriétaires n'ont pas été informés ou qui n'ont pas été repris dans la convention écrite à la base de son mandat, est strictement interdite et entraîne la rupture immédiate dudit mandat.
10. La convention avec le syndic devra mentionner de quelle manière les frais administratifs seront portés en compte à l'association des copropriétaires, soit forfaitairement, soit conformément à un relevé détaillé ou de toute autre manière.
11. Il est recommandé au syndic de prévoir, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, un point spécifique « options de gestion ». De cette façon il est possible de déterminer par « enquête », si une majorité suffisante pourrait être obtenue (sur base d'une

<p>meerderheid zou kunnen gevonden worden (op basis van een ruwe kostenraming) voor het uitvoeren van niet noodzakelijke, noch dringende werken. Zo kan vermeden worden nutteloze prijsoffertes op te vragen.</p> <p>De formele stemming daarover zal uiteraard nadien moeten geagendeerd worden op een volgende algemene vergadering, waarbij steeds minimum 3 offertes moeten worden gevraagd en minstens 2 worden voorgelegd.</p> <p>12. Het adressenbestand van de Vereniging van mede-eigenaars & -bewoners behoort tot de discretieplicht van de syndicus en kan onder geen enkel beding worden overgemaakt aan derden, andere dan de mede-eigenaars. Deze adressen mogen immers enkel worden gebruikt tot verwezenlijking van het maatschappelijk doel, zijnde “het behoud en beheer van het gebouw” en moet voor het overige worden beschouwd als behorend tot de privacy van de mede-eigenaars & -bewoners.</p> <p>13. De syndicus, moet voorzien in een budget voor de lopende periodieke uitgaven, met aanpassing van het werkkapitaal.</p> <p>Vooraleer leveringen en/of werken te bestellen ten gevolge van onvoorziene omstandigheden die niet opgenomen zijn in het gewone budget of ten gevolge van beslissingen van de algemene vergadering, zal de syndicus, de nodige fondsen opvragen.</p> <p>De syndicus, zal enkel werken toekennen of levering van diensten vragen aan geregistreerde bedrijven of aan personen die aan de wettelijke normen voldoen.</p> <p>Wanneer de syndicus vaststelt dat de risico's niet of ontoereikend verzekerd zijn, is hij gemachtigd de verzekeringspolissen ten voorlopige titel te doen aanpassen. Hij zal dit punt op de agenda van de volgende algemene vergadering plaatsen, zoals voorzien in art. 14.</p> <p>14. Bij aanstelling van de syndicus, zal een algemene vergadering worden bijeen geroepen binnen een termijn van 2 maanden. Deze algemene vergadering zal ondermeer volgende punten op de dagorde vermelden : aanpassing verzekeringspolissen, opstellen begroting, bepaling van de verdeelsleutels voor de lasten, de wijze van afrekeningen, de wijze van opvraging van provisie.</p>	<p>estimation de prix approximative) pour l'exécution de travaux qui ne sont pas nécessaires, ni urgents. Cela permet d'éviter des appels d'offres inutiles. Le vote formel à ce sujet sera bien entendu mis à l'agenda lors d'une prochaine assemblée générale et il faudra toujours demander 3 offres de prix au minimum et en présenter 2 au minimum.</p> <p>12. Le fichier d'adresses de l'association des copropriétaires et résidents tombe sous le devoir de discrétion du syndic et ne peut, en aucun cas, être communiqué à des tiers, autres que les copropriétaires. Ces adresses peuvent en effet uniquement servir à réaliser l'objet de l'association, c'est-à-dire « la conservation et l'administration de l'immeuble » et doivent pour le reste être considérées comme appartenant à la vie privée des copropriétaires et résidents.</p> <p>13. Le syndic doit prévoir un budget pour les dépenses périodiques récurrentes, avec adaptation du fonds de roulement.</p> <p>Avant de commander livraisons et/ou travaux suite à des circonstances imprévues non reprises au budget ordinaire ou suite à des décisions de l'assemblée générale, le syndic réclamera les fonds nécessaires.</p> <p>Le syndic ne confiera des travaux ou ne demandera des prestations de services qu'à des firmes enregistrées ou à des personnes satisfaisant aux normes légales.</p> <p>Lorsque le syndic constate que les risques ne sont pas ou insuffisamment couverts, il est habilité à faire adapter les polices d'assurance à titre provisoire. Il mettra ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante, comme prévu à l'art. 14.</p> <p>14. Lors de la désignation du syndic, une assemblée générale sera convoquée endéans un délai de 2 mois. Cette assemblée générale mentionnera e.a. les points suivants à l'ordre du jour : adaptation de polices d'assurances, établissement du budget, détermination des clés de répartition des charges, mode des décomptes, mode d'appels de provisions.</p>
<p align="center">DEEL II - FINANCIËEL BEHEER</p>	<p align="center">PARTIE II - GESTION FINANCIERE</p>
<p>1. De syndicus zal zijn diensten dermate organiseren en geschikt personeel aanwerven opdat de kwartaal-, semester- of jaarafrekeningen van de gemeenschappelijke uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten van de door hem/haar beheerde gebouwen, aan de mede-eigenaars worden verstuurd binnen de dertig kalenderdagen voor een trimestriële</p>	<p>1. Le syndic doit s'organiser et engager le personnel adéquat, de manière à pouvoir envoyer les décomptes trimestriels, semestriels ou annuels relatifs aux dépenses communes en matière d'exploitation, de consommation et d'investissement des immeubles qu'il gère, aux copropriétaires endéans les trente jours calendrier pour un décompte</p>

of semestriële afrekening en zestig kalenderdagen voor een jaarafrekening, na de vervaldag van de bedoelde afrekening. Bij iedere afrekening wordt een vermogenstaat van de vereniging van mede-eigenaars gevoegd.

2. Hoger bedoelde afrekeningen zullen minstens 1 maal per jaar, en dit voorafgaand aan de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars, worden nagekeken door de daartoe aangewezen beheerraadsleden of rekencommissaris(sen).

Deze controleurs zullen in het bezit gesteld worden van alle mogelijke bewijskrachtige stukken, die het moeten mogelijk maken hun controleopdracht te vervullen, ten laatste veertien kalenderdagen voor de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars. De afrekeningen dienen uiterlijk samen met de uitnodiging voor de algemene vergadering verstuurd te worden.

De jaarlijkse algemene statutaire vergadering zal als verplichte agendapunten hebben:

- analyse van de kostenafrekeningen van het voorbije boekjaar
- verslag vanwege de Beheerraad of de rekencommissaris(sen) omtrent het nazicht van de rekeningen
- goedkeuring van de rekeningen.
- décharge aan syndicus, beheerraad en rekencommissaris.

3. Alle eventuele op- of aanmerkingen zullen in de notulen van de vergadering genoteerd worden, teneinde eventuele verbeteringen toe te laten en opdat décharge, onder opschortende voorwaarde van de correcties ingevolge de opmerkingen, zou kunnen gegeven worden aan de syndicus.

De betrokken kostenafrekeningen moeten niet noodzakelijk worden hermaakt en verzonden, (hetgeen alleen maar de boekhoudkundige verrichtingen zou kunnen vertroebelen), maar de gemaakte opmerkingen zullen in de eerstvolgende afrekening, met verwijzing naar de notulen, worden verwerkt.

4. Gezien de financiële solidariteit van de mede-eigenaars ingeval van insolventie van één onder hen, zal de syndicus een strikt en controleerbaar incassobeleid voeren.

Tenzij de statuten en/of de beslissingen van de algemene vergaderingen er anders over beschikken, zal hij er op toezien dat de mede-eigenaars die de opvragingen niet binnen de gestelde termijn voldaan hebben, na rappel, het voorwerp uitmaken van een ingebrekestelling.

trimestriel ou semestriel, et soixante jours calendrier pour un décompte annuel, à partir de la date d'échéance du décompte. Chaque clôture de comptes sera accompagnée d'un état patrimonial de l'association des copropriétaires.

2. Les décomptes susmentionnés seront vérifiés au moins une fois par an, préalablement à l'assemblée générale statutaire annuelle des copropriétaires, par les membres du Conseil de gérance désignés à cet effet, ou par le(s) vérificateur(s) aux comptes.

Il sera mis à la disposition de ces contrôleur(s) toutes les pièces justificatives possibles, devant leur permettre de remplir leur mission de contrôle, au plus tard quinze jours calendrier avant l'assemblée générale statutaire annuelle des copropriétaires. Les décomptes doivent être envoyés au plus tard ensemble avec l'invitation pour l'assemblée générale.

L'assemblée générale statutaire comportera comme points obligatoires à l'ordre du jour:

- analyse des décomptes de l'exercice comptable écoulé.
- rapport du Conseil de gérance ou de(s) vérificateur(s) aux comptes, relatif au contrôle des comptes
- approbation des comptes
- décharge au syndic, au Conseil de gérance et au vérificateur aux comptes.

3. Toutes les observations et remarques éventuelles doivent être consignées dans le procès-verbal de la réunion afin de permettre les rectifications éventuelles et de donner décharge au syndic, sous la condition suspensive des corrections conformément aux remarques formulées.

Les décomptes des charges en question ne doivent pas nécessairement être refaits et réexpédiés (ce qui ne ferait qu'embrouiller encore plus les opérations comptables), mais les remarques faites se traduiront dans le décompte suivant en référant au procès-verbal.

4. Vu la solidarité financière des copropriétaires en cas de carence de l'un d'entre eux, le syndic mènera une politique d'encaissement des fonds des plus rigoureuses.

Ainsi, pour autant que les statuts et/ou les décisions d'assemblées générales n'en disposent autrement, il veillera à ce que les copropriétaires qui n'ont pas réglé les appels de fonds dans les délais impartis, fassent l'objet, après rappel, d'une mise en demeure.

<p>Ingeval geen gevolg gegeven wordt aan de rappel en de ingebrekestelling, zal de syndicus het dossier overmaken aan de raadsman van de mede-eigendom, met het oog op de dagvaarding, overeenkomstig de statuten of een beslissing van de algemene vergadering.</p> <p>5. Alle rappelkosten, eventuele debetintresten en kosten voor het in gebreke stellen, zullen door de syndicus worden aangerekend overeenkomstig de statutaire bepalingen of conform de beslissingen van de algemene vergadering. Kosten voor rechtskundige bijstand (erelonen advocaat) vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.</p> <p>6. Gezien het verschil in aard en bestemming van het werkkapitaal en het reservekapitaal, zal de syndicus deze kapitalen, weliswaar via zijn uitsluitende handtekening, verplichtend beheren via verschillende (bank)rekeningen. De syndicus zal de kostenevolutie opvolgen en gepaste suggesties aanbrenge, met behoud van de specificiteit van deze twee kapitalen.</p>	<p>Au cas où le rappel et la mise en demeure demeurent vains, le syndic transmettra le dossier au conseiller de la copropriété, en vue de la citation, conformément aux statuts ou à une décision de l'assemblée générale.</p> <p>5. Tous les frais de rappel, intérêts débiteurs éventuels et frais de mise en demeure, seront imputés par le syndic selon les dispositions statutaires ou conformément aux décisions de l'assemblée générale. Les frais pour l'assistance juridique (honoraires d'avocat) sont à charge de l'association des copropriétaires.</p> <p>6. Vu la différence de la nature et de destination entre le fonds de roulement et le fonds de réserve, le syndic gèrera ces capitaux, bien entendu sous sa seule signature, sur des comptes bancaires distincts. Le syndic assurera le suivi de l'évolution des frais et apportera des suggestions adéquates, en maintenant la spécificité de ces deux fonds.</p>
<p style="text-align: center;">DEEL III - TECHNISCH BEHEER</p>	<p style="text-align: center;">PARTIE III - GESTION TECHNIQUE</p>
<p>1. De syndicus verbindt er zich toe om jaarlijks op de statutaire algemene vergadering een technisch rapport voor te leggen over de toestand van het gebouw en zijn technische uitrusting(en), en een 'raming' mee te delen van de kostprijs die noodzakelijk is om de betrokken bouwdelen terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen.</p> <p>2. Bij de noodzakelijke vervanging van een belangrijke technische installatie, stelt de syndicus steeds voor een voorafgaande en grondige studie te laten opmaken door een deskundige terzake en stelt de te nemen maatregelen voor. Op basis daarvan zullen door de syndicus vergelijkbare offertes worden gevraagd, zodat de mede-eigenaars vervolgens met kennis van zaken een gefundeerde beslissing kunnen nemen.</p> <p>3. De syndicus zal, per door hem beheerd gebouw, instaan voor het aanleggen en beheren van een 'postinterventiedossier'. Voor zover als mogelijk zal dit steeds door een zelfde tussenkomende deskundige worden opgemaakt en bijgehouden.</p> <p>4. De syndicus is verplicht de mede-eigenaars, ter gelegenheid van elke jaarlijkse algemene vergadering, te informeren over het tot stand komen van eventuele nieuwe reglementen of wetgeving die de mede-eigendom aanbelangen.</p> <p>5. De syndicus verplicht er zich toe een afschrijvingstabel te maken van alle vitale delen van het gebouw. Daaronder moet worden verstaan alle delen die, moesten ze defect zijn, de normale</p>	<p>1. Le syndic s'engage à soumettre annuellement lors de l'assemblée générale statutaire, un rapport technique sur l'état du bâtiment et ses équipements techniques, et à communiquer une estimation des frais nécessaires pour une remise à l'état initial des parties concernées du bâtiment.</p> <p>2. Lorsqu'une importante installation technique doit être remplacée, le syndic proposera de préalablement faire une étude approfondie par un expert en la matière et proposera les mesures à prendre. Sur cette base, le syndic pourra solliciter des offres de prix comparables, de façon à ce que les copropriétaires puissent, en connaissance de cause, prendre une décision fondée.</p> <p>3. Pour chaque immeuble que le syndic gère, il constituera et administrera un dossier d'intervention ultérieure. Pour autant que possible celui-ci sera établi et mis à jour par le même expert intervenant.</p> <p>4. Le syndic a l'obligation d'informer tous les copropriétaires, à l'occasion de chaque assemblée générale, de l'élaboration d'éventuels nouveaux règlements ou législations concernant la copropriété.</p> <p>5. Le syndic s'engage à établir un tableau d'amortissement de toutes les parties vitales du bâtiment. Ceci comprend toutes les parties qui, si elles étaient défectueuses, empêcheraient</p>

<p>uitbating van het gebouw zouden verhinderen. Hij zal de vervangingswaarde delen door de normale levensduur, zodat de jaarlijkse bijdrage voor het instandhouden ervan kan worden bepaald.</p> <p>6. De afschrijvingstabel zal eveneens de basis vormen voor het opstellen van een onderhoudsplan op langere termijn, dat op zijn beurt vertaald wordt in de mogelijke creatie van een “reservekapitaal” of de aanpassing ervan. Dit laatste zal het voorwerp uitmaken van een beraadslaging op de algemene vergadering.</p>	<p>l’exploitation normale du bâtiment. Il divisera la valeur de remplacement par la durée normale de vie de façon à pouvoir déterminer la contribution annuelle nécessaire pour son maintien.</p> <p>6. Le tableau d’amortissement servira également de base à l’élaboration d’un plan d’entretien à long terme, qui à son tour se traduira en la création éventuelle d’un “fonds de réserve” ou de son adaptation. Ce dernier fera l’objet d’une délibération à l’assemblée générale.</p>
<p>Brussel, 10.11.2004</p>	<p>Bruxelles, le 10.11.2004</p>