Grille de comparaison des contrats de syndic

Outil de copropriete-belgique.be — pour préparer une désignation ou un renouvellement de syndic

Comparer à périmètre identique

Le contrat écrit du syndic doit indiquer les prestations comprises dans le forfait, les prestations complémentaires et leur rémunération ; une prestation non mentionnée ne peut donner lieu à rémunération que sur décision de l'assemblée générale (art. 3.89, § 1er du Code civil). Comparer uniquement les forfaits conduit donc à se tromper : construisez le même scénario annuel pour toutes les offres, puis une seconde ligne pour une année avec chantier.

Identification

ACP : …… Nombre de lots : …… Période de comparaison : ……

Hypothèses communes à toutes les offres (nombre d'AG, de visites, de demandes, chantier éventuel) :

……

Grille de comparaison

Critère	Offre A	Offre B	Offre C
Forfait annuel et indexation			
AG ordinaire : préparation, présence, PV			
AG extraordinaire (prix complet)			
Visites de l'immeuble incluses / supplément			
Demandes et courriers facturables			
Coût annuel estimé (scénario commun)			
Travaux : taux ou forfait, base de calcul, plafond			
Année avec chantier : total			
Accès aux pièces et suivi des décisions			
Délai de réponse garanti			

Durée, reconduction et révocation			
Fin de contrat : transfert du dossier et des fonds			
Assurance RC professionnelle et n° IPI			

Vérifications avant de choisir

- Demandez l'annexe tarifaire complète, et non le seul forfait.
- Faites préciser ce qui déclenche un supplément : visite, réunion, courrier, décompte, rappel.
- Pour les travaux, faites préciser la base du calcul (montant HT ou TTC), le plafond, l'effet des avenants et les dates de facturation.
- Distinguez la coordination administrative du chantier et le contrôle technique : le second relève d'un architecte ou d'un bureau d'études.
- Vérifiez le numéro IPI, l'assurance RC professionnelle et les modalités de reprise du dossier.
- Faites joindre le projet de contrat à la convocation de l'AG : il est voté, pas découvert en séance.

Repère juridique

Code civil, livre 3, art. 3.89, § 1er (contrat écrit, prestations et rémunération), art. 3.89 (mandat de trois ans maximum, renouvellement exprès) et art. 3.88 (majorités). Rapport annuel d'évaluation des contrats de fournitures régulières : art. 3.89, § 5, 12°.