



easysyndic

VOUS VIVEZ, NOUS GÉRON

EASY SYNDIC

Avenue Louise 251

1050 Bruxelles

Tél. : 02 219 04 51

N° I.P.I. : 511.088

Bruxelles, le 07 novembre 2024

ACP ARAUCARIA 155-157 (N. Entr. : 0537.391.777)

Avenue de l'Araucaria, 155-157

1020 Laeken

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 18 Octobre 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	3	sur 7	42.86 %	574.00
Copropriétaires représentés	2	sur 7	28.57 %	207.00
Copropriétaires absents	2	sur 7	28.57 %	219.00
Totaux	7	sur 7	100.00 %	1000.000
AG valide en participants		5	71.43 %	
AG valide en quotités		781.00	78.10 %	

Le 18 Octobre 2023 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du président et secrétaire de séance.

L'Assemblée Générale nomme
rôle de Secrétaire de Séance.

Président de séance et le syndic représenté par

assurera le

Nomination du président et secrétaire de séance	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Nomination du Syndic

L'Assemblée Générale confirme la nomination d'Easy Syndic suite à la décision prise lors de l'AG du 25-05-2023.

Sa mission démarre le 01-07-2023 et son mandat court jusqu'à la prochaine AG Statutaire. Le syndic se réserve tout de même, le droit de démissionner à tout moment en cas de manquement de liquidité ou dans le cas où le syndic serait dans l'incapacité de se rémunérer et dans le cas du non règlement des dettes déjà existante.

Nous vous rappelons qu'EASY SYNDIC est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attiré pour votre immeuble

Pour vos demandes, Nous vous demandons donc de prendre en compte l'organigramme d'EASY SYNDIC qui vous sera joint au PV de votre AG

Votre demande sera transférée au sein du département adéquat et un gestionnaire prendra contact avec vous.

Le département Administratif vous répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions

Le département Technique vous répondra à toutes vos questions à propos des ascenseurs, du chauffage, des sinistres, des travaux et des modifications des contrats de fournitures

Le département Comptabilité vous répondra à toutes vos questions à propos des décomptes et des paiements

Pour toutes autres questions, ou si vous ne connaissez pas votre contact, vous pouvez les envoyer à info@easysyndic.be

Nomination du Syndic	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue
	Non	65.00	8.32 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Signature du contrat et désignation du mandataire

L'Assemblée Générale mandate _____ pour signer le contrat avec Easy Syndic.

Signature du contrat et désignation du mandataire	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue
	Non	65.00	8.32 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. approbation de l'ouverture des comptes par EASY SYNDIC

EASY SYNDIC a procédé à l'ouverture des comptes suite à la reprise de la gérance de l'ACP araucaria 155-157. L'AG approuve les comptes repris dans le bilan d'ouverture ci-joint qui restera annexé au PV.

approbation de l'ouverture des comptes par EASY SYNDIC	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue
	Non	65.00	8.32 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Evaluation et modification des contrats de fournitures et services

- Electricité : Engie
- Assurance incendie : IBIS; courtier Kawa conseil sa; n°police : 016223
- Assurance PJ : n°police : 3446414/000

**Nettoyage : nous attirons votre attention sur le fait que cette somme est un revenu divers et est à déclarer dans votre déclaration d'impôts

L'Assemblée Générale confirme les contrats de fourniture en cours.

Evaluation et modification des contrats de fournitures et services	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	8.32 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'Assemblée Générale mandate pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 500 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.

Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

* Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	716.00	91.68 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	65.00	8.32 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1.500 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	781.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Prévention incendie

Selon l'AR du 07 juillet 1994 (modifié par l'AR du 07 décembre 2016), les normes de base pour la prévention contre les incendies et les explosions ne sont pas d'application pour :

- les bâtiments élevés (supérieur à 25m) et moyens (entre 10m et 25m), pour lesquels la demande de permis de bâtir a été introduite avant le 26 mai 1995 ;

- les bâtiments bas (inférieurs à 10m) pour lesquels la demande de permis de bâtir a été introduite avant le 1er janvier 1998.

Le syndic rappelle que l'immeuble doit être conforme avec le dernier rapport du SIAMU délivré (généralement lors du dernier permis d'urbanisme).

Les moyens de prévention sont laissés à l'appréciation du service incendie lorsque celui établit un rapport. En l'absence de rapport, il appartient aux copropriétaires d'estimer les risques possibles et de prendre les mesures qu'ils estiment les plus sûres. Le syndic rappelle que certains moyens de prévention sont peu onéreux (extincteurs, détecteurs, ...).

L'Assemblée Générale décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Prévention incendie	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	8.32 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Mise en place faux plafond

Ce point n'est pas d'application ce soir.

Mise en place faux plafond	Oui	781.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Missionner ingénieur en stabilité

Le syndic informe l'assemblée générale du passage du bureau d'étude MEROE-C4 afin d'examiner et d'étudier la consolidation d'une dalle de plancher en béton alvéolaire déforcée. Le syndic annexe le rapport au présent PV.

Missionner ingénieur en stabilité	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Etaçonnage du plafond et réparation de la dalle d'étage.

L'assemblée générale mandate pour décider de l'intervention par la copropriété pour l'étaçonnage du plafond et la réparation de la dalle de plafond. Ceci-ci devra être débattu une fois le rapport de stabilité partagé et la vérification de l'appartenance au commun ou au privatif de cette dalle d'étage. Le délai de débat sera d'un mois à dater de l'obtention des documents. Le financement se fera par appel de fonds extraordinaire répartis suivant les quotités et avec un délai de paiement de 15 jours. Le syndic est mandaté pour suivre les travaux, demander et approuver le devis.

Le syndic se décharge de toute responsabilité concernant les conséquences du non-respect de la législation et des règles de sécurité élémentaires en conséquences du manque de liquidité induit par le nombre important de dettes.

Etaçonnage du plafond et réparation de la dalle d'étage.	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Procédures judiciaires

L'avocat ayant géré le dossier de recouvrement de charge est mandaté par l'assemblée générale pour suivre et lancer les 3 autres procédure de recouvrement. L'AG donne tous pouvoir au syndic et à l'avocat pour procéder au recouvrement de charge.

Procédures judiciaires	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Adaptation des statuts

Le syndic informe l'assemblée générale que la situation financière de l'ACP est critique. De ce fait, le syndic propose de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale décide de reporter le point.

Adaptation des statuts	Oui	716.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	716.00	-	
	Abstention / Absents	284.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. Installation prise de terre

Le syndic informe l'assemblée générale que la situation financière de l'ACP est critique. De ce fait, le syndic propose de reporter le point à la prochaine assemblée générale. Le syndic se décharge de toute responsabilité concernant les conséquences du non-respect de la législation en conséquences du manque de liquidité induit par le nombre important de dettes.

L'assemblée générale décide de reporter le point.

Installation prise de terre	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	8.32 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. Corniche

Le syndic informe l'assemblée générale que la situation financière de l'ACP est critique.

L'assemblée générale décide de mandater le syndic pour demander des devis et l'approuver pour la remise en état de la corniche. Le financement se fera par appel de fonds extraordinaire avec un délai de paiement de 15 jours répartis suivant les quotités. Avant tous travaux, il devra être confirmé par un professionnel que ces travaux peuvent être effectués avant ceux du toit. Le syndic est mandaté pour suivre les travaux.

Corniche	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Terrasse

informe qu'il y a eu un accord avec le copropriétaire pour effectuer les réparations avec . Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Terrasse	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Haie : plan annuel de découpe et frais

L'AG décide de faire appel à un jardinier pour effectuer l'entretien du jardin avant pour 4 passage par an maximum. Le syndic est mandaté pour rechercher les devis et les approuver.

Haie : plan annuel de découpe et frais	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

18. Porte d'entrée : réparation

L'AG décide de faire le nécessaire pour remplacer la porte d'entrée d'immeuble (porte blindée et blanche + remplacement du vitrage). Le syndic est mandaté pour suivre les travaux. Le devis sera recherché et approuvé par le syndic. Le financement se fera par appel de fonds extraordinaire avec un délai 15 jours et répartis suivant les quotités.

Porte d'entrée : réparation	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

19. Travaux toit : devis, mandat et financement

Le syndic est mandaté pour rechercher, pour approuver le devis concernant les réparations du toit. Le financement se fera par appel de fonds extraordinaire avec un délai de 15 jours et répartis suivant les quotités.

Le devis devra comprendre EN OPTION un garantie décennale et un entretien gratuit et réparation pour la première année et ne pas être la société Viggo.

L'AG donne tous pouvoir au syndic pour faire réaliser et suivre ces travaux.

Travaux toit : devis, mandat et financement	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

20. Procédure en justice : fissuration dalle d'étage

L'AG décide de donner tous pouvoirs au syndic pour obtenir accès pour réparer la dalle d'étage.

Procédure en justice : fissuration dalle d'étage	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

21. Mesures conservatoires concernant l'arrière de la toiture

Le syndic indiquera ses coordonnées sur l'immeuble. Une plaquette a été donnée aux copropriétaires présents ce soir.

Mesures conservatoires concernant l'arrière de la toiture	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Recouvrement de charges

Voir point procédure judiciaire et recouvrement de charges.

Recouvrement de charges	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

23. Recouvrement de charges de

Voir point procédure judiciaire et recouvrement de charges.

Recouvrement de charges	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. Facturation

informe l'AG de la mise en place d'un verrou sur la porte du local commun. L'AG décide de donner l'accès à tous pour ce local commun.

Facturation	Oui	373.00	47.76 %	Majorité absolue
	Non	408.00	52.24 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

25. Mesures conservatoires concernant l'arrière de la toiture

Voir point identique

Mesures conservatoires concernant l'arrière de la toiture	Oui	65.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	65.00	-	
	Abstention / Absents	935.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

26. Remplacement de la porte du local commun par une porte coupe-feu

Voir point prévention incendie.

Remplacement de la porte du local commun par une porte coupe-feu	Oui	65.00	13.74 %	Majorité absolue
	Non	408.00	86.26 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	473.00	-	
	Abstention / Absents	527.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

27. Nettoyage des conduits de cheminée

Le syndic informe l'assemblée générale que la situation financière de l'ACP est critique. De ce fait, le syndic propose de reporter le point à la prochaine assemblée générale. Le syndic se décharge de toute responsabilité concernant les conséquences du non-respect de la législation en conséquences du manque de liquidité induit par le nombre important de dettes.

L'assemblée générale décide de reporter le point à l'été 2024.

Nettoyage des conduits de cheminée	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue
	Non	65.00	8.32 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

28. Enlèvement d'une citerne à mazout

informe de l'existence d'une citerne à mazout à l'abandon qui devrait être enlevée. L'assemblée générale décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale . informe que la citerne n'est pas à l'abandon.

Enlèvement d'une citerne à mazout	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	8.32 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

29. Remise en état des tuyaux d'eau de pluie

informe que l'aurait coupé des tuyaux d'eau de pluies et demande la remise en pritsin état. Le point ne sera pas suivi.

Remise en état des tuyaux d'eau de pluie	Oui	408.00	86.26 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	13.74 %	
	Voix exprimées	473.00	-	
	Abstention / Absents	527.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

30. Réparation problème d'humidité accentuée par la mise en place d'un frigo

informe l'assemblée générale de la présence d'un frigo qui endommagerait les murs.

L'assemblée générale décide de reporter le point.

Réparation problème d'humidité accentuée par la mise en place d'un frigo	Oui	716.00	91.68 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	8.32 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

31. Enlèvement de la structure d'entreposage des poubelles

informe de la présence d'une structure sur une zone commune sans autorisation.

L'assemblée générale décide de reporter le point.

Enlèvement de la structure d'entreposage des poubelles	Oui	408.00	86.26 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	13.74 %	
	Voix exprimées	473.00	-	
	Abstention / Absents	527.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

32. Financement travaux

Pour rappel, les travaux ne seront commandés auprès du prestataire UNIQUEMENT lorsque le syndic sera en possession de la totalité des fonds sur le compte de la copropriété.

Financement travaux	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

33. Attestation de conformité électrique de l'installation des communs

Les prescriptions de sécurité auxquelles doit satisfaire toute installation électrique domestique réalisée à partir du 1er octobre 1981 sont reprises dans le règlement général sur les Installations électriques (RGIE) rendu obligatoire par l'arrêté royal du 10 mars 1981.

Installation électrique domestique : on entend par installation électrique domestique, entre autres les Parties communes d'un ensemble résidentiel : locaux d'un ensemble résidentiel appartenant en copropriété aux propriétaires des unités d'habitation et éventuellement d'unités de travail domestique.

Depuis Juin 2020, les locaux techniques des parties communes d'immeuble résidentiel sont à présent considérées comme des **installations électriques non domestiques**, avec un contrôle tous les 5 ans. On entend par local technique, un local propre/spécifique/réservé pour la chaudière de l'immeuble, pour la ventilation, les compteurs de gaz, les compteurs électriques, pour l'ascenseur ou pour tout autre installation technique commune dans l'immeuble. Ce local peut être situé au rez-de-chaussée, aux étages, caves,...

Cas des installations électriques réalisées avant le 1er octobre 1981 : Si l'installation électrique n'a pas subi de changement important ou d'extension notable, il n'y a pas d'obligation de contrôle périodique. Toutefois, il est conseillé de veiller au respect des principes élémentaires de sécurité et d'équiper les installations d'un certain nombre de dispositifs de sécurité.

En cas de doute, le syndic conseille fortement de faire vérifier les installations par un spécialiste.

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et indique sa prise de décision au point prise de terre.

Attestation de conformité électrique de l'installation des communs	Oui	781.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

34. Mise en conformité ascenseur

Le législateur a imposé la mise en conformité des ascenseurs pour des raisons de sécurité et de modernisation. Suivant l'âge des ascenseurs, des échéances ont été fixées. Aujourd'hui, il ne reste que les ascenseurs antérieurs à 1958, qui ont jusque fin 2022 pour mettre en conformité l'ascenseur.

Méthode : faire une analyse de risque (par organisme agréé, Vinçotte ou BTV par exemple), faire appel de devis une fois analyse de risque reçue.

Mise en conformité ascenseur	Oui	408.00	86.26 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	13.74 %	
	Voix exprimées	473.00	-	
	Abstention / Absents	527.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

35. Chaudière commune : entretien et contrôle périodique

-mode de chauffage : Individuel - Commun
> si commun : Contrat d'entretien : oui - Non

-combustible : Gaz - Mazout - Electrique

-si mazout :

> Contenance citerne :L

> mode de remplissage :

Depuis le 01/01/19 :

- Chaque chaudière gaz/chauffe-eau peu importe la puissance doit être contrôlée tous les deux ans et chaque année pour le mazout.
- Toute nouvelle installation doit être réceptionnée dans les 6 mois.

NB : Obligation pour les chaudières de plus de 100kw

Un diagnostic type 1 et type2 doit être effectué pour chaque installation tous les 5 ans.

L'Assemblée Générale mandate le syndic pour souscrire un contrat d'entretien de la chaudière.

L'Assemblée Générale mandate le syndic pour commander le PEB.

Chaudière commune : entretien et contrôle périodique	Oui	408.00	86.26 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	65.00	13.74 %	
	Voix exprimées	473.00	-	
	Abstention / Absents	527.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

36. Nomination du Conseil de copropriété

L'Assemblée Générale décide de ne pas nommer de Conseil de Copropriété.

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	716.00	91.68 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	65.00	8.32 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

37. Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale nomme Commissaire aux comptes.

Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) dans les 10 jours après l'envoi des comptes afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.

Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrons poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.

De plus, des frais administratifs seront portés en compte pour toutes modifications demandées après l'envoi des décomptes qui n'auraient pas été vérifiés par le commissaire.

Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.

Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

38. Recouvrement de charges et procédures judiciaires

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. La copropriété se réserve le droit suivant décision d'AG, d'appliquer au copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours et sans mise en demeure, une indemnité de dix pour cent du montant dû, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts avec un minimum de 125 euros. En outre des intérêts de retard au taux de 8% seront dus de plein droit à compter de la date limite d'exigibilité dont question ci-dessus. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 3.89 du Code civil.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Recouvrement des charges communes : Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

d) à imputer au copropriétaire resté en défaut de paiement, à titre de charges privatives, tous les frais de recouvrement et de procédure.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelles des susdites dispositions.

Chacun des copropriétaires accepte expressément d'être considéré comme ayant individuellement marqué son accord (i) pour toute procédure intentée/à tenter – au besoin par le biais d'une ratification – et (ii) sur la délégation de pouvoirs que comporte, à son égard et à celui des locataires, la mise en application éventuelles des susdites dispositions.

L'assemblée générale marque d'ores et déjà son accord pour que, dans le cadre d'une procédure intentée par la copropriété ou diligentée à son encontre, le syndic fasse appel, pour compte de la copropriété, à l'avocat usuellement désigné par la copropriété, ou, à défaut, à un avocat choisi par le syndic. L'assemblée générale confirmera le mandat donné à l'avocat qui serait mandaté pour le compte de la copropriété, tant comme demanderesse (pour le recouvrement judiciaire et l'exécution, en ce compris la saisie immobilière) que comme défenderesse.

L'assemblée générale confère au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

L'assemblée générale décide de ne pas souscrire à l'assurance recouvrement de charges.

Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

39. Règlement Général de la Protection des Données

Le syndic informe l'ACP de l'existence d'une obligation légale de mise en conformité au RGPD. Le mise en conformité sera débattue lors de la prochaine assemblée générale.

40. Vote du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 12.210€ pour l'exercice 2023-2024.

Un appel de provision sera donc envoyé aux copropriétaires tenant compte du budget voté. Le montant sera appelé une seule fois sur l'année mais est à payer à chaque début de trimestre suivant l'exercice comptable même si celui-ci a déjà commencé.

En fin d'exercice, il est demandé de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain vote du budget.

Vote du budget	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

41. Appel de provisions

Le syndic explique que l'appel de provisions trimestriel sera envoyé une seule fois pour l'année.

Les copropriétaires doivent prévoir le paiement de leur trimestrialité et ce en début de trimestre. Attention aux rappels de paiements, cela engendre des frais privés.

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir juillet. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.

ATTENTION : BIEN VERSER LE MONTANT DES PROVISIONS SUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE ET NON SUR LE COMPTE D'EASY SYNDIC

Nous vous rappelons que toutes les informations pour effectuer le paiement sont envoyées, ces mêmes informations ont été expliquées et votées lors des AG et ces mêmes informations sont disponibles sur la plateforme « propriétaire » d'EASY SYNDIC. C'est pourquoi et comme le prévoit notre contrat dans l'annexe C (Prestations complémentaires facturées à l'ASSOCIATION et devant être refacturées au copropriétaire ayant bénéficié de la Prestation complémentaire.), toute demande de duplicata des appels de provision reçus, toute demande d'information sur le solde des décomptes personnels reçus, toute explication sur le paiement des provision reçus lors des AG ou lors de l'Appel de provision Seront facturés au tarif de 84 euros de l'heure au pro rata temporis. Nous vous rappelons toutefois que ces informations sont disponibles via la plateforme EASY SYNDIC accessible pour la somme de 1 euros par mois par propriétaire.

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé)

42. Fonds de roulement

Au 01-07-2023 le fonds de roulement est de 6.500€

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter un fonds de roulement pour un montant.

Fonds de roulement	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

43. Fonds de réserve

Au 01-07-2023 le fonds de réserve est de 0€.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la copropriété est dans l'obligation depuis le 01/01/2019 de constituer un fonds de réserve d'un montant de minimum 5% des dépenses de l'exercice précédent.

L'Assemblée Générale décide de créer un fonds de réserve pour un montant de 0 euros annuel.

L'appel se fera trimestriellement aux quotités selon les mêmes procédures que les appels de provisions.

Fonds de réserve	Oui	781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	781.00	-	
	Abstention / Absents	219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

44. Refus de la copropriété d'alimenter ou de constituer un Fonds de réserve

L'Assemblée Générale décide de ne pas constituer le fonds de réserve.

Refus de la copropriété d'alimenter ou de constituer un Fonds de réserve	Oui	408.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	408.00	-	
	Abstention / Absents	592.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

45. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 18-09-2023 à 17h30 en présentiel.

Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle.

Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décisions prises dans le présent PV.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	716.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	716.00	-	
	Abstention / Absents	284.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

46. Remise documents d'archive

Comme stipulé dans le contrat, Easy syndic ne garde pas les archives de la copropriété. Les documents d'archives de la copropriété sont remis à

47. Tour de table

48. Informations sur le mode de fonctionnement de la copropriété et du syndic

Comme vous le savez, chez EASY SYNDIC, vous disposez d'une offre « à la carte » Les copropriétaires peuvent ainsi décider de s'occuper eux-mêmes de certaines tâches. Cependant EASY SYNDIC accomplira le suivi administratif, financier et comptables même si les propriétaires ont géré la prestation sans passer par le syndic.

Mais vous avez également la possibilité de mandater le syndic pour ces prestations complémentaires.

Le tarif de ces prestations est mentionné clairement dans notre contrat.

IMPORTANT :

Toutes demandes (mail, téléphone,...) sans spécification de la prise en charge par les propriétaires, sera prise automatiquement en charge par nos services et soumis à une facturation complémentaire

● Assurances et déclaration Sinistre

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE

Que ce soit pour un sinistre affectant les parties communes et/ou les parties privatives, vous avez deux options :

A. Gestion déléguée auprès de EASY SYNDIC

Vous ne vous souciez de rien, Easy Syndic gère l'ensemble du sinistre pour vous, avec l'aide de votre courtier et de votre compagnie d'assurances.

Procédure en cas de sinistre

1. Vous déclarez votre sinistre auprès d'Easy Syndic au moyen du formulaire « Déclaration de sinistre » que vous trouverez en annexe ou via sur votre accès en ligne.
2. Easy Syndic se charge de l'ensemble des démarches auprès de votre courtier ou de votre compagnie d'assurances.
3. Recherche et réparation –urgente- de la cause du sinistre
4. Reportage photo reprenant les dommages constatés
5. Etablissement des devis pour la remise en état
6. Fixation de la date de l'expertise pour l'assurance
7. Présence d'Easy Syndic à l'expertise assurance
8. Commande des travaux à réaliser et suivi du chantier.
9. Vérification du paiement par l'assureur
10. Envoi des factures pour paiement de la TVA et de l'éventuel solde

A ce titre, Easy Syndic facturera à la copropriété les honoraires prévus dans la convention au titre de prestations complémentaires.

Gestion en direct chez votre courtier ou auprès de votre compagnie d'assurances

Vous gérez le sinistre en DIRECT avec l'aide de votre courtier d'assurances ou de votre compagnie d'assurances, sans l'intervention d'Easy Syndic.

Procédure en cas de sinistre

B.1 Vous avez opté pour le courtier INSURES, recommandé par Easy Syndic

1. Compléter le document « déclaration de sinistre » que vous pouvez demander à Easy Syndic ou téléchargeable sur votre accès en ligne
2. Renvoyer ce document COMPLETE par mail à l'adresse info@insures.be.

!! Un dossier incomplet ralentira la procédure d'indemnisation !

1. Vous recevrez dans les 24 heures accusé de réception vous informant de l'ouverture du dossier ainsi que la marche à suivre.
2. Identifiez l'origine du sinistre et prenez les mesures de préservation pour éviter l'aggravation du dommage.
3. Faites établir les devis de remise en état accompagné de photos des dommages.

Transmettez-les par mail à Insures.

1. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais.
2. L'indemnité due sera versée sur le compte de la copropriété et non sur le compte d'un des copropriétaires.
3. Les propriétaires désireux de se faire rembourser les indemnités dues au sinistre et prises en charge par la compagnie d'assurance, doivent compléter les documents appelés « remboursement sinistre » .

*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document

**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic

***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

B.2 Vous avez opté pour un autre courtier ou une compagnie d'assurance en direct

Vous déclarez directement le sinistre auprès du courtier désigné de la copropriété ou en direct à la compagnie d'assurance. La marche à suivre spécifique vous sera expliquée par votre conseiller.

Remarques importantes pour une gestion rapide et efficace de votre sinistre en direct

1. *Nous insistons sur le fait de ne nommer qu'un seul et unique interlocuteur au sein de votre ACP pour gérer le sinistre (même si plusieurs copropriétaires sont touchés par le sinistre).*
2. Il n'y a aucune intervention de Easy syndic.
3. Aucun frais de gestion Easy syndic ne sera facturé à la copropriété.
4. Si vous ne fournissez pas les informations nécessaires au courtier ou à la compagnie d'assurances à la bonne tenue du dossier, Easy Syndic pourra être mandaté d'office pour reprendre la gestion du sinistre dans l'intérêt de votre copropriété. Des frais de gestion seront alors facturés à la copropriété.
5. Sans la transmission du PV d'expertise et du décompte de la compagnie à EASY SYNDIC, il ne sera procédé au remboursement des indemnité au sinistré

NB : Easy Syndic s'engage à avertir l'ACP de tout changement d'assurance au contrat suite à une modification des conditions générales ou à une augmentation tarifaire permettant la résiliation du contrat d'assurance Incendie existant si le mandat est placé chez Insures.

Dans le cas où l'ACP a fait le choix d'un autre courtier, l'ACP ne pourra tenir responsable EASY SYNDIC de ne pas avoir informé l'ACP de toutes modifications des conditions générales ou tarifaire appliqués par la compagnie d'assurance.

● Défaut de provisions

Pour réduire les couts de syndic et pour pouvoir gérer votre copropriété au prix de 50 euros / mois, nous automatisons les paiements dès que possible (ex : Electrabel, Proximus, Vivaqua, syndic,...)

Si un défaut d'approvisionnement du compte de la copropriété entraînait un refus de paiement, obligeant ainsi la comptabilité à effectuer l'opération manuellement ensuite, des frais de 12,5€ seront facturés à la copropriété

Les copropriétaires peuvent voter afin d'imputer ces frais aux propriétaires qui n'aurait pas payé leurs provisions, à savoir ceux qui auront reçu un ou plusieurs rappels concernant la durée de l'exercice comptable.

● Note de frais

Les propriétaires désireux de se faire rembourser des frais qu'il aurait avancé à la copropriété doivent compléter les documents appelés note de frais pour des prestations qu'ils auraient accomplies eux-mêmes (ex : nettoyage) ou note de remboursement dans le cas où un copropriétaire aurait avancé des fonds pour le paiement d'une facture.

*merci d'annexer les justificatifs pour les notes de remboursement

**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic

***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. Le (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé)

● Process travaux et prestations complémentaires

Le syndic rappelle le fonctionnement de Easy Syndic et le principe du forfait de base et des prestations complémentaires (voir détail dans notre contrat)

1. En cas de travaux urgents ou en cas d'intervention urgente dont la non-exécution menacerait la pérennité de l'immeuble, le syndic peut prendre les mesures conservatoires afin de préserver l'immeuble et ce sans accord de l'Assemblée Générale.
2. En cas de travaux urgents ou d'intervention urgente mais dont, la non-tenu ne menace pas directement la pérennité de l'immeuble, le syndic préviendra les copropriétaires pour la mise en œuvre des travaux ou de l'intervention. Si les copropriétaires n'ont pas manifesté leur opposition dans les 48 heures, le syndic procédera à la mise en œuvre de ladite intervention ou des dits travaux.
3. En cas de demande de travaux non-urgents ou d'intervention non-urgente, un accord de tous les propriétaires sera sollicité lors d'une Assemblée Générale.

Dans tous les cas, ces interventions feront l'objet de prestations complémentaires par le syndic comme le prévoit notre contrat.

Afin de respecter les engagements de votre copropriété vis-à-vis des différents prestataires et pour éviter des soucis de trésorerie en l'absence de liquidité, les travaux pour les parties communes ne seront commandés que lorsque l'entièreté du budget voté (équivalent au devis total) sera disponible sur le compte de la copropriété.

Merci donc de respecter le délai de paiement repris sur l'appel de fonds envoyé afin de ne pas retarder la commande et de pouvoir respecter le délai de mise en œuvre des travaux prévus

Les propriétaires désireux de suivre eux-mêmes (sans l'intervention du syndic) les travaux dans les parties communes de la copropriété, doivent compléter les documents appelés « demande de paiement travaux » pour les demandes de paiements aux prestataires ou de remboursement dans le cas où un copropriétaire aurait avancé des fonds pour le paiement d'une facture.

*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document

**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic

***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

REMARQUE IMPORTANTE :

Dans l'hypothèse où une ACP viendrait à faire le choix d'un entrepreneur pour lequel viendrait à devoir être appliquée l'obligation de retenue et de responsabilité solidaire visée par l'article 30bis et/ou l'article 30 ter de la loi du 27 juin 1969, l'ACP s'engage à en aviser formellement EASY SYNDIC, faute de quoi EASY SYNDIC ne sera pas tenue d'effectuer de vérification préalable ni les retenues respectivement dues à l'O.N.S.S et/ou au SPF Finances. A défaut d'avertissement préalable d'EASY SYNDIC, la responsabilité de cette dernière ne pourra pas être retenue en cas de problème avec l'une des administrations précitées.

● Partenaires

Easy Syndic met un point d'honneur à simplifier la vie de ses copropriétaires et la gestion de leur bien.

Nous avons créé une base de données de fournisseurs de services avec lesquels nous avons l'habitude de travailler et qui sont gages de qualité, pour vous aider à trouver facilement un plombier, un électricien ou encore un chauffagiste en un clin d'œil. Rendez-vous sur notre site <http://www.easysyndic.be/adresses-utiles/>.

● Décompte annuel

La ventilation « propriétaire-locataire » figurant sur les décomptes annuels n'est transmise qu'à titre indicatif pour le propriétaire. Cette ventilation est une pratique usuelle mais non contractuelle tout en sachant que ce sont les conditions reprises dans le bail qui lie propriétaire et locataire qui priment.

A placer dans les tableaux des budgets

Les montants de la ventilation du budget entre les propriétaires sont établis à titre informatif et ne représentent pas nécessairement les montants réels qui seront demandés.

Les montants réels à verser seront communiqués par la comptabilité.

