Easy Syndic

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

| | |
|---|---|
| Vos références : PRB/20180301<br><br>Nos références :<br>Code dossier 2227<br><br>(A rappeler lors de toutes correspondances) | **NOTAIRE :**<br>Nathalie GUYAUX Notaires<br><br>Boulevard Lambermontlaan, 374<br><br>1030 Schaarbeek |

03/09/2026

Maître,

**Concerne : Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :**

| **IMMEUBLE SIS A :** | **COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :** | **NUMÉROS DES LOTS :** |
|---|---|---|
| 2227 - ACP THIELEMANS 115<br>Avenue Charles Thielemans, 115<br>1150 Woluwe-Saint-Pierre | [redacted] | A RC - A1<br>466 / 1000 |

Nous accusons bonne réception de votre lettre recommandée du 31/08/2026 et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

**Conformément à l'article 3.94, §1**

**1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3 :**

| | Quotité copropriétaire | Quotité totale | Quote-part copropriétaire | Copropriété |
|---|---|---|---|---|
| **Fonds de roulement** | **466** | **1000** | **1 864,00 €** | **4 000,00 €** |
| **Fonds de réserve** | **466** | **1000** | **22 246,71 €** | **47 739,72 €** |
| **Fonds Travaux** | **466** | **1000** | **1 843,79 €** | **3 956,63 €** |

En cas de fonds multiple, ces derniers sont globalisés (voir bilan ci-joint).

**2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 :**

Voir point 3.94 §2, 5° ci dessous

**3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :**

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG

**4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu :**

☐ Néant à ce jour

☑ Oui, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG

☐ Se référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

non

**5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :**

non

Voir annexes ci-jointes

**6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :**

Voir annexe ci-jointe

**Information complémentaire :**

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

☑ Aucun dossier n'est en possession du syndic

☐ Il existe un dossier D.I.U.

non

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela l'intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout

☑ Il n'y a pas de cuve

☐ Il y a une cuve

Emprunt collectif

☑ Il n'y a pas d'emprunt collectif

☐ Il y a un emprunt collectif

**Conformément à l'article 3.94, §2**

**1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date**

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG

**2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date**

| | | |
|---|---|---|
| Appel au fonds de roulement : | 4 000,00 € | ☑ Appel déjà effectué |
| | | ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles |
| | | ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles |
| | | ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles |
| Appel au fonds de réserve : | 47 739,72 € | ☑ Appel déjà effectué |
| | | ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles |

☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles

☐ Appelé en 2 échéances semestrielles

Budget annuel : 9 582,25 €

☐ Appelé en 2 échéances semestrielles

☑ Appelé en 4 échéances trimestrielles

☐ Appelé en 12 échéances mensuelles

☐ Pas d'appel, décompte trimestriel à frais réel

Nous vous invitons à consulter le procès verbal de la dernière assemblée générale ordinaire afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.

**3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date**

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

**4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date**

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

**5° le montant des arriérés éventuels dû par le cédant**

☐ Non, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour, cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous

☐ Oui, ce dossier fait actuellement l'objet d'un contentieux, nous interrogeons le conseil de la copropriété qui vous communiquera rapidement le montant exact des arriérés.

☑ Oui, il y a des arriérés

| | |
|---|---|
| Arriéré dû | **84 544,26 €** |
| A retenir | **84 544,26 €** |
| Provisions complémentaires | **0,00 €** |
| Mutation §1+§2 | **350,00 €** |
| Total | **84 894,26 €** |

Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges. Il n'y a aucune obligation de retenue sur cette somme.

**Ces frais seront facturés dans le prochain décompte de charges du par le cédant.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP 2227 - ACP THIELEMANS 115 suivant : GKCCBEBB - BE96 0688 8989 5205 avec la référence +++351/1341/25739+++

**Conformément à l'article 3.94, §3**

**En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa**

2.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais, par courrier ou par mail

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire de l'expression de notre parfaite considération.

**GHRISSI Fatma**

*Service comptabilité*

Easy Syndic

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

# SITUATION DE COMPTE AU 03/09/2026

**FAIT LE :** 03/09/2026

**IMMEUBLE :** **2227 - ACP THIELEMANS 115 (BE0831.440.547)**
**AVENUE CHARLES THIELEMANS, 115**
**1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE**

COPROPRIÉTAIRE : [redacted]

[redacted]
Avenue Charles Thielemans, 115
1150 Woluwe-Saint-Pierre

**Liste des lots** : A RC (Appartement), A1 (Appartement)

| Date | Ref. interne | Extrait | Libellé | Débit | Crédit | Cumul |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Solde reporté au 01/10/2025 : | 73 710,29 | 0,00 | -73 710,29 |
| 01/10/2025 | 2025-A000008 | | Appel de provision 2025-2026 (10/2025) | 1 055,71 | 0,00 | -74 766,00 |
| 21/10/2025 | 2025-A000001 | | Provision extraordinaire - travaux de démolito... | 2 633,36 | 0,00 | -77 399,36 |
| 31/10/2025 | 2025-A000003 | | Provision extraordinaire - changement chaud... | 3 977,77 | 0,00 | -81 377,13 |
| 01/01/2026 | 2025-A000009 | | Appel de provision 2025-2026 (01/2026) | 1 055,71 | 0,00 | -82 432,84 |
| 01/04/2026 | 2025-A000010 | | Appel de provision 2025-2026 (04/2026) | 1 055,71 | 0,00 | -83 488,55 |
| 01/07/2026 | 2025-A000011 | | Appel de provision 2025-2026 (07/2026) | 1 055,71 | 0,00 | -84 544,26 |
| | | | **Totaux :** | **84 544,26** | **0,00** | **-84 544,26** |

Veuillez virer votre solde débiteur de **84 544,26 €** sur le compte de la copropriété : **GKCCBEBB - BE96068889895205**
avec pour mention votre référence client : **+++351/1341/25739+++**





Easy Syndic

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

# DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

**FAIT LE :** **08/05/2026**

PÉRIODE : du 01/10/2024 au 30/09/2025

**2227 - ACP THIELEMANS 115 (BE0831.440.547)**
AVENUE CHARLES THIELEMANS, 115
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

[redacted]
Avenue Charles Thielemans, 115
1150 Woluwe-Saint-Pierre

## Charges communes

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Part propriétaire |
|---|---|---|---|
| **Lot : A RC Appartement *(Prorata : 365 / 365 jours)*** | | | |
| **0001 - Quotités [1.000]** | **210 / 1000** | **5 066,42** | **1 063,75** |
| **0002 - Quotités ascenseur [1.000]** | **25 / 1000** | **2 207,28** | **55,18** |
| **Total Lot A RC** | | **7 273,70** | **1 118,93** |
| **Lot : A1 Appartement *(Prorata : 365 / 365 jours)*** | | | |
| **0001 - Quotités [1.000]** | **256 / 1000** | **5 066,42** | **1 297,05** |
| **0002 - Quotités ascenseur [1.000]** | **300 / 1000** | **2 207,28** | **662,19** |
| **Total Lot A1** | | **7 273,70** | **1 959,24** |
| **Totaux généraux** | | **7 273,70** | **3 078,17** |

## Frais privatifs

| Désignation | Total à répartir | Part propriétaire |
|---|---|---|
| **Lot : A RC Appartement** | | |
| *01/01/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/02/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/03/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/04/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/05/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/06/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/07/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/08/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *01/09/2025 - Accès en ligne* | - | 1,00 |
| *25/09/2025 - Huissier* | - | 56,32 |
| *30/09/2025 - Décompte chauffage 2023-2024* | - | 1 589,51 |
| **Total Lot A RC** | **-** | **1 654,83** |
| **Totaux généraux** | **2 580,34** | **1 654,83** |

## Total charges

| Désignation | Total à répartir | Part propriétaire |
|---|---|---|
| Charges communes et consommation | 7 273,70 | 3 078,17 |
| Charges privatives | 2 580,34 | 1 654,83 |
| **Totaux généraux** | **9 854,04** | **4 733,00** |

Votre situation de compte au 30/09/2025

| Date | Code journal | Libellé | Débit | Crédit |
|---|---|---|---|---|
| 01/10/2024 | AN | Solde au 30/09/2024 | 40 935,69 | 0,00 |
| 06/05/2025 | VEN | Provision extra-ordinaire - Réparation de fuite mesure conservatoire (05/2025) | 2 107,62 | 0,00 |
| 29/09/2025 | VEN | Provision extraordinaire - travaux toiture (09/2025) | 25 933,98 | 0,00 |
| 30/09/2025 | OD | Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges | 3 078,17 | 0,00 |
| 30/09/2025 | OD | Clôture - Valorisation charges privatives | 1 654,83 | 0,00 |
| | | **Totaux** | **73 710,29** | **0,00** |
| | | | **Solde débiteur au 30/09/2025** | **73 710,29** |

Veuillez virer votre solde débiteur de **73 710,29 €** avant le 23/05/2026 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE96068889895205** avec pour mention votre référence client +++351/1341/25739+++

Easy Syndic

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

# BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 30/09/2025

**FAIT LE :** 08/05/2026

**IMMEUBLE :** 2227 - ACP THIELEMANS 115 (BE0831.440.547)
AVENUE CHARLES THIELEMANS, 115
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

| Actif | | Passif | |
|---|---|---|---|
| 3111 - Stock clés | 406,78 | 100000 - Fonds de roulement | 4 000,00 |
| 410 - Copropriétaires | 72 925,97 | 160000 - Fonds de réserve | 47 739,72 |
| 440 - Fournisseurs | 1 971,33 | 160100 - Fonds Travaux | 55 652,33 |
| 492 - Charges à imputer | 640,84 | 410 - Copropriétaires | 17 312,22 |
| 494 - Compte de régularisation | 854,00 | 440 - Fournisseurs | 831,78 |
| 5501 - Compte épargne Belfius - BE41088247312710 | 45 000,48 | 444 - Factures à recevoir | 267,26 |
| 5511 - Compte courant Belfius - BE96068889895205 | 4 003,91 | | |
| **Total actif** | **125 803,31** | **Total passif** | **125 803,31** |

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28/01/2025 À 12:00**

**2227 - ACP THIELEMANS 115 (BE0831.440.547)**
**AVENUE CHARLES THIELEMANS, 115**
**1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE**

**Lieu de l'assemblée :** En visio

# Procès verbal

Sur convocation du syndic, EASY SYNDIC, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

2 copropriétaires sur 3 totalisant 534 / 1 000 quotités (512 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 12:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C12133 -** [redacted] représentant 278 / 1 000 quotités (256 après réduction)
- **C12134 -** [redacted] représentant 256 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C12135 -** [redacted] représentant 466 / 1 000 quotités (68 après réduction)

vendeur
VP BIDDIT

## LISTE DES RÉSOLUTIONS

### 1. LISTING DES PRÉSENCES

### 2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme Mr Dhaoudi Président(e) de séance et le syndic représenté par Kayboub Nafissa assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

### 3. APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2023-2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

### 4. DÉCHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2023-2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

### 5. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

Les copropriétaires demandent une offre comparative auprès d'Engie pour les contrats d'énergie.

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 6. 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 1500 euros HTVA.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 7. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 8. RECOUVREMENT DE CHARGES DE LA SUCCESSION [redacted]

La vente n'a pas progressé depuis la demande de renseignements au syndic en janvier 2024.

Cela est dû à un document demandé par le notaire aux administrateurs de l'indivision [redacted], qui n'a été transmis qu'en décembre 2024, suite à un courrier de Me [redacted].

Monsieur et Madame [redacted] informent le syndic qu'ils ont fait une offre d'achat avec une échéance fixée au vendredi 6 février 2025.

Si l'offre n'est pas acceptée, le syndic relancera régulièrement, avec l'intermédiaire [redacted], les différentes parties afin que la vente ait lieu en 2025.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 9. TRAVAUX DE FAÇADE

Voir point suivant.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | [redacted] | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 10. RETOUR SUR LE CALENDRIER DES TRAVAUX À RÉALISER

L'Assemblée Générale classe les travaux par ordre d'urgence :

- Réparation/remplacement de la chaudière et de la tuyauterie (fuite)

- Rénovation de la façade et de la toiture.

- Mise en conformité de l'ascenseur.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non [redacted] | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 11. RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES

La conformité au Règlement Général sur la Protection des Données étant une obligation légale, l'Assemblée générale décide donc de procéder à la mise en conformité de l'association des copropriétaires à la règlementation relative à la protection des données, par l'adoption et l'implémentation d'une base documentaire établie par Albatros Compliance, cabinet de consultance expert en protection des données. Ladite base documentaire est spécialement conçue au regard des activités de l'association des copropriétaires et a pour objectifs de répondre à toutes les exigences en matière de protection des données à caractère personnel issus du RGPD et d'ainsi prémunir au maximum l'association des copropriétaires contre toute sanction de l'Autorité de protection des données.

Le Syndic informe la copropriété que la conformité au Règlement Général sur la Protection des Données est une obligation légale. Toutefois, suite à la décision de l'Assemblée générale, il a été décidé de ne pas entreprendre la mise en conformité de l'association des copropriétaires par rapport à la réglementation sur la protection des données.

Le syndic se dégage de toute responsabilité en cas de sanction prononcée à l'égard de la copropriété par les autorités compétentes dans ce domaine. Le point est donc reporté à l'année prochaine.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 12. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget 9000 € pour l'exercice 2024-2025.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 13. APPEL DE PROVISIONS (NON SOUMIS AU VOTE)

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 privatifs.

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/10/2025 – 31/12/2025. 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).

## 14. 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 intenter – 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 besoin au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | **-** |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 15. FONDS DE ROULEMENT

Au 30/09/2024 le fonds de roulement est de 4000 €

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 16. FONDS DE RÉSERVE

Au 30/09/2024 le fonds de réserve est de 47 739.71 €

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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 17. REFUS DE LA COPROPRIÉTÉ D'ALIMENTER / DE CONSTITUER LE FONDS DE RÉSERVE

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 4/5 | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 18. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 3/4 | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | [redacted] | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 19. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Dhaoudi 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.

[redacted]

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

[redacted]

**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 TREA, 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@trea.be

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

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

Transmettez-les par mail à Trea.

6. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais.
7. 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***

## 20. NOMINATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prolonge le mandat d'EASY SYNDIC jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire statutaire.

Nous vous rappelons qu'EASY SYNDIC est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attitré 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 répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions.

Le Département Technique 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 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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 21. FIXATION DE LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 15/12/2025 à 15h00 en visio conférence.

**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 décision prises dans le présent PV.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 22. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

## 23. TOUR DE TABLE

## 24. 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.**

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 Tréa.

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 entrainait 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 rappel 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 urgent 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-tenue 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 procèdera à la mise en œuvre de la dite 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.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13h30.**

Easy Syndic

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 26/09/2025 À 12:00**

**2227 - ACP THIELEMANS 115 (BE0831.440.547)**
**AVENUE CHARLES THIELEMANS, 115**
**1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE**

**Lieu de l'assemblée :** En visio

# Procès verbal

Sur convocation du syndic, EASY SYNDIC, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

2 copropriétaires sur 3 totalisant 534 / 1 000 quotités (512 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 12:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C12133 - Monsieur DHAOUADI Mohamed** représentant 278 / 1 000 quotités (256 après réduction )
- **C12134 - Société MEDISKAL** représentant 256 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C12135 -** [redacted] représentant 466 / 1 000 quotités (68 après réduction ) VENDEUR VP BIDDIT

## LISTE DES RÉSOLUTIONS

### 1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Dhaoudi Président de séance et le syndic représenté par Kayboub Nafissa secrétaire de séance.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 2. TRAVAUX DE TOITURE

L'Assemblée Générale approuve les travaux de réfection de la toiture avec pose d'une isolation.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 512 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 3. CHOIX DE L'ENTREPRENEUR

L'Assemblée Générale fait le choix du devis de Roofcover portant le numéro OC-250356 pour un montant de 55 652.33 €.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 512 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 4. MODE DE FINANCEMENT

Le financement sera assuré par un appel de fonds extraordinaire d'un montant de 55 652,33 €, exigible pour le 3 octobre 2025.

Le syndic est mandaté pour signer le devis une fois les fonds disponibles.

Les copropriétaires veilleront à donner accès à l'entrepreneur et à assurer le suivi des travaux.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 512 | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

**Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:15.**

Secrétaire de séance :
[redacted]

Easy Syndic

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15/12/2025 À 15:00**

**2227 - ACP THIELEMANS 115 (BE0831.440.547)**
**AVENUE CHARLES THIELEMANS, 115**
**1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE**

**Lieu de l'assemblée :** En Visio-conférence

# Procès verbal

Sur convocation du syndic, EASY SYNDIC, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

2 copropriétaires sur 3 totalisant 534 / 1 000 quotités (512 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 15:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C12133 -** [redacted] représentant 278 / 1 000 quotités (256 après réduction )
- **C12134 -** [redacted] représentant 256 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C12135 - Indivision** [redacted] représentant 466 / 1 000 quotités (68 après réduction ) (vendeurs VP BIDDIT )

## LISTE DES RÉSOLUTIONS

### 1. LISTING DES PRÉSENCES

### 2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme Monsieur [redacted] Président de séance et le syndic représenté par Kayboub Nafissa assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

### 3. APPROBATION DES COMPTES 2024-2025

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2024-2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

### 4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2024-2025

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.** [redacted]

### 5. DÉCHARGE AU SYNDIC 2024-2025

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2024-2025.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

[redacted]

## 6. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

Eau : Vivaqua

Electricité des parties communes : Total Energie

Gaz : Total Energie

Assurance incendie : AG Insurance

Assurance RC : AG Insurance

Relevé des compteurs : Techem

Entretien ascenseur : Schindler

Contrôle ascenseur : Vincotte

Adoucisseur eau : Watertech

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 7. 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 Mr [redacted] pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 1000 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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 8. 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 1500 euros HTVA.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 9. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

À la suite d'une analyse des statuts de l'Association des Copropriétaires (ACP), il apparaît qu'une mise à jour du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur doit être réalisée. Ladite mise à jour est impérative. Cette mise à jour doit être réalisée conformément aux dispositions légales en vigueur.

Voici quelques exemples :

- Loi du 2 juin 2010 ; (coordination des statuts)
- La loi du 22 juin 2012 ; (renforcement des droits des copropriétaires + précision et distinction entre travaux privatifs et communs)
- Loi du 18 juin 2018 (rédaction et mise à jour annuelle du R.O.I. + modification du règlement de copropriété) ;
- La loi du 25 avril 2020 ; (tenue des assemblées générales à distance + renforcement des règles sur la gestion du fonds de réserve + clarification de l'utilisation des parties communes.)

Afin de garantir une conformité optimale et une rédaction adaptée, plusieurs offres ont été demandées à des cabinets juridique spécialisés.

L'Assemblée Générale reporte ce point à la prochaine Assemblée Générale.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 10. OFFRE TECHEM : CALORIMÈTRES

L'Assemblée Générale approuve l'offre de Techem pour un montant de [redacted]

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 2/3 | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 11. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget 9582.25 € pour l'exercice 2025-2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 12. RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES

La conformité au Règlement Général sur la Protection des Données étant une obligation légale, l'Assemblée générale décide donc de procéder à la mise en conformité de l'association des copropriétaires à la règlementation relative à la protection des données, par l'adoption et l'implémentation d'une base documentaire établie par Albatros Compliance, cabinet de consultance expert en protection des données. Ladite base documentaire est spécialement conçue au regard des activités de l'association des copropriétaires et a pour objectifs de répondre à toutes les exigences en matière de protection des données à caractère personnel issus du RGPD et d'ainsi prémunir au maximum l'association des copropriétaires contre toute sanction de l'Autorité de protection des données.

L'Assemblée générale mandate la société Albatros Compliance pour la réalisation de la mise en conformité mentionnée ci-dessus.

Pour rappel, la mise en conformité s'élève à 90,75 euros TVAC par lot. Ledit montant couvre la mise en conformité totale et en tout temps de l'association des copropriétaires. Ce montant sera provisionné via le budget voté lors de cette assemblée générale.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 13. APPEL DE PROVISIONS (NON SOUMIS AU VOTE)

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 privatifs.

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/01/2025 – 31/03/2025. 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).

## 14. 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 intenter – 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 besoin au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | Oui | 512 | 100,00 % |
| | Non | 0 | 0,00 % |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| Oui | [redacted] | | |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 15. FONDS DE ROULEMENT

Au 30/09/2025 le fonds de roulement est de 4000 €

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 16. FONDS DE RÉSERVE

Au 30/09/2025 le fonds de réserve est de 47 739.72 €

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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 17. REFUS DE LA COPROPRIÉTÉ D'ALIMENTER / DE CONSTITUER LE FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter de fonds de réserve.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 4/5 | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 18. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité des 3/4 | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | [redacted] | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 19. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme [redacted] 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.

[redacted]

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

[redacted]

## 20. NOMINATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prolonge le mandat d'EASY SYNDIC jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire statutaire.

Nous vous rappelons qu'EASY SYNDIC est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attitré 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 répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions.

Le Département Technique 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 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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 21. FIXATION DE LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 14/12/2026 à 15h00 en visio conférence.

**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 décision prises dans le présent PV.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Majorité absolue | **Oui** | **512** | **100,00 %** |
| | **Non** | **0** | **0,00 %** |
| | **Voix exprimées** | **512** | - |
| | Abstentions | 0 | - |
| **Oui** | [redacted] | | |
| **Non** | | | |
| Abstention | | | |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 22. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

## 23. TOUR DE TABLE

## 24. 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 TREA, 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@trea.be

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

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

   Transmettez-les par mail à Trea.

6. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais.
7. 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 Tréa.

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 entrainait 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 rappel 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 urgent 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-tenue 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 procèdera à la mise en œuvre de la dite 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.

**Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15:53.**