

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DE LA RESIDENCE RONCEVAUX DU 16 NOVEMBRE 2022- BCE 0824077356**

L'an deux mille vingtdeux le 16 novembre à 18h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence **RONCEVAUX (BCE 0824077356)** en AU FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles

## PROCES VERBAL

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).**

Les propriétaires présents ou représentés sont 34 sur 136 formants ensemble 81500/ 275.000<sup>ème</sup>.  
Le double quorum n'étant plus nécessaire (2ème séance), l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15.

Est nommé Président de séance : Monsieur SORIN

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK accompagné de Monsieur Maurice ANSPACH

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. **Comptes :**

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire **exclusivement par écrit** en veillant à utiliser l'adresse mail : [team2@mgsyndic.net](mailto:team2@mgsyndic.net). Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

2.1. **Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes**

- **Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2021 (majorité absolue)**

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Monsieur AVDIEV, commissaire aux comptes. Après discussion et votes, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2021 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.

2.2 **Evolution des charges –**

a) **Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente**

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est commenté et adopté à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.



Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postale aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le pv de l'AG par courrier postal mais uniquement par mail.
- Continuer à envoyer la convocation à l'AG par papier et par mail. N'envoyer les annexes à la convocation que par papier.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des factures, des rapports, etc des fournisseurs et expert qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement. MG S srl continuera ainsi à ne pas facturer de frais administratifs  
La proposition est acceptée

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, pv, contrats souscrits par l'acp, plans, permis, etc
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

Pour s'y loguer : **veuillez-vous référer au manuel d'utilisation en annexe**

### 2.3 Situation des débiteurs

La situation financière de l'immeuble est bonne.

Seul une propriétaire est en retard de plus d'un trimestre, pour un montant de 2387,57 € - (le dossier chez l'avocat).

Il n'y pas d'autres dossier contentieux en cours.

Les autres copropriétaires payent leurs charges à heure et à temps et a défaut, le syndic applique la procédure de recouvrement de charges habituelle. Monsieur Sorin remercie au nom des propriétaires le Syndic pour le suivi afin d'obtenir ce résultat positif.

### 2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – non nécessaire selon le syndic - Majorité absolue

Le Fonds de roulement est de 163.000 €

La consommation de gaz sur l'année 2021 (janvier à décembre) s'est élevée à 59.387,26 € TTC. Le contrat à prix fixe a pris fin le 01/03/2022.

Malheureusement le prix de l'énergie s'envole et les perspectives ne sont pas bonnes.

Le syndic estime que la consommation actuelle pourrait être multiplié par 4.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

Pour rappel, si nécessaire le syndic peut l'augmenter sans décision d'AG en accord avec le CDC.

## 3. Rapport du syndic et du Conseil de copropriété sur l'exercice

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.  
Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Le syndic a joint à la convocation le dernier PV de CDC.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Monsieur Sorin précise que les demandes d'interventions faites en directs seront facturées en privés si l'intervention est d'ordre privée et qu'il est utile d'en informer aussi le syndic.

- Le syndic propose de demander au chauffagiste CEPER une offre de prix pour regrouper toutes les demandes privées de changement de vannes et autres travaux non urgents nécessitant de purger toute l'installation. Les propriétaires devront renvoyer leurs demandes à CEPER avant le 15 avril pour une exécution des travaux courant de l'été 2023.

- Afin d'éviter les problèmes de chauffage des communs posés lors des travaux privés, le concierge sera le seul habilité à donner accès à la chaufferie après accord de MGS

- Pour rappel les locations des appartements via le système airBnB sont interdites !

#### 4. **Décharge et quitus à donner (majorité absolue)**

##### 4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

##### 4.2 Au syndic

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS SPRL.

##### 4.3 Au Commissaire aux comptes

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

#### 5. **Elections : (majorité absolue)**

##### 5.1 Election du conseil de copropriété fusionné avec le team technique : il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission - Proposition d'élire :

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer pour une durée d'un an

- Monsieur SORIN président
- Madame POMPLUN
- Monsieur CARRION
- Le Docteur PFOERTNER
- Monsieur AVDIEV
- Madame VERKINDEREN
- Monsieur LAMBIZA
- Monsieur TEUWIS
- Monsieur JAMMAERS

Monsieur Sorin remercie les nouveaux membres du CDC, et exprime sa satisfaction d'inclure des jeunes participants pour analyser les offres et devis.

L'ensemble des propriétaires remercie Monsieur SMIT pour sa collaboration fructueuse au sein du conseil de copropriété.

##### 5.2 Des Commissaires aux comptes –

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de reconduire Monsieur AVDIEV en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

### 5.3 Du syndic MGS srl

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS Srl, représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

## 6. Information - rappel - suggestion du syndic

### 6.1. Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier confié au Notaire Indekeu – Dossier relancé par le syndic et toujours en cours

Le dossier d'adaptation des statuts suite à la nouvelle loi de 2018 est en cours de rédaction par le notaire INDEKEU. Celui-ci est régulièrement relancé par le syndic mais le syndic informe les copropriétaires que les notaires accusent un retard important.

Monsieur Sorin rappelle que les propriétaires ont déjà envoyé au notaire, il y a plusieurs années, tous les documents individuels requis.

### 6.2 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

Le syndic fait un point sur les différents contrats d'ores et déjà souscrits au jour de la réunion (ascenseur, assurance, organisme de contrôle, électricité, ...).

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas changer de fournisseur mais de mandater le syndic pour faire les changements nécessaires si, pendant l'année, il trouve un meilleur prestataire de service et/ou moins cher. Le syndic veillera toutefois à en aviser préalablement les propriétaires.

Il est précisé que le chauffagiste actuel CEPERa rencontré des difficultés passagères. Pendant cette période son remplaçant a été mauvais. Aujourd'hui tout est rentré dans l'ordre.

Le jardinier de l'immeuble a été absent durant ces derniers mois pour des raisons de santé

Il a été contacté par Monsieur Sorin qui espère des nouvelles positives.

En attendant, le syndic a demandé plusieurs offres,

Suite à un contact téléphonique avec Monsieur Sorin, un autre jardinier, Mr Cromphout a visité les lieux en présence de Monsieur Anspach le 07/11/2022 et a envoyé une offre jugée trop chère.

Les copropriétaires sont très satisfaits du concierge et des ouvriers de Mr Meganck qui l'aide dans sa tâche.

### 6.3 Rappel de l'obligation de laisser les séparations de terrasse dégagées entre appartement pour des raisons de sécurité incendie.

Monsieur Sorin insiste pour que chaque propriétaire veille à laisser le passage libre afin de pouvoir permettre l'accès aux escaliers de secours ! Il en va de la responsabilité individuelle en cas de problème. Les propriétaires sont invités à faire respecter cette règle par leurs locataires.

Il est encore constaté des manquements.



MGS imputera une amende conformément au ROI.

Pour rappeller les pompiers interdisent de mettre autre élément que du mobilier de terrasse.

En cas de problème l'assurance ne prendra pas le problème en charge et se retournera contre le fautif.

- 6.4 Obturation des panneaux d'accès aux colonnes techniques : certains propriétaires ont après travaux de rénovation obturés l'accès aux gaines technique, s'il est nécessaire d'intervenir et ouvrir les murs pour y intervenir, le syndic suggère que les frais de placement d'une nouvelle trappe sera privatif.

Monsieur Sorin signale que d'origine, les colonnes techniques sont accessibles via des trappes dans certains appartements. Malheureusement, et malgré l'obligation des propriétaires de maintenir cet accès, un certain nombre de propriétaire lors de la rénovation de leur appartement ont condamnés l'accès.

Il est confirmé en cours de réunion que si la nécessité survient d'intervenir sur la colonne de décharge et donc de devoir ouvrir le mur de l'appartement pour accéder à la colonne, les frais d'ouverture et de remise en état du mur (et donc en profiter pour replacer une trappe) seront à charges du propriétaire.

- 6.5 Demande d'un propriétaire de placer une unité de Cogénération avec ou sans Tiers Investisseur – rappel de l'impossibilité technique actuelle de placer une Cogénération compte tenu de l'étroitesse de la cheminée d'évacuation des gaz

Après discussion et vote lors de la dernière AGO, il a été décidé d'élire un comité spécial « cogénération » composé des membres du CDC et de Monsieur LAMBIZA et Madame RAGOEN en vue de poursuivre l'étude à présenter lors d'une prochaine assemblée générale. Il s'est avéré que la place dans la chaufferie et surtout la possibilité d'éliminer les gaz de combustion nécessitent de passer dans des appartements car il n'y a plus de place disponible dans les gaines techniques. Mr Sorin et le syndic rappellent qu'une cogénération n'est donc pas envisageable pour les raisons techniques évoquées. Ce dossier a donc été temporairement abandonné.

Il est décidé de poursuivre l'analyse avec les nouveaux membres qui ont intégré le CDC. Il est rappelé qu'il faut également prendre en compte les fortes nuisances sonores et les vibrations tel que constatés par Monsieur Sorin lors de la visite de certaines installations.

- 6.6 Prix du gaz et de l'électricité et mesures d'économie

MGS a déjà pris toutes les mesures pour réduire les frais au niveau des communs et invite les propriétaires et occupants à réduire également leur consommation privative.

Monsieur SORIN propose de réintroduire la régulation d'une coupure nocturne du chauffage afin de faire des économies.

Il est confirmé en cours de réunion à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de réduire le chauffage entre 23h30 et 05h00.

- 6.7 Appels privatifs directs aux fournisseurs et information à transmettre au SYNDIC

Il est demandé aux propriétaires de veiller à donner à leur locataires la liste des fournisseurs pour éviter les appels intempestifs à caractère privatif auprès du syndic.

Monsieur Sorin rappelle les règles de prises de contact avec les fournisseurs. Tous les besoins concernant l'aspect commun de l'immeuble doivent passer par le concierge ou MGS à l'exception des pannes d'ascenseur. (+ Liftinc)

Si l'ascenseur ne fonctionne pas, vous pouvez contacter directement Liftinc et prévenir ensuite par mail le syndic de l'incident.

Si une personne est bloquée dans l'ascenseur, les occupants doivent appuyer sur le bouton rouge pendant au moins 10 secondes afin d'avoir le service de garde de Liftinc. Sinon, les pompiers font aussi des interventions d'urgence.

Le syndic demande aussi un peu de bon sens et prend pour exemple les 40 appels téléphoniques reçus le samedi 5/11 entre 20h et 23h par lui-même et Monsieur Sorin suite à la panne généralisée d'électricité dans le quartier. Il suffit pour cela de se connecter sur le site de SIBELGA ou de regarder par la fenêtre.

#### 6.8 Fuites permanentes d'eau à la cave et depuis un appartement

Le syndic et Mr Sorin tente d'avoir un rdv avec la commune, Vivaqua et le plombier qui semblent tous se rejeter la responsabilité.

Depuis de nombreux mois des infiltrations se produisent dans les couloirs de caves de la résidence coté charlemagne. **Ceci de manière permanente.**

Monsieur Sorin a fait rechercher à plusieurs reprises l'origine via le plombier et des sociétés spécialisées. Ni le trottoir, ni les plantations ne semblent pouvoir mis en cause.

En attendant une solution définitive, il a été provisoirement pratiqué une ouverture pour faire déverser l'eau vers la chaufferie et réalisé une « mini-passerelle » pour éviter de marcher dans l'eau

Nous avons même demandé à VIVAQUA de faire des recherches afin de s'assurer que les inondations ne venaient pas de leur installation. VIVAQUA a affirmé que cela ne venait pas de chez eux.

Devant cette impasse, nous avons donc fait procéder à l'ouverture du mur intérieur par où l'eau s'infiltrait afin de voir ce qu'il y avait derrière. Cette ouverture a permis de constater que l'origine des inondations provenaient du raccord entre la canalisation d'évacuation de la copropriété et celle de VIVAQUA. MGS en a informé VIVAQUA et leur a demandé d'intervenir au plus vite. VIVAQUA nous a renvoyé un avis après avoir demandé à leur service Metravib qui ne détecte pas de fuite (mail reçu le 9/9/2022). Monsieur Anspach a relancé les intervenants (Vivaqua, Brucity et ESB) pour faire une réunion commune, celle-ci a eu lieu le 08/11/22 en sa présence et celle de Monsieur Sorin. Vivaqua a pu trouver l'origine de la fuite qui se situe au niveau du tuyau d'écoulement général des eaux usées. MGS attend le rapport de visite de Vivaqua pour déterminer si la responsabilité est dans leur chef ou non. L'assurance de l'immeuble a été prévenue.

Le syndic est remercié pour son dynamisme.

Monsieur Sorin attire l'attention des copropriétaires qu'une chasse d'eau coule en permanence depuis des mois. Le bruit s'entend au -2 à la sortie des décharges générales. Le concierge n'a pas réussi à identifier l'origine. Il est demandé au propriétaire de contrôler leurs WC sinon de demander aux locataires de le faire car leur facture privative risque d'être exorbitante.

#### 6.9 Troubles du voisinage provoqués par Madame Teixeira Cardoso

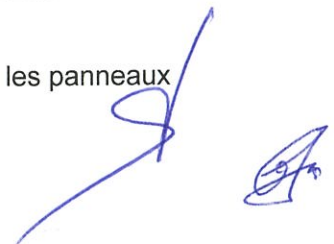
Madame TEIXEIRA malgré une accalmie recommence à pousser des cris sur sa terrasse à toute heure de la journée. Cela incommoder fortement ses voisins (et même l'immeuble voisin). Le syndic lui a envoyé des rappels et recommandé ainsi qu'une amende mais malheureusement cela ne donne pas effet.

Le syndic a signalés agissements aux services sociaux et il continuera à mettre des amendes suivant le ROI.

### 7. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision

7.1 Placement de panneaux photovoltaïques en fonds propres ou via un Tiers Investisseur – nécessité préalable de rénover la toiture - proposition de réactiver le groupe de travail en vue de présenter un dossier complet lors d'une prochaine AG ordinaire ou extraordinaire – Décision (majorité absolue)

Des explications sont données par le syndic en cours de séance sur les panneaux photovoltaïques.



Etant donné l'augmentation des prix de l'électricité, il apparaît de plus en plus avantageux de placer des panneaux photovoltaïques en fonds propre.

Le conseil de copropriété confirme son intérêt pour ce dossier et demande à l'AG de confirmer le mandat du groupe de travail. Le syndic signale toutefois que la rénovation des toitures doit être envisagée avant la pose de panneaux photovoltaïques.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de mandater le syndic pour préparer le dossier rénovation et isolation de la toiture ainsi que pour préparer le dossier panneaux photovoltaïque.

Lorsque le dossier sera prêt, il sera présenté en assemblée générale extraordinaire dans le courant printemps 2023.

#### 7.2 Exposé du syndic sur le partage d'énergie et communauté énergétique si Panneaux Photovoltaïques - Utilisation éventuelle de l'électricité produite pour préchauffer l'eau de chauffage ou sanitaire – Décision

Monsieur Meganck expose le principe de la communauté énergétique, ses avantages et ses contraintes.

Le conseil de copropriété marque son intérêt. Le groupe de travail devra également se pencher sur cette question. Le syndic préconise pour 1500 € HTVA que le groupe de travail se fasse aider par l'expert Monsieur Thys. (dossiers, P.V et communautés énergétiques)

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de faire appel à l'expert Monsieur Thys et de mandater le syndic pour préparer le dossier qui sera présenté lors de l'AGE extraordinaire.

#### 7.3 Mise en peinture des paliers – présentation du dossier – choix du fournisseur – planning des travaux – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le syndic a reçu deux offres de prix qu'il présente lors de l'AG :

1<sup>er</sup> offre, société VIP construct : 79993,96 € TTC (tva 6%)

2<sup>ème</sup> offre, société RHC : 72349,24€ TTC (tva 6%)

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de reporter la décision à la prochaine AG extraordinaire afin d'avoir une vue globale du coût des travaux peinture / toiture / panneaux photovoltaïque.

#### 7.4 Sécurisation de l'immeuble – présence de clochards et de drogués - proposition que les portes à front de rue se ferment automatiquement à partir d'une heure à définir – Décision

Monsieur Sorin, informe que la copropriété est de plus en plus fréquemment confrontée à la présence de sans-abris qui dorment ou se droguent dans nos sous-sols. Lorsque le concierge le constate, celui-ci tente de les faire partir ou les propriétaires appellent la police. Malgré cela le problème reste très présent et des copropriétaires demandent qu'une solution durable soit trouvée. Afin de limiter cette nuisance ainsi que les vols, une des solutions économiques est le digicode sur les portes extérieures des 2 entrées (budget estimé 1500€/pièce. Une seconde plus onéreuse est la fermeture de la porte à rue avec dédoublement de la parlophonie. Cette solution est mise de côté car trop onéreuse.

Le syndic présente les offres :

- Offre Clabots avec gâche électrique : 2928,15 € TTC (tva 6%)
- Offre Casier avec ventouse: 3370,80 € TTC (tva 6%)

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de passer la commande qui devra être complétée par la pose éventuelle de caméras, etc.

Le CDC va analyser par ailleurs en concertation avec le centre médical et le cabinet de kinésithérapeute les pistes possibles pour améliorer la sécurité des entrées (2<sup>ème</sup> digicode, code fourni aux patients lors des rendez-vous, sonnette centre médical plus visible).

Répondant aux critiques sur les diverses options présentées, Monsieur Sorin signale que la solution parfaite n'existe pas, mais le but est de diminuer les risques au maximum en cumulant les mesures de sécurité.

#### 7.5 Demande d'un propriétaire pour créer un local vélos complémentaire – Décision

Il n'y a pas de place dans les communs pour créer un local vélo. Le syndic signale que la commune sur demande « uniquement à titre privé » met à disposition des bulles sécurisées à rue. Il est rappelé la possibilité d'écrire aussi au CRAG pour demander cette demande.

Pour rappel, le syndic ne peut donc pas servir de relai pour cette requête.

Pas de vote pour ce point.

Ce point sera abordé lors du prochain CDC en vue d'étudier les possibilités, y compris de voir si certains copropriétaires seraient prêts à vendre ou louer un emplacement de parking en vue de créer un local vélo dans les garages.

#### 7.6 Demande d'un propriétaire que la clé d'accès de l'immeuble soit la même pour accéder à la Porte intérieure entre le parking et l'immeuble - Décision

La copropriété propose de ne pas donner suite pour éviter toute intrusion dans l'immeuble aux personnes extérieures louant simplement un garage.

#### 8. Alimentation du fonds de réserve – Proposition du Conseil de copropriété de stopper jusqu'à la prochaine AG l'alimentation du fonds de réserve jugé suffisante et pour éviter une imposition sur celui-ci - Décision (majorité absolue)

Au jour de la réunion, le fonds de réserve général s'élève à : 589.072,78 €.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de suspendre les appels de fonds de réserve cette année.

#### 9. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mercredi 11/10/2023 (1<sup>ère</sup> séance) & le mercredi 15/11/2023 (2<sup>ème</sup> séance)

La motion est acceptée, il est précisé à 18h.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

Le Syndic, Monsieur Meganck, Monsieur Anspach, ainsi que Monsieur Sorin et le conseil de copropriété sont remerciés par l'assemblée pour leurs actions  
Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h.

Date d'expédition, le 18 novembre 2022

  
A. SORIN

  
MGS SPRL  
Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tél. 02/534.44.76 - Fax 02/534.44.88  
@ info@mgs.be





**Résidence RONCEVAUX**  
**Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45,**  
**1000 – Bruxelles**

**Rapport du vérificateur aux comptes**

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes pour la période du **01/07/2021** au **31/12/2021**

reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic.

Fait à BRUXELLES, le 06/10/2022

Nom et signature du vérificateur

KAREN AUDIEV



**RONCEVAUX**  
**SQUARE AMBIORIX 40 - BD CHARLEMAGNE 45 - 1000 BRUXELLES**  
**BCE 0824.077.356**

**EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12**

<b>FRAIS ENTRETIEN</b>	<b>BUDGET ESTIME</b>	<b>REEL 2021</b>	<b>BUDGET PREVISIONNEL</b>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	350,00	340,57	350,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	17.000,00	15.606,15	22.800,00
INSTALLATIONS ELECTRIQUES & TECHNIQUES DIVERS	3.700,00	5.492,81	5.500,00
NETTOYAGE BATIMENT	37.000,00	34.249,79	30.000,00
ENTRETIEN TOITURE (*)	1.750,00	1.331,00	1.400,00
ENTRETIEN JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS	3.700,00	3.391,06	4.100,00
ENTRETIEN GARAGE	450,00	687,25	750,00
CHAUFFAGE + ENTRETIEN	64.000,00	67.872,14	120.000,00
EAU	44.000,00	39.825,50	44.000,00
RELEVÉ COMPTEURS	12.300,00	559,08	1.000,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	1.900,00	2.312,98	4.800,00
HONORAIRES SYNDIC	38.500,00	38.479,20	40.400,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	16.500,00	16.574,07	17.900,00
RAIS DE PERSONNEL	38.000,00	35.698,63	40.200,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES	850,00	1.752,34	2.000,00
FRAIS AG	3.000,00	3.560,39	3.500,00
	<b>283.000,00</b>	<b>267.732,96</b>	<b>338.700,00</b>

(\*) Facture entretien toiture (2/2) 2021 reçu le 10/01/2022 inclus dans le RÉEL 2021

<b>FRAIS EXCEPTIONNELS</b>	<b>BUDGET ESTIME</b>	<b>REEL 2021</b>	
REPARATIONS DIVERSES	9.000,00	11.007,32	9.000,00
REPARATION ASCENSEURS	500,00	415,84	500,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	1.600,00	2.833,26	6.200,00
SINISTRES PROPRIETAIRES	4.000,00	2.518,00	4.800,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	4.000,00	1.737,41	4.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	400,00	522,89	1.200,00
	<b>19.500,00</b>	<b>19.034,72</b>	<b>25.700,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>302.500,00</b>	<b>286.767,68</b>	<b>364.400,00</b>
--------------	-------------------	-------------------	-------------------

### Comparatif budget / réel



**RONCEVAUX**

Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45  
 1000 BRUXELLES  
 BCE: 0.824.077.356  
 Banque: BE34 0017 2803 4990  
 BIC: GEBABEBB

**M.G.S srl**

Chaussée de La Hulpe, 150  
 1170 Bruxelles  
 Tél.: 02/534.44.48  
 IPI: 502.057

**BILAN**

Décompte 4T2021

Période 01/10/2021 - 31/12/2021

Fait: 28 janvier 2022

Date Impr.: 15/09/2022

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		163 000,00
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		2 104,19
150010 RESERVE DIFFERENCE D'ARRONDI	2,99	
150020 INDEMNITES DE RETARD		8 644,98
150040 ANCIENS FRS - PROP		21 364,52
150060 INDEMNITE EMMENAGEMENT		8 250,00
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		571 375,56
330001 STOCK DE TÉLÉCOMMANDES	381,15	
400000 PROPRIETAIRES	91 317,61	
440000 FOURNISSEURS		15 472,47
499109 SINISTRE 2019-4	514,10	
499112 SINISTRE 2019-7	615,00	
499113 SINISTRE 2020-2	2 631,64	
499114 SINISTRE 2020-6 DDE F6-F7		135,20
499116 SINISTRE 2020-11 DDE F9 - F8		678,40
499119 SINISTRE 2021-1 DDE 8H-9H	1 356,38	
499123 SINISTRE 2020-12	545,90	
499124 SINISTRE 2021-3	1 241,30	
499125 SINISTRE 2021-4 BRIS DE VITRE	470,30	
499126 SINISTRE 2021-5		155,21
499127 SINISTRE 2021-8 EFFRACTION D10	633,90	
499129 SINISTRE 2021-6	399,30	
499130 SINISTRE 2021-11	3 181,40	
499131 SINISTRE 2021-7	2 754,09	
499132 SINISTRE 2020-5	3 112,74	
499133 SINISTRE 2021-12	400,00	
499134 SINISTRE 2021-10 DDE E7	429,30	
499135 SINISTRE 2021-13	555,39	
550000 COMPTE EPARGNE FORTIS	574 429,68	
551000 COMPTE COURANT SORTIE FORTIS	4 487,09	
551001 COMPTE COURANT ENTRÉE FORTIS	101 721,27	

791 180,53

791 180,53

**GRAND LIVRE GENERAL**

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL											
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.	
OUV	2021001	01/01/21	01/01/21	Réouverture année comptable 0				494 519,68		494 519,68	
DIV	2021007	31/03/21	31/03/21	Provisie nr 2 - 31/03/2021				33 000,00		527 519,68	
DIV	2021013	30/06/21	30/06/21	Provisie nr 3 - 30/06/2021				33 000,00		560 519,68	
DIV	2021042	01/07/21	31/07/21	0000738				100,00		560 619,68	
ACH	213073	28/09/21	06/10/21	440001 2021-1065			210,00			560 409,68	
DIV	2021040	30/09/21	30/09/21	Provisie nr 5 - 30/09/2021				33 000,00		593 409,68	
DIV	2021043	30/09/21	30/09/21	FONDS DE RESERVE GENER				14,41		593 424,09	
ACH	214012	28/10/21	05/11/21	440013 21-870			17 649,00			575 775,09	
ACH	214030	28/10/21	05/11/21	440118 21/2/3412			620,63			575 154,46	
ACH	214053	08/11/21	16/11/21	440004 2021/F1388			1 345,14			573 809,32	
ACH	214076	20/12/21	28/12/21	440445 112080			2 433,76			571 375,56	
<b>160000</b>							<b>22 258,53</b>	<b>593 634,09</b>		<b>571 375,56</b>	
1600	***	Fonds de reserves						22 258,53	593 634,09		571 375,56
1	***	DÉTTES À PLUS D'UN AN						22 258,53	593 634,09		571 375,56
							22 258,53	593 634,09		571 375,56	

Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 -

E-mail : [team2@mgsyndic.net](mailto:team2@mgsyndic.net)

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

**PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL DE COPROPRIETE  
DE LA RÉSIDENCE « RONCEVAUX » DU 21 SEPTEMBRE 2022  
(BCE 0824.077.356)**

L'an deux mille vingt-deux, le mercredi 21 septembre à 14 heures se sont réunis les membres du conseil de copropriété de la Résidence « **RONCEVAUX** » en les bureaux de MGS Sprl, Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles et en visio conférence.

Étaient présents :

- Madame POMPLUN Ursula
- Monsieur SORIN Adrian
- Monsieur CARRION Manuel
- Monsieur AVDIEV Karen
- Monsieur PFÖRTNER Jörg
- Le syndic était représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK assisté de Monsieur Maurice ANSPACH

PROCES VERBAL

Introduction

Après 7 ans, Monsieur MARIT a décidé de réorienter sa carrière et de quitter le métier du syndic.

Lui succéderont Madame Farah BELAFKIH (agrée IPI) et Monsieur Maurice ANSPACH.

La comptable reste la même, à savoir Madame Arsenica.

L'adresse mail reste la même ainsi que le numéro de téléphone.

Nous avons prévenu les copropriétaires et le concierge

1. Situation financière

La situation financière est bonne.

Fond de roulement : 163.000 €

Fond de réserve : 567,393,84 €

Nous avons 23 propriétaires en retard de paiement pour le 2<sup>e</sup> trimestre (+/- 20.700 €). La date d'échéance était le 15/09. Les rappels partiront la semaine prochaine.

4 propriétaires sont en retard de plus d'un trimestre, s'agit de Mme Birorewunname (4T de retard soit 3250€ - dossier chez l'avocat), Karma Immo S.A. (4T de retard soit 2935€ chez l'avocat), Mme Van Assel (2T de retard soit 850€ - dossier chez l'avocat).

Seul un propriétaire à un retard de charges important, PEROZZO, son dossier a été confié à l'avocat et il a été condamné. L'huissier a procédé à l'exécution du jugement entretemps.

Nous sommes en attente de la récupération des fonds (11718,27€ + intérêts).

Il n'y a pas d'autres dossiers contentieux en cours

2. Situation sur les sinistres

Les sinistres sont bien tenus et le syndic en est remercié, en résumé :

- Infiltration entre cabinet médical et appart A1 – sera pris en auto-assurance
- Appart F6 - F7 - Plafond Terrasses
- Appart K7 humidité chambre
- Boîtier électrique garage : la facture de Clabots sera prise en charge par ESB.



3. Prochaine réunion du CDC : proposition du syndic : 1<sup>er</sup> février 2023 à 14 heures  
La date du 01 février 2023 14h est confirmée.  
La réunion se déroulera en les bureaux de MGS et en visio conférence
4. Préparation de la prochaine AG – projet d'ordre du jour en annexe  
Le projet d'ordre du jour est commenté et adapté en cours de séance.
5. Cogénération – intérêt ou non du CDC  
Pour rappel, plusieurs propriétaires ont demandé que ce point figure à l'ordre du jour de la prochaine AG.  
Une information sera faite en AG sur la faisabilité ou non d'installer une cogénération, il n'y a actuellement pas la place de mettre un conduit pour l'évacuation des gaz. Une information sera donnée lors de l'AG.
6. Panneaux photovoltaïques – intérêt ou non de préparer un dossier  
Des explications sont données par le syndic en cours de séance.  
Etant donné l'augmentation des prix de l'électricité, il apparaît de plus en plus avantageux de placer des panneaux photovoltaïques en fonds propre ou en tiers investisseurs.  
Le conseil de copropriété confirme son intérêt pour ce dossier et demandera à l'AG de confirmer le mandat du groupe de travail. Entretemps le syndic relancera le groupe de travail pour ne pas perdre de temps
7. Si intérêt point 5 et/ou 6 -Communautés énergétiques – Exposé du syndic  
Monsieur Meganck expose le principe de la commune énergétique, ses avantages et désavantages.  
Le conseil de copropriété marque son intérêt. Le groupe de travail devra également se pencher sur cette question.
8. Information sur l'inondation dans les caves  
Depuis de nombreux mois des infiltrations se produisent dans les couloirs caves de la résidence coté charlemagne. **Ceci de manière permanente.** Nous avons recherché à plusieurs reprises l'origine via des sociétés spécialisées et avons même demandé à VIVAQUA de faire des recherches afin de s'assurer que les inondations ne venaient pas de leur installation. VIVAQUA a affirmé que cela ne venait pas de chez eux,  
  
Devant cette impasse, nous avons donc fait procéder à l'ouverture du mur par où l'eau s'infiltrait afin de voir ce qu'il y avait derrière. Cette ouverture a permis de constater que l'origine des inondations provenaient du raccord entre la canalisation de la copropriété et celle de VIVAQUA. MGS en a informé VIVAQUA et leur a demandé d'intervenir au plus vite. VIVAQUA nous a renvoyé un avis après avoir demandé à leur service Metravib qui ne détecte pas de fuite (mail reçu le 9/9/2022). MGS est en contact le service canalisation afin de réparer la cause. Si nécessaire un avocat sera consulté.
9. Présence de sans abri dans sous-sols de l'immeuble disposition à prendre  
La copropriété est de plus en plus fréquemment confrontée à la présence de sans abris qui dorment ou se droguent dans nos sous-sols Lorsque le concierge le constate, celui-ci les fait partir ou les propriétaires appellent la police. Malgré cela le problème reste très présent et des copropriétaires demandent à ce qu'une solution durable soit trouvée. Une des solutions économiques est le digicode (budget estimé 1000€/pièce. Une seconde plus onéreuse est la fermeture de la porte à rue avec dédoublement de la parlophonie. Cette solution est mise de côté car trop onéreuse et difficile à mettre en œuvre.  
MGS va budgéter, en demandant des devis pour le placement de digicodes sur les deux portes externes, point à voter lors de la prochaine AG.,
10. Obturation des panneaux d'accès aux colonnes techniques  
D'origine, les colonnes techniques sont accessibles via des trappes dans les appartements.  
Malheureusement, et malgré l'obligation des propriétaires de maintenir cet accès, un certain nombre de propriétaire lors de la rénovation de leur appartement ont condamnés l'accès.  
Il est confirmé en cours de réunion que si la nécessité survient d'intervenir sur la colonne de décharge et donc de devoir ouvrir le mur de l'appartement pour accéder à la colonne, les frais d'ouverture et de remise en état du mur (et donc en profiter pour replacer une trappe) seront à charges du propriétaire.  
Le syndic suggère qu'une info soit reprise au PV de l'AG.

11. Multiplication des interventions plombiers, devis préalable, réception des travaux avant le paiement  
En cas de dépannage nécessitant ensuite des travaux complémentaires à réaliser, il sera systématiquement demandé à l'entrepreneur un devis préalable qui sera sauf urgence soumis au Cdc.

Dans la mesure du possible et si non urgence, des devis seront demandés avant toute réparation et, lors des visites mensuelles les travaux seront réceptionnés.

Il est précisé que la facture doit fournir un maximum de détail sur l'intervention et sa localisation

12. Rappel du passage des corps de métier

Monsieur Sorin souhaite que lorsqu'un fournisseur a rendez-vous avec LUI, que le fournisseur le rappelle pour confirmation la veille du RDV. Le syndic en informera les fournisseurs

13. Appels directs aux fournisseurs – information MGS et facturation privative

Monsieur Sorin rappelle les règles de prises de contact avec les fournisseurs, tous les besoins concernant l'aspect commun de l'immeuble doit passer par le concierge ou MGS. Exception pour les pannes d'ascenseur. Une information sera donnée en CDC.

14. Chauffage et augmentation facture gaz

La consommation de gaz sur l'année 2021 (janvier à décembre) s'est élevée à 59387.26 € TTC  
Le contrat a prix fixe a pris fin le 01/03/2022.

Malheureusement le prix de l'énergie s'envole et les perspectives ne sont pas bonnes.

Le syndic estime que la consommation actuelle pourrait être multiplié par 4.

Il va donc être nécessaire de prévoir d'augmenter le fonds de roulement afin que la copropriété soit en mesure d'absorber cette hausse. Pour rappel, si nécessaire le syndic peut le faire sans décision d'AG.

Une des solutions consisterait à transférer par décision d'AG une partie du fonds de réserve au profit du fonds de roulement.

Ce point sera à l'ordre du jour de l'AG.

15. Écoulement permanent d'eau dans les tuyaux d'évacuation

Dans la canalisation générale passant près des locaux poubelles, l'eau s'écoule en permanence même pendant la nuit.

MGS a envoyé un mail aux propriétaires pour leur demander de bien vérifier leur chasse d'eau ou installation afin de s'assurer qu'un robinet n'est pas ouvert. Le concierge s'est également rendu dans les appartements pour essayer de déterminer l'origine mais sans succès.

Une relance a été faite mi-septembre à l'ACP afin de résoudre cet écoulement qui risque de s'avérer fort coûteux pour le propriétaire

16. Précisions sur les relevés de facturation pour garantie, double intervention, etc.

Le syndic a été vigilant sur la facturation du dernier trimestre afin que les imputations soient les plus claires possibles. Le syndic rappelle que les factures sont librement accessibles via le site OPENSYNDIC.

17. Vérification des imputations et erreurs de double facturation

Le syndic rappelle que les comptes sont vérifiés une fois par an par le vérificateur aux comptes.

Que les factures soient contrôlées avant imputation et paiement par le gestionnaire, le service comptabilité et le service paiement et qu'en cas d'erreur la correction est effectuée dans le décompte suivant.

Le syndic répond bien volontiers aux questions des propriétaires ou de Monsieur Sorin sur les comptes.

18. Fréquence des rappels et suivis des amendes

Monsieur Anspach reprendra le suivi des non-respect au ROI, rappels et des amendes. Un tableau est montré en cours de séance.

19. Cris et danger d'incendie – TEIXERA CARDOSO

Madame TEIXEIRA malgré une accalmie recommence à pousser des cris sur sa terrasse à toute heure de la journée. Cela incommoder fortement ses voisins (et même l'immeuble voisin). Le syndic lui a envoyé des rappels et recommandé ainsi qu'une amende mais malheureusement cela ne donne pas effet.

Il est proposé de signaler des agissements aux services sociaux, de continuer à mettre des amendes.

20. Problèmes de communication concierge – M. Marit



Ce point n'a plus lieu d'être.

M. Sorin fera part de ses recommandations à M Anspach

MGS, en concertation avec le CDC, propose d'offrir une prime spéciale en fin d'année de 500 € pour remercier le concierge de ses efforts et aides spéciales données à la copropriété.

**21. Transmission d'informations Kadriye – M. Marit**

MGS ayant renouveler l'équipe.

Ce point n'a plus lieu d'être.

**22. Echange d'informations MGS – M. Sorin**

M. Sorin a fait part de ses recommandations à Mr Anspach ce 19/09/2022 afin que la collaboration se poursuive de manière encore + optimale. Ils ont fait un tour complet et fait plus ample connaissance.

M. Sorin demande d'être mis en copie des échanges de mail entre MGS et les fournisseurs ou propriétaires, en cas de nouveaux problèmes, afin de mieux suivre l'activité de l'immeuble.

**23. isoler la toiture plate.**

isoler et refaire la toiture est une dépense indispensable en cas de volonté de mettre des panneaux photovoltaïques. Le syndic signale qu'une intervention d'un Tiers investisseur est envisageable et les Primes très intéressantes.

**24. isoler les conduites de la boucle d'eau chaude sanitaire.**

L'isolation a bien et faite mais certaines zones dans les conduites ne sont pas accessibles.

**25. Demander à la commune de placer 2 miroirs en face des 2 sorties de garages**

Lors de la visite de Mr Anspach, Monsieur Sorin a rappelé la nécessité de placer des miroirs. Mr Marit avait fait la demande qui a été rejetée par la Commune le 5 mai 2022 : voici ci-dessous la raison évoquée.

« Concernant le miroir, notre service ne peut y donner suite car la police y émet des avis négatifs.

L'expérience nous a en effet démontré que les miroirs ne donnent qu'un faux sentiment de sécurité aux usagers.

Ils induisent un comportement dangereux lié à une mauvaise estimation des distances par l'effet de déformation des images. De plus la vue reflétée, déjà très limitée en temps normal, devient problématique par temps humide lorsque le miroir est couvert »

**26. Relance du Chauffage**

On a relancé le chauffage par une autre firme « ASOLUTIONS » car « CEPER » n'a pas répondu à nos différentes demandes, CEPER Semble avoir des difficultés actuellement. Monsieur Meganck adressera prochainement un courrier au CDC.

**27. Visite régulière de MGS dans l'immeuble**

MGS propose de reprendre les visites tous les premiers lundis du mois. Le prochain rendez-vous est fixé exceptionnellement le 17 octobre à 11h30.

**28. Blocage des portillons des terrasses**

Pour rappel, pour des raisons 'pompiers', les séparations de terrasses doivent être et rester amovible.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h00

Le syndic remercie les membres du conseil de s'être déplacés.

Date d'expédition, le 22 septembre 2022

**CONCIERGE: Monsieur Gilberto Castro : 0472/361 884**

Nous vous rappelons que pour toutes les problématiques techniques affectant les parties communes, nous vous demandons de contacter le syndic via [team2@mgsyndic.net](mailto:team2@mgsyndic.net)  
 Nous vous rappelons également que lorsque vous contactez les fournisseurs ci-dessous pour des interventions privatives, ceux-ci vous factureront la prestation en direct.

<b>LISTE DES FOURNISSEURS - RONCEVAUX</b>			
	<b>NOM DU FOURNISSEUR</b>	<b>TEL DU FOURNISSEUR</b>	<b>ADRESSE MAIL DU FOURNISSEUR</b>
Ascenseurs	LIFTINC	02 733 38 28	<a href="mailto:support.liftinc@liftinc.be">support.liftinc@liftinc.be</a>
Calorimètre + code immeuble (1081)	ISTA	02 523 40 60	<a href="mailto:info@ista.be">info@ista.be</a>
Chauffagiste	CEPER	02/468.11.88	<a href="mailto:contact@ceper.be">contact@ceper.be</a>
Concierge	GILBERTO CASTRO	0472/361 884	<a href="mailto:gilber1313@hotmail.com">gilber1313@hotmail.com</a>
Courtier	SOYER MAMET	02/545 00 31	<a href="mailto:vad@soyermamet.be">vad@soyermamet.be</a>
Déboucheur	LOUIS LE DEBOUCHEUR	02 376 35 30	<a href="mailto:louisledeboucheur@skynet.be">louisledeboucheur@skynet.be</a>
Electricité dépannage en dehors des heures	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	<a href="mailto:info@highsystems.be">info@highsystems.be</a>
Plaquelette boîte aux lettres	PLAQUETTE EXPRESS	0486 /30.55.69	<a href="mailto:Plaquelette-express@hotmail.com">Plaquelette-express@hotmail.com</a>
Electricité générale	SERVI SYNDIC	0473 / 11 24 31	<a href="mailto:info@servisyndic.com">info@servisyndic.com</a>
Enlèvement poubelles	BRUXELLE PROPRETE	0 800/981 81	Contrat 18.006 - code 107,984
Entretien extracteur	SAFE AND SOUND	02/375 94 98	<a href="mailto:info@safeandsound.be">info@safeandsound.be</a>
Entretien toitures et corniches	ESB	02 377 72 62	<a href="mailto:info@esbcare.be">info@esbcare.be</a>
Gaz	TOTAL	02 224 96 00	<a href="mailto:gp.brussels.salessupport@total.com">gp.brussels.salessupport@total.com</a>
Jardinier	DEGROEVE	02/474 15 90	
Parlo/vidéophone	DEFOURNY	0475/45 21 73	<a href="mailto:defourny.sprl@skynet.be">defourny.sprl@skynet.be</a>
Plombier	ESB	02 377 72 62	<a href="mailto:info@esbcare.be">info@esbcare.be</a>
Plombier	PLOMBERIE FIERs	02/240 19 60	<a href="mailto:plomberie.fiers@sanit.be">plomberie.fiers@sanit.be</a>
Porte de garage	PORTOMATIC	02/759 66 30	<a href="mailto:mail@portomatic.be">mail@portomatic.be</a>
Portes dentrée, y compris clefs	CLABOTS	02/346 02 70	<a href="mailto:stp@pierreclabots.be">stp@pierreclabots.be</a>
Serrurier dépannage	CASCARIO	0475/979 899	<a href="mailto:fabriziocasciaro@hotmail.com">fabriziocasciaro@hotmail.com</a>
Châssis	Tecnoflex	02/428.25.64	
Serrurier dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	<a href="mailto:stp@pierreclabots.be">stp@pierreclabots.be</a>
Vitrier	VITRACO	02/216 83 89	<a href="mailto:a.vitraco@skynet.be">a.vitraco@skynet.be</a>

# analyse comptes Roncevaux 2020

	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	TOTAL	
<b>Quotites générales</b>						
6100 anti incendie	€ 335,27				€ 335,27	
6102 installations electriques	€ 719,79		€ 116,60	€ 283,10	€ 1.119,49	
6103 sanitaires et chauffages	€ 7.200,62	€ 921,14	€ 408,10		€ 8.529,86	
6104 entretien installation technique	€ 1.341,18		€ 281,96	€ 416,90	€ 2.040,04	
6105 nettoyage ordures	€ 10.317,25	€ 7.822,17	€ 8.163,69	€ 10.146,58	€ 36.449,69	
6106 jardins parkings chemins	€ 563,06	€ 1.039,62	€ 849,21	€ 1.144,28	€ 3.596,17	
6107 entretien batiment				€ 1.718,96		
611 renovations travaux exceptionnels	€ 74.650,08	€ 18.792,52	€ 27.723,78	€ 3.103,65	€ 124.270,03	
					€ -	
prélèvement sur fonds de réserve	€ -74.650,08	€ -18.792,52	€ -27.723,78	€ -3.103,65	€ -124.270,03	
					€ -	
6121 <i>électricité</i>	€ 625,67	€ 298,47	€ 419,56	€ 467,66	€ 1.811,36	
6130 honoraires	€ 300,00	€ 688,13	€ 580,76		€ 1.568,89	
sinistre solde non couvert				€ 595,43	€ 595,43	
614 assurances	€ 3.875,61	€ 3.875,61	€ 6.083,17	€ 3.875,56	€ 17.709,95	
					€ -	
615 conciergerie	€ 210,00	€ 725,11	€ 210,00	€ 210,00	€ 1.355,11	
62 remuneration charges sociales	€ 11.197,93	€ 8.465,25	€ 7.339,49	€ 8.787,89	€ 35.790,56	
64 autres charge	€ 1.107,07	€ 11,50	€ 997,40	€ 1.093,51	€ 3.209,48	
65 charges financières	€ 199,00	€ 67,60	€ 60,00	€ 60,00	€ 386,60	
					€ -	
<b>Quotite hors parking</b>					€ -	
6103 sanitaires et chauffage	€ 1.256,65		€ 1.751,72	€ 1.483,61	€ 4.491,98	
6120 eau	€ 14.825,00	€ 7.410,52	€ 14.825,00	€ 6.881,23	€ 43.941,75	
6121 électricité	€ 1.305,33	€ 596,94	€ 839,12	€ 936,32	€ 3.677,71	
6122 gaz	€ 29.348,45	€ 7.764,65	€ 5.444,92	€ 13.340,72	€ 55.898,74	
					€ -	
64 autres charges	€ 30,00				€ 30,00	
					€ -	
<b>quotité ascenseurs</b>					€ -	
6101 ascenseurs	€ 13.941,26	€ 757,94	€ 8.687,84	€ 219,50	€ 23.606,54	
6121 électricité	€ 1.305,33	€ 596,93	€ 839,12	€ 935,33	€ 3.676,71	
					€ -	
<b>quotité gaz domestique</b>					€ -	
6122 gaz	€ 323,63	€ 440,73	€ 97,88	€ 97,88	€ 960,12	
					€ -	
<b>quotité à parts egales</b>					€ -	
6130 honoraires	€ 9.480,00	€ 9.480,00	€ 9.480,00	€ 9.480,00	€ 37.920,00	
					€ -	
<b>FONDS DE RESERVE</b>	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 132.000,00	
					€ -	
	<b>TOTAL ANNUEL</b>	€ 142.808,10	€ 83.962,31	€ 100.475,54	€ 95.174,46	€ 420.701,45
	paiements à partir du fonds de réserve	€ -74.650,08	€ -18.792,52	€ -27.723,78	€ -3.103,65	€ -124.270,03
	total annuel paiements sur fonds de réserve	€ 217.458,18	€ 102.754,83	€ 128.199,32	€ 98.278,11	€ 544.971,48

1° trimestre en 6103

remplacement de 14m de tuyaux pour 7000euros

analyse comptes Roncevaux 2021

	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	TOTAL
Quotites générales					
6100 anti incendie	€ 340,57	€ 959,30	€ 304,22		€ 340,57
6102 installations electriques	€ 620,10	€ 5.050,32	€ 3.087,29	€ 2.017,64	€ 1.263,52
6103 sanitaires et chauffages	€ 894,09			€ 1.709,78	€ 2.603,87
6104 entretien installation technique	€ 6.492,38	€ 7.939,36	€ 10.767,25	€ 9.050,80	€ 34.249,79
6105 nettoyage ordures	€ 288,72	€ 1.343,35	€ 866,16	€ 1.370,02	€ 3.868,25
6106 jardins parkings chemins	€ 19,53	€ 378,42	€ 665,50	€ 1.325,00	€ 2.388,45
6107 entretien batiement		€ 210,00	€ 4.399,53		€ 4.609,53
611 renovations travaux exceptionnels					€ -
prélèvement sur fonds de réserve		€ -210,00	€ -4.399,53		€ -4.609,53
6121 électricité	€ 346,86	€ 685,56	€ 494,25	€ 786,31	€ 2.312,98
6130 honoraires honoraires d'avocat	€ 9.985,13	€ 9.619,80	€ 9.869,80	€ 9.619,80	€ 39.094,53
614 assurances	€ 4.523,99	€ 6.256,94	€ 4.280,57	€ 4.030,57	€ 2.217,93
615 conciergerie	€ 210,00	€ 698,93	€ 210,00	€ 210,00	€ 1.328,93
62 remuneration charges sociales	€ 8.626,45	€ 8.763,70	€ 8.678,82	€ 8.300,73	€ 34.369,70
64 autres charge	€ 1.829,97	€ 291,57	€ 827,83	€ 540,38	€ 3.489,75
65 charges financières	€ 60,00	€ 60,00	€ 118,71	€ 284,18	€ 522,89
6161 frais reunions	€ 432,00		€ 209,02	€ 2.919,37	€ 3.560,39
Quotite hors parking					€ -
6103 sanitaires et chauffage	€ 1.830,93	€ 286,20	€ 1.157,81	€ 779,08	€ 4.054,02
6120 eau	€ 10.861,50	€ 10.861,50	€ 10.861,50	€ 7.241,00	€ 39.825,50
6121 électricité	€ 693,72	€ 1.371,11	€ 988,48	€ 1.572,60	€ 4.625,91
6122 gaz	€ 22.265,57	€ 17.158,58	€ 5.590,62	€ 13.844,10	€ 58.858,87
64 autres charges					€ -
quotité ascenseurs					€ -
6101 ascenseurs	€ 693,72	€ 2.550,41	€ 8.654,92	€ 190,80	€ 12.089,85
6121 électricité		€ 1.371,08	€ 988,47	€ 1.572,59	€ 3.932,14
611 travaux renovation				€ 17.649,00	€ 17.649,00
prélèvement sur fonds de réserve				€ -17.649,00	€ -17.649,00
quotité gaz domestique					€ -
6122 gaz	€ 97,88	€ 941,82	€ 98,61	€ 98,61	€ 1.236,92
FONDS DE RESERVE	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ -	€ 99.000,00
TOTAL ANNUEL	€ 104.113,11	€ 109.587,95	€ 101.719,83	€ 69.681,29	€ 385.102,18
paiements à partir du fonds de réserve	€ -	€ -	€ -210,00	€ -22.048,53	€ -22.258,53
total annuements sur tota de réserve	€ 104.113,11	€ 109.587,95	€ 101.929,83	€ 91.729,82	€ 407.360,71



## Inhoud

1.	Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe .....	2
1.1	Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.....	3
1.2	Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire. ....	3
2.	Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web .....	4

## 1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en 2018 en Europe, nous avons modifié le système des mots de passe des propriétaires sur le site Web.

Le syndic ne peut plus attribuer de mots de passe aux propriétaires. C'est à présent le propriétaire qui doit créer son mot de passe sur le site Web d'OPENSyndic même ; c'est la seule personne qui peut le connaître. (Notez que le mot de passe n'est pas sauvegardé en clair dans la base de données). Cette règle s'applique aussi bien à un nouveau propriétaire qu'à un propriétaire existant qui aurait oublié son mot de passe. Les mots de passe précédemment créés par les propriétaires (qui n'ont pas oublié leur mot de passe) restent bien sûr valables.

Sous OPENSyndic, cela conduit au changement suivant :

- Le champ « mot de passe » de la fiche d'adresse a disparu.
- Le (modèle de) message pour informer le propriétaire de ses identifiants de connexion reste en grande partie inchangé. La seule différence est que le propriétaire ne verra plus son mot de passe apparaître dans son message (e-mail), mais seulement un lien vers une page Web lui permettant de créer son mot de passe.  
ATTENTION ! Cela signifie que vous, en tant que syndic, devez adapter le modèle de message concernant l'identification dans le sens suivant : « Vous pouvez créer votre mot de passe en cliquant sur le lien suivant : ». Le lien lui-même est généré automatiquement dans le message en utilisant la référence de champ (existante) `[[MOTDEPSSWEB]]` (« Lien mot passe »). Vous devez donc conserver cette référence de champ dans votre modèle de message.
- Si le mot de passe est oublié, le propriétaire peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton ([Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.](#)) sur la page de connexion du site Web afin de se créer un nouveau mot de passe.
- Quand l'utilisateur a oublié son nom d'utilisateur, il peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) sur la page de connexion du site Web.

Voici un exemple d'un modèle de message en OPENSyndic :

*Cher M. xxx,*

*En vertu de la nouvelle législation...*

*Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.*

*Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.*

*Bonne chance !*

*Votre identifiant en ligne est : `[[NOMWEB]]`*

*Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant : `[[MOTDEPSSWEB]]`*

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. **N'utilisez plus le lien ci-dessus.** Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

Le résultat qui est envoyé dans cette exemple est :

*Cher M. xxx,*

*En vertu de la nouvelle législation...*

*Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.*

*Veuillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.*

*Bonne chance !*

*Votre identifiant en ligne est : monsieur.defour*

*Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant :*

**[https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE\\_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno](https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno)**

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. N'utilisez plus le lien ci-dessus. Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

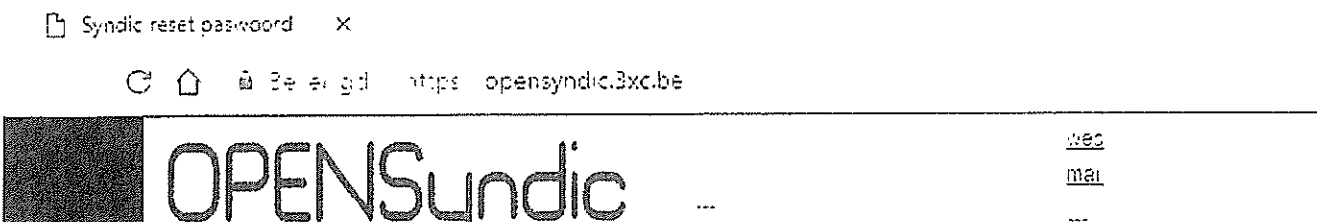
Il y a 2 possibilités pour envoyer le message :

### 1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.

Dans ce cas, le destinataire de l'e-mail peut cliquer sur le lien, qui l'amènera directement sur la page Web pour créer son propre mot de passe.

### 1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire devra saisir le lien dans la barre d'adresse d'un navigateur Internet.



Celui-ci ouvrira ensuite la page Web où le propriétaire peut définir son propre mot de passe.



## 2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web

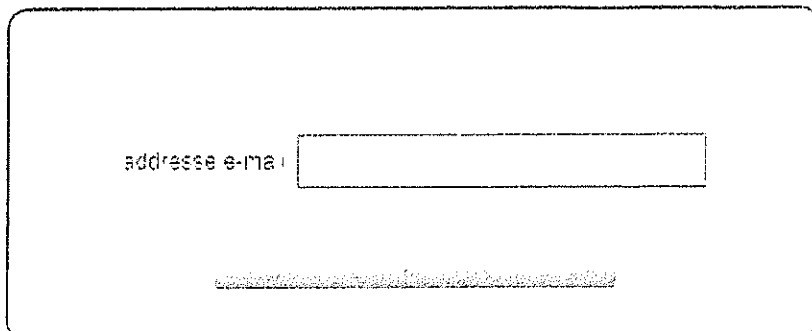
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Démos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<p>Nom d'accès</p> <p>Mot de passe</p> <p>Répétez mot de passe</p> <p><a href="#">Cliquez ici</a></p>			

- Lorsque l'utilisateur a défini son mot de passe, il est automatiquement redirigé sur sa page.
- Les fois suivantes, l'utilisateur doit se connecter via le lien que vous avez communiqué au propriétaire. Ceci n'est pas le même lien qui sert à initialiser le mot de passe. (ce lien est affiché dans la fiche du compte OPENSyndic).

Nom d'accès
Mot de passe
<a href="#">Cliquez ici</a>
<u><a href="#">Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici</a></u>
<u><a href="#">Cliquez ici</a></u>
<u><a href="#">Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici</a></u>

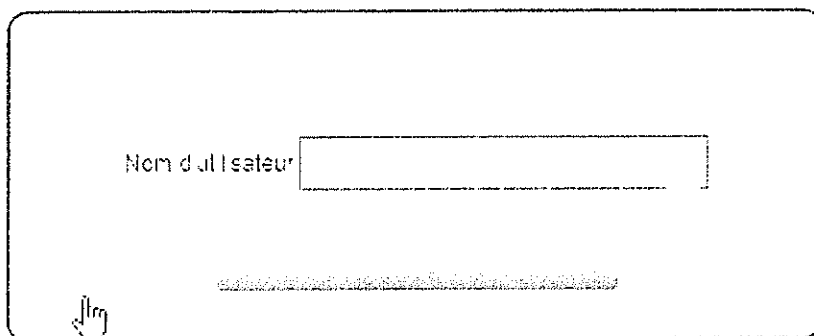
- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son adresse électronique et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si l'adresse e-mail est connue).



adresse e-mail

[Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)

- Si un utilisateur oublie son mot de passe, il peut faire une demande de réinitialisation de son mot de passe via le lien sur la page de connexion ([Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)). Une fois que l'utilisateur a saisi son nom d'utilisateur et qu'il se trouve connecté à OPENSyndic, il reçoit un e-mail lui permettant de réinitialiser son mot de passe.



Nom d'utilisateur

[Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)