

# MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 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 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE RONCEVAUX DU 15 NOVEMBRE 2023 - BCE 0824077356

L'an deux mille vingt-trois le 15 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 39 sur 136 formants ensemble 86200/ 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 assisté par 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 2022 (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 2022 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.

Il est décidé à la majorité des propriétaires présents et ou représentés d'approuver les comptes 2022.

Seule Madame Teixeira s'abstient.



N° entreprise : TVA BE 0849.604.687  
RPM Bruxelles  
IBAN : BE 55 068 2440440 44



IPI : 502057



agréé par  
le SNP / AES

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.

2.3 Situation des débiteurs

La situation financière de l'immeuble est bonne.

Certains propriétaires sont en retard de paiement pour le 3<sup>ème</sup> trimestre.

Un propriétaire est en retard de plus d'un trimestre pour une question liée à son décompte ISTA, la comptable suit ce dossier avec le copropriétaire.

Il n'y a pas de contentieux en cours.

Les autres copropriétaires payent leurs charges à heure et à temps et à défaut, le syndic applique la procédure de recouvrement de charges habituelle et annexée au PV. Monsieur Sorin remercie le Syndic pour le suivi proactif qui permet de atteindre ce résultat positif.

Il est rappelé que le changement de législation qui s'applique depuis septembre 2023 concernant la gratuité du 1<sup>er</sup> rappel concerne les sociétés et non les copropriétés.

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

Le Fonds de roulement est de 163.000 €

Le fonds de roulement est la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses ordinaires périodiques (par exemple : chauffage, entretien ascenseur, nettoyage parties communes, honoraires syndic, etc.) entre le début du trimestre et le paiement des décomptes.

Le syndic rappelle aux propriétaires qu'il est important de payer ses charges à temps, cette rapidité de paiement permet de éviter de devoir augmenter le fonds de roulement.

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement.

2.5 Expédition des décomptes – par soucis d'écologie nous avons décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique.

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

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal 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.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

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

### 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. Il est rappelé que les demandes d'interventions faites en directs seront facturées en privatifs si l'intervention est d'ordre privée.

- Monsieur Napolitano, propriétaire du F7 subit de nouvelles infiltrations. Il demande de ne pas faire, comme l'année passée, une réfection des joints car cela a déjà été réalisé. Il suggère plutôt d'envisager les travaux de rénovation, comme proposé par l'expert. Il est décidé de prendre contact avec l'expert pour faire une réunion sur place afin d'obtenir plus d'explications. Ensuite de demander des devis à plusieurs sociétés pour, soit un simple joint, soit une rénovation complète de la terrasse.
- Le syndic a réouvert en CDC le débat sur la cogénération suite à de nouvelles informations reçues. Monsieur SORIN a rencontré la société Cogefin. Le CDC y travaille et organisera, si un intérêt est confirmé, une AGE.
- 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 conseil de copropriété.

#### 4.2 Au syndic

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

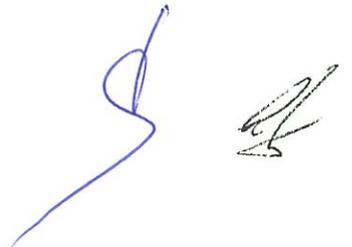
#### 4.3 Au Commissaire aux comptes

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 :

Monsieur Sorin rappelle le rôle du CDC qui doit travailler pour le bien de la copropriété et non pour des raisons d'ordre personnelle. Monsieur Sorin demande aux candidats d'être véritablement présents et actifs et notamment lors des réunions trimestrielles, visites mensuelles et étude des propositions et devis.



Madame POMPLUN qui ne souhaite plus faire partie du CDC, est remerciée pour son travail et son dévouement tout au long de ces années par l'ensemble des propriétaires et le syndic.

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

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

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 A) 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.

B) Rappel au ROI

Il est rappelé aux propriétaires de respecter le règlement d'ordre intérieure et de le transmettre à leurs locataires.

Le syndic renverra le ROI par mail. Il est aussi rappelé qu'il est disponible sur le site web « Opensyndic » de la copropriété.

Il sera aussi rappelé que les occupants ont l'obligation de placer des voiles de couleur neutre. Le syndic et le CDC demandent que les propriétaires demandent à leur locataire de contre signer le ROI à la signature de leur bail.

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.

Le syndic rappelle qu'une réunion a été organisée avec l'ascensoriste Liftinc en présence du CDC afin qu'ils trouvent une solution pour réduire les pannes. Depuis cette réunion, la situation s'est améliorée. Le syndic est remercié pour cette initiative.

Le chauffagiste Ceperest défaillant. Le syndic, en concertation avec le CDC, a mis fin à son contrat.

Changement du chauffagiste – offre en annexe – Décision (majorité absolue)

Le syndic a reçu 3 offres de contrat qu'il présente lors de l'AG :

- ABC Technics : 3.970,76 € TTC
- Deridder : 3.464,69 € TTC
- Elaerts : 3434,40 € TTC

Monsieur Sorin, signale qu'il a rencontré Deridder et ABC Technics pour obtenir des détails sur leur offre de services.

Il est préconisé de travailler avec la société ABC Technics moyennant quelques adaptations souhaitées par le CDC.

Avant de signer le contrat, il est demandé d'éclaircir certains points et notamment :

- Pas d'adoucisseur donc option supprimer dans l'offre.
- Comment est calculé les frais de déplacement pour toutes les interventions.
- Dans la perspective du placement de la cogénération avec suppression d'une chaudière, il est demandé à ABC Technics de revoir son tarif/offre en cours d'année.
- Collaboration ABC Technics Cogefin.

Après discussion, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de donner mandat au CDC pour choisir ABC Technics sous réserve des points développés ci-dessus.

Le contrat devra être signé avant le 1<sup>er</sup> décembre.

6.3 Certification obligatoire PEB au 01/01/2025 des parties communes :

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision

La proposition est acceptée, il est donné mandat à MGS pour désigner un expert. Le CDC attendra toutefois la publication définitive du cadre légal.

- Mandat spécial à donner à MGS pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP

Il est décidé de donner mandat à MGS et au CDC afin de collecter les données qui seront nécessaires dans le cadre de la future PEB pour un budget estimé à 1500 € HTVA.

Le syndic rappelle que les documents collectés seront utiles à tous les propriétaires pour leur certifications privées. Les documents seront disponibles sur le site de la copropriété et fournirons tous les rapports pour éviter des expertises supplémentaires du toit et de la chaufferie.

Le CDC attendra toutefois la publication définitive du cadre légal.

6.4 Contrôle des terrasses avant / arrière – mesures à prendre – Décision

Suite à un problème d'étanchéité au niveau de 4 terrasses et pour anticiper, il a été demandé que le concierge contrôle l'état de toutes les terrasses 2 fois par an.

Il est rappelé l'obligation des propriétaires d'assurer l'entretien. Si le propriétaire ne donne pas suite après 15 jours, le syndic va obliger le propriétaire.

Monsieur Sorin signale que pour les appartements KLM la mise en place d'un joint mastic a résolu les problèmes d'infiltration et fuites.

Après discussion, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de permettre au concierge, Gilberto de faire le contrôle des terrasses 2 fois par an. Celui-ci fera rapport au CDC et au syndic qui réalisera les travaux en privatif à charge du propriétaire en cas d'inaction après un 1<sup>er</sup> avertissement.

Il sera également demandé au concierge de contrôler que les séparations des terrasses arrière sont fonctionnelles et libre d'ouverture.

6.5 Information sur la toiture & panneaux photovoltaïques

La société DS Power a contacté le syndic pour l'informer que le nombre de CV octroyé par mégawatt passe de 1,8 à 1,953 pour les installations réceptionnées à partir de 2024. C'est, à l'échelle de l'immeuble, assez significatif

Après concertation avec le CDC, le syndic a demandé que le placement soit donc reporté à début 2024. Le travail est prévu entre le 22 et le 31 janvier 2024.

6.6 Cris de Mme CARDOSO – Mesures & sanctions à prendre

Suite à de nouvelles plaintes de propriétaires, le syndic a repris contact avec les services sociaux, la police ainsi qu'avec l'avocat de la copropriété et a envoyé un recommandé à Madame Teixeira.

Cette dernière n'a pas été le rechercher à la poste.

Une amende pour non-respect du ROI ainsi que les frais inhérents au travail réalisé fait par le syndic a été porté en compte à Madame Teixeira.

Malgré tout cela, la situation semble ne pas s'améliorer.

Le syndic continuera à imputer des amendes suivant le ROI tant que Madame Teixeira ne change pas de comportement. Le syndic relancera les services sociaux.

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

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

Pour rappel, voici les montant des 3 offres reçues en 2022 :

1<sup>er</sup> offre, société VIP construct : 79.993,96 € TTC (tva 6%)

2<sup>ème</sup> offre, société RHC : 72.349,24€ TTC (tva 6%) à cela il faudra ajouter la mise en peinture des chambranles pour un budget global de +/- 80.000 € TTC

3<sup>ème</sup> offre société Aerts : 89.305,94 € TTC (tva 6%)

Le syndic a demandé la mise à jour de la meilleure offre de prix présentée lors de l'AGO de 2022. Ils ont décidé de maintenir leur prix basé sur un devis de 2021.

Monsieur Sorin suggère que la mise en peinture des chambranles soit intégrée dans la commande

Après discussion, il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés de passer la commande à RHC pour un montant de +/- 80.000 € TTC qui sera financé via le fonds de réserve.

S'oppose Monsieur Napolitano au sujet de l'entrepreneur et non des travaux.

Monsieur Sorin, rappelle que RHC a refait les RDC et a donné entière satisfaction.

Les travaux ne pourront débuter que :

- Lorsque le CDC aura statué sur l'intérêt ou non du placement de détecteurs de mouvements (voir point 7.2)
- Lorsque le CDC aura la certitude que les travaux Proximus n'engendreront pas de dégâts aux paliers.

Lorsque le syndic aura rencontré l'expert et si les nouvelles infiltrations dans l'appartement de Monsieur Napolitano sont liées à la mauvaise exécution des joints, le syndic tentera d'obtenir une note de crédit partiel ou totale. A voir si c'est un problème d'exécution ou de choix de la copropriété.

7.2 Ajout de détecteurs de mouvements aux lampes existantes dans les cages d'escalier pour faire des économies d'énergie – Explications – Décision (majorité 2/3)

Un propriétaire présente le dossier qu'il a réalisé (voir annexe)

Le syndic précise que :

- Le travail pourrait éventuellement bénéficier de primes révolutionsi elles sont reconduites en 2024.
- Le budget présenté pour les détecteurs semble insuffisant.
- Il est important de tenir en compte du projet cogénération et photovoltaïque qui permettrons à l'ACP de faire de l'autoconsommation.
- Il en ressort un risque de retour sur investissement beaucoup trop long.

Après discussion, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de donner mandat au syndic pour présenter au prochain CDC avec l'aide de Monsieur G. DELBERGUE, un dossier finalisé.

Il est donc décidé de donner mandat au CDC pour étudier et revenir vers les propriétaires. Si le calcul est positif il est accepté par les copropriétaires

7.3 Proposition d'utiliser les anciens vide ordures comme espace privatif dans chaque appartement – présentation du dossier – Modalités pratiques – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Suite à la demande d'un propriétaire de pouvoir utiliser les anciens vide ordures, le syndic et les membres du CDC sont défavorables pour plusieurs raisons :

- Monsieur Sorin rappelle que le ciment des conduits des vides ordures contient de l'amiante. Ceux-ci ont été condamné et les trappes soudées. Tant que l'on ne touche pas à ces conduites, il n'y a pas de danger. Selon Monsieur SORIN il n'y aucun danger. Le syndic rappelle que le coût pour désamianter sera énorme et nécessite des moyens d'actions très important, tel que mise en sous pression des zones à désamianter, manutention, transport, etc... sont nécessaire
- Il sera nécessaire de changer la destination des gaines communes en parties privatives. Cette démarche nécessite de prendre un géomètre expert qui devra recalculer les quotités de l'ensemble de la copropriété et de faire valider ce changement par un notaire qui devra changer l'acte de base de la copropriété.
- Les gaines techniques appartiennent à la copropriété et peuvent donc être utilisée pour permettre de passer d'éventuels câbles dans le futur depuis la toiture jusqu'au sous-sol

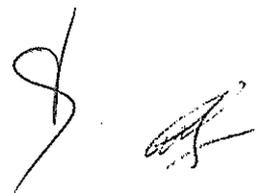
Après discussion, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas donner suite à cette demande.

7.4 Création d'un local vélos complémentaire – Etude des alternatives - Décision (majorité 2/3)

Il a été demandé aux propriétaires si certains étaient prêt à louer leur espace de parking à la copropriété. Un propriétaire s'est manifesté. Le syndic avec le CDC a étudié cette option qui s'est avérée difficile à mettre en œuvre tant les emplacements sont proches les uns des autres. Le syndic a remercié le propriétaire. Cette option n'a donc pas été retenue. Après un vote à main levée, ce sujet est toutefois important pour au moins 30% des propriétaires présents.

Il est décidé de reposer la question aux propriétaires d'emplacement de garages qui seraient prêt à louer leur emplacement à la copropriété pour une longue durée. Pour rappel, il est impératif de trouver plusieurs emplacements contigus. Le CDC est mandaté pour travailler et préparer un dossier pour la prochaine AG.

8. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)



Au jour de la réunion, le fonds de réserve général s'élève à : 584.646,76 €.  
Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de ne pas augmenter le fonds de réserve général cette année.

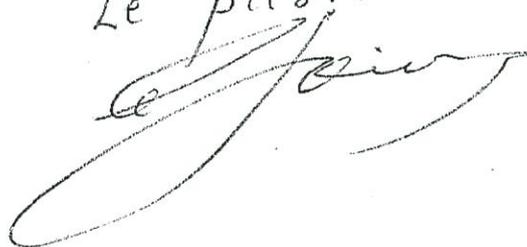
9. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mercredi 16/10/2024 (1<sup>ère</sup> séance) & le mercredi 13/11/2024 (2<sup>ème</sup> séance)  
La motion est acceptée.

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

Date d'expédition, le 28 novembre 2023

  
**MGS SPRL**  
Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tél. 02/534.14.48 - Fax 02/534.48.87  
@ info@mgsyndic.be

A. Sorin  
Le président  


**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 2022</b>	<b>BUDGET PREVISIONNEL</b>
PREVENTION INCENDIE	350,00	343,68	400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	22.800,00	12.537,37	13.900,00
NETTOYAGE BATIMENT	30.000,00	32.962,25	36.250,00
ENTRETIEN JARDINS (3)	4.100,00	1.262,60	1.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	7.650,00	10.765,79	11.900,00
EAU (2)	44.000,00	40.844,26	44.000,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	2.200,00	2.007,81	3.500,00
GAZ DE CHAUFFAGE	120.000,00	154.373,56	231.550,00
GAZ DE CHAUFFAGE DOMESTIQUE	1.600,00	1.529,28	2.300,00
COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	12.500,00	13.355,01	14.700,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE ET SANITAIRES	0,00	10.647,02	16.000,00
ELECTRICITE DES COMMUNS	4.800,00	5.323,51	8.000,00
ELECTRICITE DES ASCENSEURS	11.000,00	10.647,03	16.000,00
FRAIS DE PERSONNEL	40.200,00	41.086,76	45.000,00
HONORAIRES SYNDIC	40.400,00	40.364,17	44.550,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	17.900,00	17.879,54	19.750,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	2.000,00	201,10	300,00
FRAIS AG	3.500,00	3.340,83	3.600,00
	<b>365.000,00</b>	<b>399.471,57</b>	<b>512.700,00</b>

(1) électricité, égouts, porte, bâtiment

(2) facture 17/11/2022 - 02/12/2022 imputer dans le 1T23

(3) L'entretien des jardins n'est disponible que pour les mois de mars, avril, mai et décembre 2022.

<b>FRAIS EXCEPTIONNELS</b>	<b>BUDGET ESTIME</b>	<b>REEL 2022</b>	<b>BUDGET PREVISIONNEL</b>
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	9.000,00	7.656,28	8.400,00
REPARATION CHAUFFAGE	0,00	1.745,55	1.800,00
REPARATION ASCENSEURS	500,00	5.265,10	3.000,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	6.200,00	7.945,89	8.500,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	4.000,00	3.549,07	3.900,00
SINISTRE PROPRIETAIRE	4.800,00	10.391,70	12.000,00
FRAIS BANCAIRES	1.200,00	829,45	1.000,00
	<b>25.700,00</b>	<b>37.383,04</b>	<b>38.600,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>390.700,00</b>	<b>436.854,61</b>	<b>551.300,00</b>
--------------	-------------------	-------------------	-------------------

**RONCEVAUX**

Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45  
1000 BRUXELLES  
BCE: 0824.077.356  
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 4T2022

Période 01/10/2022 - 31/12/2022

Fait: 24 janvier 2023

Date Impr.: 20/09/2023

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		163 000,00
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		2 341,28
150010 RÉSERVE DIFFÉRENCES D'ARRONDI		0,87
150020 INDEMNITES DE RETARD		13 097,09
150060 INDEMNITE EMMENAGEMENT		9 000,00
150061 INDEMNITÉ NON-RESPECT ROI		1 800,00
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		586 881,76
330001 STOCK DE TÉLÉCOMMANDES	54,45	
400000 PROPRIETAIRES	160 647,26	
440000 FOURNISSEURS		36 881,58
499000 COMPTE D'ATTENTE	200,00	
499116 SINISTRE 2020-11 DDE F9 - F8	890,40	
499119 SINISTRE 2021-1		598,39
499124 SINISTRE 2021-3	1 241,30	
499127 SINISTRE 2021-8 EFFRACTION D10		1 586,85
499130 SINISTRE 2021-11		1 437,91
499131 SINISTRE 2021-7	3 750,19	
499132 SINISTRE 2020-5	3 612,74	
499133 SINISTRE 2021-12	857,24	
499136 SINISTRE 2022-2	1 114,80	
499138 SINISTRE 2022-4	300,00	
499139 SINISTRE 2022-1	700,00	
499140 SINISTRE 2021-14	1 323,30	
550000 COMPTE EPARGNE FORTIS	429 929,68	
551000 COMPTE COURANT SORTIE FORTIS	41 589,93	
551001 COMPTE COURANT ENTRÉE FORTIS	170 414,44	
	<b>816 625,73</b>	<b>816 625,73</b>

## GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2022001	01/01/22		Réouverture année comptable				571 375,56		571 375,56
ACH	221026	21/01/22	29/01/22	440386 224028			591,69			570 783,87
DIV	2022014	30/06/22	30/06/22	FONDS DE RESERVE GENER			4,39			570 779,48
ACH	223041	08/09/22	16/09/22	440076 22001581			3 385,64			567 393,84
DIV	2022017	21/09/22	21/09/22	Arrondis/Reclassement bilan 3			2,99			567 390,85
DIV	2022017	21/09/22	21/09/22	ANCIENS FOUR/PROP Reclas				23 038,73		590 429,58
ACH	224015	20/10/22	28/10/22	440063 428.2022			1 038,80			589 390,78
ACH	224023	30/10/22	07/11/22	440761 2022-305			318,00			589 072,78
ACH	224052	11/11/22	19/11/22	440004 2022/1583			1 888,92			587 183,86
ACH	224053	11/11/22	19/11/22	440004 2022/1582			302,10			586 881,76
<b>160000</b>							<b>7 532,53</b>	<b>594 414,29</b>		<b>586 881,76</b>
1600	***	Fonds de reserves					7 532,53	594 414,29		586 881,76
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					7 532,53	594 414,29		586 881,76
							7 532,53	594 414,29		586 881,76

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.

LISTE DES FOURNISSEURS - RONCEVAUX		
NOM DU FOURNISSEUR	TEL DU FOURNISSEUR	ADRESSE MAIL DU FOURNISSEUR
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		
Aide au concierge et remplacement	MMS Voir syndic	<a href="mailto:info@mms-srl.net">info@mms-srl.net</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>
Plaquette boîte aux lettres	PLAQUETTE EXPRESS 0486 /30.55.69	<a href="mailto:Plaquette-express@hotmail.com">Plaquette-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 PROPLETE 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.sale-support@total.com">gp.brussels.sale-support@total.com</a>
Jardinier	GILBERTO CASTRO 0472/361 884	<a href="mailto:gilber1313@hotmail.com">gilber1313@hotmail.com</a>
Parlo/vidéophone	DEFURNY 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 FIERIS 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 d'entrée SAS, y compris clés	CLABOTS 02/346 02 70	<a href="mailto:stp@pierreclabots.be">stp@pierreclabots.be</a>
Porte entrée à Rue	CASIER 0475/57 07 60	<a href="mailto:info@casiersprl.be">info@casiersprl.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>

# **Proposition 1:**

## **Capteurs mouvement - illumination**

**Proposition:**  
Installer des capteurs de mouvement connectés aux lumières qui les allument seulement quand quelqu'un se trouve dans l'espace à illuminer.

Actuellement elle sont allumées 100% du temps

**Avantages:**

- Réduction des coûts d'électricité
- Réduction de l'emprunte carbone

Exemple en considérant un palier (estimations)

Réductions coûts	Investissement	
Prix electricité*	0,3999 €/kW	Coût du capteur * 15 €
Puissance de l'ampoule	13 W	Installation** 50 €
Temps utilisation (sans senseur)	100 %	Temps récupération 1,63 années
Temps utilisation (avec senseur)**	12,5 %	Investissement
Coût (sans senseur)	45,54 €/année	
Coût (avec senseur)	5,69 €/année	
<b>Réductions coûts</b>	<b>39,85 €/année</b>	

\*Moyenne Belgique Jan 2023

<https://www.comparateur-energie.be/blog/prix-electricite-belgique/>

\*\* Estimé à 3h/jour

Investissement

Coût du capteur \*

Installation\*\*

Temps récupération

Investissement

15 €

50 €

1,63 années

Après avoir récupéré l'investissement la  
**2ème année**

nous commençons à économiser  
**40 €/année**

La réduction se multiplie par tous les  
paliers et escaliers

## Démarches:

- Étude:
  - Demander des devis pour les travaux à réaliser à un électricien  
Electricien de la copropriété:  
SERVI SYNDIC  
047 112 083  
info@servisyndic.com
- Proposition en AG
  - Expliquer le projet aux voisins  
(Quelle est la majorité nécessaire pour approuver ce projet?)
- Mise en œuvre des points de l'étude – si approuvé en AG

## Impact économique:

À définir (voir démarches)

# Proposition 2: Elimination vide-ordures

## Proposition:

Éliminer la section du vide-ordures qui passe par les appartements

## Avantages:

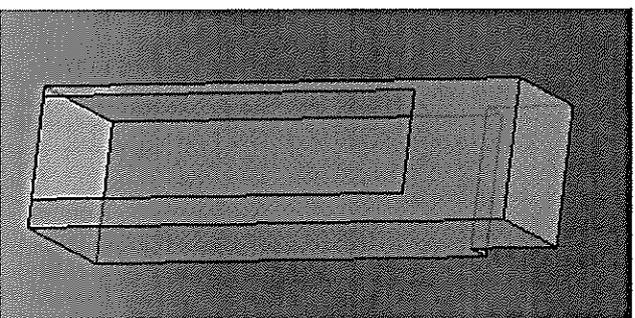
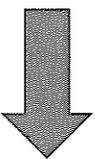
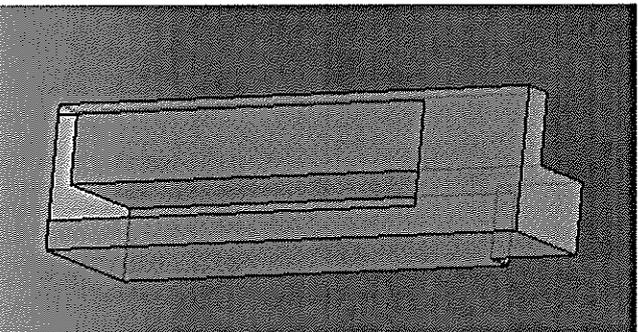
Transformation d'un  
Transformation d'un

espace non-utilisé (VO)  
espace de rangement limité

en  
en

espace utile de rangement  
armoire fonctionnelle

Avant



Après

## Démarches:

- Étude:
  - Demander des devis pour la définition des besoins techniques des travaux: isolation, résistance structurelle... à des architectes  
(La copropriété dispose-t-elle d'un architecte avec lequel elle travaille habituellement?)
  - Demander des devis pour les travaux à réaliser à des entrepreneurs  
(La copropriété dispose-t-elle d'un entrepreneur avec lequel elle travaille habituellement? )
- Proposition en AG
  - Expliquer le projet aux voisins  
(Quelle est la majorité nécessaire pour approuver ce projet?)
- Mise en œuvre des points de l'étude – si approuvé en AG

## Impact économique:

À définir (voir démarches)





**LCE SERVICES**

*Electricité – Serrurerie - Menuiserie  
Vidéo-surveillance – Parlophonie  
Sécurisation - Contrôle d'accès*

**MGS Syndic**

Mr Anspach  
Residence Brussels  
Chaussée de la Hulpe N°150  
1170 Watermael Boitsfort

**N°OFFRE : 2023 -43**

**DATE**

**14/11/23**

**CHANTIER : IMMEUBLE Ronceveau.**

DESCRIPTIF DES TRAVAUX	U	P.U	P. HTVA
Selon le cahier des charges du syndic MGS:			
Démontage, mise en décharge de toute l'installation électrique - taxe récupel incluse	ff		500,00 €
Installation de 28 nouveaux éclairages Led type Sola 218w de gamme U33, en LED avec batterie de secours garantissant un éclairage de 3 heures après coupure de courant + signalétique. Raccordement et mise en service	28pcs	350,00 €	9 800,00 €
Pose de caches trous	11pcs	12,00 €	132,00 €
<b>TOTAL HTVA</b>			<b>10 432,00 €</b>
<b>TVA</b>		<b>6%</b>	<b>625,92 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>			<b>11 057,92 €</b>

Avenue Constant Montald N°99 - 1200 Bruxelles  
EMAIL : lceservices@icloud.com  
TVA : BE0759.740.028  
BANQUE : IBAN: BE73736073903960

## **PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL**

### **PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.  
Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.  
Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

La somme de 12,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

### **COURRIER RECOMMANDE**

(  
(  
Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.  
Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).  
Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.  
Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.  
La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre la preuve de paiement antérieur à la date de notre rappel.

### **Mise en demeure**

Nos deux précédents rappels étant restés sans suite, nous sommes au regret de vous informer que votre dossier est envoyé à l'avocat de la copropriété qui devient votre seul interlocuteur dans ce dossier.

(  
(  
Envoyée par un avocat, frais administratif du syndic pour la constitution du dossier 250 € majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

Ci-dessous le relevé de votre compte, pour information.

Madame, Monsieur,

Par ce document, nous allons exposer ce qu'est un « sinistre » et quels sont les mécanismes propres à la copropriété. Pour ce faire, nous allons expliquer en détail :

1. Un sinistre, qu'est-ce que c'est ?
2. En cas de sinistre, que dois-je faire ?
3. Comment se déroule un dossier sinistre ?
4. Quelle(s) assurance(s) rentre(ent) en jeu ?
5. Que paye l'assurance ?
6. Qu'est-ce que l'auto-assurance ?
7. Que vais-je devoir payer ?

## **1. Un sinistre, qu'est-ce que c'est ?**

Un sinistre est tout événement imprévisible et soudain qui occasionne des pertes et/ou des dommages au bien immobilier.

Il en existe quatre grands types :

- Les dégâts des eaux, le plus souvent causé par une canalisation ou une décharge vétuste et/ou mal entretenue. C'est le type de sinistre le plus courant.
- Les effractions, résultent le plus souvent d'une vitre, d'un châssis et/ou d'une porte brisée dans le cadre d'un vol.
- Les bris de vitres, toute vitre brisée ou menaçant de se briser sans que l'origine ne soit une effraction rentre dans cette catégorie.
- Les incendies

Il existe également d'autres types de sinistres mais ils sont bien plus rares en copropriété.

Dans la définition d'un sinistre, nous parlons de dommages aux biens immobiliers, mais comment définir un bien immobilier ?

Une idée très visuelle de cette définition pourrait être la suivante : Imaginez que l'on retourne votre bien, tout ce qui ne tombe pas peut être considéré comme immobilier.

Le reste est considéré comme du mobilier, du contenu qui n'est pas assuré par la copropriété.



## 2. En cas de sinistre, que dois-je faire ?

Il existe trois gestes essentiels lorsqu'un sinistre survient :

- Enrayer au plus vite la cause afin d'éviter que les dommages ne s'aggravent, au (moins temporairement). C'est ce que l'on appelle des mesures conservatoires. Les mesures conservatoires, contrairement à une réparation, ne sont pas vouées à être pérennes dans le temps.
- Prendre des photos.
- Avertir le syndic

Une fois ces trois gestes exécutés, le syndic prend le relais pour la recherche et la réparation de la cause.

Une fois la cause réparée, le syndic vous enverra un document vous demandant de lui fournir un devis de remise en état. Vous êtes libre de faire appel au corps de métier de votre choix mais le syndic vous donnera toujours des coordonnées à titre indicatif.

Une fois le devis en possession du syndic, il sera transmis à l'assurance (ou non) dans le but d'une expertise.

Vous êtes tenus de garantir l'accès lors de cette expertise dont la date est fixée par l'expert.

Une fois l'indemnité accordée par l'assurance, le syndic vous demandera vos coordonnées bancaires afin de verser les premiers 80% de l'indemnité.

Il vous appartient de commander les travaux et de payer l'entrepreneur.

Une fois le syndic en possession de la facture, le solde de 20% de la facture vous sera remboursé.

Pas de facture, pas de solde.

## 3. Comment se déroule un dossier sinistre ?

Dans la majorité des cas, un sinistre se déclare et se gère de la façon suivante :

- Déclaration :
  - Manifestation du sinistre
  - Mesures conservatoires
  - Ouverture d'un dossier auprès de l'assurance
- Recherche et réparation :
  - Recherche de la cause du sinistre
  - Réparation de la cause du sinistre
- Réfection :
  - Établissement d'un devis de remise en état
  - Expertise
  - Exécution des travaux de remise en état
  - Indemnité de l'assurance s'il y a lieu
  - Clôture du dossier

Dans un sinistre de type dégâts des eaux, l'étape la plus longue est souvent la recherche de la cause du sinistre et le temps de séchage des parties endommagées. L'étape la plus onéreuse est souvent la réparation de la cause du sinistre.

Les sinistres de type effraction ou bris de vitre étant généralement des dossiers rapidement clôturés.

#### **4. Quelle(s) assurance(s) rentre(ent) en jeu ?**

L'assurance souscrite par le syndic pour compte de la copropriété couvre tous les dégâts immobiliers et mobiliers uniquement.

Si, lors d'un sinistre de type dégâts des eaux, votre mobilier (table, canapé, ordinateurs, etc.) est touché, il faut faire appel à votre assurance habitation personnelle.

Il en va de même en cas de vol d'objet, c'est votre assurance personnelle qui rentre en jeu.

#### **5. Que paye l'assurance ?**

L'assurance de la copropriété va prendre à sa charge plusieurs éléments :

- Les frais de mesures conservatoires, sur présentation d'une facture
- Les frais de recherche, sur présentation d'une facture
- Les frais de syndic, sur présentation d'une facture
- Les frais de remise en état HTVA, 80% sur présentation du devis, les 20% restant sur présentation d'une facture.
- Les pertes indirectes (Indemnisation forfaitaire couvrant tous les frais et désagréments encourus en cas de sinistre (ex. les frais de déplacement, de téléphone, de devis, la hausse de la consommation d'eau, etc.))

L'assurance de la copropriété ne prend nullement et en aucun cas à sa charge :

- La franchise
- Les frais de réparation de la cause, ceux-ci relevant de l'entretien du bâtiment.
- Les dommages causés aux biens mobiliers
- Les pertes de loyer à la suite d'un sinistre
- La perte de jouissance du bien est limitée à la durée des travaux et non à la perte de jouissance depuis la date du sinistre
- Une relocation éventuelle (sauf en cas d'incendie)

#### **6. Qu'est-ce que l'auto-assurance ?**

Parfois, quand les frais générés par le sinistre sont inférieurs ou trop proches de la franchise, il est plus judicieux de ne pas déclarer le sinistre auprès de la compagnie d'assurance.

En effet, chaque sinistre déclaré augmente la statistique de sinistralité du bâtiment. Si la statistique augmente de façon trop importante, l'assurance peut soit imposer une franchise plus contraignante, soit revoir le prix de son contrat à la hausse ou dans le pire des cas, rompre le contrat.

Dans le cas où il serait plus judicieux de ne pas déclarer le sinistre à la compagnie d'assurance, le dossier sera géré en auto-assurance. C'est-à-dire que c'est la copropriété qui endosse le rôle de la compagnie d'assurance avec les mêmes conditions que cette dernière. Le syndic se substitue à l'expert pour évaluer les dommages.

## 7. Que vais-je devoir payé ?

La réponse de cette question ne dépend que d'une seule chose, quelle est l'origine du sinistre ?

Si l'origine du sinistre est commune (ex : colonne de décharge ayant cédé), c'est la copropriété qui prend à sa charge tous les frais non couverts par l'assurance (principalement la franchise, la réparation de la cause et la TVA de la facture de remise en état.)

Si l'origine est privative, c'est à la personne en "tort" de prendre à sa charge les frais non-couverts par l'assurance. (principalement la franchise, la réparation de la cause et la TVA de la facture de remise en état.)

Si le propriétaire est également l'occupant de son bien, les frais sont à sa charge.

Si le propriétaire n'est pas occupant, une nouvelle question se pose.

L'entretien de la cause du sinistre est-elle à charge du locataire ?

Si oui, les frais reviennent au locataire (ex : machine à laver mal reliée). C'est dans ce genre de cas précis que l'assurance abandon de recours contre son locataire joue.

Si non, les frais reviennent également au locataire car le bien est sous leur responsabilité (ex : joint de douche non-étanche)

**Est considéré comme privatif tout élément dont un et un seul appartement à la jouissance sauf contradiction dans les statuts du bâtiment.**

Meganck Gestion Syndic.

## 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.*

*Veillez 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.

Syndic reset paswoord x

Be en gdi https://opensyndic.3xc.be



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

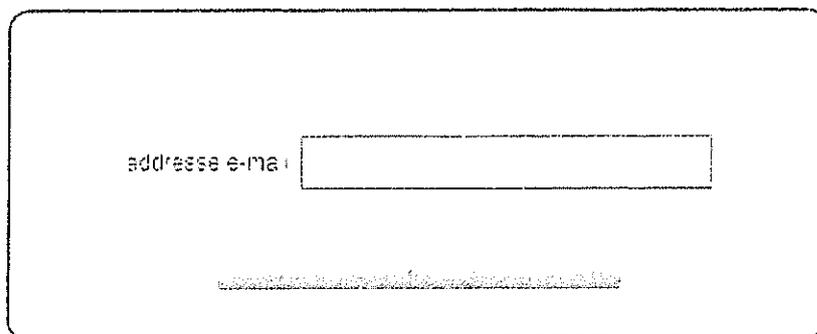
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<input type="text" value="Nom d'accès"/>			
<input type="password" value="Mot de passe"/>			
<input type="password" value="Répéter mot de passe"/>			
<input type="button" value="OK"/>			

- 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).

<input type="text" value="Nom d'accès"/>
<input type="password" value="Mot de passe"/>
<input type="button" value="OK"/>
<a href="#">Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez <u>ici</u>.</a>
<a href="#">Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez <u>ici</u>.</a>

- 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).

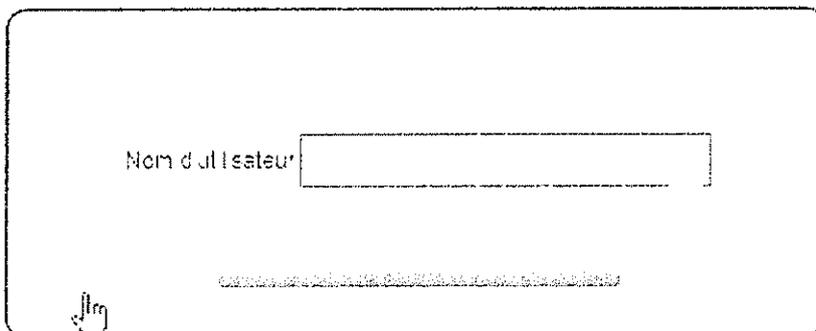


adresse e-mail

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

Envoyer

- 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](#)

Envoyer