EASY SYNDIC
Avenue Louise 251
1050 Bruxelles
Tél. : 02 219 04 51
N° I.P.I. : 511.088

Bruxelles, le 26 avril 2024

ACP BETHUNE 161 (N. Entr. : 0501.811.781)
Avenue des Croix de Feu, 161
1020 Laeken
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 25 Avril 2024

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

Copropriétaires **présents**	6	sur 8	75.00 %	725.00
Copropriétaires **représentés**	0	sur 8	0.00 %	0.00
Copropriétaires **absents**	2	sur 8	25.00 %	275.00
Totaux	**8**	**sur 8**	**100.00 %**	**1000.000**
AG valide en participants		**6**	75.00 %	
AG valide en quotités		**725.00**	72.50 %	

Le 25 Avril 2024 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble **ACP BETHUNE 161** à **Laeken** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme M. EL Gon Nouni Président de séance et le syndic représenté par TRICAT Benjamin assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

2. Approbation des comptes 2023

L'Assemblée Générale refuse les comptes de l'exercice 2023
L'assemblée générale conteste :
double facturation de 28 euros sur la rédaction du recommandé OTIS
Madame Sanchez demande à ce que la facturation contrat assurance 14 euros en commun.
Les copropriétaires contestent la facture de 70 euros liée à l'ascenseur et financement.
Les copropriétaires demandent à ce que les rappels faits au gestionnaire technique ne soient pas facturés.
Les copropriétaires aimeraient être tenus informés lorsqu'un copropriétaire est en défaut de paiement.
Les copropriétaires adresseront un mail avec toutes les contestations. Il est demandé au syndic de répondre à ce mail sans frais supplémentaires.

Approbation des comptes 2023	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

3. Décharge au commissaire aux comptes 2023

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

Décharge au commissaire aux comptes 2023	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

4. Décharge au syndic 2023

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2023 sous réserve de l'approbation des comptes.

Décharge au syndic 2023	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

5. Évaluation des contrats de fournitures

Assurance: AG INSURANCE Courtier: ALLIA EXCEL
Eau: VIVAQUA
Electicité: ENGIE
Relevé des compteurs: TECHEM
Entretien Ascenseur: OTIS - L'assemblée générale mandate M. El Gon Nouni pour demander une offre actualisée à Technilift pour l'entretien de l'ascenseur. L'accord se fera à l'unanimité par retour de mail. Suivant, l'accord un préavis sera adressé à OTIS. Le syndic transmettra une copie du contrat d'entretien OTIS en cours.
Contrôle ascenseur: VINCOTTE
Protection incendie: ANSUL
Banque: BELFIUS

L'assemblée générale confirme les contrats de fourniture en cours.

Évaluation des contrats de fournitures	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

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

L'Assemblée Générale mandate l'ensemble des Copropriétaires pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 500 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.
Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

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

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1500 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted], MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

8. Neutralisation citerne à mazout

L'assemblée générale gère le point en interne.
Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Neutralisation citerne à mazout	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

9. Offre Tehcem - installation des calorimètres par radiofréquence

L'assemblée générale approuve l'offre TECHEM JM/KF/2400285 pour le remplacement des compteurs radiofréquence. Le financement de cette offre se fera via le fonds de réserve.

Offre Tehcem - installation des calorimètres par radiofréquence	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	**-**	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted], MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

10. Vote du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 11 652,78 euros pour l'exercice 2024.

Vote du budget	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted], MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

11. Appel de provisions (non soumis au vote)

Le syndic explique que l'appel de provisions trimestriel sera envoyé une seule fois pour l'année.
Les copropriétaires doivent prévoir le paiement de leur trimestrialité et ce en début de trimestre. Attention aux rappels de paiements, cela engendre des frais privatifs.
Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/01/2023 – 31/03/2023. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.
Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.
ATTENTION : BIEN VERSER LE MONTANT DES PROVISIONS SUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE ET NON SUR LE COMPTE D'EASY SYNDIC

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

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.
Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé).

12. Recouvrement de charges et procédures judiciaires

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. La copropriété se réserve le droit suivant décision d'AG, d'appliquer au copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours et sans mise en demeure, une indemnité de dix pour cent du montant dû, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts avec un minimum de 125 euros . En outre des intérêts de retard au taux de 8% seront dus de plein droit à compter de la date limite d'exigibilité dont question ci-dessus. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.
Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 3.89 du Code civil.
Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.
Recouvrement des charges communes : Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
b) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.
d) à imputer au copropriétaire resté en défaut de paiement, à titre de charges privatives, tous les frais de recouvrement et de procédure.

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

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

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

Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

13. Fonds de roulement

Au 31-12-2023 le fonds de roulement est de 3.000 euros.
L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Fonds de roulement	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted], MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

14. Fonds de réserve

Au 31-12-2023 le fonds de réserve est de 12 779.20 euros.
Le syndic informe l'Assemblée Générale que la copropriété est dans l'obligation depuis le 01/01/2019 de constituer un fonds de réserve d'un montant de minimum 5% des dépenses de l'exercice précédent.

Fonds de réserve	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

15. Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve

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

Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité des 4/5**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

16. Nomination du Conseil de copropriété

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

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

17. Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale nomme Mme ROOBROUCK Commissaire aux comptes.
Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) dans les 10 jours après l'envoi des comptes afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.
Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrons poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.
De plus, des frais administratifs seront portés en compte pour toutes modifications demandées après l'envoi des décomptes qui n'auraient pas été vérifiés par le commissaire.
Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.
Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

18. Nomination du syndic

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

Nous vous rappelons qu'EASY SYNDIC est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attitré pour votre immeuble.
Pour vos demandes, nous vous demandons donc de prendre en compte l'organigramme d'EASY SYNDIC qui vous sera joint au PV de votre AG.
Votre demande sera transférée au sein du département adéquat et un gestionnaire prendra contact avec vous.
Le Département Administratif répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions.
Le Département Technique répondra à toutes vos questions à propos des ascenseurs, du chauffage, des sinistres, des travaux et des modifications des contrats de fournitures.
Le Département Comptabilité répondra à toutes vos questions à propos des décomptes et des paiements.
Pour toutes autres questions, ou si vous ne connaissez pas votre contact, vous pouvez les envoyer à info@easysyndic.be.

Nomination du syndic	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

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

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 15-05-2025 à 17h30 en visio
Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle.
Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décision prises dans le présent PV.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			

20. Remise documents d'archive

Néant.

21. Tour de table

22. Informations sur le mode de fonctionnement de la copropriété et du syndic (non soumis au vote)

Comme vous le savez, chez EASY SYNDIC, vous disposez d'une offre « à la carte »
Les copropriétaires peuvent ainsi décider de s'occuper eux-mêmes de certaines tâches. Cependant EASY SYNDIC accomplira le suivi administratif, financier et comptables même si les propriétaires ont géré la prestation sans passer par le syndic.
Mais vous avez également la possibilité de mandater le syndic pour ces prestations complémentaires.
Le tarif de ces prestations est mentionné clairement dans notre contrat.
IMPORTANT :
Toutes demandes (mail, téléphone,…) sans spécification de la prise en charge par les propriétaires, sera prise automatiquement en charge par nos services et soumis à une facturation complémentaire.

- **Assurances et déclaration Sinistre**

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE
Que ce soit pour un sinistre affectant les parties communes et/ou les parties privatives, vous avez deux options :

A. **Gestion déléguée auprès de EASY SYNDIC**

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

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

A ce titre, Easy Syndic facturera à la copropriété les honoraires prévus dans la convention au titre de prestations complémentaires.
Gestion en direct chez votre courtier ou auprès de votre compagnie d'assurances
Vous gérez le sinistre en DIRECT avec l'aide de votre courtier d'assurances ou de votre compagnie d'assurances, sans l'intervention d'Easy Syndic.
Procédure en cas de sinistre

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

1. Compléter le document « déclaration de sinistre » que vous pouvez demander à Easy Syndic ou téléchargeable sur votre accès en ligne

2. Renvoyer ce document COMPLETE par mail à l'adresse info@trea.be

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

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

Transmettez-les par mail à Trea.

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

*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document
**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic
***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite
Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

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

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

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

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

NB : Easy Syndic s'engage à avertir l'ACP de tout changement d'assurance au contrat suite à une modification des conditions générales ou à une augmentation tarifaire permettant la résiliation du contrat d'assurance Incendie existant si le mandat est placé chez Tréa.
Dans le cas où l'ACP a fait le choix d'un autre courtier, l'ACP ne pourra tenir responsable EASY SYNDIC de ne pas avoir informé l'ACP de toutes modifications des conditions générales ou tarifaire appliqués par la compagnie d'assurance.

- **Défaut de provisions**

Pour réduire les couts de syndic et pour pouvoir gérer votre copropriété au prix de 50 euros / mois, nous automatisons les paiements dès que possible (ex : Electrabel, Proximus, Vivaqua, syndic,…)
Si un défaut d'approvisionnement du compte de la copropriété entrainait un refus de paiement, obligeant ainsi la comptabilité à effectuer l'opération manuellement ensuite, des frais de 12,5€ seront facturés à la copropriété
Les copropriétaires peuvent voter afin d'imputer ces frais aux propriétaires qui n'aurait pas payé leurs provisions, à savoir ceux qui auront reçu un ou plusieurs rappels concernant la durée de l'exercice comptable.

- **Note de frais**

Les propriétaires désireux de se faire rembourser des frais qu'il aurait avancé à la copropriété doivent compléter les documents appelés note de frais pour des prestations qu'ils auraient accomplies eux-mêmes (ex : nettoyage) ou note de remboursement dans le cas où un copropriétaire aurait avancé des fonds pour le paiement d'une facture.
*merci d'annexer les justificatifs pour les notes de remboursement
**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic
***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.
Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. Le (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé)

- **Process travaux et prestations complémentaires**

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

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

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

Afin de respecter les engagements de votre copropriété vis-à-vis des différents prestataires et pour éviter des soucis de trésorerie en l'absence de liquidité, les travaux pour les parties communes ne seront commandés que lorsque l'entièreté du budget voté (équivalent au devis total) sera disponible sur le compte de la copropriété.
Merci donc de respecter le délai de paiement repris sur l'appel de fonds envoyé afin de ne pas retarder la commande et de pouvoir respecter le délai de mise en œuvre des travaux prévus

Les propriétaires désireux de suivre eux-mêmes (sans l'intervention du syndic) les travaux dans les parties communes de la copropriété, doivent compléter les documents appelés *« demande de paiement travaux »* pour les demandes de paiements aux prestataires ou de remboursement dans le cas où un copropriétaire aurait avancé des fonds pour le paiement d'une facture.
*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document
**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic
***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite
Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

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

- **Partenaires**

Easy Syndic met un point d'honneur à simplifier la vie de ses copropriétaires et la gestion de leur bien.
Nous avons créé une base de données de fournisseurs de services avec lesquels nous avons l'habitude de travailler et qui sont gages de qualité, pour vous aider à trouver facilement un plombier, un électricien ou encore un chauffagiste en un clin d'œil. Rendez-vous sur notre site http://www.easysyndic.be/adresses-utiles/.

- **Décompte annuel**

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

A placer dans les tableaux des budgets
Les montants de la ventilation du budget entre les propriétaires sont établis à titre informatif et ne représentent pas nécessairement les montants réels qui seront demandés.
Les montants réels à verser seront communiqués par la comptabilité.

23. Règlement Général de la Protection des Données

Le Syndic informe la copropriété que la conformité au Règlement Général sur la Protection des Données est une obligation légale. Toutefois, suite à la décision de l'Assemblée générale, les copropriétaires aimeraient recevoir une fiche informative sur le RGPD.
Les copropriétaires reviendront ensuite vers le syndic avec un accord unanime sur le RGPD.
Dans le cas où le RGPD serait accepté, le montant de la mise en conformité est déjà prévu dans le budget.
Si aucun accord n'est trouvé, ce point sera reporté à la prochaine assemblée générale.
.

Règlement Général de la Protection des Données	Oui	725.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**725.00**	-	
	Abstention / Absents	275.00	-	
OUI	DECRU-ROOBROUCK Andries et Isabelle, PASTOR SANCHEZ Elena**, LATRUWE Madeleine, [redacted] MILIC Ana, EL GON-NOUNI Adbessamad			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	DE BRUYNE Louis - Antoine, VANDEN ACKER Véronique - Frédéric			