MEGANCK GESTION SYNDIC sprl

**Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles**
**Tél : 02/534.44.48**
E-mail : team2@mgsyndic.net

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

Aux copropriétaires de la résidence
**ACACIAS**

Place des Acacias 17
Avenue de la Chasse 88 & 90
Rue A. Gauthier 116
1040 Bruxelles

**PROCES VERBAL DE LA RÉSIDENCE ACACIAS**
**DU 23 JANVIER 2024 (BCE 0888.825.153)**

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 13 sur 99, formant ensemble 1 364/10 000 ème.
Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h00.
Est nommée Présidente de séance : Madame Calvy
Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Madame Jacobs
La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

2. **Comptes :**
2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes – Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30 juin 2023 (majorité absolue)
Le syndic a joint à la convocation le rapport du vérificateur aux comptes. Il est proposé de donner décharge au vérificateur aux comptes et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété sur base du rapport du vérificateur aux comptes présenté en cours de séance.
La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2.2. Evolution des charges
2.2.1. 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 brièvement commenté et adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2.2.2. Budget extraordinaire : voir point travaux

2.3. Situation des débiteurs
Le syndic présente la situation financière et fait lecture de la liste des débiteurs au soir de la réunion. La situation est bonne. Les montants ouverts sont principalement les décomptes 3T 2023 échus à ce jour, à l'exception de 5 propriétaires, qui ont un solde antérieur. La liste des arriérés est annexée au procès-verbal.

2.4. Réévaluation du fonds de roulement – décision (majorité absolue)

Le fonds de roulement s'élève à 70.000€.

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

Sur base de budget prévisionnel de 196.500€, le syndic conseille de tenir compte d'un ratio de 5/12 de ce dernier pour couvrir les dépenses trimestrielles. Le fonds de roulement devrait être d'un montant de 81.875€ contre 70.000€ actuellement.

Afin d'éviter une hausse excessive en un appel, il est proposé d'appeler le montant de 8000€.

Dans la négative, et si nécessaire, le syndic informe que des appels de fonds extraordinaires seront demandés, moyennant des frais administratifs complémentaires, afin de pallier un manque éventuel de liquidité.

Le syndic donne des informations complémentaires concernant l'appel de fonds extraordinaire du 09/01/2024.

Afin de pouvoir honorer les factures telles que l'assurance, qui est primordiale, nous avions l'obligation de faire cet appel.

Lors de l'envoi du décompte du T4-2023, ce montant sera déduit du montant total.

Nous pouvons considérer que l'appel de fonds est une avance sur le décompte.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés d'augmenter le fonds de roulement après le T1/2024 si la situation ne s'est pas améliorée. Cette augmentation sera effectuée pour un montant maximum de 8.000€ si nécessaire avec accord du conseil de copropriété.

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

La copropriété en prend acte.

3. **Rapport du syndic - voir PV CDC envoyés pendant l'année**

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion.

Le syndic commente le point et les pv des conseils de copropriété qu'il adresse trimestriellement à l'ensemble des propriétaires Le syndic commente également brièvement le listing des fournisseurs.

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 éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures de bureau

Le problème de plaquettes non-conformes continue. Le syndic rappelle que les propriétaires sont dans l'obligation de prévenir systématiquement le syndic quand il y a un changement de locataire afin de pouvoir changer les plaquettes des sonnettes et des boites-aux-lettres.

Malgré les affichages d'interdiction en 3 langues, les occupants continuent à déposer des encombrants dans les communs. La situation s'est un peu améliorée grâce aux actions combinées du CDC et du syndic qui ont fait que ces dépôts soient systématiquement évacués.

Le syndic transmettra un courrier informatif concernant les encombrants et les locaux poubelles aux agences de location.

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

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) :

L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

- Madame CALVY
- Madame BANCZYCK
- Madame MARINO ENRIQUEZ
- Monsieur BRABANT
- Monsieur DELCROIX
- Monsieur CAMPAGNA

4.2. Au syndic :
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à MGS SRL.

4.3. Au vérificateur aux comptes :
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

**5. Elections : (majorité absolue)**

5.1. Election du conseil de copropriété – 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

5.1.1. Madame CALVY
5.1.2. Madame BANCZYCK
5.1.3. Madame MARINO ENRIQUEZ
5.1.4. Monsieur BRABANT
5.1.5. Monsieur DELCROIX
5.1.6. Monsieur CAMPAGNA

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur ces nominations.

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes
Monsieur DULAIT est élu à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Le commissaire est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

5.3. Du syndic
L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, accompagné du gestionnaire Madame Shannah Jacobs (agent immobilier agréée IPI sous le statut d'indépendante) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au gestionnaire de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le seul et unique représentant légal de la copropriété.
L'assemblée générale mandate le président de séance pour la signature de l'avenant au contrat de syndic qui sera ensuite disponible sur le site de l'ACP.

**6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 14/11/2024 – Décision (majorité absolue)**
Sous réserve de modifications liées à des causes externes, la motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Il est précisé 18 heures.
Il est demandé au syndic d'envoyer plusieurs rappels pour l'Assemblée générale ainsi que pour les réunions du conseil de copropriété.

7. **Information - rappel - suggestion du syndic - décision.**

7.1. Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tel 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 soir de la réunion (ascenseur, assurance, organisme de contrôle, électricité, ...). Au soir de la réunion, il est décidé de ne pas changer de fournisseurs mais de mandater toutefois 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 recevoir préalablement l'aval des membres du conseil de copropriété. Cette proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

7.2. Certification obligatoire PEB 2025 :

7.2.1. État d'avancement concernant les recherches effectuées par Monsieur Moreau en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP – Présentation du dossier par Monsieur Moreau.

7.2.2. Etat d'avancement du dossier concernant l'audit énergétique réalisé par le facilitateur de l'IBGE.

Le syndic informe que l'IBGE nous est revenu avec des demandes d'informations complémentaires.

7.3. Bornes électriques – Cadre législatif – proposition de mandater Monsieur Moreau et Monsieur Thys pour finaliser un projet à soumettre lors d'une prochaine AGO/AGE – Décision (Majorité absolue)

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de mandater Monsieur MOREAU et Monsieur THYS pour finaliser un projet qui sera soumis lors de la prochaine assemblée générale.

Le placement de bornes dans le garage reste interdit pour l'instant.
Il est décidé à l'unanimité de donner mandat au conseil de copropriété pour un budget maximum de 1.500€ pour faire appel à un expert technique si nécessaire.

7.4. Rappel concernant la procédure en cas de sinistre – solution pour éviter des nouveaux sinistres :

- À l'achat, de rénover les appartements en profondeur sans hésiter à remplacer les adductions d'eau surtout dans les cuisines et SDB.
- Vérification annuelle des joints périphériques des baignoires et douches.
- Remplacer le boiler d'eau si d'origine
- Fermer le compteur d'eau lors du départ en vacances

7.5. Rénovation de l'étanchéité & de l'isolation des 5 toitures plates – Proposition du CDC de reporter la décision dans quelques années. – Décision

Le souhait de l'ACP était d'isoler les parties horizontales.
Le syndic informe qu'une étude thermique a été effectuée.
A la suite des investigations, il en ressort que :

- L'ensemble des couvertures toitures sont isolées.
- Même si les couvertures sont isolées, la présence de pont thermique est constatée.
    - Principalement située au niveau :
        - Des zones vélux
        - Des zones périphériques vélux
        - Des zones périphériques entre deux zones toitures.

Monsieur Moreau a proposé d'effectuer des sondages dans plusieurs appartements sous toitures, ce qui permettra de déterminer l'isolation placée et ainsi connaître le coefficient de celle-ci.

Etant donné que les surfaces des toitures plates ne représentent que 15% de la surface totale des toitures de la résidence et que l'étude thermique ne valorise pas de défauts thermiques importants ou supérieurs aux zones versant,

Mais que lors des visites Monsieur Moreau a constaté les éléments suivants :
- La présence importante de mousses sur les surfaces
- Détérioration au niveau des ardoises (cassées, fissurées)

Il est dès lors recommandé de prévoir les travaux sur l'ensemble des surfaces des toitures :
- Toitures versant en ardoises
- Toitures plates en derbigum
- Toitures en Zinc
- Vélux présents dans les toitures versant.

Il est proposé de reporter le projet de rénover la toiture dans son entièreté ainsi que les vélux dans un délai de 10 ans.
L'étanchéité ainsi que l'isolation des versants (± 695m²) reviendrait approximativement à un budget de 700.000€ (±1000€/m²).

Il est néanmoins recommandé d'approvisionner le fonds de réserve dans le but de financer ces travaux dans le futur.
Il est décidé à l'unanimité ~~de reporter les travaux ultérieurement et d'approvisionner le fonds de réserve à concurrence de 20.000€/ trimestre (800.000€ en 10 ans).~~
Attendre le dossier IBGE.

7.6. Placement de panneaux photovoltaïques en toiture – proposition de reporter le point après la rénovation des toitures. – Décision
Le dossier toiture devra être terminé avant de pouvoir envisager ce travail.
Etant donné que la durée de vie des panneaux est de 30 ans, il n'est pas conseillé d'investir sur les versants dont la durée de vie est estimée à 10 ans.

7.7. Information concernant le système de ventilation.
Le syndic informe que le remplacement de la tourelle bloc « chasse 88 » a été effectué après de nombreux mois d'attente avec Zehnder. Une alternative a été trouvée avec ABC techniques.
A ce jour nous sommes également en attente pour la tourelle qui a été commandée pour la colonne L du bloc « Acacias 17 ».

Lors du passage de ABC TECHNICS dans plusieurs appartements, ils ont constaté de nombreuses hottes à moteurs au niveau des cuisines.

Une visite avec une autre société est prévue le jeudi 25/01 sur site afin d'avoir d'autres avis concernant la situation.

**Le syndic rappelle que le placement de hottes à moteur est interdit et que celles-ci doivent être remplacées par des hottes à clapet sans moteur.**

Les hottes à moteurs peuvent perturber le bon fonctionnement de l'ensemble de la colonne, car l'extracteur en toiture fonctionnent en mode pression de gaine constante.

7.8. Problème des sans-abris / nuitées non désirées – solutions

8. **Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision**

8.1. Embellissement de certaines parties communes – Présentation du dossier par le CDC – Décision (majorité 2/3)
Le syndic informe que le budget pour le carrelage est +- 150/200€m².

8.2. Location de 2 emplacements de parking à long terme afin d'aménager un local vélos sécurisé. – Présentation du dossier - Financement - Décision.
Le dossier sera proposé lors de la prochaine AG.
Le dossier comprendra :
- Le type de bail
- Le montant par an pour la location de l'emplacement
- Le montant des aménagements nécessaires
- Les modalités d'occupation.

Le syndic mettra un cadenas à disposition et mettra temporairement des limitations aux endroits qui posent problèmes. Un courrier sera également transmis aux occupants.

9. **Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)**
Au jour de l'AG, le montant du fonds de réserve s'élève à 43.630€.
Il est décidé à l'unanimité d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de **10.000€** par trimestre.
La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

10. **Demande des propriétaires :**

10.1. Monsieur Spiga : installation pompe à chaleur et protection solaire – Dossier en annexe – Décision
Monsieur Spiga commente le dossier annexé à la convocation.
Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de donner mandat au conseil de copropriété pour établir le cahier des charges pour les futures installations.

10.2. Monsieur Lels : Pour une économie d'énergie, placement d'une porte supplémentaire dans les cages d'escaliers de chaque étage –Explications – Décision (majorité 2/3)
Après discussion et vote la proposition est rejetée.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 19h00.
Date d'expédition par mail le 30 janvier 2024 et mise en ligne sur le site le 30 janvier 2024.

Au plaisir de vous revoir, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Shannah Jacobs
Gestionnaire

Ca.

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.08.87
@ info@mgsyndic.net

**INFORMATION**

ROI – En cas d'infraction, pour éviter de pénaliser financièrement l'ACP et avoir un impact plus important sur le fauteur de trouble – Le gestionnaire facturera dorénavant les rappels au ROI au seul propriétaire / occupant concerné à concurrence de minimum 35 € . Ce point sera précisé dans le prochain ROI. Il est rappelé au propriétaire la nécessité de transmettre le ROI aux locataires.

Nous avons opté pour l'envoi des décomptes par voie électronique parce qu'elle est sûre, économique et respectueuse de l'environnement, tant pour nous que pour vous qui la recevez - A dater de ce jour ; seuls les propriétaires n'ayant pas d'adresse électronique recevront les décomptes de charges sous format papier (pour rappel les décomptes ne sont envoyés qu'à une seule adresse électronique)

**RAPPEL** :

- La loi prévoit que la convocation est envoyée par voie recommandée au propriétaire – si le propriétaire veut y déroger à l'avenir, il doit transmettre une dérogation (un simple mail suffit).
- Il appartient aux personnes en indivision de choisir entre elles et de spécifier au syndic l'adresse UNIQUE à laquelle le syndic doit envoyer les charges

Le syndic est toutefois favorable d'envoyer les convocations par mail aux différentes personnes de l'indivision qui se chargeront de lui transmettre les adresses mail nécessaires

-Il appartient au propriétaire de signaler suffisamment tôt son changement d'adresse mail en précisant le nom de la Résidence

- Votre décompte est accessible sur le portail MGS dès qu'il a été envoyé. Le processus d'accès au portail est joint au PV
- L'appel au service de garde ne se fait que pour les parties communes ou en cas de sinistre ; nous enregistrons de plus en plus d'appels non urgents la nuit ou les week-ends à des heures inacceptables pour des problèmes non urgents ou privatifs – nécessité de rappeler à vos locataires qu'en cas d'abus, des frais importants sont refacturés en privatif ou à la communauté (appels de garde majorés des prestations administratives).
- Si vous recherchez un corps de métier, ou pour signaler par exemple que l'ascenseur est en panne, consultez le listing fournisseurs joint à tous les PV et convocation

– En cas de prise de RDV avec un fournisseur c'est à vous de le faire directement – le syndic n'est pas le secrétaire du fournisseur

- Si vous louez votre bien : transmettez une copie du ROI à votre locataire et indiquez-lui où se trouvent les différents locaux techniques, poubelles, ....
- MGS investit beaucoup de temps et de moyens dans le maintien de la mise à jour du site de la copropriété. De nombreux documents régulièrement demandés au syndic sont disponibles gratuitement à tout moment (contrats, PV d'AG, factures, etc...). Nous invitons tous les propriétaires à chercher en priorité sur ce site avant d'introduire une demande payante de duplicatas auprès du syndic. Le mode d'emploi du site est joint à chaque PV.

Ca.

## ACACIAS

Av. de la Chasse-Rue Gautier-Pl. des Acacias
1040 BRUXELLES
BCE: 0888.825.153
Banque: BE93 2100 0477 3967
BIC: GEBABEBB

**M.G.S srl**

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

## BILAN

Décompte 2T2023

Période 01/04/2023 - 30/06/2023

Fait: 24 juillet 2023

Date Impr.: 23/10/2023

| Descriptif | | Débit | Crédit |
|---|---|---|---|
| 100000 | FONDS DE ROULEMENT | | 67 500,00 |
| 100010 | TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT | | 1 132,00 |
| 150010 | ARRONDIS | 1,26 | |
| 150020 | RÉSERVE INTÉRETS & INDEMNITÉS | | 1 313,25 |
| 150040 | ANCIENS FRS/PROPR. | | 6 485,78 |
| 150060 | RÉSERVE INDEMNITES EMME/DEMENA | | 400,00 |
| 160000 | FONDS DE RESERVE GENERAL | | 23 630,80 |
| 280001 | GARANTIE POUR CLEF LOCAL VELO | | 97,50 |
| 330000 | STOCK DE CLÉS | 743,76 | |
| 330001 | STOCK DE TÉLÉCOMMANDES | 17,10 | |
| 400000 | PROPRIÉTAIRES | 61 479,53 | |
| 440000 | FOURNISSEURS | | 20 987,50 |
| 499136 | SINISTRE 2022-6 | 300,00 | |
| 499137 | SINISTRE 2022-7 | 802,50 | |
| 499138 | SINISTRE 2022-10 | 500,00 | |
| 499139 | SINISTRE 2022-9 | 800,00 | |
| 499140 | SINISTRE 2022-8 DDE L3-L4 | 400,00 | |
| 499141 | SINISTRE 2022-11 | 830,00 | |
| 550000 | COMPTE EPARGNE | 35 450,42 | |
| 551000 | COMPTE COURANT | 20 222,26 | |
| | | **121 546,83** | **121 546,83** |

## GRAND LIVRE GENERAL

**160000 FONDS DE RESERVE GENERAL**

| Jnl | N° Pièce | Date | Date éch. | Description | Analyt | Lettr | Débit | Crédit | Solde débit. | Solde crédit. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ACH | 223006 | 01/07/22 | 09/07/22 | 440090 20211794 | | | 5 201,29 | | 5 201,29 | |
| OUV | 2022001 | 01/07/22 | | Réouverture année comptable 0 | | | | 10 128,89 | | 4 927,60 |
| DIV | 2022002 | 30/09/22 | 30/09/22 | Provisie nr 11 - 30/09/2022 | | | | 5 000,00 | | 9 927,60 |
| ACH | 224030 | 25/11/22 | 03/12/22 | 440013 22-843 | | | 848,00 | | | 9 079,60 |
| ACH | 224034 | 28/11/22 | 06/12/22 | 440013 22-886 | | | 2 978,60 | | | 6 101,00 |
| DIV | 2022008 | 31/12/22 | 31/12/22 | Provisie nr 14 - 31/12/2022 | | | | 10 000,00 | | 16 101,00 |
| ACH | 231047 | 20/02/23 | 28/02/23 | 440013 23-169 | | | 1 961,00 | | | 14 140,00 |
| ACH | 231081 | 31/03/23 | 08/04/23 | 440056 | | | | 1,96 | | 14 141,96 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DIV | 2022012 | 31/03/23 | 31/03/23 | Provisie nr 16 - 31/03/2023 | | | 10 000,00 | 24 141,96 |
| ACH | 232034 | 15/05/23 | 23/05/23 | 440013 23-348 | | 1 054,70 | | 23 087,26 |
| ACH | 232067 | 16/06/23 | 30/06/23 | 440001 2023-604 | | 1 200,00 | | 21 887,26 |
| ACH | 232074 | 22/06/23 | 06/07/23 | 440017 118450074 | | 4 128,24 | | 17 759,02 |
| ACH | 232075 | 22/06/23 | 06/07/23 | 440017 118450081 | | 3 440,21 | | 14 318,81 |
| ACH | 232078 | 30/06/23 | 14/07/23 | 440017 118451326 | | 688,01 | | 13 630,80 |
| DIV | 2022016 | 30/06/23 | 30/06/23 | Provisie nr 18 - 30/06/2023 | | | 10 000,00 | 23 630,80 |
| | | | | | **160000** | 21 500,05 | 45 130,85 | 23 630,80 |
| 1600 | | *** | | Fonds de reserves | | 21 500,05 | 45 130,85 | 23 630,80 |
| 1 | | *** | | DETTES À PLUS D'UN AN | | 21 500,05 | 45 130,85 | 23 630,80 |
| | | | | | | 21 500,05 | 45 130,85 | 23 630,80 |

**ACP ACACIAS**
**Av. de la Chasse-Rue Gautier-Pl. des Acacias**
**0.888.825.153**

**EXERCICE COMPTABLE DU 01/07 AU 30/06**

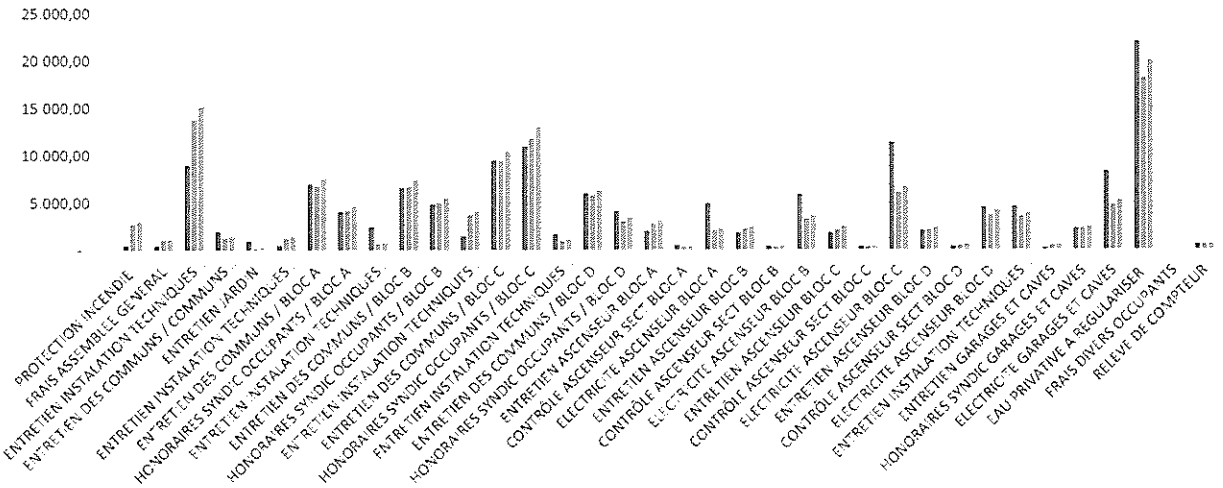
| FRAIS ENTRETIEN | BUDGET ESTIME | REEL 01/07/2022-30/06/2023 | BUDGET PREVISIONNEL |
|---|---|---|---|
| PROTECTION INCENDIE | 500,00 | 2.761,31 | 3.050,00 |
| FRAIS ASSEMBLEE GENERAL | 500,00 | 1.079,40 | 1.200,00 |
| ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS COMMUNS AUX 4 BLOCS (1) | 9.000,00 | 13.781,46 | 15.200,00 |
| ENTRETIEN DES COMMUNS / COMMUNS AUX 4 BLOCS | 2.000,00 | 1.316,09 | 1.450,00 |
| ENTRETIEN JARDIN | 1.000,00 | 242,00 | 500,00 |
| ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC A (1) | 500,00 | 1.302,04 | 1.450,00 |
| ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC A | 7.000,00 | 6.781,33 | 7.500,00 |
| HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC A | 4.085,00 | 4.191,79 | 4.600,00 |
| ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC B (1) | 2.500,00 | 701,72 | 800,00 |
| ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC B | 6.600,00 | 6.708,49 | 7.400,00 |
| HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC B | 4.850,00 | 4.977,93 | 5.500,00 |
| ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC C (1) | 1.500,00 | 3.717,47 | 4.100,00 |
| ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC C | 9.500,00 | 9.446,71 | 10.400,00 |
| HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC C | 11.000,00 | 11.805,76 | 13.000,00 |
| ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC D (1) | 1.700,00 | 979,23 | 1.100,00 |
| ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC D | 6.000,00 | 5.786,27 | 6.350,00 |
| HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC D | 4.085,00 | 3.094,30 | 3.400,00 |
| ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC A | 2.000,00 | 2.814,30 | 3.100,00 |
| CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC A | 500,00 | 333,42 | 400,00 |
| ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC A | 4.900,00 | 2.049,53 | 2.250,00 |
| ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC B | 1.800,00 | 2.233,04 | 2.450,00 |
| CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC B | 400,00 | 333,42 | 400,00 |
| ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC B | 5.900,00 | 3.284,45 | 3.600,00 |
| ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC C | 1.800,00 | 2.148,07 | 2.500,00 |
| CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC C | 400,00 | 333,42 | 400,00 |
| ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC C | 11.400,00 | 6.101,56 | 6.700,00 |
| ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC D | 2.050,00 | 2.113,34 | 2.350,00 |
| CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC D | 400,00 | 513,68 | 600,00 |
| ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC D | 4.500,00 | 3.743,61 | 4.200,00 |
| ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / GARAGES - CAVES | 4.600,00 | 3.551,44 | 3.900,00 |
| ENTRETIEN GARAGES ET CAVES | 200,00 | 482,50 | 550,00 |
| HONORAIRES SYNDIC GARAGES ET CAVES | 2.260,00 | 2.317,17 | 2.450,00 |
| ELECTRICITE GARAGES ET CAVES | 8.300,00 | 4.778,15 | 5.250,00 |
| EAU PRIVATIVE A REGULARISER | 22.000,00 | 18.136,43 | 19.950,00 |
| FRAIS DIVERS OCCUPANTS | - | 100,00 | 150,00 |
| RELEVE DE COMPTEUR | 600,00 | 584,16 | 650,00 |
| | **146.330,00** | **134.624,99** | **148.850,00** |

(1) électrique, égauts, bâtiment et toiture, porte garage

| FRAIS EXCEPTIONNELS | BUDGET ESTIME | REEL 01/07/2022-30/06/2023 | BUDGET PREVISIONNEL |
|---|---|---|---|
| PROTECTION INCENDIE | - | 1.516,82 | 1.500,00 |
| ASSURANCE PROPRIETAIRES | 16.000,00 | 17.405,22 | 19.000,00 |
| REPARATIONS INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / 4 BLOCS (1) | 4.000,00 | 2.333,05 | 2.600,00 |
| REPARATIONS INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC A (1) | 1.300,00 | 760,23 | 850,00 |
| REPARATION ASENCEUR BLOC A | 250,00 | | 250,00 |
| REPARATIONS INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC B (1) | 1.000,00 | 445,20 | 500,00 |
| REPARATION ASENCEUR BLOC B | 500,00 | | 500,00 |
| REPARATIONS INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC C (1) | 4.000,00 | 3.344,30 | 4.000,00 |
| REPARATION ASENCEUR BLOC C | 500,00 | | 500,00 |
| REPARATIONS INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC D (1) | 1.000,00 | 1.075,90 | 1.200,00 |
| REPARATION ASENCEUR BLOC D | 1.000,00 | | 1.000,00 |
| REPARATIONS INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / CAVES - GARAGES | 150,00 | 254,40 | 300,00 |
| AUTRE HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX, EXPERTS) | 2.050,00 | 6.562,08 | 7.200,00 |
| SINISTRE PROPRIETAIRES | 20.000,00 | 24.576,61 | 4.000,00 |
| FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES | 4.100,00 | 3.494,64 | 4.000,00 |
| FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES | 120,00 | 156,73 | 200,00 |
| | **55.970,00** | **61.925,18** | **47.600,00** |

(1) Electrique, égouts, bâtiment et toiture, porte garage

| TOTAL | 202.300,00 | 196.550,17 | 196.450,00 |
|---|---|---|---|


25.000,00
20 000,00
15 000,00
10.000,00
5.000,00
PROTECTION INCENDIE
FRAIS ASSEMBLEE GENERAL
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES
ENTRETIEN DES COMMUNS / COMMUNS
ENTRETIEN JARDIN
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC A
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC A
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC B
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC B
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC C
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC C
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC D
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC D
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC A
CONTRÔLE ASCENSEUR BLOC A
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC A
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC A
CONTRÔLE ASCENSEUR BLOC B
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC B
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC B
CONTRÔLE ASCENSEUR BLOC C
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC C
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC C
CONTRÔLE ASCENSEUR BLOC C
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC D
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC D
CONTRÔLE ASCENSEUR BLOC D
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC D
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES
ENTRETIEN GARAGES ET CAVES
HONORAIRES SYNDIC GARAGES ET CAVES
ELECTRICITE GARAGES ET CAVES
EAU PRIVATIVE A REGULARISER
FRAIS DIVERS OCCUPANTS
RELEVE DE COMPTEUR

MEGANCK GESTION SYNDIC sprl

**Chaussée de la Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles**
**Tél : 02/534.44.48 -**
E-mail : info@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h-12h30
Sur rendez-vous de 13h à 16h30

Bruxelles, date de la poste

N/Réf. : Société /mgs/referendum - nouvelle loi

# REFERENDUM

Je soussigné(e), Madame / Monsieur / Mademoiselle .....

demeurant .....

souhaite, par dérogation, prévue par la loi, être convoqué(e), aux prochaines assemblées générales de

la Résidence .....

par courrier simple et non par courrier recommandé et en assume l'entière responsabilité.

Par cet acte, sauf dans les cas d'urgence, les futures convocations me seront adressées au moins quinze jours avant la date de l'assemblée générale (sauf délais plus long prévus par le règlement de copropriété) à ma dernière adresse, connue du syndic.

Fait à Bruxelles, le .....

Signature

# ACP ACACIAS - LISTE DES FOURNISSEURS

| | NOMS FOURNISSEURS | TEL FOURNISSEURS | EMAIL FOURNISSEURS |
|---|---|---|---|
| Ascenseurs Entretien | KONE | 02/346 21 00 | kc3.be@KONE.com |
| Sect | SGS | 02/413 03 93 | |
| Calorimètre (Eau chaude) - Code Immeuble | TECHEM - N° 21617 | 02/529 63 00 | caloribel@techem.be |
| Chauffage individuel (Electrique à accumulateur) | JFB ELEC | 0485 04 60 04 | info@jfbelec.be |
| Clefs | CLABOTS | 02/346 02 70 | stp@pierreclabots.be |
| Courtier | A.D.L. - DELACROIX | 02/374 66 76 | |
| Déboucheur | ESB | 0471/500 671 | steph@esbcare.be |
| Electricité Générale (+chauffage électrique) | SERVI SYNDIC | 0470 /112.083 | info@servisyndic.com |
| Electricité - Dépannage (en dehors des heures) | HIGH SYSTEMS | 02/538 48 50 | info@highsystems.be |
| Entretien - Nettoyage | PH CLEAN | 02/245 87 70 | info@phclean.com |
| Entretien Extincteurs | SICLI | 02/370 24 11 | |
| Entretien Extracteurs / Ventillations | SAFE AND SOUND | 02/375 94 98 | info@safeandsound.be |
| Entretien Toiture / Corniche / etc | RHC | 0476/448 170 | info@rhconcept.be |
| Jardinier | MMS | via Syndic | |
| Plaquettes (sonnettes+boite-aux-lettres) | MGS - PH CLEAN | via Syndic | |
| Plombier | ESB | 0471/500 671 | steph@esbcare.be |
| Porte de Garage | PORTOMATIC | 02/759 66 30 | mail@portomatic.be |
| Serrurier - Dépannage | CASCARIO | 0475/979 899 | fabriziocasciaro@hotmail.com |
| Serrurier - Dépannage | CLABOTS | 02/346 02 70 | stp@pierreclabots.be |
| Vidéo-Parlophonie | HIGH SYSTEMS | 02/538 48 50 | info@highsystems.be |

# 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 devrons, 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.

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

**Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 BRUXELLES**
**Tél : 02/534.44.48**

Madame, Monsieur,

Par ce document, nous allons exposés 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'autre 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 immobiliers 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.*

*Veuillez 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**

*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.*

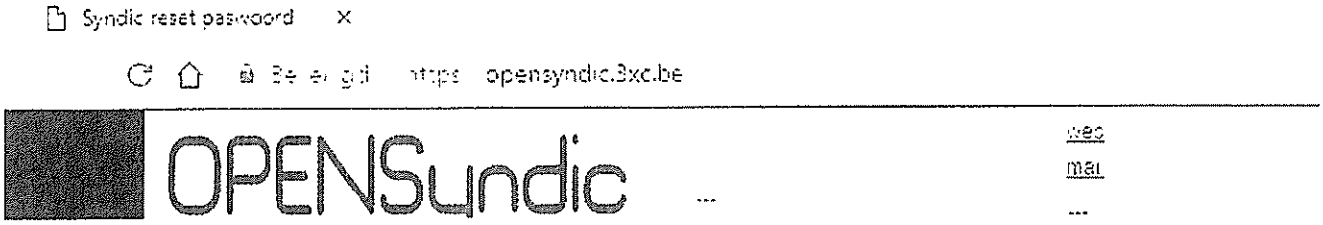
Il y a 2 possibilités pout envoyer le message :

## 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.

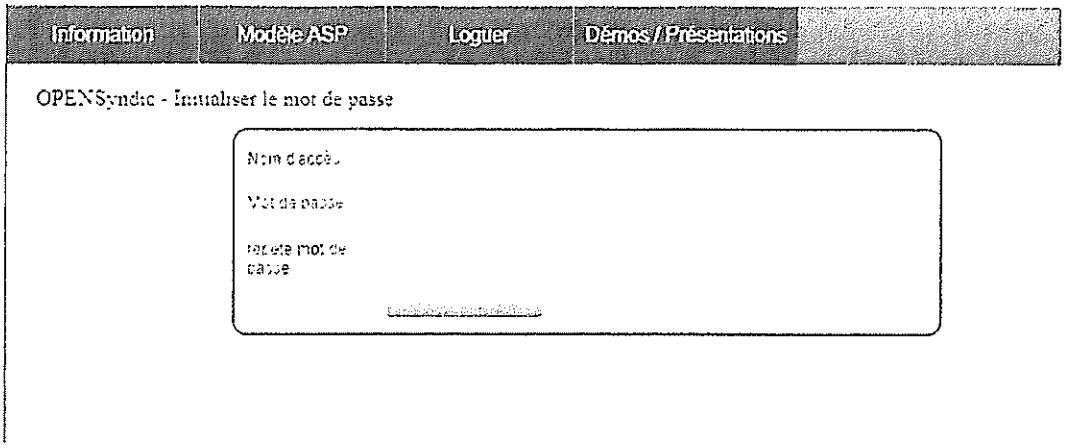
Dans ce cas, le propriétaire devra saisir le lien dans la barre d'adresse d'un navigateur Internet.



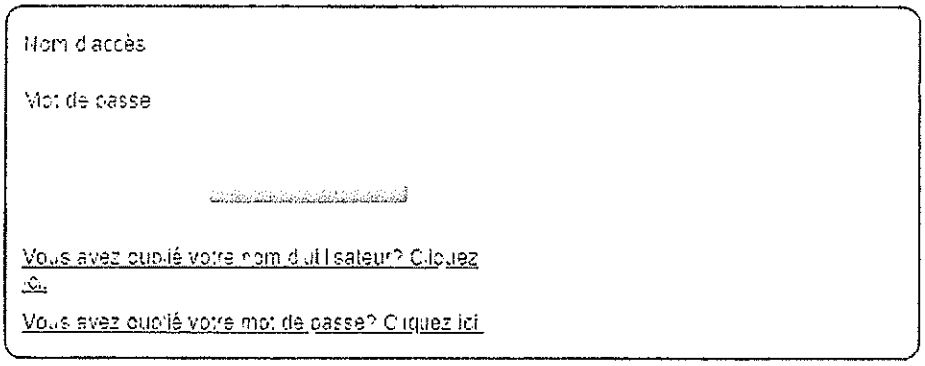

Celui-ci ouvrira ensuite la page Web où le propriétaire peut définir son propre mot de passe.

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

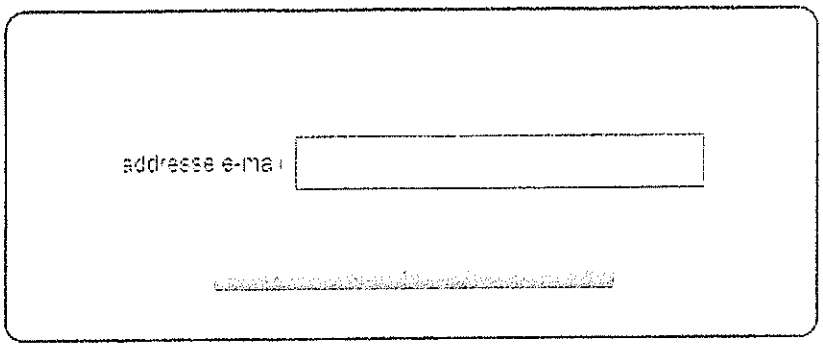
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.




- 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).



- 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).




- 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.

