

# MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles  
Tél : 02/534.44.48 - Option 1  
E-mail : [team1@mgsyndic.net](mailto:team1@mgsyndic.net)

Bureaux ouverts et permanence téléphonique : 8h30-12h30

Aux copropriétaires  
de la Résidence **WISER 13-16**  
Square Charles Maurice Wiser 13-16  
1040 Bruxelles

## PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE WISER 13-16 DU 29/03/2022. (BCE 0850.091.271)

### PROCES VERBAL

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf mars à 18h30 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence « **WISER 13-16** » en la salle de l'EUROFLAT HOTEL sise Boulevard Charlemagne 50 à 1000 Bruxelles.

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, représentés et/ou connectés sont 27 sur 46 formants ensemble 5 810 / 10.000<sup>e</sup>.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h40.

Est nommée Présidente

Est nommé Secrétaire : [REDACTED]

accompagné

de Monsieur [REDACTED]

Est invité : [REDACTED]

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 commissaire aux comptes –

- Approbation des comptes REGIMO et bilan arrêtés au 31 décembre 2020 - Décision (majorité absolue)

Après discussions et sur base du rapport du vérificateur aux comptes externe, les comptes de RÉGIMO - SYNDIM arrêtés au 31 décembre 2020 ne sont pas approuvés par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à l'exception de Madame [REDACTED]

- Approbation des comptes MGS et bilan arrêtés au 31 décembre 2021 - Décision (majorité absolue)

Le syndic a organisé, avant l'AG, une réunion informelle pour expliquer, avec un comptable, les décomptes aux propriétaires présents et en est remercié.

Après discussions et sur base du rapport du vérificateur aux comptes externe joint à la convocation, les comptes de MGS arrêtés au 31 décembre 2022 sont approuvés à la majorité requise des propriétaires présents et représentés. S'opposent Madame [REDACTED] qui souhaite une vérification supplémentaire.

## 2.2. Évolution des charges

Le syndic a joint avec la convocation un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble. Ce tableau est commenté en cours de séance et approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Les charges sont subies une augmentation importante (22.5%) entre le budget prévisionnel de 2021 et de 2022. Cela est principalement dû à l'envolée du prix de l'énergie, en particulier du gaz.

Il est proposé par le syndic de diminuer la courbe de chauffe de la chaufferie et de réduire la boucle sanitaires afin de limiter l'impact de l'augmentation du prix du gaz sur les charges des occupants. La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

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 : [team1@mgsyndic.net](mailto:team1@mgsyndic.net). Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

## 2.3. Situation des débiteurs

Hors contentieux, il y a 6 propriétaires en retard de paiement pour une somme totale de +/- 5 000 €.

Deux propriétaires font également l'objet d'un trop-perçu lors de remboursement de REGIMO pour un montant total de +/- 1 400 €

Les rappels d'usages ont été adressés aux propriétaires concernés et des appels téléphoniques ont été passés.

Au niveau des contentieux, il y en a 4 :

Contentieux 1 : 5 997.71 €

Contentieux 2 : 7 919.45 €

Contentieux 3 : 5 254.49 €

Contentieux 4 : 6 675.53 €

Ces dossiers ayant été transmis à l'avocat il y a moins d'un mois, il est aujourd'hui trop tôt pour faire état de l'avancement des dossiers.

## 2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Le fonds de roulement est jugé suffisant.

Il est décidé, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, sur la suggestion du syndic de ne pas l'augmenter sauf si la situation des débiteurs de s'améliore pas.



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.
- Continuer à envoyer la convocation à l'AG par papier et par mail n'envoyer les annexes à la convocation que par mail.

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

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

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

Pour se loguer, en annexe un mode d'emploi

### 3. Rapport du syndic (voir annexe) 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 de 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 n'a pas reçu de questions avant la réunion.

Le syndic commente brièvement le rapport joint à la convocation.

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 souscrit par l'ACP, mais aussi de permettre aux propriétaires et à leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Depuis sa reprise le syndic à :

- Rénové la chaufferie
- Placé une cogénération
- Renégocié le contrat d'assurance
- Réalisé la mise en conformité électrique
- Planifié la rénovation des ascenseurs
- Clarifié les comptes
- Introduit des procédures contre les mauvais payeurs
- Est rentré en contact avec Bruxelles propreté afin de trouver une solution viable concernant les poubelles
- Fait installé la fibre
- Modernisé de l'éclairage des paliers
- Prit en main du problème de pression d'eau dans les étages supérieurs



#### Mise en conformité des ascenseurs :

À la suite du sondage réalisé par le syndic, treize réponses ont été reçues.

En tenant compte des préférences des copropriétaires ayant répondu, et en tenant compte des difficultés que rencontrent certaines personnes face à la mise à l'arrêt des ascenseurs, il est décidé de débiter la mise en conformité des ascenseurs côté 13 le 11 juillet 2022 et de débiter les travaux côté 16 le 08 aout 2022.

Pour rappel, le coût total de cette mise en conformité s'élève à 66 658 € HTVA. Aujourd'hui, un acompte de 19 997.40 € HTVA a été payé. Reste donc à financer 49 459.76 € TTC du fonds de réserve.

Une propriétaire précise qu'un service communal d'assistance aux personnes étant dans l'incapacité de prendre les escaliers est disponible.

Il est énoncé en cours de séance que les occupants sont invités à placer une chaise sur chaque paliers pour la durée de la mise à l'arrêt des ascenseur.

#### Remplacement de la concierge

Il est demandé au syndic de ne plus faire appel à la société PH CLEAN lors des périodes d'absences de la concierge. L'ouvrier de [REDACTED] assurera ce service.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai) qui est la principale cause des dégâts des eaux enregistrés durant l'été 2021 !

Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.

Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.

Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant peut être engagée en cas de non-entretien de la terrasse/balcon.

Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant.

Si vous n'êtes pas outillés pour le faire, voici les coordonnées de quelques fournisseurs

[REDACTED]

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

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

L'Assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

##### 4.2. Au Syndic

###### a) RÉGIMO

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'Assemblée ne donne aucune décharge à REGIMO – SYNDIM.

###### b) MGS

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 décharge à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés au Commissaire aux comptes, Monsieur [REDACTED]

#### 5. Élections (majorité absolue) :

##### 5.1. Élection 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.

L'assemblée marque accord, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer [REDACTED] et [REDACTED] et ce, pour une durée d'un an.



5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

L'assemblée marque accord, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer Monsieur [REDACTED] en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

5.3. Du syndic

L'Assemblée élit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, MGS srl représentée par Monsieur [REDACTED] dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 16 MARS 2023 (sous réserve de disponibilité de la salle)

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic évaluera l'opportunité dans le futur d'offrir la possibilité de faire des assemblées hybrides. La difficulté étant de faire ce type de réunion dans une salle d'hôtel non-équipée.

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.

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1. Adaptation des statuts –

a) État d'avancement du dossier

b) Simple rappel à inclure dans l'acte de base : utilisation de la toiture comme passage entre 2 parties d'un même logement indivisible et sous-location interdite

L'acte de base n'ayant pas été modifié depuis la dernière AG, ce rappel est toujours d'actualité. Le syndic souligne que la modification d'un acte de base est un travail coûteux pour la copropriété et recommande donc de ne pas modifier l'acte de base uniquement pour ce point, mais d'attendre que d'autres modifications soient apportées.

Vu le contexte économique, la décision est reportée à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le point sera : « *Simple rappel à inclure dans l'acte de base : utilisation de la toiture comme passage entre 2 parties d'un même logement indivisible* ».

7.2. 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)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété sous contrôle et avec l'accord du CDC en maintenant le niveau qualitatif et compétitif des choix des fournisseurs. L'objectif étant soit de réduire le coût pour une qualité égale soit d'augmenter la qualité au même prix.

7.3. Présentation par [REDACTED] des résultats de l'étude sur les problèmes d'insonorisation acoustique – Étude des possibilités d'amélioration - Décision (majorité 2/3)

Monsieur [REDACTED] présente les résultats de l'étude réalisée par ATECH-ACOUSTICTECHNOLOGIES.

En résumé, l'étude démontre que la zone terrasse au 10<sup>e</sup> étage répond aux normes en vigueur.

Monsieur [REDACTED] recommande cependant, dans le futur, de profiter de la rénovation des étanchéités de la terrasse toiture du 10<sup>e</sup> étage pour réaliser une amélioration de l'isolation acoustique.

Monsieur [REDACTED] recommande que la même amélioration soit réalisée, dans le futur, au 9<sup>e</sup> étage en même temps que la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses du 9<sup>e</sup> étage. Cette dernière rénovation n'est pas encore d'actualité.



#### 7.4. Rappel du ROI et de la vie en copropriété (bruit, ascenseur, chaussures sur palier, ...)

Les rappels d'usage sont faits sur :

- Les déménagements/emménagements
- Les travaux privatifs
- Le tri des ordures/les encombrants
- Les nuisances sonores
- Présence de chaussures sur les paliers
- Etc.

L'Assemblée rappelle aux propriétaires bailleurs de faire signer le ROI qui doit être joint au bail de location.

Pour rappel, l'encombrement des paliers pose une question de responsabilité auprès de l'assurance. Le syndic mettra en demeure les occupants stockant des objets sur les paliers. En cas d'absence de réponse de l'occupant, les biens stockés sur les paliers seront confisqués et les frais de déménagement et les frais administratifs seront facturés en frais privatifs.

Le syndic et les membres du CDC mèneront une campagne de sensibilisation auprès des nouveaux arrivants dans la copropriété en mai 2022.

#### 7.5. Imputation des frais/dépenses concernant les décorations de Noël

Les décorations de Noël se sont faites volées cette année. La concierge a donc racheté à sa charge des décorations de Noël et a ensuite été remboursée par l'ACP.

Après discussion, le syndic acte que les frais et dépenses concernant les décorations de Noël présentes dans les communs seront payés via la copropriété mais sous le contrôle du syndic.

#### 7.6. Décharges verticales – État des lieux – Estimation du budget (950 €/étage, hors remise en état, hors démontage de cuisine) – Encouragement des copropriétaires à faire part au syndic des gros travaux de rénovation privatifs

A la suite d'un sinistre, la société ESB a constaté un état de dégradation assez avancé sur la décharge verticale de la colonne A et B. La recommandation d'ESB est la suivante : « *Nous recommandons le remplacement complet de la colonne ou du moins jusqu'à la reprise du 5<sup>ème</sup> étage afin d'agrandir la colonne.*

*La Colonne actuelle de DN 55 reprend actuellement 18 cuisines (cuisine colonne A + B en mitoyenneté) ce qui est trop petit »*

Le remplacement de cette colonne aura pour effet de limiter les sinistres liés à celle-ci ainsi que de diminuer la fréquence de formation de bouchons.

Le budget de tels travaux s'élève à 950 €/étage, hors remise en état, hors démontage de cuisine.

Le syndic encourage les copropriétaires, lors de travaux de rénovation privatifs, à se signaler auprès du syndic afin d'étudier la possibilité de rénover l'appartement en profondeur ce compris les parties communes. (circuit d'eau, circuit de chauffage, décharges, etc.)

Pour sensibiliser à ce point, le syndic ajoutera un paragraphe à ce sujet à sa réponse notaire.

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

8.1. Rénovation de la toiture – présentation du dossier par Monsieur [REDACTED] – étude des alternatives – Décision (Majorité absolue)

Monsieur [REDACTED] présente le dossier.

En résumé, trois offres au cahier des charges identiques ont été demandées.

CLEAN CITY : 87 941.84 € TTC (8.79 € par quotité)

VIMAR : 75 837.70 € TTC (7.58 € par quotité)

HC RENOV : 81 163.31 € TTC (8.12 € par quotité)

Le devis ayant été reçu il y a plus d'un mois, le syndic précise qu'une augmentation de 5% par rapport au budget présenté est à prévoir.

Monsieur [REDACTED] insiste sur l'importance de réaliser les travaux en 2022 étant donné le montant des primes accordées pour ce type de travaux. Le montant total des primes est ici estimé à 27 600 € contre 9 600 € en 2021.

Après discussion, il est proposé de commander les travaux à l'entreprise VIMAR pour un budget maximum de 80 000 € et pour une date de début de chantier au mois d'août 2022.

Monsieur [REDACTED] est désigné comme maître d'ouvrage délégué en échange d'une rémunération s'élevant à 3% du montant total des travaux.

Dès réception de la prime, celle-ci sera reversée au fonds de réserve.

La proposition est acceptée à la majorité requise.

Seules s'abstiennent [REDACTED]

Financement via fonds de réserve

8.2. Rénovation des balustrades, des terrasses et garde-corps – présentation du dossier par Monsieur [REDACTED] proposition de mandater un architecte pour dresser le cahier des charges nécessaire à la suite du constat de Monsieur [REDACTED] et des difficultés rencontrées - étude des alternatives – Décision (Majorité absolue)

Monsieur [REDACTED] énonce, qu'à la suite de son constat et aux difficultés rencontrées sur le terrain, qu'il souhaite faire appel à un architecte pour dresser le cahier des charges nécessaire dans le cadre de ce dossier.

Il est proposé de donner mandat au syndic pour élire l'architecte en charge de dresser le cahier des charges de ces travaux. Il est également proposé de présenter un dossier complet pour la prochaine AG.

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Financement via fonds de réserve.



8.3. Situation sur le local poubelles et emplacement des poubelles à rue – Présentation des alternatives par un représentant d'ETTERBEEK PROPRETÉ– Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

o Emplacement des poubelles à rue

Monsieur [REDACTED] étant dans l'incapacité de se présenter le jour de l'AG, Madame [REDACTED] présente les alternatives possibles évoquées lors de la réunion de la semaine dernière tenue avec eux et le syndic.

A la suite d'une réunion entre ETTERBEEK PROPRETÉ, Madam [REDACTED] et le syndic, plusieurs pistes de solutions ont été avancées :

- o Souscription à un contrat commercial payant avec une entreprise de collecte agréée qui aura donc accès à la partie privée de square (comme avant 2017). Les sacs-poubelles ne seront donc plus stockés à front de rue en attendant leur collecte, mais bien dans l'enceinte du square pour pallier aux dépôts clandestins.
- o Utilisation de conteneurs afin de stocker les poubelles en attendant leurs collectes. Ces conteneurs seraient entreposés dans le bâtiment entre les collectes et sortis uniquement en temps et en heure à front de rue. Cette solution peu coûteuse n'écarte cependant pas le problème de dépôts clandestins et de nuisibles.
- o Installation d'une cage à front de rue pour entreposer les sacs avant leurs collectes. L'espace actuel n'est pas suffisant pour l'installation d'une cage et la question de l'ouverture par les ouvriers de relevage se pose. Cette solution n'écarte cependant pas le problème de dépôts clandestins et de nuisibles.
- o Installation d'un conteneur enterré dans la partie privative du square (si le sol le permet). Cette solution onéreuse est une solution à long terme qui ne peut pas être adoptée en l'état étant donné le non-respect des horaires de sortie et le non-respect de l'espace occupé en voirie.

ETTERBEEK PROPRETÉ a également énoncé que la copropriété était actuellement en situation d'irrégularité (aussi bien au niveau des horaires de sortie que de l'encombrement de la voirie) et s'expose à des sanctions financières importantes (Article 25 et 28 du règlement général de police) Le syndic rappelle que, peu importe la décision favorisée par la copropriété, celle-ci devra être présentée et validée par REGIMO-SYNDIM, toujours en charge du square.

En résumé

Après discussion, il est demandé au syndic de mettre en demeure REGIMO-SYNDIM pour obtenir une assemblée générale du Square avec un point à ce sujet à l'ordre du jour. Cette lettre précisera également que le numéro 13 et 16 du square se décharge de toute responsabilité en cas d'amande lié au non-respect des règles portant sur le traitement des poubelles.

Le syndic verra avec la concierge pour réaménager son planning afin qu'il soit plus adapté à l'horaire de sortie des poubelles.

9. Alimentation du fonds de réserve - Décision (majorité absolue).

Le fonds de réserve est actuellement de 109 839.72 €.

Le syndic rappelle que doivent être déduits les frais liés à la mise en conformité des ascenseurs et des frais liés à la fin des travaux de chauffage.

Il est proposé de continuer à alimenter ce fonds de réserve à raison de 6 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

10. Conciergerie

10.1. Demande d'une propriétaire de ne plus avoir recours aux services d'une concierge - Décision (majorité 4/5)

La demanderesse est absente au soir de la réunion.

Après discussion et vote, le syndic acte que la proposition n'est pas acceptée et le poste de concierge maintenu.



### 10.2. Étrennes annuelles à la concierge – Décision

Après discussion, il est proposé de donner des étrennes communes et annuelles à la concierge pour un montant de 500 €.

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

### 10.3. Rappel des horaires et du planning de la concierge

Le syndic expose l'horaire et planning de la concierge qui se présente comme suit :

- Horaire : Du lundi au vendredi de 8h à 12h
- Planning :
  - Quotidiennement :
    - Nettoyage des deux halls d'entrée
    - Nettoyage des deux ascenseurs
    - Balayage du square devant la copropriété
  - Hebdomadairement :
    - Nettoyage des paliers
    - Nettoyage de la volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage
    - Élimination des toiles d'araignée
    - Nettoyage des emplacements poubelles
    - Nettoyage des miroirs dans la porte d'entrée
  - Mensuellement :
    - Nettoyage de square devant la copropriété à l'eau
    - Nettoyage des portes d'ascenseurs
  - Semestriellement :
    - Nettoyage des locaux contenant les différents compteurs
    - Nettoyage de la chaufferie
  - Dès que nécessaire :
    - Sortie des poubelles
    - Remplacement des ampoules
    - Signaler au syndic les anomalies
    - Accueillir les fournisseurs

Cet horaire sera affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic a également, avec les membres du conseil de copropriété, rencontré la concierge afin de lui rappeler les points essentiels de sa mission et lui a également rappeler que son travail n'est pas de répondre aux demandes des copropriétaires, mais bien aux demandes de la copropriété par le biais du syndic.

Le syndic et les membres du conseil de copropriété se sont également inquiétés du bien-être de la concierge qui affirme être heureuse de sa situation.

Il est demandé en cours de séance que dorénavant le syndic, lors de remarques émises à la concierge, citer les noms des personnes ayant formulé cette remarque.

Il est précisé en cours de séance que la concierge ne peut pas être sollicitée par les occupants hors de ses horaires de travail, cette information sera inscrite sur les horaires affichés.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h30.

Date d'expédition par courrier postal, le 31 mars 2022.

Date d'expédition par mail, le 31 mars 2022.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

ITAA


Institute  
for Tax Advisors  
& Accountants



Certifié ITAA

Aux copropriétaires de la  
Résidence  
SQUARE WISER 13-16  
1040 Bruxelles

**RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES**  
Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020



---

Avenue Charles GILISQUET 37 – 1030 Bruxelles  
Tél : 02/242.61.32 – Gsm : 0495/22.61.32  
Email : marc.demeurichy@hotmail.com  
TVA : BE 0549.629.813 – N° de membre ITAA : 10.310.692



## L MISSION

Je soussigné, [REDACTED] conseiller fiscal et Expert-Comptable certifié, déclare avoir été désigné comme commissaire aux comptes externe, en remplacement du commissaire aux comptes défaillant, selon les déclarations du nouveau syndic MGS, afin de procéder à l'examen des comptes de l'immeuble WISER 13 – sis SQUARE WISER 13-16 à 1040 Bruxelles, pour la période comprise entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020.

Ma mission sera limitée pour deux raisons principales :

- Le temps qui m'est imparti ;
- L'absence de la plupart des listings informatiques

Ma mission est cependant la suivante et sera exécutée dans la mesure du possible compte tenu des remarques évoquées ci-avant :

- Vérification de l'existence et de la correction des factures imputées en charges
- Auditer les mouvements des comptes bancaires et leurs justifications
- Analyser le bilan et l'exactitude des différents postes d'actif et de passif
- Faire toutes remarques qui sembleraient judicieuses quant à la gestion comptable ou informatique.

Pour effectuer ma mission, j'ai eu accès aux éléments suivants :

- Les factures des fournisseurs et leurs annexes ;
- Les extraits de banque,
- Le bilan

J'ai reçu les informations de MGS SPRL.

Il m'appartient donc de faire rapport sur l'exactitude des décomptes établis et d'indiquer si les comptes présentés à l'assemblée générale peuvent être approuvés.

Il m'a été confirmé qu'aucun confrère n'avait été chargé de ma mission et je déclare qu'il n'existe aucune objection déontologique qui ne me permettrait pas de remplir ma mission en toute indépendance.



## II. EXAMEN DES COMPTES ET INFORMATIONS QUANT AUX CONTROLES EFFECTUES

- Malheureusement en absence de listings informatiques détaillant les opérations comptables ma mission est rendue quasi impossible dans le temps imparti.

- J'ai examiné les factures fournisseurs afin de vérifier la justesse de celles-ci tant au niveau de l'imputation du taux de tva facturé que des totaux et de la fréquence de facturation.

Il s'agit d'un dossier comprenant 234 factures et les fournisseurs sont habituels, réguliers et dignes de confiance. Aucune remarque importante ne peut être émise.

Je n'ai constaté aucune facturation douteuse importante.

Je m'interroge toutefois sur les factures suivantes :

- Etablissement Georges Lincé : Facture 204 – Produits de nettoyage acheté à Verviers ?
- Ideal Rénovation- Facturation en autoliquidation (ce qui est impossible) à la sprl BATHI 0476.590.494 – travaux effectués au 17 bte 19 Square Wiser?

Je constate que l'intervention d'un avocat a été nécessaire pour récupérer des sommes très importantes (28.149,41 €) dues par un certain « van engelen »

Je suis surpris par ce montant de créance.

Je constate également que la SPRL VIBECO qui a été chargée de la vérification des comptes pour l'exercice précédent a un objet social différent de celui d'un comptable ou d'un expert-comptable et ne serait pas répertorié auprès de l'Institut des experts comptables et des conseillers fiscaux (ITAA).

Je suggère de demander à un courtier d'assurance une offre de prix pour le contrat d'assurance de l'immeuble assuré actuellement par concordia.

J'ai par ailleurs veillé par sondage à ce qu'aucune copie, duplicata ou bon de commande non justifié ne soit inséré dans la comptabilité afin d'éviter des doubles emplois.

J'ai pu valider les soldes des comptes bancaires en ce qui concerne les comptes suivants :

BE63 3101 2183 3908 : solde 99.084,69 €

BE63 3101 2183 3908 ING FLEXI BONUS : 43.203,23 €

Je n'ai pas pu vérifier le solde du compte BE03 3104 9864 7784.





J'ai examiné différents postes de bilan (dont une copie est jointe en annexe) mais je ne possède d'aucun détail hormis les comptes bancaires pré cités et un détail de l'évolution du fonds de réserve dont une copie est jointe en annexe.

J'ai trouvé parmi les documents reçus un détail des fournisseurs et des copropriétaires.

Je joins également ce document en annexe.

Je suis très surpris par le solde DEBITEUR du fournisseur DEHON ET ASSOCIES.

Une explication doit être donnée avant approbation éventuelle des comptes. !

En considérant les soldes de réouverture comme approuvés par l'assemblée antérieure, et compte tenu des circonstances ci avant exposées je ne peux attester les comptes 2020 qu'avec beaucoup de réserves.

Les principales exposées dans le présent rapport doivent trouver une réponse et il ne peut pas être donné décharge au stade actuel à « REGIMMO ».

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the top and a vertical line extending downwards, ending in a small horizontal stroke.

### III. CONCLUSIONS

Je soussigné, [REDACTED] Conseiller fiscal et Expert-Comptable certifié, domicilié [REDACTED], membre de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts comptables (ITAA) sous le numéro [REDACTED], déclare que :

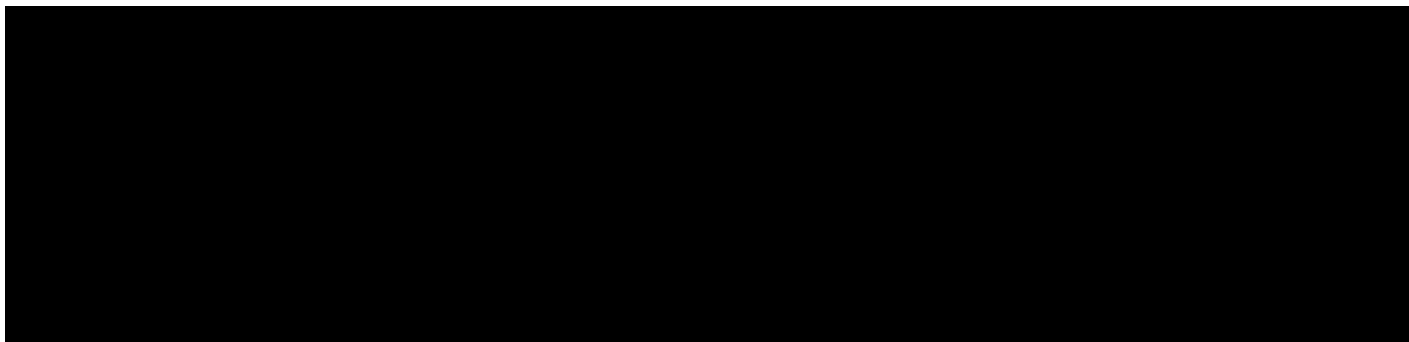
Il ressort de mes travaux de contrôle des comptes de l'ACP WISER 13& 16 pour la période comprise entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020 que les comptes et le bilan présentés nécessitent un complément d'information avant approbation.

Je ne peux pas au stade actuel vous affirmer que la comptabilité est tenue de manière régulière, en concordance avec les exigences et règles professionnelles et déontologiques imposées par l'IPI, ni que les outils informatiques utilisés tant dans le calcul de la répartition des charges que dans la saisie des pièces comptables sont fiables.

Je demande donc à « REGIMMO » de compléter le dossier afin de pouvoir éventuellement émettre un avis sans réserve ce qui n'est pas le cas actuellement !

La décharge ne peut pas être donnée actuellement.

Fait à Bruxelles, le 26 septembre 2021





Bilan comptable 'Wiser13-16' (01/01/2020-31/12/2020)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 4			Classe 1	
4101	Copropriétaires débiteurs	21.089,05	100	Fonds de roulement	20.957,04
440	Fournisseurs	9.362,88	1601	Fonds de réserve général	123.424,86
498	Arrondis	0,47	1602	Fonds de réserve travaux	28.000,00
	Total Classe 4	30.452,40		Total Classe 1	172.381,90
	Classe 5			Classe 4	
550	BE03 3104 9864 7784 (Compte épargne réserve)	30.757,11	4101	Copropriétaires créditeurs	32.454,46
5501	BE63310121833908* (BE63310121833908)	43.203,23		Total Classe 4	32.454,46
551	BE63 3101 2183 3908 (Compte courant)	99.084,69			
	Total Classe 5	173.045,03		Classe 7	
	Classe 6		701	Avances de charges provisionnelles	130.000,00
6	Dépenses	109.831,76		Total Classe 7	130.000,00
	Total Classe 6	109.831,76			
	Classe 7			Sinistre(s)	
7	Produits	20.168,24		2020-0797 - Dégât des eaux Hannan - Servais - évacuation WC	-1.338,93
	Total Classe 7	20.168,24		Total Sinistre(s)	-1.338,93
	Total	333.497,43		Total	333.497,43

## Relevés des comptes 'Wiser13-16', 2020

Date	PCF	Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde	N° Interne	Extrait
		<b>1601</b>	<b>Fonds de réserve général</b>					
01/01/2020	1	1601	Ouverture de comptabilité		99.490,11	99.490,11		
01/01/2020	15	1601	Solde ancien fournisseur	232,14		99.722,25	0086	
01/01/2020	17	1601	Fonds de réserve général 1er trimestre 2020		5.000,00	104.722,25		
02/01/2020	29	1601	Intérêts Flexibonus		0,61	104.722,86		2020/001-001
02/01/2020	30	1601	Intérêts 2019 compte épargne	3,39		104.719,47		2020/001-001
01/04/2020	211	1601	Intérêts Flexibonus		0,61	104.720,08		2020/002-001
01/04/2020	212	1601	Prime fidélité - compte épargne		16,93	104.737,01		2020/002-001
01/04/2020	214	1601	Fonds de réserve général 2ème trimestre 2020		5.000,00	109.737,01		
01/07/2020	349	1601	Prime fidélité - compte épargne		6,42	109.743,43		2020/003-001
01/07/2020	351	1601	Fonds de réserve général 3ème trimestre 2020		5.000,00	114.743,43		
16/07/2020	385	1601	Intérêts Flexibonus		0,76	114.744,19		2020/003-001
01/10/2020	512	1601	Intérêts Flexibonus		0,61	114.744,80		2020/004-001
01/10/2020	513	1601	Prime fidélité - compte épargne		2,68	114.747,48		2020/004-001
01/10/2020	516	1601	Fonds de réserve général 4ème trimestre 2020		5.000,00	119.747,48		
31/12/2020	656	1601	Imputation solde fonds de réserve		3.677,38	123.424,86		
		<b>1601</b>	<b>Total : Fonds de réserve général</b>	<b>3,39</b>	<b>123.428,25</b>			
		<b>1601</b>	<b>Solde : Fonds de réserve général</b>		<b>123.424,86</b>			



Bilan comptable 'Wiser13-16' (01/01/2020-31/12/2020)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 4			Classe 1	
440	Fournisseurs	9.362,88	100	Fonds de roulement	20.957,04
	Acerta Secretariat Social	800,00	1601	Fonds de réserve général	123.424,86
	BENITO-FERNANDEZ SONIA	-44,00	1602	Fonds de réserve travaux	28.000,00
	CALORIBEL - TECHEM	-3.196,15		Total Classe 1	172.381,90
	DEHON ET ASSOCIES	10.955,16			
	FOUCART BENJAMIN - FB	-459,69		Classe 4	
	G35 - Samy Hassoun	-168,13	4101		
	KMAHIEU CONSTRUCT SPRL	364,80			
	MEUWESE GULBIS	1.577,30			
	MODERN TEAM SERVICES - MTS	-35,25			
	PARTENA - BE43191051423201	-65,37			
	PH CLEAN	-364,69			
	REGIMO - SYNDIM	-90,00			
	S.A.M. B.V.B.A.	710,00			
	SEGENET	307,40			
	SENEC	-34,94			
	SQUARE WISER	-1.466,02			
	TITE.BE	-156,48			
	TOTAL Gaz & Power - LAMPIRIS	129,14			
4970170	Sinistre '2020-0797 - Dégât des eaux Hannan - Servais - évacuation WC'	1.338,93			
498	Arrondis	0,47			
	Total Classe 4	10.702,28			
	Classe 5				
550	BE03 3104 9864 7784 (Compte épargne réserve)	30.757,11			
5501	BE63310121833908* (BE63310121833908)	43.203,23			
551	BE63 3101 2183 3908 (Compte courant)	99.084,69			
	Total Classe 5	173.045,03			
				Total Classe 4	11.365,41
				Total	183.747,31
	Total	183.747,31			

**WISER 13-16**  
**Square Wiser 13-16 - 1040 BRUXELLES**  
**BCE 0.850.091.271**

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

<u>FRAIS PRINCIPAUX</u>	<u>BUDGET ESTIMEE</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL 2022</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	600,00	155,13	200,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS + ELECTRICITE	7.250,00	7.146,33	7.200,00
NETTOYAGE BATIMENT (4)	1.350,00	5.445,81	5.500,00
ENTRETIEN JARDIN	1.350,00	736,20	750,00
ENTRETIEN DIVERS (1)	4.500,00	2.235,23	2.500,00
CHAUFFAGE + ELECTRICITE (2)	2.200,00	7.783,09	8.000,00
GAZ	100,00	434,80	50.000,00
FRAIS DE RELEVÉ	-	2.429,01	2.500,00
EAU	6.700,00	4.163,16	4.200,00
MAZOUT	20.000,00	26.541,24	-
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	3.000,00	3.063,82	3.100,00
HONORAIRES SYNDIC	14.000,00	12.730,08	13.350,00
FRAIS DE PERSONNEL	18.500,00	17.816,83	18.000,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	-	2.705,79	3.000,00
FRAIS AG	900,00	2.235,67	2.500,00
	<b>80.450,00</b>	<b>95.622,19</b>	<b>120.800,00</b>

(1) INSTALLATIONS ELECTRIQUES & TECHNIQUE+ENTRETIEN BATIMENTS+ EVACUATION EGOITS ET INSTALLATIONS SANITAIRES

(2) FRAIS INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE + ENTRETIEN ADOUCISSEUR D'EAU

(4) IL Y A EU UNE AUGMENTATION SUITE AU REMPLACEMENT DU CONCIERGE

<u>AUTRE FRAIS PROPRIETAIRES</u>	<u>BUDGET ESTIMEE</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL 2022</u>
ASSURANCES INCENDIE + RC	11.000,00	14.262,08	14.300,00
SINISTRES PROPRIETAIRES	-	2.553,35	2.600,00
REPARATION DIVERSES (3)	400,00	4.793,42	5.000,00
REPARATION ASCENSEURS	1.400,00	898,05	1.000,00
REPARATION CHAUFFAGE	1.800,00	482,25	500,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	1.800,00	9.283,43	9.300,00
TRAVAUX EXEPTIONNEL	-	2.480,50	2.500,00
FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES	400,00	3.164,24	3.500,00
TAXE ET REDEVANCES	-	894,81	900,00
FRAIS BANCAIRES	300,00	184,26	200,00
	<b>17.100,00</b>	<b>38.996,39</b>	<b>39.800,00</b>

(3) REPARATION INSTALLATIONS ELECTRIQUES & TECHNIQUES + REPARATION EVACUATION EGOITS+PETITES REPARATIONS+ ELECTRICITE AUTRES

<b>TOTAL</b>	<b>97.550,00</b>	<b>134.618,58</b>	<b>160.600,00</b>
--------------	------------------	-------------------	-------------------



Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48

E-mail : [team1@mgsyndic.net](mailto:team1@mgsyndic.net)

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

Aux copropriétaires

de la Résidence **WISER 13-16**

Square Charles Maurice Wiser 13-16

1040 Bruxelles

## RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE WISER 13-16 POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29 MARS 2022

### 1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale

- Rénovation de la chaufferie
- Placement et mise en route de la cogénération
- Mise en conformité électrique
- Modernisation des éclairages des paliers (travaux le 14 et 15/03/2022)
- Branchement de l'électricité commune à la cogénération

### 2. Travaux décidés mais non réalisés

- Néant

### 3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)

- Remplacement d'une section de la colonne de décharge commune
- Multiple réparation des ascenseurs
- Prise en main du dossier concernant le manque de pression d'eau dans les étages supérieurs avec [REDACTED]
- Prise de contact avec ETTERBEEK PROPRETÉ concernant la situation des poubelles devant la copropriété.

### 4. Sinistres en cours ou clôturés

- 2021-2 DDE DE10>DE9 : A ce jour, aucune fuite n'a été détectée cependant, l'humidité au mur ne sèche pas sans pour autant s'aggraver. Une recherche plus approfondie a été demandée.
- 2021-5 DDE B5 : Fuite au plafond de la cuisine du B5 signalée le 16/11/2021. Colmatage temporaire de la fuite le 23/11/2021. Le remplacement de la section défectueuse a été effectué le 15/12/2022.  
La cause étant réparée, un devis de remise en état a été demandé et transmis à l'assurance. Nous sommes actuellement dans l'attente d'un retour de l'assurance.
- 2022-1 DDE radiateur B4 : Une fuite sur le radiateur privatif de l'appartement B4 a fait gonflé le parquet. La fuite a été rapidement stoppé et la cause réparée.  
Un devis de remise a été reçu par le syndic et transmis à l'assurance. Le syndic est actuellement dans l'attente d'un retour de l'assurance pour connaître ses intentions.

### 5. Dossiers litigieux et procédures en cours

Plusieurs dossiers ont été transmis à l'avocat. L'envoi des premières mises en demeure a débuté.

**6 Les contrats de fournitures régulières**

- Liste des fournisseurs mise à jour en annexe

**7 Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**

- Néant

**8 Information sur l'introduction du permis d'exploitation du bâtiment suite aux travaux en chaufferie.**

Le permis d'exploitation sera introduit après la réception PEB de la nouvelle chaufferie.

La réception PEB aura lieu le 09/03/2022.

Ce point n'est pas une urgence.

## LISTE FOURNISSEURS - ACP WISER 13-16 - Square Charles Maurice Wiser - 1040 Bruxelles

	NOM DU FOURNISSEUR	TEL. FOURNISSEUR	EMAIL FOURNISSEUR
Clés/Badges			
Serrurier dépannage			
Serrurier dépannage en dehors des heures			
Plaquettes sonnettes et boîtes aux lettres			
Parlophone			
Electricité générale			
Electricité dépannage en dehors des heures			
Ascenseurs entretien			
SECT (contrôle ascenseur)			
Avocat			
Courtier			
Concierge			
Remplacement de la concierge			
Plombier			
Entretien toiture/corniche/etc			
Chauffagiste			
Calorimètre			
Gaz			
Adoucisseur			
Entretien Extincteur			
Vitrier			
Enlèvement encombrants			
Square et Garages			
Ambulances-Pompiers			
Police			
Centre Anti-Poisons			
Centre des Grands Brulés			
Odeurs de Gaz			

POUR RAPPEL, LE TRI DES DECHETS EST OBLIGATOIRE DEPUIS 2010. NE PAS LE RESPECTER EXPOSE LA COPROPRIETE A DES SANCTIONS ADMINISTRATIVES



## Rapport d'activités du CDC depuis l'AG du 29 septembre 2021.

Au vu des nombreux travaux que notre copropriété vieillissante doit entreprendre dans des délais assez rapprochés, le CDC et MGS ont tenu à se rencontrer à plusieurs reprises ces derniers mois afin de faire systématiquement un tour d'horizon et d'échanger leurs impressions sur le suivi des dossiers en cours.

Lors de ces discussions, les petits soucis quotidiens ont été évidemment abordés avec l'intention ferme de la part du CDC de recréer une atmosphère conviviale que nos deux immeubles ont longtemps connue et appréciée et souhaitent retrouver rapidement. Il s'agit en général de petits points de détail sur lesquels le CDC ne s'étendra pas dans ce rapport puisque notre Syndic s'attache systématiquement à trouver une solution rapide et efficace.

Les gros dossiers ont requis beaucoup plus de temps, de patience et de présence de la part des membres du CDC. Ils ont parfois suscité quelques crispations et énervements...

1. Le dossier le plus important de ces derniers mois est sans conteste **la cogénération et le remplacement de la chaufferie** ainsi que tous les travaux annexes que cela a entraînés. A chaque étape du processus, le CDC a voulu s'informer et constater l'avancée des travaux. Il a parfois été difficile de comprendre la progression du chantier, la société ayant emporté le marché communiquant peu ou mal les travaux qu'elle confiait à plusieurs sous-traitants. Par contre, la société Spie a d'emblée proposé un horaire qui a été généralement bien respecté. Certaines étapes ont été plus délicates, comme la mise en conformité de l'installation électrique des caves. Les membres du CDC sont intervenus personnellement pour obtenir l'accès aux caves en contactant les propriétaires et ont veillé à ce que l'opération se déroule correctement et dans les délais prévus. Le CDC était sur place pour relayer certains propriétaires et ont systématiquement suivi les travaux, par un contrôle le matin et un l'après-midi.  
Il va de soi que de petits retards viennent souvent entraver la bonne marche de ce type de travaux. Quoi qu'il en soit, la cogénération semble maintenant bien en place et le CDC espère que les propriétaires seront satisfaits.
2. Pour ce qui est **des ascenseurs**, le Conseil a examiné les propositions faites par le syndic pour leur modernisation et s'est réuni avec Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] afin de préparer l'AGE du 27 janvier 2022. Sur base d'un référendum transmis par MGS à tous les propriétaires, la période des travaux sera déterminée et prendra place durant les mois d'été.
3. Constatant que **la pression d'eau** est défaillante dans les étages supérieurs de notre Copropriété, le Conseil a rencontré l'expert Monsieur [REDACTED] pour une visite de l'installation et a participé aux sondages réalisés par Vivaqua. Le CDC insiste pour qu'une solution soit trouvée le plus rapidement possible.
4. Le dossier récurrent **des poubelles** n'a toujours pas trouvé de solution à ce jour alors que le problème s'aggrave et que notre espace « poubelles » ressemble de plus en plus à un dépotoir pour des gens étrangers au square et peu scrupuleux qui viennent y déverser leurs immondices. Les membres du Conseil ont eu de nombreux échanges avec Monsieur De [REDACTED] du service Etterbeek Propreté, à la suite de plaintes d'habitants du Square ou

des concierges. La commune nous assure vouloir nous aider à trouver une solution à ce problème. Le CDC a également discuté avec Monsieur [REDACTED] de chez MGS qui recherche une solution pour stocker nos poubelles dans un espace approprié avant que la concierge les dépose deux fois par semaine à l'avant du square. Ce dossier, à première vue peu important, est pourtant crucial pour l'hygiène et le confort des résidents. Il faudra aussi, dans un deuxième temps, se concerter avec les autres immeubles du square et leur gérance pour adopter une solution commune. Il y a donc encore du pain sur la planche...

## 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 gd 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.

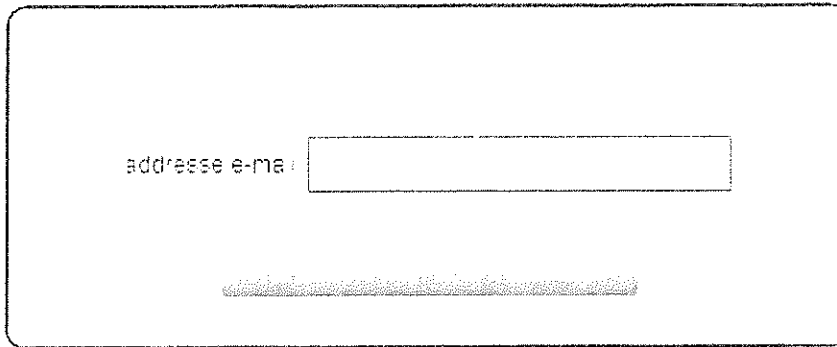
Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<p>Nom d'accès</p> <p>Mot de passe</p> <p>rapete mot de passe</p> <p><a href="#">Cliquez ici</a></p>			

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

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

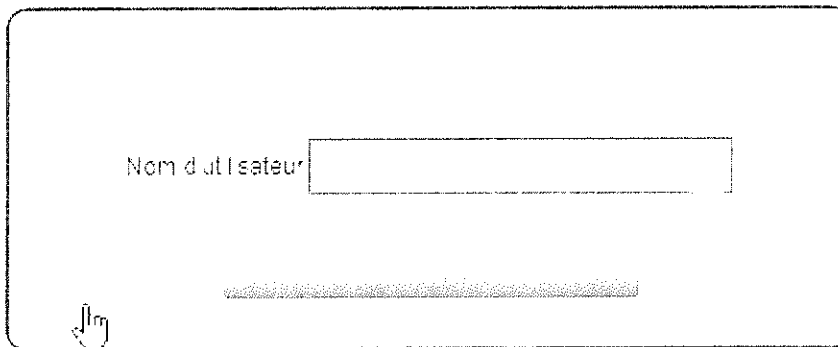


- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son **adresse électronique** et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si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



A screenshot of a web form for recovering a forgotten email address. The form is enclosed in a rounded rectangle. It features a text label 'adresse e-mail:' followed by a single-line text input field. Below the input field is a horizontal line representing a button or separator.

- 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.



A screenshot of a web form for recovering a forgotten password. The form is enclosed in a rounded rectangle. It features a text label 'Nom d'utilisateur:' followed by a single-line text input field. Below the input field is a horizontal line representing a button or separator. A mouse cursor icon is positioned over the bottom-left corner of the form's border.

**MGS SYNDIC : contrat-cadre énergies gaz & électricité**

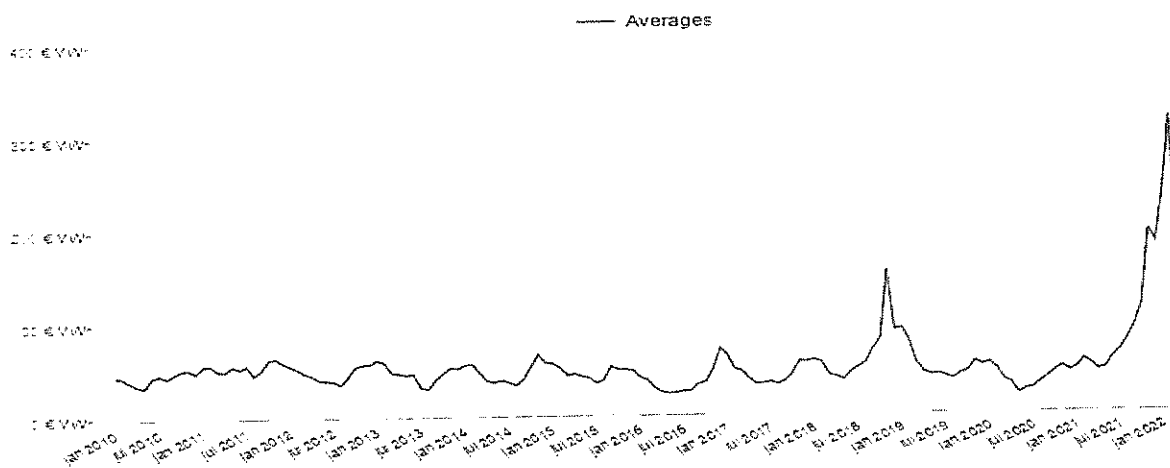
Contrat-cadre signé en date du 06/06/2019

Période de fourniture : 01/03/2020 au 01/03/2022

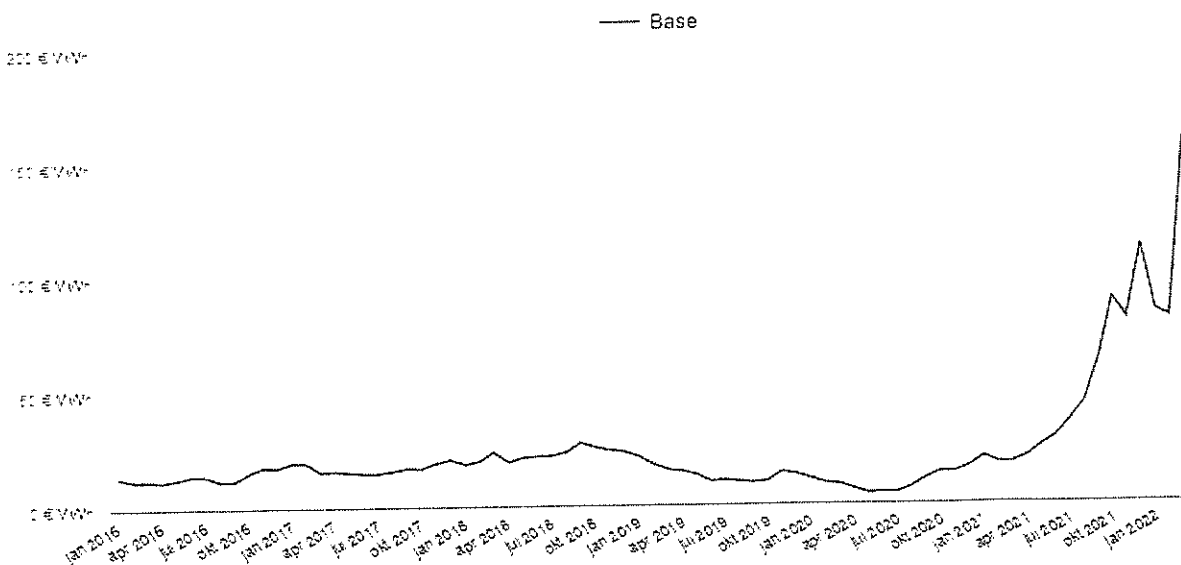
**Prix fixes :**

GAZ :	21,41 €/MWH
	16,22 €/MWH (contrat signé le 04/05/2020)
POWER : Mono-horaire :	61,09 €/MWH
Heures de jour :	69,29 €/MWH
Heures de nuit :	48,35 €/MWH

**POWER** : cotations officielles historiques ENDEXM



**GAZ** : cotations officielles historiques TTF101



Clôture des marchés boursiers ce 10/03/2022

## Marché Énergie

Cotations du jour 10/03/2022

Électricité		Gaz naturel	
CAL-23	151.39 ▼ (Δ 13.87)	CAL-23	68.192 ▼ (Δ 7.227)
CAL-24	102.65 ▼ (Δ 3.84)	CAL-24	46.336 ▼ (Δ 1.991)
CAL-25	79.70 ▲ (Δ 1.22)	CAL-25	33.201 ▼ (Δ 0.800)
Q2-22	278.42 ▼ (Δ 62.04)	Q2-22	124.547 ▼ (Δ 27.208)
Q3-22	245.87 ▼ (Δ 50.63)	Q3-22	117.170 ▼ (Δ 23.011)
Q4-22	234.44 ▼ (Δ 51.52)	Q4-22	107.877 ▼ (Δ 20.853)
Q1-23	219.26 ▼ (Δ 15.26)	Q1-23	91.903 ▼ (Δ 16.711)
APR-22	295.90 ▼ (Δ 61.96)	APR-22	126.399 ▼ (Δ 29.481)
MAY-22	266.44 ▼ (Δ 62.06)	MAY-22	124.826 ▼ (Δ 26.779)
JUN-22	273.33 ▼ (Δ 62.11)	JUN-22	122.408 ▼ (Δ 25.376)