

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE RODENBACH DU 08 NOVEMBRE 2023
BCE 0838.580.638**

L'an deux mille vingt-trois, le 08 novembre à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence RODENBACH en les bureaux de la M.G.S. SRL, Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles et en visio-conférence.

PROCES VERBAL

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

Les propriétaires présents, représentés ou connectés sont 12 sur 13 formants ensemble 952/1.000^{èmes}.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h12.

Est nommé Président de séance [REDACTED]

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M. VAN HOVE

Est invité Mr MOREAU, conseiller technique

La liste des personnes présentes, représentées ou connectées est disponible dans le livre des procès-verbaux et consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

Compte tenu que l'ag se fait en présentiel et en visio-conférence, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

2. Comptes :

Pour une question d'organisation et de tracabilité des demandes, depuis le 1^{er} 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 : team3@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31/08/2023 (majorité absolue)

Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 août 2023. La motion mise au vote est approuvée à la majorité des propriétaires présents, représentés ou connectés.

Le Commissaire aux comptes [REDACTED] expert-comptable externe, devra corriger son rapport pour l'erreur de copier/coller du rapport de 2022 sur le texte de l'alimentation du fonds de réserve.

Le décompte annuel définitif est approuvé par l'AG et pourra être envoyé aux propriétaires.

Contre [REDACTED]

Abstention : Néant.



2.2 Evolution des charges

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

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et discuté avec les propriétaires présents ou représentés.

Après discussion, l'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou représentés, de fixer le budget prévisionnel à 75.000€ (hors coûts du remboursement de l'emprunt).

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait un point sur la situation au soir de la réunion.

La situation est bonne.

Il a été constaté que certains copropriétaires attendent la clôture comptable annuelle pour procéder au paiement de leurs charges. Le syndic informe que cela influence très négativement la trésorerie de la copropriété durant l'année. Le syndic propose l'envoi d'appels provisionnelles trimestrielles par mail.

L'assemblée générale marque à l'unanimité des présents et/ou représentés, son accord sur cette proposition.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

Le fonds de roulement de 5.000 € est jugé suffisant. Il est proposé de ne pas l'augmenter. La motion mise au vote est acceptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.

2.5 Fixation de la provision

Charges courantes et exceptionnelles.

Sur base du budget de 75.000€, l'assemblée générale fixe la provision mensuelle à 6.250 €.

Le syndic joindra en annexe du PV le tableau reprenant le montant des provisions mensuelles à prendre en compte par les copropriétaires à verser sur le compte de la copropriété.

Emprunt bancaire

L'ACP a souscrit un emprunt en date du 1 octobre 2022 et qui se terminera en septembre 2029. L'annuité est d'environ 1.300€ par mois.

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

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, il a été décidé :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postale aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

3. Rapport du syndic (voir annexe) sur les :

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

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

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation. Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit 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. Le rapport a été annexe à la convocation et le syndic répond aux éventuelles questions des copropriétaires.

4. Décharge et quitus à donner (quorum requis : majorité absolue)

4.1 Au Conseil de Copropriété (mission générale ou spéciale)

L'assemblée donne à la majorité des présents et/ou représentés, décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

Contre [REDACTED]

Abstention : Néant.

4.2 Au syndic

L'Assemblée donne à l'unanimité des présents et/ou représentés, décharge pleine et entière à MGS SRL

4.3 Au Commissaire aux comptes

L'Assemblée donne à la majorité des présents et/ou représentés, décharge pleine et entière aux commissaires aux comptes.

Contre [REDACTED]

Abstention : Néant.

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. **Sont élus [REDACTED] [REDACTED]**

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes - proposition d'élire un commissaire aux comptes externe

L'AG marque accord afin de nommer l'expert-comptable [REDACTED] pour vérifier les comptes.

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée reconduit à l'unanimité, MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année accompagné du gestionnaire Monsieur VAN HOVE (agent immobilier agréé IPI, sous le statut d'indépendant) 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 représentant légal de la copropriété.

6. Fixation du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 06 novembre 2024 à 18 heures en nos bureaux – Décision (majorité absolue)

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la date du 13 novembre est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Il est décidé 18h00. Le syndic proposera dans le futur des AG hybrides (visio + présentiel en ses bureaux) et en est remercié.

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

L'AG confirme le mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC. Pour rappel, cette proposition a permis à l'ACP de faire des économies au niveau des contrats d'assurance, d'approvisionnement de fuel et d'électricité, consommable sel adoucisseur, Le CDC veillera à informer les copropriétaires de tout changement de fournisseurs.

7.2 Certification obligatoire PEB 2025 :

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner un mandat au syndic accompagné du CDC pour nommer un expert. Le but est de réunir le plus grand nombre de copropriétés pour négocier un prix en fonction de l'importance de la demande.
Financement par les charges courantes.

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

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner un mandat à Mr Moreau pour constituer le dossier qui sera transmis au certificateur PEB.
Financement par les charges courantes.

7.3 Information sur les travaux « rénovation du pignon droit »

Les travaux se sont bien déroulés et sont entrés en phase de finalisation.

La Société Vimar lève les quelques remarques restantes. Le syndic et Mr Moreau confirment que la demande de prime d'un montant estimé à 29.000€ a bien été introduite. La prime sera versée sur le fonds de réserve.

8. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (majorité absolue)

8.1 Rénovation de la chaufferie – Présentation du dossier finalisé par Mr Moreau, le CDC et le syndic – Décision-planning des travaux – Travaux financés via un emprunt collectif – Décision (majorité 2/3) et mode de financement.

M Moreau présente le dossier « chaudières basse température modulable » et le comparatif des offres reçues. 3 sociétés ont été contactées et ont remis leurs offres, à savoir :

- La Chaleur & Eau : budget - 76.906,45€ TVAC
- ABC Technics : budget - 89.033,25€ TVAC
- BF industry : budget - 102.413,30€ TVAC

Des travaux collatéraux doivent encore être réalisés pour répondre aux normes en vigueur, à savoir :

- Travaux chaufferie (porte RF, ventilation) budget - 10.350€ HTVA
 - Neutralisation de la citerne à mazout : budget – 1.675€ HTVA
- Soit un total TVAC de 12.746,50€

Le syndic présente la simulation de prêt demandée à Belfius. La simulation porte sur un montant de 100.000€ remboursable sur une période de 3 et 5 ans. Le taux d'intérêt est de 5.5 % sur 3 ans et de 5.65 % sur 5 ans.

L'assemblée générale marque à l'unanimité des présents et/ou représentés, son accord pour procéder à la rénovation de la chaudière accompagnée des travaux collatéraux pour un budget de 120.000€. Pour financer ces travaux, l'assemblée générale marque à l'unanimité des présents et/ou représentés, son accord pour souscrire un prêt auprès de la banque Belfius pour un montant maximum de 120.000€ remboursable sur une période de 5 ou 7 ans. Le Syndic demandera sans tarder des simulations actualisées sur cette base. L'assemblée générale mandate à l'unanimité des présents et/ou représentés, le conseil « chauffage » pour choisir au plus la société qui réalisera les travaux et pour fixer le montant définitif de l'emprunt et la durée de celui-ci.

L'assemblée mandate le syndic représenté par Mr Meganck pour la signature des documents bancaires. Le copropriétaire qui désire financer sa quote part en fonds propre préviendra le syndic par écrit pour le 15 décembre 2023.

Objectif réalisation travaux : été 2024.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et des représentés, de mandater Mr Moreau pour effectuer le suivi et la réception de la nouvelle chaufferie pour 3% du montant total des travaux.

8.2 Pour réduire les charges communes d'électricité, placement d'une cogénération

8.2.1 Présentation du dossier par l'Expert

Afin d'optimiser et réduire les coûts d'énergie, il est possible, suivant la consommation de gaz et d'électricité de la copropriété, d'ajouter une cogénération à la nouvelle chaufferie. Cela pourra générer soit une diminution des coûts soit une rentrée d'argent (vente ou consommation d'électricité produite ou vente des certificats verts, etc).

Le syndic présente cette nouvelle technologie ainsi que les 2 modes d'investissement possible, à savoir :

- **L'investissement en fonds propre (pour mémoire)**
 - o Avantages pour la copropriété
 - o Bénéficie de la vente des certificats verts
 - o Revente de l'électricité auto produite et non consommée
 - o Ralentissement de l'usure de la chaudière.
 - o Récupération de la TVA sur l'achat de la chaudière et la cogénération
 - o Améliore le PEB des appartements.
 - o Implications pour la copropriété
 - o Devenir assujéti à la TVA et procéder à une déclaration trimestrielle de la TVA
 - o Procéder à l'entretien et la surveillance annuel de la cogénération
 - o Prendre en charges les réparations éventuelles de la cogénération
 - o Prise en charge de la surconsommation de gaz par la copropriété
- **Via un tiers investisseur**
 - o Avantages pour la copropriété
 - o Investissement de la copropriété : 0 €
 - o Perception d'un loyer annuel durant 10 ans ou investissement partiel dans la rénovation de la chaufferie par le tiers investisseur
 - o Utilisation de l'électricité auto-produite pour les communs.

8.2.2 Recommandation du syndic de passer commande via un tiers investisseur.

Afin de limiter les risques pour la copropriété, le syndic recommande de choisir le mode tiers investisseur (société Cogenfin). Les avantages sont :

- o Investissement de la copropriété : 0 €
- o Perception d'un loyer annuel durant 10 ans : 3.000€ (soit 30.000€) ou investissement partiel dans la rénovation de la chaufferie d'un montant de 17.000€
- o Utilisation de l'électricité auto-produite pour les communs.
- o Prise en charge de la surconsommation de gaz

8.2.3 Accord pour exécution des travaux – Décision (majorité 2/3)

L'assemblée générale décidé, à l'unanimité des présents et des représentés, de marquer son accord de principe pour placer une cogénération dans la chaufferie via un Tiers Investisseur.

8.2.4 Choix Tiers Investisseur ou en fonds propres – Décision (majorité absolue)

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et des représentés, de privilégier le tiers investisseur. L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et des représentés, mandater le conseil chauffage pour le choix soit de la perception du loyer annuel de 3.000€ ou soit de l'investissement partiel du tiers investisseur dans la rénovation de la chaufferie pour un montant de 17.000€ HTVA à négocier. L'assemblée générale mandate également le conseil chauffage et le syndic pour la négociation et la signature de la convention avec le tiers investisseur, avant fin 2023.

Si le conseil « chauffage » estime que le résultat des négociations ou les conditions contractuelles proposées ne répondent pas aux attentes de la copropriété, une AG extraordinaire sera convoquée dans les plus brefs délais.

Objectif réalisation travaux : mi-2024 (en parallèle avec les travaux de rénovation de la chaufferie).

8.2.5 Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)

L'assemblée générale décidé, à l'unanimité des présents et des représentés, de souscrire un contrat avec la société Cogenfin.

8.2.6 Financement des travaux – Proposition de financer les travaux via le fonds de réserve qui est suffisamment alimenté que pour financer la dépense - Décision (majorité absolue)
Sans objet

8.2.7 Désignation du Maître d'ouvrage délégué - Décision (majorité absolue)

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et des représentés, mandater le syndic pour effectuer le suivi et la réception du placement de la cogénération au taux horaire est de 70€/h.

8.3 Pour réduire les charges communes d'électricité, placement de panneaux Photovoltaïques en toiture

8.3.1 Présentation du dossier par le syndic

Le syndic présente et explique la technologie des panneaux photovoltaïques et de l'intérêt pour la copropriété.

○ Avantages pour la copropriété

- Bénéficie de la vente des certificats verts
- Revente de l'électricité auto produite et non consommée
- Améliore le PEB des appartements.

○ Inconvénient pour la copropriété

- Investissement supplémentaire en fonds propres, difficilement réalisable actuellement
-

8.3.2 Accord pour exécution des travaux – Décision (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de reporter ce point à une prochaine AG.

8.3.3 Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)

Sans objet

8.3.4 Financement des travaux – Proposition de financer les travaux via le fonds de réserve qui est suffisamment alimenté que pour financer la dépense - Décision (majorité absolue)
Sans objet

8.4 Rafraîchissement du hall d'entrée – proposition de reporter ce point compte-tenu de la crise actuelle – Décision (majorité 2/3)

L'assemblée générale décidé à l'unanimité des présents et/ou représentés, de marquer son accord pour remettre en peinture le hall d'entrée. Les travaux seront réalisés après les travaux de chaufferie et de la cogénération. L'assemblée générale décidé à l'unanimité des présents et/ou représentés, de donner un mandat au CDC pour le choix de la société et fixe le montant des travaux à maximum 2.500€ HTVA. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

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

Au 31 août 2023, le fonds de réserve général est de 9.332,42 €

Au 31 août 2023, le fonds de réserve général travaux est de 8.592,56€

A l'unanimité, l'AG décide de ne pas alimenter ni le fonds de réserve général et ni le fonds général travaux pour cette année.

L'ensemble des points ayant été débattus, l'assemblée générale se termine à 20h30.

Le syndic remercie tous les copropriétaires présents ou ayant suivi en visio.

Le secrétaire

Le président

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1700 ANGLE
Tel 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@info@mgsvdinc.net

Date d'expédition par mail le 17 novembre 2023

Date de mise en ligne, le 17 novembre 2023

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.

Rodenbach - AG Ordinaire du 08-11-2023

Tableau servant de référence pour les versements des provisions mensuelles

Numéro de compte en banque : BE33 0689 4609 1446 (attention nouveau compte BELFIUS)

nom	part	Budget des Charges		Emprunt sur 7 ans en cours
		Annuelle	Mensuelle	Mensuel pendant 7 ans
		75.000,00 €	12	
████████████████████	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €
████████████████████	84	6.300,00 €	525,00 €	
██████████	45	3.375,00 €	281,25 €	65,17 €
████████████████████	80	6.000,00 €	500,00 €	115,86 €
████████████████████	67	5.025,00 €	418,75 €	97,04 €
████████████████████	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €
████████████████████	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €
████████████████████	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €
████████████████████	75	5.625,00 €	468,75 €	108,62 €
██████████	80	6.000,00 €	500,00 €	115,86 €
████████████████████	48	3.600,00 €	300,00 €	69,52 €
████████████████████	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €
████████████████████	101	7.575,00 €	631,25 €	146,28 €

1000

En fin d'exercice comptable, une régularisation sera établie entre les provisions payées et les frais réels

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Option 3

E-mail : team3@mgsyndic.net

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires

de la Résidence RODENBACH

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULÉ DE LA RÉSIDENCE RODENBACH (BCE 0838.580.638) POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 NOVEMBRE 2023

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Rénovation du pignon droit et placement d'un bardage.
 - Placement d'un compteur de gaz commun
 - Remplacement des vannes de pieds de colonnes
 - Désaimanté des tuyaux de chauffage
 - Mise en conformités des locaux gaz et électrique

2. **Travaux décidés mais non réalisés**
 - néant

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

4. **Sinistres en cours ou clôturés**
 - Pas de nouveau syndic

5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - Pas de nouveau contentieux

6. **Les contrats de fournitures régulières**

La liste des fournisseurs est 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



FÉDÉRATION
ROYALE BELGE
DES SYNDICATS DE
COPROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS

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

IPI : 502057
IPI : 510267
IPI : 514577
IPI : 516524

agrée par
le SNP / AES

Copropriété Rodenbach 143: Activités du CDC Novembre 2022-Novembre 2023

Novembre 2022:

- Fibres optiques (Proximus + Proximus réponse mail 29/11): dossier en cours
- Sacs de poubelles qui traînent dehors: problème récurrent
- Changement de vannes dans certains appartements (travaux et frais privés)
- Présence de souris au sous-sol: problème résolu en plaçant de petits conteneurs orange dans le local poubelle
- Dossier [REDACTED]

Décembre 2022:

- Dossier changement/adaptation équipe de nettoyage: après une étude de prix, il s'est avéré que la différence entre les services proposés ne justifiait pas la modification du contrat actuel
- Propreté couloirs/ascenseur: problème récurrent
- Rectification heures démarrage chauffage (adaptation 6.00-22.00 heures; ok-mail de M. Moureau 9/1/2023)
- Travaux pignon droit

Janvier 2023:

- Etat avancement travaux pignon droit
- Propreté sous-sol/placements sacs de poubelle cave (incorrect)
- Ascenseur
- Dossier [REDACTED]

Février 2023:

- Propreté (jus de sacs de poubelle dans ascenseur ; informez aussi les locataires)
- Travaux pignon droit
- Rectification heures démarrage chauffage (adaptation 6.00-22.00 heures ok-mail de M. Moureau 9/1/2023)-(suite)
- Travaux structurels ascenseur (La raison principale pour l'augmentation des frais pour l'ascenseur en 2023)
- Ré-fix dalles escalier
- Fibres optiques Proximus (Conditions/travaux/etc.) suivi du dossier

Mars 2023:

- Travaux pignon droit

Avril 2023:

- Fibre optique (suite)
- Dossier [REDACTED]
- Sacs poubelle placement incorrect caves: encore et toujours!!!
- Dossier chaufferie
- Dossier pignon droit: suivi des travaux

Mai 2023:

- Travaux désamiantage du sous-sol
- Eau très tiède dans les appartements (raison était problème électronique)
- Travaux pignon droit fin (mais finitions pas terminées)

Juin 2023:

- Jugement dossier [REDACTED]
- Objets interchangés caves après travaux
- Ascenseur (bruit)

- Travaux pignon droit/finitions (?) + questions
- Détection de fuites dans le circuit de chauffage (vannes)

Juillet 2023:

- Volet 4^{ème} étage: contrôle technique placement (confirmé :techniquement placé correctement)
- Réunion d'information informelle pour tous les copropriétaires (travaux/projection futurs)
- Porte ascenseur: remplacement bras
- Rapport réunion d'information informelle pour tous les copropriétaires (travaux/projection futurs)
- Grilles au niveau de la rue (conciergerie + coté gauche)????
- Dossier remplacement des vannes caves (préparation)

Aout 2023:

- Fibres optique Proximus (demande signature par Proximus sur base mauvais accord; signature pas possible)
- Volet 4^{ème} étage (suite)
- Ascenseur (Lifting)
- Curabel (check planning annuel)
- Essai de vol de vélo (██████████)

Septembre 2023:

- Travaux changement des vannes pieds de colonnes caves
- Grilles conciergerie coté gauche ? L'entreprise qui a été chargée de les enlever dans le cadre du désamiantage les a perdues. Elle va les remplacer par de nouvelles grilles dès que possible
- Dossier travaux re-isolation tuyaux caves (et autres préparations-portes etc)
- Contact avec VIMAR pour les dernières finitions qui restent en suspens

Octobre 2023:

- Passage Curabel (curage complet horizontal-vertical/exécution complète)
- Expertise par caméra (tuyau appartements côté droit)-Dossier (██████████)
- Dossier (██████████) (demande signature convention)
- Chauffage en route-Purger les radiateurs (+ option (██████████))
- Nouveau membre mail-group copropriété : M. (██████████)
- Remarques (██████████) (usieurs sujets)
- Convocation AG
- Communication (Syndic/M.Delgado)
- Préparation AG
- Dossiers Chauffage/Cogénération/Panneaux photovoltaïque
- Projet de décompte

Merci pour votre confiance,

(██████████)

ACP RODENBACH - LISTE DES FOURNISSEURS

	NOMS FOURNISSEURS	TEL FOURNISSEURS	EMAIL FOURNISSEURS
Ascenseurs Entretien	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Sect	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Adoucisseur	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Badges	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Calorimètre RF /Code Immeuble	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Chauffagiste	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Clés	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Courtier	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Curage	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Déboucheur	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dépannage portes de garage	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Electricite Générale	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Jardin	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Immeuble	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Extincteurs	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Toiture	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Parlophonie	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Plombier	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

RODENBACH 143

Rue Rodenbach 143
1190 BRUXELLES
BCE: 0838.580.638
Banque: BE33 0689 4609 1446
BIC: GKCCBEBB

M.G.S srl

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

BILAN

Décompte 01/09/2022 - 31/08/2023

Période 01/09/2022 - 31/08/2023

Fait: 6 octobre 2023

Date Impr.: 10/10/2023

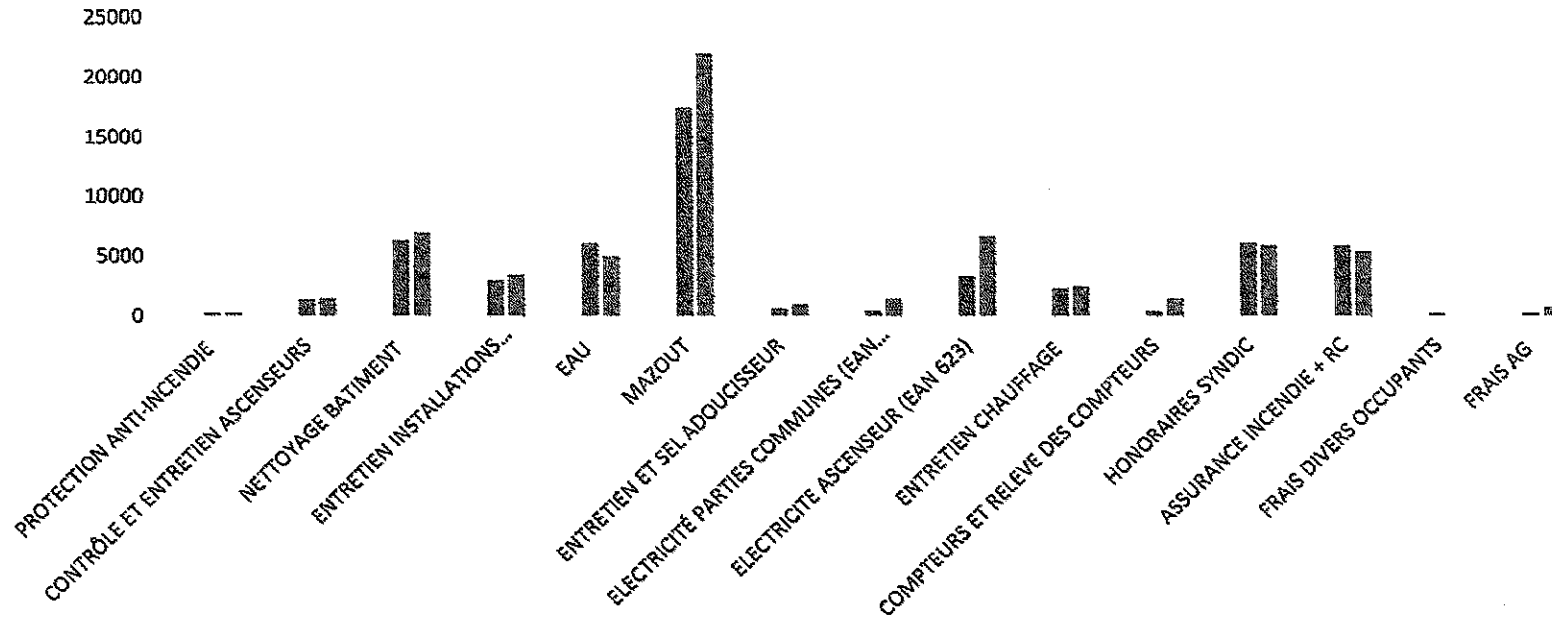
Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		6 000,00
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		420,00
150010 RÉSERVE DIFFÉRENCES D'ARRONDI		0,20
160000 FONDS DE RÉSERVE GENERAL		9 332,42
160100 FONDS DE RÉSERVE TVX 2022-2023		8 692,66
330002 STOCK BADGES	53,00	
400000 PROPRIÉTAIRES	11 940,18	
440000 FOURNISSEURS		5 864,72
499101 SINISTRE 201200034	2 700,02	
499102 SINISTRE 201400073		71,39
499103 SINISTRE 12348	447,86	
499105 SINISTRE 2019-2 DDE 4D-5D (BAL	677,00	
499106 SINISTRE 2020-1 DDE 4D-5D		934,82
499107 SINISTRE 2021-1 DDE OG VS 1ER	1 241,90	
499108 SINISTRE 2021-2 DDE REZ ARG VO	959,80	
650000 COMPTE EPARGNE - ING Belgique	10 013,73	
650001 COMPTE EPARGNE - BELFIUS BANK	2,00	
651000 COMPTE COURANT - ING Belgique	1 587,19	
651001 COMPTE COURANT - BELFIUS BANK	693,44	
	30 216,11	30 216,11

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2022001	01/09/22	21/08/23	Réouverture année comptable 0				13 415,74		13 415,74
ACH	202290	29/05/23	06/06/23	440013 23-408			7 443,32			5 972,42
DIV	2023018	31/08/23	31/08/23	11e réserve, intérêts et indemnité				3 380,00		9 332,42
							7 443,32	16 775,74		9 332,42
1600	***	Fonds de réserves					7 443,32	16 775,74		9 332,42
160100 FONDS DE RÉSERVE TVX 2022-2023										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2022001	01/09/22	21/08/23	Réouverture année comptable 0				16 800,00		16 800,00

VU1	8	22/09/22		RESERVEFONDS TVX 2022-2			29 613,53		46 413,53
ACH	202213	30/09/22	08/10/22	440009 22090976		1 960,00			44 453,53
ACH	202216	01/10/22	09/10/22	440008 22091087		12 621,42			31 832,11
ACH	202236	09/11/22	17/11/22	441597 2022/0146		208,73			31 623,36
ACH	202245	01/01/23	09/01/23	440009 22121393		57 275,17		25 651,79	
ACH	202266	21/02/23	01/03/23	440009 23022105		1 220,00		26 871,79	
VU1	2023019	14/03/23					56 946,47		30 076,68
ACH	202286	31/03/23	14/04/23	440009 23032346		240,00			29 836,68
ACH	202259	01/04/23	09/04/23	440009 23032374		6 277,51			21 559,17
ACH	202255	04/04/23	12/04/23	441597 2023/0032		290,40			21 268,77
ACH	202291	31/05/23	14/06/23	440036 99/2023/05600046		16 483,00			4 785,77
ACH	202292	15/06/23	29/06/23	440013 23-531		2 120,00			2 665,77
ACH	202284	20/06/23	04/07/23	440010 2023-137		3 691,21		1 025,44	
VU1	2023051	26/06/23		liberation credit			9 618,00		6 692,56
					160100	104 387,44	112 980,00		8 592,56
1	***		DETTES À PLUS D'UN AN			111 830,76	129 755,74		17 924,98
						111 830,76	129 755,74		17 924,98

Comparatif budget / réel



ACP RODENBACH 143

Situation à la date de 10/10/2023

SITUATION ACTUELLE

Fonds de roulement théorique	5 000,00
Transfert fonds de roulement	420,00
Charges trimestre en cours	- 79 566,74
Sinistres	- 5 020,36
Stock clés/badges/télécommandes	- 53,00
Situation prop	- 7 373,44
prov	75 000,00
Situation fourm	5 864,72
Liquidités restantes	5 728,82

Compte à vue	2 180,63
Fonds de réserve général	9 332,42
Fonds de réserve TVX 2022-2023	8 592,56

Total réserves 17 924,98

Compte épargne 10 015,73

7 909,45

-7 909,25

CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

Porter le fonds de roulement à 40 000 €

Estimation augmentation budgets électricité/gaz/mazout

	Réel 2022	X	estimation	Augmentation
Electricité commune	3 897,21	1,1	4 286,93	389,72
Mazout	17 501,24	1,1	19 251,36	1 750,12

sur l'année	2 139,85
par trimestre	534,96

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

Moyenne charges ordinaires 2 derniers année

2021	52 636,21
2022	78 769,50

MOYENNE 16 425,71

ESTIMATION AUGMENTATION 534,96

Estimation charges trimestrielles 16 960,68

Estimation crédit 3 200,00

Pour 5 mois de charges avant: 83 601,13

ITAA

Institute
for Tax Advisors
& Accountants

Marc de MEURICHY
Conseiller fiscal et
Expert-Comptable
Certifié ITAA

**Aux copropriétaires de la
Résidence RODENBACH 143
1190 Bruxelles
BCE : 0838.580.638**

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES
Exercice du 01/09/2022 au 31/08/2023

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 afin de procéder à l'examen des comptes de l'immeuble RODENBACH 143 à 1190 Bruxelles, pour la période comprise entre le 01/09/2022 et le 31/08/2023.

Ma mission est la suivante :

- 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,
- Les frais par type de frais et la répartition de ceux-ci,
- Le détail des frais par fournisseur,
- Les historiques des comptes et balances propriétaires et fournisseurs.

J'ai reçu les informations de MGS SRL.

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

- 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.

Les fournisseurs sont habituels, réguliers et dignes de confiance. Aucune remarque importante ne peut être émise.

Les principaux frais sont ceux déjà commencés l'an passé et liés à la rénovation du pignon droit et isolation, mais aussi les travaux de désamiantage à la chaufferie et la mise en conformité des ascenseurs.

Le fonds de réserve est passé de 31.466,75 au 01/07/2021 à un total de 17.924,98 € au 31/08/2023 (montant réparti dans deux comptes).

Il a été alimenté principalement par les libérations du crédit.

Il a été utilisé pour couvrir les gros travaux mentionnés ci-dessus.

J'ai également 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.

La balance des copropriétaires n'indique pas d'anomalies significatives

J'ai pu valider les soldes des comptes bancaires en ce qui concerne le compte épargne et le compte courant.

J'ai examiné différents postes de bilan et je n'ai pas de remarque particulière à émettre. Les comptes reflètent la réalité et peuvent être approuvés.

En considérant les soldes de réouverture comme approuvés par l'assemblée antérieure, je peux affirmer sans réserve que le travail effectué par la SRL M.G.S. est effectué de manière professionnelle et consciencieuse et que vous pouvez lui renouveler votre confiance.



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 RODENBACH 143 pour la période comprise entre le 01/09/2022 et le 31/08/2023 que les comptes et le bilan présentés traduisent de manière fidèle et complète la situation de la copropriété.

.Je vous affirme que la comptabilité est tenue de manière régulière, en concordance avec les exigences et règles professionnelles et déontologiques imposées par l'IPI, et que les outils informatiques utilisés tant dans le calcul de la répartition des charges que dans la saisie des pièces comptables sont fiables et vous pouvez donc approuver les comptes qui vous sont présentés et renouveler votre confiance à la SRL M.G.S.

Fait à Bruxelles, le 6 novembre 2023

[REDACTED]

RODENBACH 143

Rue Rodenbach 143
1190 BRUXELLES
BCE: 0838.580.638
Banque: BE33 0689 4609 1446
BIC: GKCCBEBB

M.G.S srl

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

BILAN

Décompte 01/09/2022 - 31/08/2023

Période 01/09/2022 - 31/08/2023

Fait: 6 octobre 2023

Date Impr.: 13/10/2023

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		6 000,00
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		420,00
150010 RÉSERVE DIFFÉRENCES D'ARRONDI		0,20
160000 FONDS DE RÉSERVE GENERAL		9 332,42
160100 FONDS DE RÉSERVE TVX 2022-2023		8 592,56
330002 STOCK BADGES	53,00	
400000 PROPRIÉTAIRES	11 940,18	
440000 FOURNISSEURS		5 654,72
499101 SINISTRE 201200034	2 700,02	
499102 SINISTRE 201400073		71,39
499103 SINISTRE 12348	447,85	
499105 SINISTRE 2019-2 DDE 4D-5D (BAL	677,00	
499106 SINISTRE 2020-1 DDE 4D-5D		934,82
499107 SINISTRE 2021-1 DDE OG VS 1ER	1 241,90	
499108 SINISTRE 2021-2 DDE REZ ARG VO	959,80	
550000 COMPTE EPARGNE - ING België	10 013,73	
550001 COMPTE EPARGNE - BELFIUS BANK	2,00	
551000 COMPTE COURANT - ING België	1 667,19	
551001 COMPTE COURANT - BELFIUS BANK	593,44	
	30 216,11	30 216,11

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL											
Jnl	N° Pièce	Date	Date ach.	Description	Analyt	Lettre	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.	
OUV	2022001	01/09/22	21/08/23	Réouverture année comptable				13 415,74		13 415,74	
ACH	202290	23/06/23	06/06/23	440013 23-408			7 443,32			5 972,42	
DIV	2023018	31/08/23	31/08/23	fin réserve, intérêts et indemnité				3 380,00		9 332,42	
							7 443,32	16 775,74		9 332,42	
1600	***	Fonds de reserves					7 443,32	16 775,74		9 332,42	
160100 FONDS DE RÉSERVE TVX 2022-2023											
Jnl	N° Pièce	Date	Date ach.	Description	Analyt	Lettre	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.	
OUV	2022001	01/09/22	21/08/23	Réouverture année comptable				16 800,00		16 800,00	

VU1	6	22/09/22		RESERVEFONDS TVX 2022-2			29 613,53	46 413,53
ACH	202213	30/09/22	08/10/22	440009 22090976	1 980,00			44 453,53
ACH	202216	01/10/22	09/10/22	440009 22091087	12 621,42			31 832,11
ACH	202235	09/11/22	17/11/22	441597 2022/0145	208,73			31 623,38
ACH	202245	01/01/23	09/01/23	440009 22121393	57 275,17		25 651,79	
ACH	202266	21/02/23	01/03/23	440009 23022105	1 220,00		26 871,79	
VU1	2023018	14/03/23					66 948,47	30 076,68
ACH	202266	31/03/23	14/04/23	440009 23032345	240,00			29 836,68
ACH	202269	01/04/23	09/04/23	440009 23032374	8 277,51			21 559,17
ACH	202265	04/04/23	12/04/23	441597 2023/0032	290,40			21 268,77
ACH	202291	31/05/23	14/06/23	440035 99/2023/06900046	16 483,00			4 785,77
ACH	202292	15/06/23	29/06/23	440013 23-531	2 120,00			2 665,77
ACH	232284	20/06/23	04/07/23	440010 2023-137	3 691,21		1 025,44	
VU1	2023051	28/06/23		liberation credit			9 618,00	8 592,56
					160100	104 387,44	112 980,00	8 592,56
1	*** DETTES A PLUS D'UN AN				111 830,76	129 755,74		17 924,98
					111 830,76	129 755,74		17 924,98

8

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

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

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

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

COURRIER RECOMMANDE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).
Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.

Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.

La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

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

Mise en demeure

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

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

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

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

Il en existe quatre grands types :

- o 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.
- o Les effractions, résultent le plus souvent d'une vitre, d'un châssis et/ou d'une porte brisée dans le cadre d'un vol.
- o Les bris de vitres, toute vitre brisée ou menaçant de se briser sans que l'origine ne soit une effraction rentre dans cette catégorie.
- o Les incendies

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

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

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

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



F - I D E R I A
9104



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

Il existe trois gestes essentiels lorsqu'un sinistre survient :

- o 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.
- o Prendre des photos.
- o 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 :

- o Manifestation du sinistre
- o Mesures conservatoires
- o Ouverture d'un dossier auprès de l'assurance

- Recherche et réparation :

- o Recherche de la cause du sinistre
- o Réparation de la cause du sinistre

- Réfection :

- o Établissement d'un devis de remise en état
- o Expertise
- o Exécution des travaux de remise en état
- o Indemnité de l'assurance s'il y a lieu
- o Clôture du dossier

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

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

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

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

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

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

5. Que paye l'assurance ?

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

- o Les frais de mesures conservatoires, sur présentation d'une facture
- o Les frais de recherche, sur présentation d'une facture
- o Les frais de syndic, sur présentation d'une facture
- o Les frais de remise en état HTVA, 80% sur présentation du devis, les 20% restant sur présentation d'une facture.
- o 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 :

- o La franchise
- o Les frais de réparation de la cause, ceux-ci relevant de l'entretien du bâtiment.
- o Les dommages causés aux biens mobiliers
- o Les pertes de loyer à la suite d'un sinistre
- o 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
- o 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 passe2
- 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 Web4

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

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 password x

Be synd | <https://opensyndic.3xc.be>

OPENSyndic

dec

mal

...

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

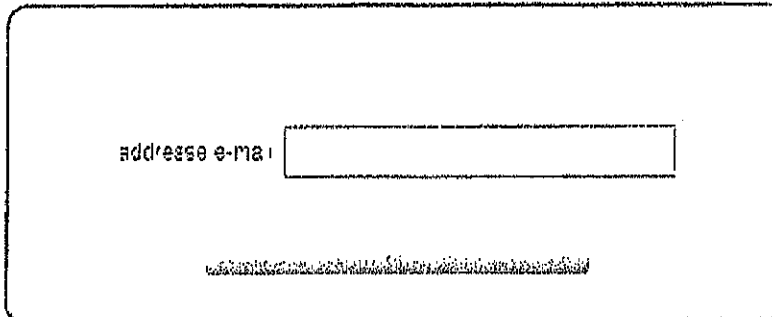
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
Nom d'accès			
Mot de passe			
Répétez mot de passé			
Confirmez votre 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).

Nom d'accès
Mot de passe
Confirmez votre mot de passe
<u>Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez</u> <u>ici</u>
<u>Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez</u> <u>ici</u>

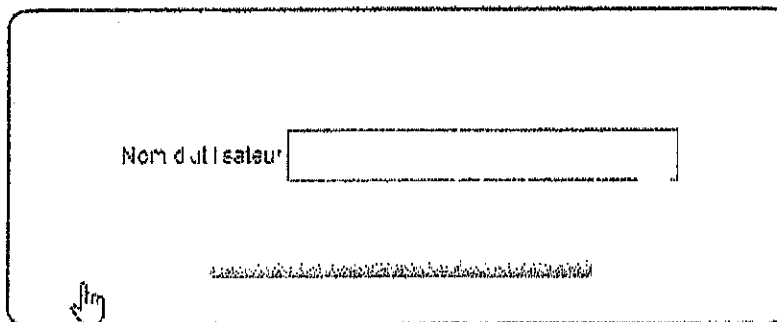
- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son adresse électronique et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si l'adresse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



adresse e-mail

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

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



Nom d'utilisateur

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

