EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11/12/2025 À 16:30

2322 - ACP BRONSTRAAT 24 (0837.693.186)
BRONSTRAAT 24
1601 RUISBROEK

Lieu de l'assemblée : En Visio-conférence

Procès verbal

Sur convocation du syndic, EASY SYNDIC, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

7 copropriétaires sur 8 totalisant 875 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C10651 - Mme LAPRAILLE Aurélie** représentant 125 / 1 000 quotités
- **C10652 - Monsieur FRANK Léautaud** représentant 125 / 1 000 quotités
- **C10653 - Monsieur DEBODDELEER Willy** représentant 125 / 1 000 quotités
- **C10656 - Madame LASSAUT Christiane** représentant 125 / 1 000 quotités
- **C10977 - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana** représentant 125 / 1 000 quotités
- **C11369 - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine** représentant 125 / 1 000 quotités
- **C11562 - M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia** représentant 125 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C10976 - Monsieur COUDRON Michel** représentant 125 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. LISTING DES PRÉSENCES

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme Mme Lapraille Président de séance et le syndic représenté par Quenon Matthieu assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Majorité absolue	**Oui**	**875**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DE L'OUVERTURE DES COMPTES PAR EASY SYNDIC

L'assemblée Générale refuse la facture de 2153.06 pour les travaux de tuyaux d'eau car aucun accord n'avait été donné pour ces travaux.

Majorité absolue	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. APPROBATION DES COMPTES 2024-2025

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2024-2025 sous réserve de réception d'un décompte d'eau correct par la commissaire au comptes et d'un détails sur les prestations complémentaires et de réponse par rapport au note de crédits.

Majorité absolue	Oui	750	85,71 %
	Non	125	14,29 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	Mme LAPRAILLE Aurélie - Monsieur DEBODDELEER Willy - Madame LASSAUT Christiane - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine - M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia		
Non	Monsieur FRANK Léautaud		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2024-2025

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2024-2025 sous réserve de réception d'un décompte d'eau correct par la commissaire au comptes et d'un détails sur les prestations complémentaires et de réponse par rapport au note de crédits.

Majorité absolue	Oui	750	85,71 %
	Non	125	14,29 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	Mme LAPRAILLE Aurélie - Monsieur DEBODDELEER Willy - Madame LASSAUT Christiane - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine - M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia		
Non	Monsieur FRANK Léautaud		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE AU SYNDIC 2024-2025

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2024-2025 sous réserve de réception d'un décompte d'eau correct par la commissaire au comptes et d'un détails sur les prestations complémentaires et de réponse par rapport au note de crédits.

Majorité absolue	**Oui**	**750**	**85,71 %**
	Non	**125**	**14,29 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	Mme LAPRAILLE Aurélie - Monsieur DEBODDELEER Willy - Madame LASSAUT Christiane - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine - M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia		
Non	Monsieur FRANK Léautaud		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

Electricité : Engie

Eau : Watergroep

Assurance incendie : AXA Courtier: Trea

Jardin: L'Assemblée Générale mandate Mme Lapraille pour demander des devis pour le jardinage. L'ensemble de la copropriété est mandaté pour valider le devis.

Nettoyage: L'ensemble de la copropriété est mandaté pour valider le devis qui devra être réactualiser

L'Assemblée Générale confirme les contrats de fourniture en cours.

**Nettoyage : nous attirons votre attention sur le fait que cette somme est un revenu divers et est à déclarer dans votre déclaration d'impôts

Majorité absolue	**Oui**	**875**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. VOTE DU MONTANT ET DU MANDATAIRE POUR LEQUEL UN COPROPRIÉTAIRE PEUT ENGAGER SEUL L'IMMEUBLE POUR DES PRESTATIONS SUPPLÉMENTAIRES ET TRAVAUX VIA LE SYNDIC

L'Assemblée Générale mandate L'ensemble de la copropriété pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 400 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.
Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

*Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Majorité des 2/3	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. FIXATION DU SEUIL À PARTIR DUQUEL UNE PLURALITÉ DE DEVIS DOIT ÊTRE RECUEILLIE SANS L'EXIGENCE D'UN CAHIER DES CHARGES

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

Majorité des 2/3	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE

Au 1er juin 2023, les installations électriques des parties communes d'un ensemble résidentiel (couloirs, cages d'escalier, parkings, ...) sont considérées comme des installations non-domestiques, au même titre que les locaux techniques d'un ensemble résidentiel (chaufferie, machinerie d'ascenseurs, ...) depuis le 1er juin 2020.

Cette disposition implique un changement de la périodicité de la visite de contrôle pour ces installations, c.à.d. tous les 5 ans.

L'article 54 de l'arrêté royal du 5 mars 2023 prévoit une disposition dérogatoire d'application sur les installations électriques existantes des parties communes d'un ensemble résidentiel, en ce qui concerne le maintien de la date de la prochaine visite de contrôle et les infractions fixées dans le dernier rapport de contrôle établi avant le 1er juin 2023.

Voir également : https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/electricite/securite-et-controle-des/controle-des-installations-0

Attention que des règles supplémentaires sont d'applications également en fonction de la destination du bâtiment, nous parlons ici des parties communes d'un ensemble résidentiel, pas de commerce, de cuisine commune, de bureaux, ou autres configurations pour lesquels d'autres règles spécifiques peuvent s'appliquer.

Concernant les **installations électriques réalisées avant le 1er octobre 1981** : Si l'installation électrique n'a pas subi de changement important ou d'extension notable, il n'y a pas d'obligation de contrôle périodique. Toutefois, il est conseillé de veiller au respect des principes élémentaires de sécurité et d'équiper les installations d'un certain nombre de dispositifs de sécurité.

En cas de doute, le syndic conseille fortement de faire vérifier les installations par un spécialiste.

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de mandater l'ensemble de la copropriété pour la demande d'offre :

- concernant la mise en conformité électrique des parties communes

Majorité des 2/3	**Oui**	**875**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

À la suite d'une analyse des statuts de l'Association des Copropriétaires (ACP), il apparaît qu'une mise à jour du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur doit être réalisée. Ladite mise à jour est impérative. Cette mise à jour doit être réalisée conformément aux dispositions légales en vigueur.

Voici quelques exemples :

- Loi du 2 juin 2010 ; (coordination des statuts)
- La loi du 22 juin 2012 ; (renforcement des droits des copropriétaires + précision et distinction entre travaux privatifs et communs)
- Loi du 18 juin 2018 (rédaction et mise à jour annuelle du R.O.I. + modification du règlement de copropriété) ;
- La loi du 25 avril 2020 ; (tenue des assemblées générales à distance + renforcement des règles sur la gestion du fonds de réserve + clarification de l'utilisation des parties communes.)

Afin de garantir une conformité optimale et une rédaction adaptée, plusieurs offres ont été demandées à des cabinets juridique spécialisés.

Le syndic présente à l'assemblée générale trois offres de cabinets externes :

E-Juris : 700€ HTVA + 150 € Frais de dactylographie

Cabinet d'avocats Hadrien Bartholomeeusen : 750€ (TVAC)

Syndic Support :1185 € TTC

ADB 1969

L'assemblée générale décide de passer le point et reviendra vers le gestionnaire technique en cas de nécessité.

Le syndic se décharge de toutes responsabilités.

Majorité absolue	**Oui**	**875**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	Mme LAPRAILLE Aurélie - Monsieur FRANK Léautaud - Monsieur DEBODDELEER Willy - Madame LASSAUT Christiane - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine - M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget 9818.24€ pour l'exercice 2025-2026

Majorité absolue	**Oui**	**875**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. APPEL DE PROVISIONS (NON SOUMIS AU VOTE)

Le syndic explique que l'appel de provisions trimestriel sera envoyé une seule fois pour l'année.

Les copropriétaires doivent prévoir le paiement de leur trimestrialité et ce en début de trimestre. Attention aux rappels de paiements, cela engendre des frais privatifs.

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/11/2025 – 31/01/2026. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.

ATTENTION : BIEN VERSER LE MONTANT DES PROVISIONS SUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE ET NON SUR LE COMPTE D'EASY SYNDIC

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

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé).

14. RECOUVREMENT DE CHARGES ET PROCÉDURES JUDICIAIRES

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. La copropriété se réserve le droit suivant décision d'AG, d'appliquer au copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours et sans mise en demeure, une indemnité de dix pour cent du montant dû, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts avec un minimum de 125 euros. En outre des intérêts de retard au taux de 8% seront dus de plein droit à compter de la date limite d'exigibilité dont question ci-dessus. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 3.89 du Code civil.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Recouvrement des charges communes : Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

d) à imputer au copropriétaire resté en défaut de paiement, à titre de charges privatives, tous les frais de recouvrement et de procédure.

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

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

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

L'Assemblée Générale confère au besoin au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

Majorité absolue	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. FONDS DE ROULEMENT

Au 31/10/2025 le fonds de roulement est de 2745,02€

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

Majorité absolue	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. FONDS DE RÉSERVE

Au 31/10/2025 le fonds de réserve est de 1001,68

L'Assemblée Générale décide d'alimenter le fonds de réserve pour un montant de 2000 euros annuel.
L'appel se fera trimestriellement aux quotités selon les mêmes procédures que les appels de provisions.

Majorité absolue	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. REFUS DE LA COPROPRIÉTÉ D'ALIMENTER / DE CONSTITUER LE FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée Générale décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

Majorité des 4/5	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité des 3/4	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme Mr Frank et Mme Lapraille Commissaire aux comptes.

Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) dans les 10 jours après l'envoi des comptes afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.

Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrons poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.

De plus, des frais administratifs seront portés en compte pour toutes modifications demandées après l'envoi des décomptes qui n'auraient pas été vérifiés par le commissaire.

Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.

Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter.

Majorité absolue	Oui	875	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. NOMINATION DU SYNDIC

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

Nous vous rappelons qu'EASY SYNDIC est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attitré pour votre immeuble.

Pour vos demandes, nous vous demandons donc de prendre en compte l'organigramme d'EASY SYNDIC qui vous sera joint au PV de votre AG.

Votre demande sera transférée au sein du département adéquat et un gestionnaire prendra contact avec vous.

Le Département Administratif répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions.

Le Département Technique répondra à toutes vos questions à propos des ascenseurs, du chauffage, des sinistres, des travaux et des modifications des contrats de fournitures.

Le Département Comptabilité répondra à toutes vos questions à propos des décomptes et des paiements.

Pour toutes autres questions, ou si vous ne connaissez pas votre contact, vous pouvez les envoyer à info@easysyndic.be.

Majorité absolue	**Oui**	**875**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FIXATION DE LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 09/12/2026 à 16h30 en visio conférence.

Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle.

Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décision prises dans le présent PV.

Majorité absolue	**Oui**	**875**	**100,00 %**
	Non	**0**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**875**	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et Mme CHERNEV - CERNEV Evgeni - Natalia - Monsieur DEBODDELEER Willy - Monsieur FRANK Léautaud - M. et Mme Kambur - Cambur Lurie - Snezhana - Mme LAPRAILLE Aurélie - Madame LASSAUT Christiane - NORCHA - MSADDAK Ichraq - El Houssine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

23. TOUR DE TABLE

- Fuite d'eau réparée et tuyaux de gaz remplacée. Mme Lassaut fait une remarque sur le process pour la réparation du couloir et le travail a été fait été fait.

- Mme Lassaut demande des informations pour que le process concernant la récupération d'une somme ouverte chez AXA.

- Mme Lassaut a entrepris des travaux qui ont causés des dégâts dans les appartements du dessus. Les copropriétaires ont fait appel à un ingénieur en stabilité qui explique que les problèmes sont liés aux travaux.

24. INFORMATIONS SUR LE MODE DE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Comme vous le savez, chez EASY SYNDIC, vous disposez d'une offre « à la carte »

Les copropriétaires peuvent ainsi décider de s'occuper eux-mêmes de certaines tâches. Cependant EASY SYNDIC accomplira le suivi administratif, financier et comptables même si les propriétaires ont géré la prestation sans passer par le syndic.

Mais vous avez également la possibilité de mandater le syndic pour ces prestations complémentaires.

Le tarif de ces prestations est mentionné clairement dans notre contrat.

IMPORTANT :

Toutes demandes (mail, téléphone,...) sans spécification de la prise en charge par les propriétaires, sera prise automatiquement en charge par nos services et soumis à une facturation complémentaire.

- ### Assurances et déclaration Sinistre

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE

Que ce soit pour un sinistre affectant les parties communes et/ou les parties privatives, vous avez deux options :

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

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

Procédure en cas de sinistre

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

A ce titre, Easy Syndic facturera à la copropriété les honoraires prévus dans la convention au titre de prestations complémentaires.

Gestion en direct chez votre courtier ou auprès de votre compagnie d'assurances

Vous gérez le sinistre en DIRECT avec l'aide de votre courtier d'assurances ou de votre compagnie d'assurances, sans l'intervention d'Easy Syndic.

Procédure en cas de sinistre

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

1. Compléter le document « déclaration de sinistre » que vous pouvez demander à Easy Syndic ou téléchargeable sur votre accès en ligne
2. Renvoyer ce document COMPLETE par mail à l'adresse info@trea.be

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

3. Vous recevrez dans les 24 heures un accusé de réception vous informant de l'ouverture du dossier ainsi que la marche à suivre.
4. Identifiez l'origine du sinistre et prenez les mesures de préservation pour éviter l'aggravation du dommage.

5. Faites établir les devis de remise en état accompagné de photos des dommages.

   Transmettez-les par mail à Trea.

6. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais.
7. L'indemnité due sera versée sur le compte de la copropriété et non sur le compte d'un des copropriétaires.

3. Les propriétaires désireux de se faire rembourser les indemnités dues au sinistre et prises en charge par la compagnie d'assurance, doivent compléter les documents appelés *« remboursement sinistre »* .

*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document

**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic

***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

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

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

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

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

NB : Easy Syndic s'engage à avertir l'ACP de tout changement d'assurance au contrat suite à une modification des conditions générales ou à une augmentation tarifaire permettant la résiliation du contrat d'assurance Incendie existant si le mandat est placé chez Tréa.

Dans le cas où l'ACP a fait le choix d'un autre courtier, l'ACP ne pourra tenir responsable EASY SYNDIC de ne pas avoir informé l'ACP de toutes modifications des conditions générales ou tarifaire appliqués par la compagnie d'assurance.

- **Défaut de provisions**

Pour réduire les couts de syndic et pour pouvoir gérer votre copropriété au prix de 50 euros / mois, nous automatisons les paiements dès que possible (ex : Electrabel, Proximus, Vivaqua, syndic,...)

Si un défaut d'approvisionnement du compte de la copropriété entrainait un refus de paiement, obligeant ainsi la comptabilité à effectuer l'opération manuellement ensuite, des frais de 12,5€ seront facturés à la copropriété

Les copropriétaires peuvent voter afin d'imputer ces frais aux propriétaires qui n'aurait pas payé leurs provisions, à savoir ceux qui auront reçu un ou plusieurs rappels concernant la durée de l'exercice comptable.

- **Note de frais**

Les propriétaires désireux de se faire rembourser des frais qu'il aurait avancé à la copropriété doivent compléter les documents appelés note de frais pour des prestations qu'ils auraient accomplies eux-mêmes (ex : nettoyage) ou note de remboursement dans le cas où un copropriétaire aurait avancé des fonds pour le paiement d'une facture.

*merci d'annexer les justificatifs pour les notes de remboursement

**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic

***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. Le (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé)

- **Process travaux et prestations complémentaires**

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

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

dite intervention ou des dits travaux.

3. En cas de demande de travaux non-urgents ou d'intervention non-urgente, un accord de tous les propriétaires sera sollicité lors d'une Assemblée Générale.

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

Afin de respecter les engagements de votre copropriété vis-à-vis des différents prestataires et pour éviter des soucis de trésorerie en l'absence de liquidité, les travaux pour les parties communes ne seront commandés que lorsque l'entièreté du budget voté (équivalent au devis total) sera disponible sur le compte de la copropriété.

Merci donc de respecter le délai de paiement repris sur l'appel de fonds envoyé afin de ne pas retarder la commande et de pouvoir respecter le délai de mise en œuvre des travaux prévus

Les propriétaires désireux de suivre eux-mêmes (sans l'intervention du syndic) les travaux dans les parties communes de la copropriété, doivent compléter les documents appelés *« demande de paiement travaux »* pour les demandes de paiements aux prestataires ou de remboursement dans le cas où un copropriétaire aurait avancé des fonds pour le paiement d'une facture.

*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document

**Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic

***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

REMARQUE IMPORTANTE :

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

- **Partenaires**

Easy Syndic met un point d'honneur à simplifier la vie de ses copropriétaires et la gestion de leur bien.

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

- **Décompte annuel**

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

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:14.