

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 01/09/2025 À 16:302325 - ACP ALLIES 283-285 (BE1012.673.961)
RUE DES ALLIÉS 283-285
1190 FOREST

Lieu de l'assemblée : Dans les bureaux d'Easy Syndic

Procès verbal

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

8 copropriétaires sur 10 totalisant 8 352 / 10 000 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 :

- C10648 - [REDACTED] quotités
- C11300 - [REDACTED]
- C11458 - [REDACTED]
- C12390 - [REDACTED]
- C12391 - [REDACTED]
- C12392 - [REDACTED]
- C12889 - [REDACTED]
- C12925 - [REDACTED]

Ne sont ni présents ni représentés :

- C10649 - [REDACTED]
- C12890 - [REDACTED]

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. LISTING DES PRÉSENCES

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme Madame Vandeputte Emmeline Présidente de séance et le syndic représenté par Van Hove Mathéo assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES 2024-2025

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2024-2025

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2024-2025

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2024-2025

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non			
Abstention			

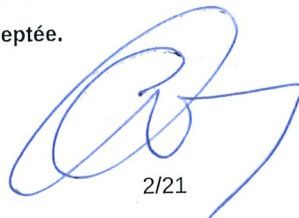
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC 2024-2025

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2024-2025

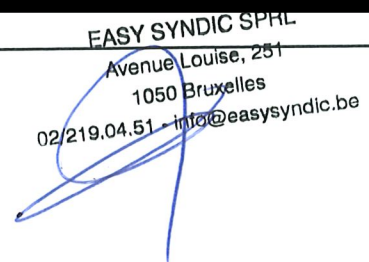
Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



2/21

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be



6. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

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

- Electricité : Engie

- Eau : Vivaqua. Aucunes factures de la part de Vivaqua n'ont été reçues. Le syndic est mandaté pour relancer vivaqua et obtenir les factures.

- Entretien incendie : Gimi

- Entretien ascenseur à personne : Kone; Pour l'ascenseur à voiture, le syndic est mandaté pour relancer 3G IMMO afin de savoir ce qu'il compte faire avec ces parkings et avec cet ascenseur à voiture qui ne fonctionne pas.

- Assurance incendie : Belfius; n°police 9001465915. Le syndic est mandaté pour prendre contact avec Belfius afin de faire parvenir les primes d'assurance directement chez easysyndic.


- Nettoyage : Le syndic est mandaté afin de relancer Edan-clean au sujet des points relevés par Monsieur Hubert (distinguer ce qui relève du parking, de l'ascenseur et du reste des communs, de faire passer d'hebdomadaire à mensuel le nettoyage des paliers et de l'escalier, de faire passer de semestriel à trimestriel le nettoyage des vitres et de leur demander si ces ajustements permettent de revoir l'offre à la baisse). Monsieur Hubert est mandaté pour accepter cette offre.

- Entretien de l'exutoire de fumée : Le syndic est mandaté pour relancer Velux à ce sujet et obtenir l'offre. Madame Emeline Vandeputte est mandatée pour accepter cette offre.

**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	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



EASY SYNDIC SPRL
 Avenue Louise, 251
 1050 Bruxelles
 02/219.04.51 - info@easysyndic.be

7. 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 Mr Hubert Michel, Mme Vandeputte Emmeline, Mme Vandeputte Anne-Laure, Mr Bull Jonas, Mr De Baets Kurt, Mme Christiaens Eva pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 500 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.

Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Contact à l'immeuble :

Numéro de téléphone :

*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	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. 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 1.500 euros HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
09.04.51 - info@easysyndic.be

9. 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-contrôle-des/contrôle-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.

3G IMMO reviendra vers le syndic dans un délai d'un mois au sujet de la mise en conformité électrique des parties communes.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

10. 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 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 :

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

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

E-Juris : Présence d'adaptation des statuts après le 18/06/2018 : 600€ HTVA + 50€ de frais de dactylographie.

Cabinet d'avocats Hadrien Bartholomeeusen : En attente d'une offre spécifique (le montant devrait être de +/- 449,50€). Mise en conformité recommandée par rapport à la loi du 18 juin 2018 :

La copropriété a passé le point et demande au syndic d'envoyer un ROI "type".

Monsieur Bull Jonas est mandaté pour accepter ce projet ROI hors assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. GRANDES POUBELLES COMMUNES POUR LE LOCAL POUBELLE

La copropriété décide d'annuler sa demande à Bruxelles propreté au sujet de l'obtention des grandes poubelles communes.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

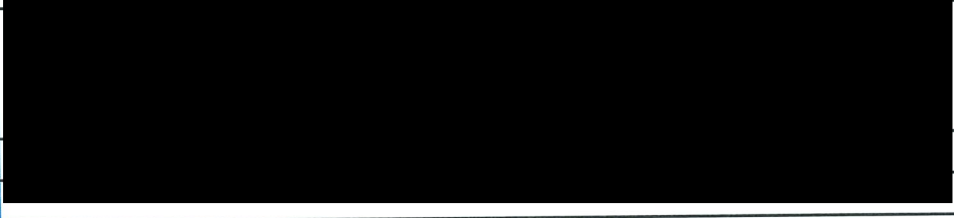
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

12. PLAN INCLINÉ POUR LA PORTE EXTÉRIEURE DU LOCAL VÉLO

Le point est en ordre

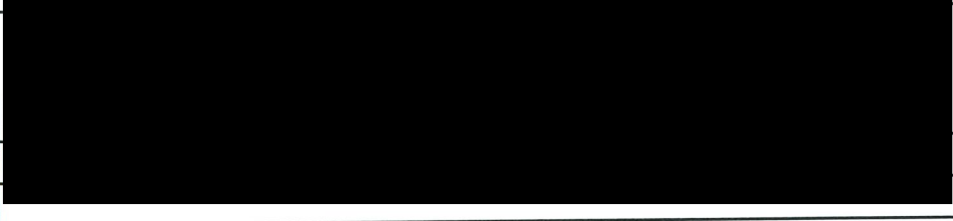
Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ADOUCISSEUR D'EAU

La copropriété regardera en interne au sujet de la pose d'un adoucisseur commun ou privatif et reviendra vers le syndic avec des devis.

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

14. SINISTRE (DÉGÂT DES EAUX) DU 3/05/2025

Monsieur Hubert confirme que la copropriété a trouvé un arrangement avec le sous-traitant HM Socquet qui a placé les hydrants à l'origine de la fuite. La société Hm Soquet va rembourser la copropriété au sujet de la facture émise par Gimi d'un montant de 414,97€ TTC.

Monsieur Hubert est mandaté pour assurer le suivi et obtenir un devis pour l'installation d'un réducteur de pression en amont de la part de HM Socquet.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ENTRETIEN VMC ET CHAUDIÈRES

Point informatif.

Monsieur Hubert rappelle à la copropriété qu'il est impératif d'entretenir les VMC.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

16. NETTOYAGE DES VITRES

Point informatif.

Monsieur Hubert transmet les informations selon lesquelles la société Edan-Clean pourrait également s'occuper du nettoyage des vitres privatives pour un montant de 87€ HTVA.

Majorité absolue	Oui	7 647	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 647	-
	Abstentions	705	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. INSTALLATION D'UNE POMPE DANS LA CITERNE DE RÉTENTION POUR L'ARROSAGE DU JARDIN

Monsieur Mann est mandaté pour demander un devis pour l'installation d'une pompe dans la citerne de rétention pour l'arrosage du jardin.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. VÉGÉTALISATION DES FAÇADES

Le projet suit son cours et est suivi par Monsieur Hubert.

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions		
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



9/21

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

19. EAU DE PLUIÉ : INSTALLATION D'UN PETIT RÉSERVOIR

La copropriété donne son accord à Madame et Monsieur Vandeputte et Ceulemans pour l'installation d'un petit réservoir.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. ECOULEMENT TERRASSE DU 4E ÉTAGE

Monsieur Hubert est mandaté pour relancer Violette à ce sujet.

Majorité des 2/3	Oui	7 647	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 647	-
	Abstentions	705	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

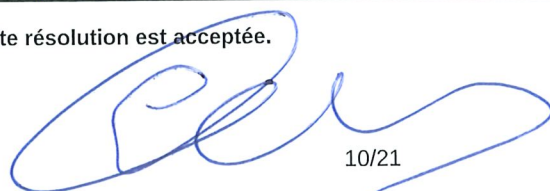
21. POSSIBILITÉ ET INTÉRÊT D'INSTALLER DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR LE TOIT

Madame Vandeputte Emmeline est mandatée afin de se renseigner sur la possibilité et l'intérêt d'installer des panneaux solaires sur le toit de la copropriété.

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



10/21

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

22. ISOLATION PHONIQUE PAR RAPPORT AUX IMMEUBLES VOISINS

Les copropriétaires font part des problèmes d'isolations de l'immeuble.

Majorité des 2/3	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. AMÉNAGEMENT DU HALL D'ENTRÉE

Madame Mairiaux est mandaté pour demander des devis pour la remise en peinture du hall d'entrée.

Madame Mairiaux est mandaté pour accepter cette offre hors assemblée générale.

Majorité des 2/3	Oui	7 462	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 462	-
	Abstentions	890	-
Oui			
Non			
Abstention			

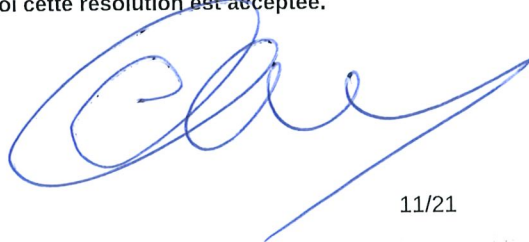
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. BACS À FLEUR AUX BALCONS

La copropriété donne son accord pour l'installation pour l'installation de bac à fleurs à l'intérieur des balcons.

Majorité absolue	Oui	5 244	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 244	-
	Abstentions	3 108	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



11/21

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

25. ETIQUETTES SONNETTES

Les copropriétaires rappellent qu'il est souhaité d'utiliser le template mis à disposition par easysyndic.

Majorité absolue	Oui	3 528	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	3 528	-
	Abstentions	4 114	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. VOTE DU BUDGET

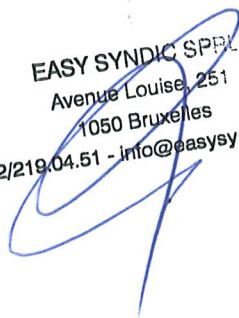
L'Assemblée Générale approuve le budget 14.361€ pour l'exercice 2025-2026

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be



27. RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES

La conformité au Règlement Général sur la Protection des Données étant une obligation légale, l'Assemblée générale décide donc de procéder à la mise en conformité de l'association des copropriétaires à la réglementation relative à la protection des données, par l'adoption et l'implémentation d'une base documentaire établie par Albatros Compliance, cabinet de consultance expert en protection des données. Ladite base documentaire est spécialement conçue au regard des activités de l'association des copropriétaires et a pour objectifs de répondre à toutes les exigences en matière de protection des données à caractère personnel issus du RGPD et d'ainsi prémunir au maximum l'association des copropriétaires contre toute sanction de l'Autorité de protection des données.

L'Assemblée générale mandate la société Albatros Compliance pour la réalisation de la mise en conformité mentionnée ci-dessus.

Pour rappel, la mise en conformité s'élève à 90,75 euros TVAC par lot. Ledit montant couvre la mise en conformité totale et en tout temps de l'association des copropriétaires. Ce montant sera provisionné via le budget voté lors de cette assemblée générale / l'assemblée générale

La copropriété décide de s'en informer en interne. Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

1/20

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. APPEL DE PROVISIONS (NON SOUMIS AU VOTE)

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

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

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/01/2025 – 31/03/2025. 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).

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

29. 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 tenter – 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	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BENSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

30. FONDS DE ROULEMENT

Au 31/05/2025 le fonds de roulement est de 2000€

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

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BENSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. FONDS DE RÉSERVE

Au 31-05-02025 le fonds de réserve est de 0€

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

La copropriété décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 2000€.

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BENSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

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

L'Assemblée Générale décide de constituer le fonds de réserve à hauteur de 2000€.

Majorité des 4/5	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BENSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité des 3/4	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BENSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

34. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme Mr Hubert 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 pourrions 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	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BENSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

35. 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.

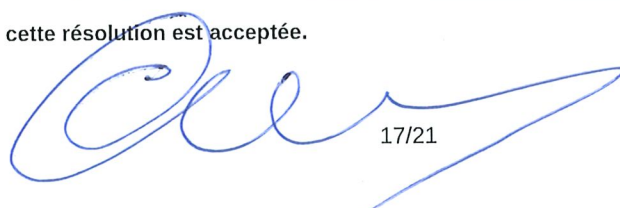
Le Département Technique répondra à toutes vos questions à propos des ascenseurs, du chauffage, des sinistres, des travaux et des modifications des contrats de fournitures.

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	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BENSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



17/21

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be

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

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 07/09/2025 à 16h30 en présentiel

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 décisions prises dans le présent PV.

Majorité absolue	Oui	8 352	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 352	-
	Abstentions	0	-
Oui	BULL - PERSHAN Jonas - Claire - Mme Christiaens Eva - Famille DE BAETS - GOETHALS Kurt - Yentl - Elsje - M. et Mme HUBERT - MAIRIAUX Michel - Véronique - M. et Mme MANN - SIMON Moïse - Oona - TERCERO - BNSAUDE Segundo - Sara - M. et Mme VANDEPUTTE - CEULEMANS Emmeline - Ewoud - VANDEPUTTE Anne-Laure		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

37. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

38. TOUR DE TABLE

- La copropriété rappelle que la rigole, longeant le mur du parking et des caves, doit rester vide et nettoyée afin d'éviter tout souci d'humidité ;

- La copropriété rappelle que les colocations sont interdites au sein de l'ACP.

39. 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 entraînait 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 rappelle 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 procédera 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 20:30.

20/21

EASY SYNDIC SPRL
Avenue Louise, 251
1050 Bruxelles
02/219.04.51 - info@easysyndic.be