

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE TREE DU 12 avril 2023
BCE 0689.898.939**

L'an deux mille vingt-trois, le 12 avril à 18h, les copropriétaires de la Résidence TREE se sont réunis en assemblée générale ordinaire au **café MARIS** sis Chaussée de Waterloo 1260 à 1180 Bruxelles

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 ou représentés sont 36 sur 56 formants ensemble 5.986/ 10.000^{èmes}

Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h24.

Est nommé Président de séance : M. PEIGNEUR

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

Participe également à la réunion : M. DUPONT ingénieur.

Maître Delogne invité n'est pas présent.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2022 (majorité absolue)

Le Commissaire aux comptes, Madame LIENARD a transmis son rapport au syndic. Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2022. Les comptes sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

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

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Le budget est approuvé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.



Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

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

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

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

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

2.3 Situation des débiteurs

La situation est bonne. Les paiements de charges sont bien honorés.

Seul un copropriétaire n'a pas procédé au paiement de ses charges pour un montant de 2.395,98€. Les procédures de rappels ont été lancées et sont suivies.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

Le fonds de roulement est de 55.000 € et est jugé suffisant par le syndic.

Sur base de budget de 157.500€ et sur base du ratio de 5/12 pour garantir le paiement des factures, le montant du fonds de roulement devrait être fixé à 65.625€.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés, de ne pas l'augmenter.

3. Rapport du syndic (voir annexe) sur l'exercice :

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.

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 souscrits par l'ACP, mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures. Il est rappelé que pour tout problème en dehors des heures, le CDC reste également disponible.

Le syndic rappelle que le rapport du conseil de copropriété doit être envoyé au syndic 6 semaines avant l'AG pour être joint à la convocation.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1 Au Conseil de Copropriété

L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété. Le CDC est vivement remercié pour le travail accompli.

4.2 Au syndic

L'assemblée, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à MGS srl qui est remercié pour sa gestion efficace.

4.3 Au commissaire aux comptes

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

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété - il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission.

L'assemblée marque son accord, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de nommer M. MOUCHERON (bâtiment A), Mme MOCANU (bâtiment C) et M. PEIGNEUR (bâtiment B) comme membres du CDC pour une durée d'un an. L'AG approuve la demande du CDC de pouvoir prendre, sous le contrôle du syndic, des actions ponctuelles et des initiatives ciblées pour améliorer le confort de vie et la sécurité au TREE.

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

L'assemblée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés désigne Mme. LIENARD pour une durée d'un an. Le commissaire aux comptes est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représentée par M. Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année. Il est rappelé que depuis le 01/05/2022, pour se conformer à la loi : MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, pour éviter la problématique de faux indépendant (obligation d'être indépendant pour être gestionnaire IPI, ce qui est le cas de Monsieur Van Hove) permet au gestionnaire de facturer directement 40% des honoraires à l'ACP. Ceci ne change rien pour l'ACP : le total des honoraires reste le même, et MGS garde l'entière responsabilité des actions de l'ensemble de ses gestionnaires. Ceci permet également de responsabiliser, valoriser et motiver les gestionnaires.

L'assemblée n'y voit aucune objection

L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, marque son accord sur le renouvellement du syndic ainsi que sur la disposition reprise ci-dessus.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – le 10 AVRIL 2024 A 18 HEURES (sous réserve de disponibilité de la salle) – Majorité Absolue

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

Il est précisé au CAFE MARIS.

Le syndic rappelle que les propriétaires qui souhaitent inscrire un point à l'ordre du jour de la prochaine AG doivent en informer le syndic au plus tard 3 semaines avant le 1er jour de la quinzaine dans laquelle se tient l'AG. Le syndic recommande donc de ne pas attendre la dernière minute et rappelle aussi que les propriétaires doivent transmettre cette information à leurs locataires qui sont susceptibles de mettre un point à l'ordre du jour.

7. Réception des parties communes - décision

7.1 Situation sur les problèmes acoustiques dans les appartements

Le syndic informe que la société VENAC a bien effectué les mesures acoustiques dans 1 appartement dans chacun des 3 immeubles.

Les conclusions démontrent que les normes légales en vigueur sont respectées. Dès lors, il n'y a pas de recours possible contre le promoteur.

Ce dossier est ainsi définitivement clos.

7.2 Situation sur la réception définitive des parties communes – Monsieur Dupont sera présent pour faire rapport – Action à entreprendre

Le syndic informe les copropriétaires du suivi qui a été donné aux 9 réserves notées dans le PV de l'AG du 11 mai 2022.

Voici ces derniers :

1. Fissure 45° mur garage : En cours

Demande du Syndic

- Nous avons bien reçu les notes de calcul que vous avez envoyées et vous informant qu'elles ne répondent pas à la demande de Mr Dupont. En effet, les notes transmises sont des notes génériques et non celles concernant les fissures présentes dans les parkings de la copropriété Tree.

Réponse de Dewaele

- Les calculs effectués dans la note du BE stabilité sont bel et bien basés sur la situation à TREE. Voyez notamment l'annexe 2 à la note (envoyée par mail du 10 octobre 2023) laquelle reprend un plan des parkings :

Pour rappel également, le calcul a été effectué selon le cas le plus défavorable (charge maximale et poutre la moins large donc pression maximale cf. mail du 23 septembre 2022 de Stefan Van Ransbeek). Nous ne pouvons rien donner de plus.

→ Conclusion - décision.

Mr Dupont a pris connaissance des notes de calcul transmises par EAGLESTONE. Ces dernières indiquent que la charge présente dans les murs correspond aux normes de constructions et donc n'altère pas la stabilité de l'immeuble.

Par contre, le calcul de retrait du béton ne répond pas encore entièrement aux questions de Mr Dupont. Dès lors, Mr Dupont propose d'organiser une réunion avec l'ingénieur en stabilité afin de vérifier cela sur place.

Si le retrait du béton ne répond pas aux normes, il y a lieu d'ouvrir le sol à l'extérieur pour y placer une étanchéité liquide dans la partie supérieure pour protéger le mur de soutènement. Un drain devra également être placé au-dessus de ces zones pour disperser les eaux. L'assemblée demande que l'ensemble des zones présentant des infiltrations sont vérifiés.

L'assemblée décide, l'unanimité des présents et des représentés, de mandater le syndic accompagné du conseil de copropriété et de Mr Dupont pour finaliser ce point.

Nouvelle infiltration dans le garage

Demande du Syndic

- Nous vous demandons de nous donner un rapport de votre dernier passage durant lequel vous avez procédé à des injections pour les nouvelles infiltrations. Bloc A parking 1 et 30 Bloc B&C parking 20

Réponse de Dewaele

- Voyez le rapport d'intervention en PJ. Réponse de la société Travetanche

Bonjour Dritan,

Pour la présente, je te confirme que nous sommes intervenus le 26/01/2023 avenue Dolez 139 à 1180 Uccle.

Nous avons traité les zones suivantes :

Bloc A :

- *Emplacement 1, le joint sol/mur : 2,3 m et deux fissures dans le mur : 2 X 1 m.*
- *Dans la rampe, l'étanchéité du tuyau de ventilation.*

Bloc B&C :

- *Emplacement 19, un passage de tuyau dans le mur.*
- *Emplacement 44, une fissure dans le mur : 1,2 m.*
- *Emplacement 30, une fissure dans le mur : 0,9 m et l'ancrage de poutre dans le mur.*

→ Conclusion - décision.

Ce point reste en observation

2. Terrasses de Mr. Moucheron A11 :

Demande du Syndic

- Mr Dupont a effectué une visite générale des terrasses afin de vérifier le bon respect des règles pour le placement des dalles sur des plots. Mr Dupont a dû constater que certains plots étaient remplacés par une superposition de carrelages. Nous sommes tous d'accord pour dire que cela ne répond pas aux normes de construction et vous demandons de faire le nécessaire sans plus attendre. Mr Dupont, qui nous lit en copie, doit encore nous transmettre son rapport de visite que nous vous ferons suivre. Merci de nous tenir informé de la date d'intervention afin que nous puissions prévoir l'accès aux terrasses concernées.
- Il a été également constaté qu'à certains endroits, il y a une superposition de 2 plots plutôt qu'un plot d'une taille réglementaire
- Il a été constaté également que certaines dalles périphériques sont mal positionnées et non collées
- Il a été constaté que certaines dalles présentent des tâches de goudron.

Réponse de Dewaele

Nous attendons votre rapport de visite reprenant les terrasses concernées afin d'éventuellement rectifier les défauts mentionnés ci-dessus concernant le point 1 (bien que non-liés à la RD).

Concernant les points 2 et 3, comme déjà expliqué dans notre commentaire du 21 décembre 2022, la stabilité de la dalle et des plots est garantie.

Nous émettons nos réserves pour le point 4 ci-dessus.

→ Conclusion - décision.

Le syndic informe avoir reçu le rapport et les photos de Mr Dupont. Ces derniers ont été envoyés à Mr Kondri pour lancer l'intervention pour lever ces remarques. Ce dernier indique que la pose des plots a été fait en mai 2022 et Mr Dupont a réalisé une visite le 8 novembre 2022 prouvant le contraire.

Le syndic a demandé à Mr Kondri de prévoir une visite de contrôle et de faire le nécessaire de cas échéant.

Mr Kondri confirme que le nécessaire a été fait.

Ce dossier est donc définitivement clôturé.

3. Infiltration linteau B25 :

Demande du Syndic

Comme indiqué dans les mails, nous avons constaté des nouvelles infiltrations de la terrasse de Mr Bondue vers l'appartement du dessous. Voici les procédures à lancer.

- Dès que la météo le permet, il faudra bouger les pots de plantes concernés pour procéder à la réparation de l'étanchéité ainsi que celle de l'amorce sauf si c'est déjà fait suivant vos dires. Une fois que les réparations seront faites, procéder à une mise sous eau de la zone concernée afin de vérifier si les réparations sont concluantes.

→ Conclusion - décision.

Le syndic informe que des nouvelles infiltrations ont été constatées en février 2023. Les bacs à plantes ont été déplacés et Mr Kondri a procédé à une réparation de l'étanchéité. Afin de vérifier si la réparation est concluante, une mise sous eau est lancée.

Le syndic a lancé la demande d'intervention et communiquera la date aux personnes concernées dès réception pour garantir les accès.

Ce dossier reste ouvert et en observation.

4. Terrasse Mr. Rollin C31 : Point clôturé

→ **Ce point est définitivement clôturé**

5. Nuisances acoustiques:

Le rapport de Venac a été envoyé aux différentes parties et déclare que les normes sont respectées au minima.

→ **Ce point est définitivement clôturé**

6. Infiltration cave 7 lot B : Point clôturé

Le syndic informe qu'il n'a plus d'infiltration

→ **Ce point est définitivement clôturé**

7. Non-fonctionnement pompes de relevage :

Demande de Syndic

Mr Kondri a envoyé un wetransfer à Mr Dupont : <https://we.tl/t-T1LSCnflfm> reprenant les documents concernant les installations des évacuations des eaux.

Ces derniers ne répondent pas à la demande de Mr Dupont. Dès lors, nous vous demandons de prévoir une visite des installations en présence de l'ingénieur en technique spéciale et/ou l'installateur afin d'obtenir l'explication sur le fonctionnement de cette dernière afin de la valider.

Réponse de Dewaele

Comme déjà transmis le 31 août 2022 par mail, vous trouverez, à nouveau, en PJ, la note décrivant le fonctionnement du réseau d'évacuation.

Celle-ci est explicative et n'a pas besoin de faire l'objet d'une validation de votre part.

→ Conclusion - décision.

Mr Dupont a pris connaissance du rapport et des explications. Afin d'éliminer quelques questions réisuelles, Mr Dupont désire tenir une réunion sur place pour rencontrer l'ingénieur et/ou l'installateur pour pouvoir poser y apporter les réponses.

De plus, les plans AS Built ne montrent pas les taques de chambre de visite se trouvant dans le garage A devant le local technique. Des citernes sont également manquantes sur les plans. Une copie des plans As Built rectificatif sera demandé à EAGLESTONE.

L'assemblée décide, l'unanimité des présents et des représentés, de mandater le syndic accompagné du conseil de copropriété et de Mr Dupont pour finaliser ce point.

8. Infiltration air via châssis C23, Mme Vokaer :

Le travail a été effectué et est concluant.

→ **Point définitivement clôturé**

9. Infiltration au niveau de l'appartement de Mme Mocanu

Le syndic informe que des infiltrations ont lieu depuis plusieurs mois de la porte fenêtre donnant sur la terrasse de l'appartement de Mme Mocanu. Malgré plusieurs interventions de Mr Kondri de Eaglestone, la solution n'est pas trouvée et les infiltrations continues.

Ce dossier sera joint au mandat donné à Mr Dupont concernant les problèmes d'étanchéité.

L'assemblée donne, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, un mandat à Mr Dupont pour vérifier les points d'étanchéité et/ou structurel des parties communes qui se trouvent dans le rapport de 300 pages établi par Mr Vanassche, architecte en charge de la réception des parties commune dont il avait été mis fin à sa mission. Le conseil de copropriété va établir la liste des points à contrôler et la transmettre à Mr Dupont.

L'assemblée décide, l'unanimité des présents et des représentés, de mandater le syndic accompagné du conseil de copropriété et de Mr Dupont pour finaliser l'ensemble des points repris ci-dessus.

A ce stade et dans l'attente de la levée des points non résolus repris ci-dessus, l'assemblée ne mandat pas le syndic pour procéder à la signature de la réception. Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AG de 2024.

8. Information - rappel - suggestion du syndic

8.1 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec une majorité absolue des membres du CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer, moyennant la mise en copie systématique de l'ensemble des membres du CDC 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)

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne 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.

8.2 Réduction des factures d'électricité – présentation des solutions

Le syndic accompagné du CDC présente les mesures mises en place au niveau de l'éclairage, à savoir :

- Réduire le nombre le nombre de point lumineux au niveau des allées extérieurs
- Couper l'éclairage extérieur durant la nuit

Le but recherché est de réduire les coûts d'énergie pour faire face à la crise énergétique et économique actuelle. Mr Peigneur indique que ces derniers ont été réduit ¼ comparer la même période de l'année passée.

Après discussion, l'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et ou des représentés, de ratifier les procédures mises en place.

L'assemblée demande néanmoins d'obtenir une offre pour placer une installation d'éclairage à détection de mouvement au niveau des allées entre les immeubles. Ces devis seront présentés lors de la prochaine AG par le CDC.

8.3 Rappel du ROI – décision à prendre et/ou rappel - décision

- Chiens : salissures sur les murs et les sols et déjections dans les allées.
L'assemblée demande aux propriétaires d'animaux de bien respecter les parties communes et en cas d'accident de procéder directement au nettoyage.

- Parking extérieur : rappel aux occupants des immeubles qu'il est interdit d'utiliser les parkings extérieurs visiteurs qui leurs sont réservés.
Le syndic rappelle que ces parkings, comme leur nom l'indique, sont réservés pour les visiteurs. Le syndic rappelle qu'il est interdit d'utiliser ces derniers à des fins privatives au titre de copropriétaire et/ou d'occupant.

- Interdiction de garer des camionnettes en dehors des parkings réservés à cet effet comme prévu dans l'acte de base.
Le syndic informe qu'il est très souvent constaté que des véhicules sont garés sur les zones communes non prévues pour le stationnement. Ces zones sont des zones piétonnes et surtout des zones d'accès pour les pompiers en cas d'incendie.
Dès lors, le syndic rappelle aux personnes concernées qu'elles engagent leurs responsabilités en cas d'accident et/ou incident

Le syndic rappelle qu'il est strictement INTERDIT de stationner sur les zones piétons et/ou communes.

- Fermeture des locaux vélos à double tour. Ceux qui désirent une clef, il faut la demander à Michel Peigneur. (Ce qui est déjà fait dans le B)
Suite au vol dans le local vélo, une installation améliorant la sécurité a été placée. Il a été également décidé d'utiliser la clé pour fermer le local à double.
Mr Peigneur a des clés à disposition qu'il peut distribuer sur demande.

- Tri des déchets et poubelles. Un rappel peut être utile surtout auprès des nouveaux locataires d'origine étrangère et qui ne sont pas au courant de ce tri. Le propriétaire reste responsable de cet écolage.
Le syndic fait un rappel sur le tri des déchets ménagés et demande aux copropriétaires de faire de même avec leurs locataires.

- Communication des décisions aux locataires.
Le syndic demande aux copropriétaires bailleurs de bien informer leurs locataires des décisions prises par la copropriété conformément à la loi.

- Papiers, masques, mégots de cigarettes → interdiction de les jeter sur les sols de la propriété, immeubles et autres.
Le syndic fait un rappel de l'interdiction de jeter tous déchets quel qu'il soit sur les sols de la propriété, immeubles et autres. Les copropriétaires bailleurs doivent faire également ce rappel à leurs locataires.

- Rappel interdiction de laisser des chaussures et objets dans les halls. En cas de non-respect un enlèvement sera fait sans reconnaissance préjudiciable.
Le syndic se réfère aux statuts de la copropriété pour rappeler qu'il est interdit de laisser tout objets privatifs dans les parties communes.

- Respect de la propreté : poubelles qui coulent, papiers dans le sas d'entrée : emporter les publicités chez soi et les déposer dans le tri sélectif du local poubelle.
Le syndic rappelle que le tri sélectif des déchets ménagers est présent dans l'immeuble et demande que ce dernier soit respecté.

- Horaire blocage des portes. Actuellement de 20.00 à 6.00 du matin.
Le syndic rappelle que les portes en façade sont bloquées fermées de 20h à 6h du matin pour des raisons de sécurité.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, ces points qui seront ajoutés au ROI par le syndic.

9. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision

9.1 Pour réduire les charges communes d'électricité, placement de panneaux photovoltaïques en toiture – décision

Le syndic informe l'assemblée générale des copropriétaires de l'intérêt du placement de panneaux photovoltaïques et de leurs modes de fonctionnement.

Tout d'abord, le grand intérêt est qu'il s'agit d'une installation qui n'a pas besoin d'apport d'énergie pour pouvoir fonctionner. Les panneaux vont capter la chaleur du soleil et transformer cette dernière en électricité qui sera utilisée pour alimenter les parties communes. Le surplus d'énergie produit et non consommé vendu sur le réseau. Donc, la copropriété bénéficiera des fruits de cette vente estimée aujourd'hui à 25 centimes KW/H. A cela se rajoute la revente éventuelle des certificats verts (seulement si investissement en fonds propre)

Le budget de cette installation de panneau photovoltaïque s'élève 38.421€ TVAC selon les devis reçus. Le retour sur investissement avec le coefficient multiplicateur est aujourd'hui de 3 ans.

Le syndic rappelle à l'assemblée que la toiture de l'immeuble est en bon état et que dès lors, l'assemblée générale peut prendre position sans se soucier de cette contrainte technique.

Il existe 2 modes d'investissement, à savoir

Via un tiers investisseur.

Ce dernier place, à ses frais, les panneaux photovoltaïques sur le toit de la copropriété.

Etant propriétaire, Le tiers investisseur en retire les fruits de la vente des certificats verts et du surplus d'électricité produit vendu sur le réseau.

La copropriété tire unique profit de l'électricité autoconsommé au niveau des communs

Il n'est pas possible de faire du partage d'énergie.

Cette solution n'est pas à privilégier.

Via un investissement en fonds propre

La copropriété avance les fonds pour placer ces panneaux

La copropriété bénéficie de l'autoproduction de l'électricité

La copropriété tire les profits de la vente des certificats verts.

L'ACP peut prévoir du partage d'énergie dans un second temps.

Le syndic informe les copropriétaires que ce projet n'en est qu'au prémisses de l'étude qui devra être lancée si un intérêt est déclaré par les copropriétaires. En effet, il faudra préalablement déterminer la possibilité de pouvoir passer les câbles dans les gaines techniques pour arriver dans les sous-sols sans modifier les finitions et normes structurelles (normes de construction et incendie).

Après discussions, l'assemblée, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, marque son intérêt pour ce projet. L'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de mandater le syndic accompagné du conseil de copropriété pour nommer un expert qui établira un dossier d'étude et demande de devis qui sera présenté lors d'un prochaine AG ordinaire ou extraordinaire

9.2 Installation de caméras pour sécuriser les abords de l'immeuble - présentation du dossier – offre des sociétés UNITY GROUP et BERNARD ELEC en annexe – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le Conseil de Copropriété répond aux questions de nombreux copropriétaires suite aux divers effractions et vols survenus dans les garages. Une demande d'offre a été lancée pour placer des caméras dans les garages.

3 sociétés ont remis leurs offres pour placer 4 caméras par garage, à savoir

- Société Casier : budget 8.740€ HTVA
- Société Bernard Elec : budget 5.337€ HTVA
- Unity group : budget 10.882,96€ HTVA

Le Syndic rappelle qu'à ce budget il faut prévoir l'entretien.

Le Syndic rappelle que si accord, il faudra désigner la personne en charge du traitement des images soumises au RGPD.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de ne pas placer de caméra dans les parkings.

9.3 Pour limiter la circulation en sens inverse au niveau du parking visiteurs, pose d'une barrière levante au niveau de la sortie commandée par une boucle magnétique – Présentation du dossier - Décision (majorité 2/3)

Le syndic a demandé une offre informative. Le budget est de 7.147,37 € TTC.

Le syndic rappelle que cette installation va engendrer hormis le coût de l'installation, la signature d'un contrat d'entretien, l'achat de télécommande, des frais de réparation et d'autre frais imprévisible (suite accident par exemple...)

Après discussions, l'assemblée décide, à large majorité des présents et/ou des représentés, de refuser le projet.

9.4 Sécurisation de l'immeuble, des accès communs (éclairage, serrures, ...) – information sur les travaux réalisés – autres travaux à réaliser - décision (majorité 2/3)

Le syndic informe que des travaux de sécurisation ont été entrepris suite aux vols des derniers mois.

Voici ce qui a été fait :

- le placement de barres métalliques plates (secustrip) placées au niveau de l'ouverture de portes communes pour éviter d'y passer un tourne vis et tout autres objets permettant l'ouverture sans clé.
- remplacement des poignées d'ouverture de portes par des boutons de porte empêchant l'ouverture sans clé.

L'assemblée valide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, les travaux réalisés.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner un mandat au CDC pour continuer ce processus de sécurisation progressif si cela s'avère nécessaire.

Budget alloué au CDC est de 2.500 €/an. Les frais seront financés par les charges courantes.

9.5 Nettoyage des places de parking du garage – Décision

Le syndic, accompagné du CDC, informe l'assemblée que dans l'intérêt de la copropriété et pour garantir le bon entretien de l'immeuble, les parkings seront nettoyés 1 fois par an (à la sortie de l'hiver) par l'ouvrier de Monsieur Meganck qui s'occupe déjà de l'entretien.

L'assemblée valide à l'unanimité des présents et ou des représentés cette proposition.

10. Alimentation du fonds de réserve – Proposition de l'augmenter pour les travaux futurs (notamment : peinture hall entrée et cage escaliers, remplacement détecteurs incendie, batteries éclairage secours, traitement anti-mousse, ...) Décision (majorité absolue).

Au jour de la réunion, le fonds de réserve s'élève à 19.128,87€.

Il est proposé d'augmenter le fonds de réserve de 4.000 €/trimestre pour les futurs travaux votés.

L'AG, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, marque son accord sur cette proposition.

11. Information sur la servitude de passage au niveau du la maison à l'avant de l'immeuble au 139 – présentation de la demande – Décision (majorité absolue)

11.1. Servitude de passage pour les déménagements des appartements au 1er étage

Le syndic informe que la clôture placée entourant le parking à l'avant de l'immeuble pose un problème pour permettre les déménagements des appartements aux étages supérieur.

La copropriété demande que le propriétaire de cette maison reconnaisse et accepte un gentleman agreement de passage et qu'il s'engage à donner l'accès à toute demande qui lui sera faite dans un délai raisonnable.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, valide cette proposition qui sera inscrite au ROI par le syndic.

11.2. Servitude de passage pour l'accès aux installations communes s'y trouvant (pompe de relevage,...)

Le syndic informe que la clôture placée entourant le parking à l'avant de l'immeuble pose un problème d'accès pour effectuer le contrôle et l'entretien de la pompe de relevage s'y trouvant.

La copropriété demande que le propriétaire de cette maison reconnaisse et accepte un gentleman agreement de passage et qu'il s'engage à donner l'accès à toute demande qui lui sera faite dans un délai raisonnable.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, valide cette proposition qui sera inscrite au ROI par le syndic.

12. Demande de Mr Mathelart – voir courrier en annexe – décision.

Le syndic informe que Mr Mathelart ayant acquis une maison se trouvant derrière l'immeuble désire acheter une partie du terrain qui appartient à la copropriété.

Le représentant de Mr Mathelart n'est pas présente à l'AG pour présenter le dossier aux copropriétaires.


Dès lors, ce point n'est pas débattu

Le syndic remercie les copropriétaires ayant participé à cette assemblée générale qui s'est terminée à 21h30

Date d'expédition par mail et mise en ligne, le 12 avril 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.


PEIGNEUR.


MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@info@mgsyndic.net

S. HEGANCK

ACP TREE - LISTE DES FOURNISSEURS

	NOMS FOURNISSEURS	TEL FOURNISSEURS	EMAIL FOURNISSEURS
Ascenseur Entretien	COOPMAN ORONA	056/ 35 07 01	service.WCB@coopman.orona.be
Ascenseur Sect	VINCOTTE	02/674 57 11	brussels@vincotte.be
Chaudière individuelle (contrats individuels)	ETSB SRL	0489/273 318	adrianratiu41@yahoo.com ou bien etst@voo.be
Containers Poubelles	BXL PROPTE (CT 55830)	0800/981 11	pro@arp-gan.be
Courtier	A.D.L - DELAROIX	02/374 66 76	amaury@delacroix-spri.be
Déboucheur & Entretien	ESB	0471/ 500 671	steph@esbcare.be
Détection CO	DALEMANS	019 33 99 43	sales@dalemans.com
Détection alarme incendie	VLVSA	04/ 257 51 26	savincendie@vlvsa.be
Déclenchement alarme incendie	Géré par des copropriétaires	-	voir procédure mail 14/01/2021
Extracteur-Ventilation (contrats individuels)	ETSB SRL	0489/173 318	adrianratiu41@yahoo.com ou bien etst@voo.be
Entretien nettoyage	MMS - via SYNDIC	02/534 44 48	team3@mgsyndic.net
Electricité (sous-traitant du promoteur)	CCELEC	04/247.17.27	info@ccelec.be ou bien claudy.cravatte@ccelec.be
Electricité - Dépannage - En journée	SERVI SYNDIC	0473/ 112 431	info@servisyndic.com
Entretien - Dépannage (En dehors des heures)	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Extincteurs & Dévidoirs	DIMEX TECHNICS	087/89.04.01	info@dimex-technics
Exutoirs de fumées	SECURITY ALARM	086/45.67.89	info@securityalarmservice.be
Blocs de secours	SECURITY ALARM	086/45.67.89	info@securityalarmservice.be
Jardinier	PROGARDENER	0496/867 944	progardener@skynet.be
Ligne de Vie	INDUSAFE	03/830 42 11	info@indusafe.be
Parlophonie Comelit (pas de contrat à prévoir)	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Plombier - Dépannage	ESB	0471/500 671	info@esbcare.be
Pompes	WILO	02/482 33 33	dispatching.be@wilo.com
Portes de Garage	NASSAU DOOR BELGIUM	055/30 70 00	service@ldoornassau.be
Serrurier - Dépannage	CASCIARO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be
Reproduction clés appartement via plan litto	TINANT	02 640 90 08	info@tinant.be
Système d'arrosage automatique	BARVAUX	067 84 15 89	info@barvaux.be
Toitures Vertes	PROGARDENER	0496/867 944	progardener@skynet.be
Ventilation des communs / garages	ABC TECHNICS	vérifier si ETSB peut être enlevé.	
Ventilation des communs / garages	ETSB SRL (Christian)	0473 624 954 (0489/173 318 ?)	etst@voo.be

TREE
Avenue Dolez 139-141-143 - 1180 UCCLE
BCE 0.689.898.939

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2022</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	4.650,00	5.164,14	5.700,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	10.800,00	4.048,60	4.500,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	5.000,00	3.213,24	3.550,00
ENTRETIEN DES COMMUNS	21.700,00	22.510,81	25.000,00
JARDINS	17.250,00	16.262,40	17.900,00
EAU (2)	15.250,00	2.170,81	17.000,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	2.300,00	1.510,30	1.700,00
ELECTRICITE	18.700,00	17.270,92	25.900,00
ASSURANCES + RC	8.750,00	9.143,43	10.050,00
HONORAIRES SYNDIC	21.000,00	20.977,35	23.150,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	580,00	194,53	250,00
FRAIS AG	700,00	674,90	750,00
	126.680,00	103.141,43	135.450,00

(1) électrique, égouts, porte, entretien bâtiment

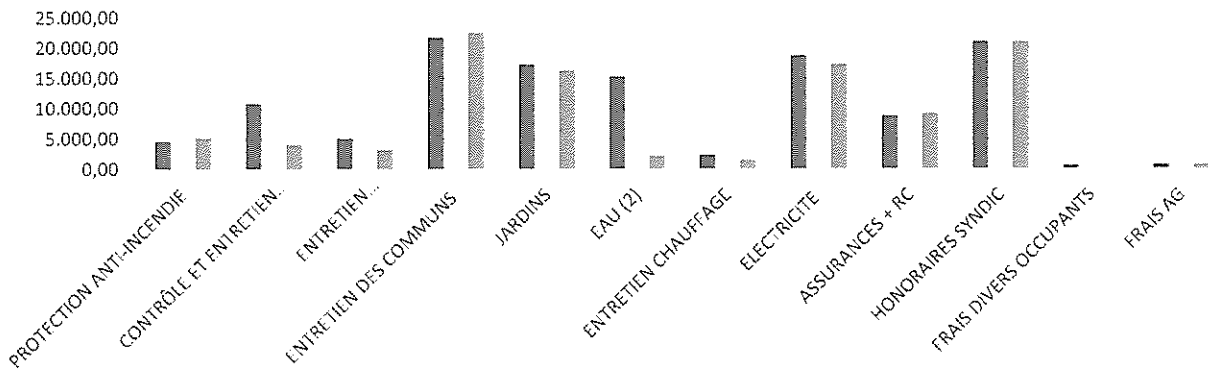
(2) Nous n'avons reçu aucune facture depuis le 03/2022

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2022</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
REPARATION INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	1.000,00	6.652,36	7.000,00
REPARATION ASCENSEURS	650,00	0,00	500,00
REPARATION JARDINS (3)	0,00	762,30	850,00
REPARATION CHAUFFAGE	0,00	549,34	600,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	10.000,00	8.953,40	9.850,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	2.000,00	1.930,04	2.100,00
MINISTRE PROPRIETAIRES	0,00	792,61	1.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	100,00	132,71	150,00
	13.750,00	19.772,76	22.050,00

(3) plantations

TOTAL	140.430,00	122.914,19	157.500,00
--------------	-------------------	-------------------	-------------------

Evolution Frais d'entretien



Rapport du Commissaire aux Comptes - Exercice 2022

à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la Résidence TREE
sise avenue Dolez 139 139 A et B, 141A et B et 143 A et B
à 1180 Bruxelles

Conformément aux dispositions légales et statutaires, je fais rapport dans le cadre du mandat de Commissaire aux Comptes qui m'a été confié par l'Association des Copropriétaires de la Résidence TREE lors de son Assemblée Générale du 11 mai 2022.

Le rapport inclut mon opinion sur les comptes annuels pour l'exercice 2022. Cet exercice a commencé le 01 janvier 2022 et s'est terminé le 31 décembre 2022. Le bilan de fin d'exercice se présente comme suit :

Bilan	
Actif	
Compte courant	19 173,33
Compte épargne	19 155,61
Sinistre 2021-4	10,00
Sinistre 2021-5	623,30
Sinistre 2022-4	200,00
Sinistre 2022-3	628,91
Propriétaires	33 602,00
Fournisseurs	4 834,88
Fonds de roulement promoteur	1 171,50
Stock Télécommandes	227,91
Anciens FRS/Propriétaires	45,38
	79 672,82
Passif	
Fonds de Roulement	55 000,00
Fonds de Réserve Général	19 128,87
Sinistre en attente	4 850,49
Arrondis	181,36
Reserve Intérêts & Indemnités	512,10
	79 672,82

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du Syndic. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies.

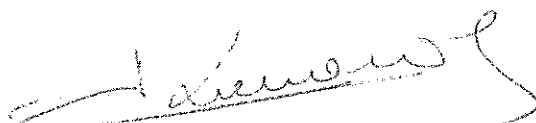
La responsabilité du Commissaire aux Comptes est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base d'un contrôle. Celui-ci a été effectué de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Toutes les explications et informations requises ont pu être obtenues du Syndic et il peut dès lors être établi que :

- les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent,
- les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers,
- la répartition des charges entre copropriétaires est conforme aux statuts
- les dépenses sont conformes aux décisions de l'assemblée générale,
- la gestion répond aux normes de prudence et d'honnêteté.

En conclusion, j'estime que les comptes annuels 2022 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association des Copropriétaires.

Bruxelles, le 9 mars 2023



Colette LIENARD,
Commissaire aux Comptes de la Résidence TREE

TREE

Avenue Dolez 139-141-143
 1180 UCCLE
 BCE: 0.689.898.939
 Banque: BE55 0689 3562 4944
 BIC: GKCCBEBB

M.G.S srl

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

BILAN

Décompte 4T2022

Période 01/10/2022 - 31/12/2022

Fait: 10 février 2023

Date Impr.: 03/03/2023

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		55 000,00
100020 FONDS DE ROULEMENT PROMOTEUR	1 171,50	
150010 ARRONDIS		181,36
150020 RÉSERVE INTERETS & INDEMNITES		512,10
150040 ANCIENS FRs/PROPR.	45,38	
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		19 128,87
330001 STOCK DE TÉLÉCOMMANDES	227,91	
400000 PROPRIETAIRES	33 602,00	
440000 FOURNISSEURS	4 834,88	
499100 SINISTRE EN ATTENTE		4 850,49
499102 SINISTER 2021-4	10,00	
499103 SINISTER 2021-5	623,30	
499104 SINISTER 2022-4	200,00	
499105 SINISTER 2022-3	628,91	
550000 COMPTE EPARGNE	19 155,61	
551000 COMPTE COURANT	19 173,33	
	79 672,82	79 672,82

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	01/01/22		Réouverture année comptable				11 253,30		11 253,30
DIV	2022001	31/03/22	31/03/22	Provisie nr 8 - 31/03/2022				1 875,57		13 128,87
DIV	2022004	30/06/22	30/06/22	Provisie nr 9 - 30/06/2022				2 000,00		15 128,87
DIV	2022007	30/09/22	30/09/22	Provisie nr 10 - 30/09/2022				2 000,00		17 128,87
DIV	2022010	31/12/22	31/12/22	Provisie nr 11 - 31/12/2022				2 000,00		19 128,87
160000							0,00	19 128,87		19 128,87
1600	***	Fonds de reserves					0,00	19 128,87		19 128,87
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					0,00	19 128,87		19 128,87
							0,00	19 128,87		19 128,87

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE TREE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 AVRIL 2023

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Procédure de réception des parties communes.
2. **Travaux décidés mais non réalisés**
 - Néant
3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Remplacement d'un moteur de la porte de garage.
4. **Sinistres en cours ou clôturés**
 - 2022-4 EFFR. Caves
 - 2022-5 EFFR appart Lot A01 loc Van Der Vaeren
 - 2023-1 cambriolage appart C05 M Cammermans.
 - 2ème Effraction garage bloc A
5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - Néant
6. **Les contrats de fournitures régulières**
 - Voir 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

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.

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

6. 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 paswoord x

Be engd https://opensyndic.3xc.be



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

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

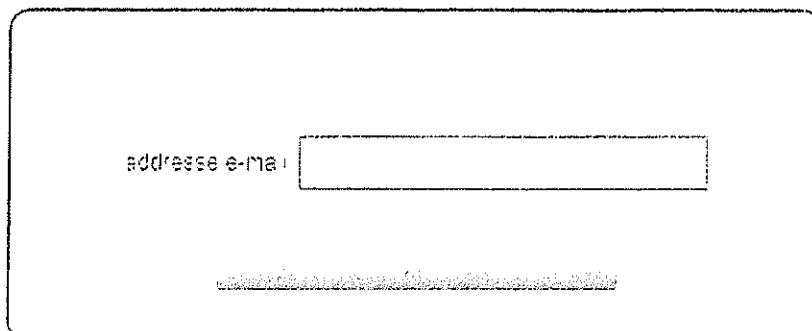
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<input type="text" value="Nom d'accès"/>			
<input type="password" value="Mot de passe"/>			
<input type="password" value="Répétez mot de passe"/>			
<input type="button" value="OK"/>			

- 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
<input type="button" value="OK"/>
Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici
Ou
Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici

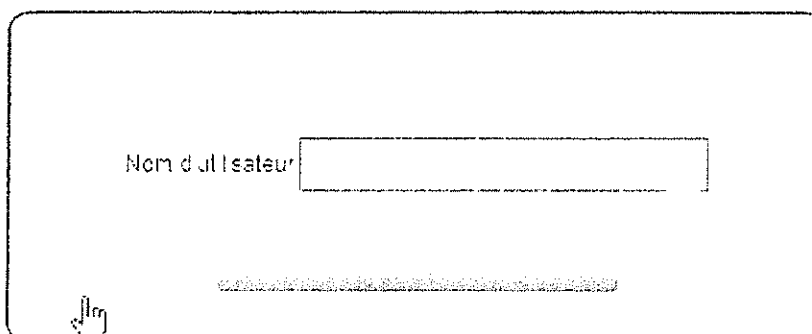
- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son adresse électronique et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si l'adresse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