

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE COMPLEXE BOETENDAEL DU 08 FEVRIER 2024
(BCE 0843.471.517)**

L'an deux mille vingt-quatre, le 08 février à 18h00 se sont réunis les copropriétaires du **COMPLEXE BOETENDAEL (BCE 0843.471.517)** au **CENTRE BOETENDAEL** sis rue du Doyenné 96 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, représentés ou connectés sont 157 sur 280 formants ensemble 228.710/400.000^{èmes}

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18H30.

Est nommé Président de séance : Monsieur Vandooren

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl – Mr Meganck, M Van Hove, Md Arsenica et Md Vandernoot

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

2. Comptes :

2.1 Information sur la reprise de la comptabilité – rappel de la décision prise lors de la dernière AG du 3 octobre 2023 qui a fixé le 30 septembre 2024 pour la première approbation des comptes annuels et du bilan.

Le syndic rappelle que, lors de l'AG extraordinaire du 3 octobre 2023, les copropriétaires ont décidé de reporter la clôture comptable au 30 septembre 2024.

Le syndic informe avoir établi la comptabilité non-tenue par le syndic judiciaire pour la période allant d'octobre 2021 à juin 2023 en vue d'éditer les décomptes pour cette période. Nous attendons le décompte des consommations d'ISTA pour finaliser le décompte arrêté au 30 juin 2023 pour vous l'envoyer.

Dans le cadre de cette reprise, le syndic a dû faire face à de nombreux rappels de paiement (TOTAL, SIBELGA, VIVAQUA, REBETON, ACERTA, ISTA). La comptable a réussi à annuler tous les frais de rappels et indemnités d'un montant cumulé de 15.354,58€ à l'exception des intérêts pour le retard de paiement des factures de REBETON d'un total de 5.004,72€ et des honoraires d'avocat dans ce dossier pour 745,75€.

2.2 Evolution des charges –

- a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) – Budget à recevoir
L'assemblée générale d'octobre 2023 avait validé le budget annuel estimé sous la gestion de l'ancien syndic de 464.550€. Les appels prévisionnels des charges envoyés étaient calculés sur cette base. Le syndic présente en séance le projet de budget. Voir la décision au point 2.5.

-
- b) Présentation et adoption du budget extraordinaire.
Voir point travaux et fonds de réserve
-

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait lecture de la liste des débiteurs au soir de la réunion. La situation est meilleure que précédemment. En effet, il reste une somme de 41.769€ de charges à récupérer. Les procédures de rappel sont en cours.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Majorité absolue

Le fonds de roulement est de 200.000 €.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG décide de maintenir le fonds de roulement actuel.

2.5 Fixation de la provision – Décision (majorité absolue)

Lors de l'AG extraordinaire du 3 octobre 2023, le budget de 464.550€ avait été validé et les appels de provision avaient été fixés à 120.000€ par trimestre.

En fonction du décompte des frais réels établi au 30 juin 2023 (hors frais d'ISTA que nous attendons encore), les dépenses totales s'élèvent à 732.550€. La différence est liée exclusivement au prix du gaz.

La régularisation du chauffage et de l'eau chaude sera intégrée dans les décomptes annuels qui seront envoyés d'ici peu aux copropriétaires (dès réception du décompte d'ISTA).

Il est rappelé que l'AG avait décidé de donner un mandat au CDC, accompagné du syndic pour suivre l'évolution des frais du complexe dans le but d'adapter les appels de provisions afin de les mettre en corrélation.

Pour les prochains trimestres, les appels de provisions seront comme suit :

- Au 31 mars 2024 : 160.000€
- Au 30 juin 2024 : 160.000€
- Au 30 septembre 2024 : 160.000€
- Au 31 décembre 2024 : 160.000€

Après discussion, l'assemblée générale valide à la majorité les nouveaux appels de provisions inscrits ci-dessus.

Contre : Md MIGON, Md PIRLOT, Md FISCHER

Abstention : néant

Le syndic rappelle également qu'il a intégré le complexe Boetendael dans son contrat cadre « énergie » qui aura pour effet de pouvoir bénéficier d'un prix d'énergie préférentiel dès 2024, dès la fin du contrat en cours pour le complexe.

2.6 Information sur le rapport de l'Expert désigné par le Juge

Le syndic informe l'assemblée que Mr Pitito, expert-comptable judiciaire nommé par le juge, n'a toujours pas effectué la mission qui lui avait été confiée et ce malgré plusieurs prolongations du délai qui lui avait été donné par le juge.

Maître Van Gils, avocat du complexe, a sollicité une nouvelle audience devant le juge dans le but de nommer un nouvel expert. Elle aura lieu 20 février prochain.

Le syndic tiendra informé les copropriétaires.

2.7 Proposition ou non d'entamer une action judiciaire contre ATELIER GESTION – présentation du dossier par le CDC – Décision (majorité absolue)

Le syndic a analysé la comptabilité de l'ancien syndic dans le but d'établir une liste des frais, des intérêts et des indemnités payées par les copropriétés du fait de la mauvaise gestion du syndic Atelier Gestion. Il en ressort que les frais concernés sont :

- Honoraire du syndic Atelier Gestion : 13.209,88€
- Intérêts de retard payés à la société Rebeton d'un montant de 5.004,72€
- Frais d'avocat pour le contentieux Rebeton d'un montant de 745,75€
- Frais du syndic MGS pour la reprise de la comptabilité sur les 2 dernières années.

Le syndic a pris des renseignements auprès de Maître DIEELIS et il en ressort que :

- Le préjudice subi par le complexe n'est pas suffisamment établi.
- Si on compare les frais réclamés par rapport aux frais et aux délais qu'une procédure en justice pourrait engendrer, il n'est pas certain que la copropriété ait intérêt à se lancer dans une procédure classique.

En tenant compte de nouveaux préjudices pouvant encore survenir, l'ACP décide de donner un mandat au CDC et au syndic d'établir le préjudice, puis d'évaluer avec Maître Dielis l'opportunité ou non de lancer une procédure judiciaire qui devra être décidée lors d'une AG Extraordinaire à organiser dans un délai maximum de 6 mois.

Contre : Md KOLEVA

Abstention : néant

3. Rapport du syndic (voir annexe) :

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion

Le syndic commente le rapport d'activité joint 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 éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

L'assemblée ratifie les travaux d'entretien et de réparations réalisés en accord avec le CDC, à savoir :

- réparation du muret de l'esplanade
- réparation d'une fuite sur l'arrivée d'eau chaude au plafond des garages (calorifuge en amiante)
- réparation d'une poutre dans les garages influençant la stabilité de l'édifice.
- réparation de l'éclairage extérieur en cours
- élagage d'un arbre.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

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

Abstention : NEANT

Contre : Md KOLEVA

4.2 A l'ancien syndic OP/TREVI

L'Assemblée, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'exception de Md KOLEVA qui s'abstient, ne donne pas décharge au syndic OP/TREVI.

4.3 A l'ancien syndic Atelier Gestion

L'Assemblée, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, ne donne pas décharge au syndic Atelier Gestion.

4.4 Au syndic actuel MGS

MGS propose de postposer la décision et de ne pas voter étant donné que le décompte annuel ne sera présenté que lors de l'AGO de 2025

Pas de vote

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

Comme définit lors de l'AG Extraordinaire du 3 octobre 2023, les membres du CDC en place, qui connaissent et maîtrisent les dossiers en cours, sont reconduits jusqu'à l'AG ordinaire de 2025. Pour mémoire, les membres sont :

Oaks : Md JACQUET, Md BONYHADI

The High Trees : Md JACQUET

The Ash : Md DEGREMONT, Mr GUILARDIAN

The Elms : Mr VANDOOREN

Abstention : MD PIRLOT,

Contre : Md KOLEVA,

5.2 Ratification du choix du commissaire aux comptes Externe

L'assemblée ratifie, à la majorité des propriétaires présents ou représentés, le mandat donné par le CDC à la société B.C.G représenté par Mr Lagneau.

Abstention : Md PIRLOT

Contre : Md KOLEVA

5.3 Des Commissaires aux comptes Internes

L'assemblée marque à la majorité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer Md Jacquet et Mr Vandooren en tant que commissaires aux comptes internes pour une durée d'un an.

Abstention : MD PIRLOT

Contre : NEANT

5.4 Du syndic

L'Assemblée élit à la majorité, MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année accompagné du gestionnaire Monsieur VAN HOVE jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au gestionnaire de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le représentant légal de la copropriété.

L'Assemblée générale mandate le président de séance pour la signature de l'avenant au contrat de syndic.

Abstention : MD PIRLOT, Md KOLEVA

Contre : NEANT

6. **Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 06/02/2025**

Le syndic propose ainsi de fixer la réunion au 06 février 2025 à 18h. Accueil à 17h30 pour les signatures. La motion est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

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. **Information - rappel - suggestion du syndic.**

7.1 Envoi des convocations et des pv d'assemblée uniquement par mail dès 2024 – documents disponibles également sur le site de la copropriété. Seules les personnes n'ayant pas d'adresse mail ou n'ayant pas signé la dérogation (voir annexe) continueront à recevoir la convocation par courrier simple ou recommandé.

Pour réduire les frais de la copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl appliquera les procédures suivantes :

- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail (disponible sur le site).
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

7.2 Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, la détection incendie, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc

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 en informer préalablement le conseil de copropriété.

L'assemblée générale confirme à l'unanimité des présents et représentés, le désir d'inclure la chaudière dans l'assurance du complexe.

7.3 Désignation du Notaire et de l'Expert désigné pour la mise en conformité des statuts – présentation du projet par le CDC et le syndic – modalités pratiques – Décision (majorité absolue)

Le dossier n'est pas prêt. Le syndic expose quelques chiffres et donne quelques informations.

L'Assemblée, à la majorité des propriétaires présents ou représentés, décide de postposer la décision à la prochaine AG.

Contre : MD PIRLOT

Abstention : NEANT

7.4 Etat d'avancement sur le dossier pollution de sol – information sur l'inscription au fonds PROMAZ

Le syndic confirme que Mr Moreau, conseiller technique externe, a bien inscrit le complexe au fonds Promaz pour le dossier de la pollution de sol. Le syndic informe que ce type de procédure prend beaucoup de temps.

7.5 Situation sur les infiltrations dans les garages – étude des solutions - Décision

En accord avec le CDC, un mandat a été donné à Mr Moreau, conseiller technique, pour lancer les procédures pour résoudre ces infiltrations. Une première intervention a eu lieu dans les garages 25, 26 et 61, 62 des Oaks. Il semblerait que l'étanchéité du joint de dilatation soit la cause des infiltrations.

Mr Moreau continu les recherches pour solutionner ces infiltrations définitivement.

Une flaque d'eau est régulièrement présente devant le garage 218. Le garage 70Bis présente nouvellement des infiltrations. Une infiltration a également été identifiée aux niveaux -2 et -3 de l'immeuble The Elms. Une analyse sera conduite pour identifier les origines.

L'assemblée ratifie la décision et les frais seront financés par les charges courantes.

7.6 Information sur la Cogénération et du litige en cours.

Le syndic rappelle que le complexe est lié par une convention avec Sibelga qui a placé une cogénération dans son local chaudière. La convention s'arrêtera le 11 mars 2026. Le syndic rappelle que suite à un bris de moteur de la cogénération, cette dernière est à l'arrêt depuis près de 2 ans maintenant. Cela fait l'objet d'un dossier d'assurance dont les responsabilités n'ont pas encore été établies. Cette situation aliène toutes les opportunités du complexe pour éventuellement placer une nouvelle cogénération sous une nouvelle convention.

Le syndic travaille également sur un projet de placement d'une pompe à chaleur en complément des installations existantes. Une présentation sera faite lors de la prochaine AG.

L'assemblée en prend note de l'information et remercie le syndic pour ce suivi rigoureux.

7.7 Désignation d'un avocat pour établir le dossier RGPD pour le complexe.

Le syndic a, sur demande du CDC, demandé une offre à la société Compliance 4 Business pour établir un dossier RGPD. Cette société a remis une offre pour les immeubles The Elms et Ash

Malgré les relances, l'offre n'a pas été envoyée pour le complexe

Sur base de l'offre envoyée pour The Elms et Ash, le tarif estimé est de +/- 4.000€

L'assemblée générale désire avoir plus d'informations pour pouvoir prendre une décision lors d'une prochaine AG.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de reporter ce point à la prochaine AG

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

8.1 Travaux de rénovation de la toiture du Oaks – prise en charge de la quote-part des travaux sur le corps de cheminée de la chaudière commune. Décision (majorité 2/3) – financement

Le syndic informe que la copropriété The Oaks va procéder à une rénovation de sa toiture en ce y compris le corps de cheminée de la chaudière qui est commune. Les frais avancés par l'ACP The Oaks pour cette partie sont d'un budget de maximum 4.000€..

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de rembourser le montant des travaux, sans dépasser le budget, à l'ACP The Oaks via le fonds de réserve.

En annexe, le comparatif demandé.

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

Au jour de la réunion, le fonds de réserve général est de 18.307,78 €.


L'AG décide à la majorité des propriétaires présents ou représentés de poursuivre les appels trimestriels de 7.500€.

Contre : Md PIRLOT

Abstention : NEANT

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur participation à cette AG laquelle s'est terminée à 20h00


Président de séance
Mr VANDOOREN


Syndic
Mr MEGANCK

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

S. MEGANCK

Date d'expédition par mail et mise en ligne, le 12 février 2024.

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.

COMPARATIF DES DEVIS

CHÂTEAU WALZIN

Rénovation du massif de cheminée de la chaudière commune.
Avenue Château de Walzin 4-5-6 & 7-8-9 à 1180 Bruxelles

poste	DESIGNATION	Marché	Unité	Quantité	Antonliou SA		AV Façade		REBETON		Vimar	
					Prix unitaire	Total	Prix unitaire	Total	Prix unitaire	Total	Prix unitaire	Total
1.9	Cabanon de cheminée de la chaudière commune											
1.9.1	Nettoyage de façade en pierre naturelle. Nettoyage à l'eau à haute pression de la surface de façade yz EPI.	QP	m2	13,50	14,00 €	189,00 €	0,00 €	243,00 €	20,00 €	270,00 €	20,00 €	270,00 €
1.9.2	Refecion des joints de façade.	FF	FF	1,00	350,00 €	350,00 €	0,00 €	1 183,33 €	450,00 €	450,00 €	2 750,00 €	2 750,00 €
1.9.3	décapage et recimentlage de la surface de façade (côté toiture).	QP	m2	4,10	85,00 €	348,50 €	0,00 €	396,33 €	120,00 €	492,00 €	85,00 €	348,50 €
1.9.4	Pose d'un hydrofuge de façade.	QP	m2	17,60	9,00 €	158,40 €	0,00 €	146,67 €	6,00 €	105,60 €	10,00 €	176,00 €
1.9.5	Solmi: Raccord de l'étanchéité de toiture nouvellement isolée avec le pied de façade en pierre naturelle.	QP	m1	8,60	55,00 €	473,00 €	0,00 €	344,00 €	30,00 €	258,00 €	35,00 €	301,00 €
1.9.6	Profil Korte A15 périphérique (bord de dalle de couverture des cheminées).	QF	m1	9,00	45,00 €	405,00 €	32,00 €	288,00 €	35,00 €	315,00 €	35,00 €	315,00 €
1.9.7	Etanchéité liquide de type SIKAFLOOR 425 des dalle de couverture de cheminée. Préparation du support (sillex lavé) par ponçage et/ou grenaillage. Réparation du support à réaliser avec les produits adéquats de la gamme SIKA.	QP	m2	5,20	135,00 €	702,00 €	195,00 €	1 014,00 €	150,00 €	780,00 €	215,00 €	1 118,00 €
	Remise commerciale						7%	-91,14 €				
	* Prix moyen des offres concurrentes en italique											
					Antonliou SA		AV Façade		REBETON		Vimar	
	MONTANT TOTAL DES TRAVAUX HTVA					2 625,90 €		3 524,19 €		2 670,60 €		5 278,50 €
	TVA 6 %					157,55 €		211,45 €		160,24 €		316,71 €
	MONTANT DES TRAVAUX TTC					2 783,45 €		3 735,64 €		2 830,84 €		5 595,21 €

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

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

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

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

COURRIER RECOMMANDE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).
Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.
Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.
La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

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

Mise en demeure

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

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

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

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

Il en existe quatre grands types :

- Les dégâts des eaux, le plus souvent causé par une canalisation ou une décharge vétuste et/ou mal entretenue. C'est le type de sinistre le plus courant.
- Les effractions, résultent le plus souvent d'une vitre, d'un châssis et/ou d'une porte brisée dans le cadre d'un vol.
- Les bris de vitres, toute vitre brisée ou menaçant de se briser sans que l'origine ne soit une effraction rentre dans cette catégorie.
- Les incendies

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

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

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

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



FIDEA



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

Il existe trois gestes essentiels lorsqu'un sinistre survient :

- Enrayer au plus vite la cause afin d'éviter que les dommages ne s'aggravent, au (moins temporairement). C'est ce que l'on appelle des mesures conservatoires. Les mesures conservatoires, contrairement à une réparation, ne sont pas vouées à être pérennes dans le temps.
- Prendre des photos.
- Avertir le syndic

Une fois ces trois gestes exécutés, le syndic prend le relais pour la recherche et la réparation de la cause.

Une fois la cause réparée, le syndic vous enverra un document vous demandant de lui fournir un devis de remise en état. Vous êtes libre de faire appel au corps de métier de votre choix mais le syndic vous donnera toujours des coordonnées à titre indicatif.

Une fois le devis en possession du syndic, il sera transmis à l'assurance (ou non) dans le but d'une expertise.

Vous êtes tenus de garantir l'accès lors de cette expertise dont la date est fixée par l'expert.

Une fois l'indemnité accordée par l'assurance, le syndic vous demandera vos coordonnées bancaires afin de verser les premiers 80% de l'indemnité.

Il vous appartient de commander les travaux et de payer l'entrepreneur.

Une fois le syndic en possession de la facture, le solde de 20% de la facture vous sera remboursé.

Pas de facture, pas de solde.

3. Comment se déroule un dossier sinistre ?

Dans la majorité des cas, un sinistre se déclare et se gère de la façon suivante :

- Déclaration :
 - Manifestation du sinistre
 - Mesures conservatoires
 - Ouverture d'un dossier auprès de l'assurance
- Recherche et réparation :
 - Recherche de la cause du sinistre
 - Réparation de la cause du sinistre
- Réfection :
 - Établissement d'un devis de remise en état
 - Expertise
 - Exécution des travaux de remise en état
 - Indemnité de l'assurance s'il y a lieu
 - Clôture du dossier

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

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

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

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

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

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

5. Que paye l'assurance ?

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

- Les frais de mesures conservatoires, sur présentation d'une facture
- Les frais de recherche, sur présentation d'une facture
- Les frais de syndic, sur présentation d'une facture
- Les frais de remise en état HTVA, 80% sur présentation du devis, les 20% restant sur présentation d'une facture.
- Les pertes indirectes (Indemnisation forfaitaire couvrant tous les frais et désagréments encourus en cas de sinistre (ex. les frais de déplacement, de téléphone, de devis, la hausse de la consommation d'eau, etc.))

L'assurance de la copropriété ne prend nullement et en aucun cas à sa charge :

- La franchise
- Les frais de réparation de la cause, ceux-ci relevant de l'entretien du bâtiment.
- Les dommages causés aux biens mobiliers
- Les pertes de loyer à la suite d'un sinistre
- La perte de jouissance du bien est limitée à la durée des travaux et non à la perte de jouissance depuis la date du sinistre
- Une relocation éventuelle (sauf en cas d'incendie)

6. Qu'est-ce que l'auto-assurance ?

Parfois, quand les frais générés par le sinistre sont inférieurs ou trop proches de la franchise, il est plus judicieux de ne pas déclarer le sinistre auprès de la compagnie d'assurance.

En effet, chaque sinistre déclaré augmente la statistique de sinistralité du bâtiment. Si la statistique augmente de façon trop importante, l'assurance peut soit imposer une franchise plus contraignante, soit revoir le prix de son contrat à la hausse ou dans le pire des cas, rompre le contrat.

Dans le cas où il serait plus judicieux de ne pas déclarer le sinistre à la compagnie d'assurance, le dossier sera géré en auto-assurance. C'est-à-dire que c'est la copropriété qui endosse le rôle de la compagnie d'assurance avec les mêmes conditions que cette dernière. Le syndic se substitue à l'expert pour évaluer les dommages.

7. Que vais-je devoir payé ?

La réponse de cette question ne dépend que d'une seule chose, quelle est l'origine du sinistre ?

Si l'origine du sinistre est commune (ex : colonne de décharge ayant cédé), c'est la copropriété qui prend à sa charge tous les frais non couverts par l'assurance (principalement la franchise, la réparation de la cause et la TVA de la facture de remise en état.)

Si l'origine est privative, c'est à la personne en "tort" de prendre à sa charge les frais non couverts par l'assurance. (principalement la franchise, la réparation de la cause et la TVA de la facture de remise en état.)

Si le propriétaire est également l'occupant de son bien, les frais sont à sa charge.

Si le propriétaire n'est pas occupant, une nouvelle question se pose.

L'entretien de la cause du sinistre est-elle à charge du locataire ?

Si oui, les frais reviennent au locataire (ex : machine à laver mal reliée). C'est dans ce genre de cas précis que l'assurance abandon de recours contre son locataire joue.

Si non, les frais reviennent également au locataire car le bien est sous leur responsabilité (ex : joint de douche non-étanche)

Est considéré comme privatif tout élément dont un et un seul appartement à la jouissance sauf contradiction dans les statuts du bâtiment.

Meganck Gestion Syndic.

Inhoud

1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe2
- 1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.....3
- 1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.....3
2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web4

Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en 2018 en Europe, nous avons modifié le système des mots de passe des propriétaires sur le site Web.

Le syndic ne peut plus attribuer de mots de passe aux propriétaires. C'est à présent le propriétaire qui doit créer son mot de passe sur le site Web d'OPENSyndic même ; c'est la seule personne qui peut le connaître. (Notez que le mot de passe n'est pas sauvegardé en clair dans la base de données). Cette règle s'applique aussi bien à un nouveau propriétaire qu'à un propriétaire existant qui aurait oublié son mot de passe. Les mots de passe précédemment créés par les propriétaires (qui n'ont pas oublié leur mot de passe) restent bien sûr valables.

Sous OPENSyndic, cela conduit au changement suivant :

- Le champ « mot de passe » de la fiche d'adresse a disparu.
- Le (modèle de) message pour informer le propriétaire de ses identifiants de connexion reste en grande partie inchangé. La seule différence est que le propriétaire ne verra plus son mot de passe apparaître dans son message (e-mail), mais seulement un lien vers une page Web lui permettant de créer son mot de passe.
ATTENTION ! Cela signifie que vous, en tant que syndic, devez adapter le modèle de message concernant l'identification dans le sens suivant : « Vous pouvez créer votre mot de passe en cliquant sur le lien suivant : ». Le lien lui-même est généré automatiquement dans le message en utilisant la référence de champ (existante) `[[MOTDEPSSWEB]]` (« Lien mot passe »). Vous devez donc conserver cette référence de champ dans votre modèle de message.
- Si le mot de passe est oublié, le propriétaire peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.) sur la page de connexion du site Web afin de se créer un nouveau mot de passe.
- Quand l'utilisateur a oublié son nom d'utilisateur, il peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici) sur la page de connexion du site Web.

Voici un exemple d'un modèle de message en OPENSyndic :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.

Bonne chance !

Votre identifiant en ligne est : `[[NOMWEB]]`

Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant : : `[[MOTDEPSSWEB]]`

La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. N'utilisez plus le lien ci-dessus. Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.

Le résultat qui est envoyé dans cette exemple est :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veuillez 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.

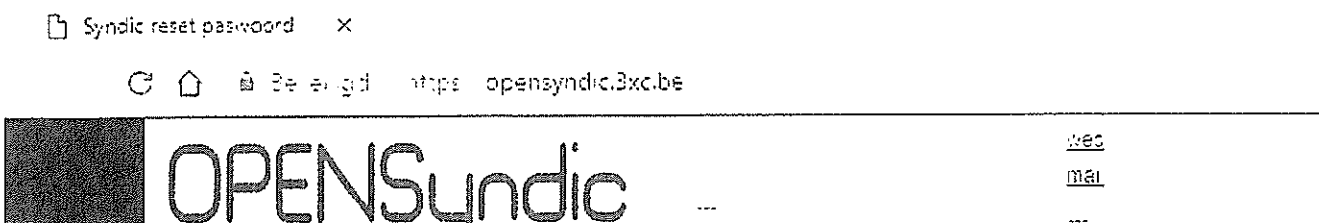
Il y a 2 possibilités pour envoyer le message :

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.



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

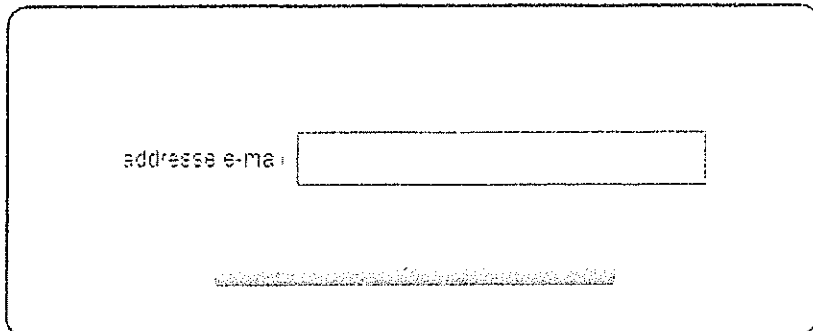
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<input type="text" value="Nom d'accès"/>			
<input type="text" value="Mot de passe"/>			
<input type="text" value="Répéter le 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).

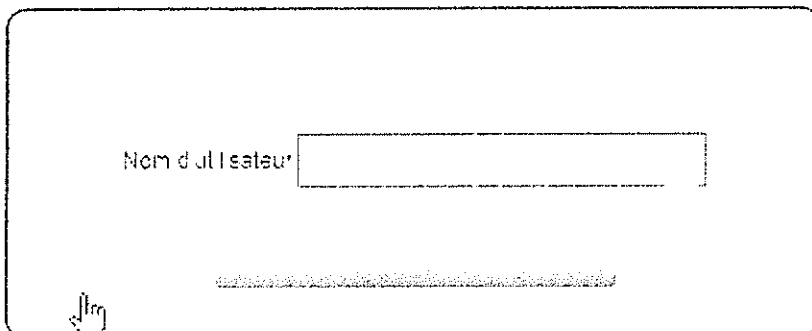
Nom d'accès
Mot de passe
<input type="button" value="OK"/>
<u>Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici.</u>
<u>Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.</u>

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



The screenshot shows a web form with a rounded rectangular border. On the left side, the text "adresse e-mail" is displayed. To its right is a rectangular input field. Below the input field, there is a horizontal line representing a link.

- 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.



The screenshot shows a web form with a rounded rectangular border. On the left side, the text "Nom d'utilisateur" is displayed. To its right is a rectangular input field. Below the input field, there is a horizontal line representing a link. A mouse cursor icon is positioned over the bottom-left corner of the form's border.