

Vos références :	NOTAIRE :
Nos références : Code dossier 2461	Delphine Stévigny, Rue de Givet 27 5500 Dinant
(A rappeler lors de toutes correspondances)	

22/09/2026

Maître,

Concerne : Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :

IMMEUBLE SIS A : 2461 - ACP CHURCHILL 17 Avenue Winston Churchill 17 5500 Dinant	COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : Q16708 - LE SYNDIC	NUMÉROS DES LOTS : Appartement A4 158 / 1000
--	--	---

Nous accusons bonne réception de votre lettre recommandée du 22/09/2026 et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1**1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3 :**

	Quotité copropriétaire	Quotité totale	Quote-part copropriétaire	Copropriété
Fonds de réserve	158	1000	158,00 €	1 000,00 €
Fonds Travaux	158	1000	3 323,54 €	21 035,10 €

En cas de fonds multiple, ces derniers sont globalisés (voir bilan ci-joint).

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 :

Voir point 3.94 §2, 5° ci dessous

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu :

☐ Néant à ce jour

☒ Oui, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG

- ☐ Se référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale
contentieux de recouvrement de charge avec LE FRANC Hugo

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

Voir annexes ci-jointes

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :

Voir annexe ci-jointe

Information complémentaire :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- ☒ Aucun dossier n'est en possession du syndic
☐ Il existe un dossier D.I.U.

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela l'intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout

- ☒ Il n'y a pas de cuve
☐ Il y a une cuve

Emprunt collectif

- ☒ Il n'y a pas d'emprunt collectif
☐ Il y a un emprunt collectif

Conformément à l'article 3.94, §2

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Appel au fonds de roulement :	0,00 €	☒ Appel déjà effectué ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles
Appel au fonds de réserve :	1 000,00 €	☒ Appel déjà effectué ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles
Budget annuel :	17 007,40 €	☐ Appelé en 2 échéances semestrielles

- ☒ Appelé en 4 échéances trimestrielles
- ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles
- ☐ Pas d'appel, décompte trimestriel à frais réel

Nous vous invitons à consulter le procès verbal de la dernière assemblée générale ordinaire afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

5° le montant des arriérés éventuels dû par le cédant

- ☐ Non, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour, cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous
- ☐ Oui, ce dossier fait actuellement l'objet d'un contentieux, nous interrogeons le conseil de la copropriété qui vous communiquera rapidement le montant exact des arriérés.
- ☒ Oui, il y a des arriérés

Arriéré dû	15 306,32 €
A retenir	15 306,32 €
Provisions complémentaires	0,00 €
Frais de renseignement §1 et §2	350,00 €
Total	15 656,32 €

Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges. Il n'y a aucune obligation de retenue sur cette somme.

**Ces frais seront facturés dans le prochain décompte de charges du par le cédant.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP 2461 - ACP CHURCHILL 17 suivant : GKCCBEBB - BE94 0689 5543 9014 avec la référence +++342/2260/01912+++

Conformément à l'article 3.94, §3

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais, par courrier ou par mail

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire de l'expression de notre parfaite considération.

Mayla DAKHLI

Service comptabilité

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 08/04/2026 À 12:00**2461 - ACP CHURCHILL 17 (1012.336.639)
AVENUE WINSTON CHURCHILL 17
5500 DINANT**

Lieu de l'assemblée : visio conférence

Procès verbal

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

5 copropriétaires sur 6 totalisant 842 / 1 000 quotités (780 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 12:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C12758 - QINSHENG Rao** représentant 452 / 1 000 quotités (390 après réduction)
- **C12759 - LARIN PIA Marie** représentant 39 / 1 000 quotités
- **C12760 - KINSCH Willy** représentant 146 / 1 000 quotités
- **C12761 - POLLET Geoffrey** représentant 96 / 1 000 quotités
- **C12762 - DELANY Charles Antoine** représentant 109 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C12763 - LE FRANC Hugo** représentant 158 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. LISTING DES PRÉSENCES

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

Majorité absolue	Oui	780	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	780	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - POLLET Geoffrey - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. FAIT LE DÉCOMPTE LE FRAIS DE 2025-2026

Le syndic stipule que le décompte sera envoyé avant l'AGO.

Majorité absolue	Oui	780	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	780	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - POLLET Geoffrey - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. NOUVEAU BOUDEGE DE 2026

Le syndic explique que le budget sera voté lors de la prochaine AGO. Le problème n'est pas le budget mais le paiement des provisions de charges.

Majorité absolue	Oui	780	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	780	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - POLLET Geoffrey - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. LE TRAVAIL DE IMMEUBLE NO COFROMIT

L'Assemblée Générale décide de valider le devis de Afisol 2026-1105-JB et de la financer par appel de fond extraordinaire de 1035.10 TVAC

L'Assemblée Générale décide de mandater Mr Kinsch, Mme Pia et Mr Rao pour demander un devis de mise en conformité électrique des communs.

L'Assemblée Générale décide de faire changer les portes privatives coupe feu en interne.

Majorité des 2/3	Oui	780	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	780	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - POLLET Geoffrey - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. MON CAVE EST PRIVÉE.JE PAYER LE PRÉCOMPTE DE IMMEUBLIE, MAIS POUR LE REPAIRE,IL FAUT DIVISER PAR TOUS LES MONDES.PQ TOUT LES TOUYEUA COMPTEUR DE L'EAU GAZ.ILS SONT DANS MA CAVE

L'Assemblée Générale décide que le syndic regarde en interne l'acte de base et revienne vers Mr Rao pour des éclaircissement.

7. DANS LE ACT DE BAS,ILS SONT PAS CLAIR.ACT DE BAS SELON LE LOI.

Voir point 6

8. L'ÉTAT DE PROPRETÉ DES PARTIES COMMUNES

L'Assemblée Générale décide de désencombrer les déchets dans les communs.

Majorité absolue	Oui	780	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	780	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - POLLET Geoffrey - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. LES TRAVAUX DE RÉGULARISATION LIÉS AU PASSAGE DES POMPIERS.

Voir point 5.

10. ÉTAT DE BUDGET

Voir Point 4

11. MISE EN PLACE D'UNE BOÎTE AUX LETTRES POUR MA COMMERCE

L'Assemblée Générale autorise Mme Pia d'installer une boîte aux lettres.

Majorité des 2/3	Oui	780	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	780	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - POLLET Geoffrey - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ASSURANCE

L'Assemblée Générale stipule que le point est en ordre.

13. NOUVELLE DATE D'AGO

L'Assemblée Générale décide de modifier la date d'AGO le 20.05.2026 en visio à 12H.

Majorité absolue	Oui	780	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	780	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - POLLET Geoffrey - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 13:28.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 04/09/2025 À 16:30**2461 - ACP CHURCHILL 17 (1012.336.639)
AVENUE WINSTON CHURCHILL 17
5500 DINANT****Lieu de l'assemblée :** En visio conférence via Teams

Procès verbal

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

3 copropriétaires sur 6 totalisant 600 / 1 000 quotités (296 après réduction) 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 :

- **C12758 - QINSHENG Rao** représentant 452 / 1 000 quotités (148 après réduction)
- **C12759 - LARIN PIA Marie** représentant 39 / 1 000 quotités
- **C12762 - DELANY Charles Antoine** représentant 109 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C12760 - KINSCH Willy** représentant 146 / 1 000 quotités
- **C12761 - POLLET Geoffrey** représentant 96 / 1 000 quotités
- **C12763 - LE FRANC Hugo** représentant 158 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme Mr Rao Président de séance et le syndic représenté par Sébastien De Block assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. NOMINATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale confirme la nomination d'Easy Syndic suite à la décision prise lors de l'AG du 05-02-2025.

Sa mission démarre le 05-02-2025 et son mandat court jusqu'à la prochaine AG 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 vous répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions

Le département Technique vous 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 vous 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	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. SIGNATURE DU CONTRAT ET DÉSIGNATION DU MANDATAIRE

L'Assemblée Générale mandate Mr Rao pour signer le contrat avec Easy Syndic.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

EASY SYNDIC a procédé à l'ouverture des comptes suite à la reprise de la gérance de l'ACP CHURCHILL 17. L'AG approuve les comptes repris dans le bilan d'ouverture ci-joint qui restera annexé au PV.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. EVALUATION ET MODIFICATION DES CONTRATS DE FOURNITURES ET SERVICES

- Electricité : ENGIE
- Eau : SWDE
- GAZ ; ENGIE
- Répartiteur : TECHEM
- Entretien chaudière gaz : CERTIGREEN
- Assurance : VIVIUM
- Courtier : HARTMAN Alexandre
- Nettoyage : Les copropriétaires s'arrangent entre eux.
- Banque ; BELFIUS

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

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. 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 Rao 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.

Personne de contact dans l'immeuble : Mr Rao

** 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	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

Majorité des 2/3	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. PRÉVENTION INCENDIE

Selon l'AR du 07 juillet 1994 (modifié par l'AR du 07 décembre 2016), les normes de base pour la prévention contre les incendies et les explosions ne sont pas d'application pour :

- les bâtiments élevés (supérieur à 25m) et moyens (entre 10m et 25m), pour lesquels la demande de permis de bâtir a été introduite avant le 26 mai 1995 ;
- les bâtiments bas (inférieurs à 10m) pour lesquels la demande de permis de bâtir a été introduite avant le 1er janvier 1998.

Le syndic rappelle que l'immeuble doit être conforme avec le dernier rapport du SIAMU délivré (généralement lors du dernier permis d'urbanisme).

Les moyens de prévention sont laissés à l'appréciation du service incendie lorsque celui établit un rapport. En l'absence de rapport, il appartient aux copropriétaires d'estimer les risques possibles et de prendre les mesures qu'ils estiment les plus sûres. Le syndic rappelle que certains moyens de prévention sont peu onéreux (extincteurs, détecteurs, ...).

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée et décide de **depasser le point**.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. 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 :

- Loi du 2 juin 2010 (coordination des statuts)
- Loi du 18 juin 2018 (mise à jour du R.O.I. et modification du règlement de copropriété) ;

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

Le syndic a présenté préalablement à l'assemblée générale deux offres à des cabinets externes (du cabinet X et du cabinet Y).

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de passer le point.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ATTESTATION DE CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE DE L'INSTALLATION DES COMMUNS

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.

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

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de reporter ce point à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. CHAUFFERIE

Tout est en ordre au niveau de la conformité de la chaudière commune.

CERTIGREEN s'occupe de l'entretien de cette chaudière.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité des 3/4	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme M(me) Pia 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	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. RECOUVREMENT DE CHARGES ET PROCÉDURES JUDICIAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chacun des copropriétaires accepte expressément d'être considéré comme ayant individuellement marqué son accord (i) pour toute procédure intentée/à 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.

L'assemblée générale décide de ne pas souscrire à l'assurance recouvrement de charges.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget de 8309 € pour l'exercice 2025-2026.

Un appel de provision sera donc envoyé aux copropriétaires tenant compte du budget voté. Le montant sera appelé une seule fois sur l'année mais est à payer à chaque début de trimestre suivant l'exercice comptable même si celui-ci a déjà commencé.

En fin d'exercice, il est demandé de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain vote du budget.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES

Le Syndic informe la copropriété que la conformité au Règlement Général sur la Protection des Données est une obligation légale. Toutefois, suite à la décision de l'Assemblée générale, il a été décidé de ne pas entreprendre la mise en conformité de l'association des copropriétaires par rapport à la réglementation sur la protection des données.

Le syndic se dégage de toute responsabilité en cas de sanction prononcée à l'égard de la copropriété par les autorités compétentes dans ce domaine. Le point est donc reporté à l'année prochaine.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. 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 du 01-02-2025 au 31-01-2026. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

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

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

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

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

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

18. FONDS DE ROULEMENT

Au 01-02-2025 le fonds de roulement est de 0 €.

L'Assemblée Générale décide de ne pas créer un fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. FONDS DE RÉSERVE

Au 01-02-2025 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.

L'Assemblée Générale décide de créer un fonds de réserve pour un montant de 1000 euros annuel.
L'appel se fera trimestriellement aux quotités selon les mêmes procédures que les appels de provisions.

Majorité absolue	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

ce point n'est pas d'application.

Majorité des 4/5	Oui	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

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	296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	296	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

23. TOUR DE TABLE

Monsieur Rao a transmis une note de remboursement pour un montant total de 777,84 € + 6,55 € + 1.574,57 € et sollicite un remboursement dans les meilleurs délais.

Assurance :

Les copropriétaires demandent au syndic d'effectuer une recherche comparative auprès de plusieurs compagnies d'assurance, afin d'obtenir une offre plus avantageuse.

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

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

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

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

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

IMPORTANT :

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

- **Assurances et déclaration Sinistre**

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE

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

A. Gestion déléguée auprès de EASY SYNDIC

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

Procédure en cas de sinistre

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

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

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

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

Procédure en cas de sinistre

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

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

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

3. Vous recevrez dans les 24 heures un accusé de réception vous informant de l'ouverture du dossier ainsi que la marche à suivre.
4. Identifiez l'origine du sinistre et prenez les mesures de préservation pour éviter l'aggravation du dommage.
5. Faites établir les devis de remise en état accompagné de photos des dommages.

Transmettez-les par mail à Trea.

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

1. 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 urgents 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 18:30.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20/05/2026 À 12:00**2461 - ACP CHURCHILL 17 (1012.336.639)
AVENUE WINSTON CHURCHILL 17
5500 DINANT**

Lieu de l'assemblée : En visio-conférence

Procès verbal

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

4 copropriétaires sur 6 totalisant 746 / 1 000 quotités (588 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 12:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C12758 - QINSHENG Rao** représentant 452 / 1 000 quotités (294 après réduction)
- **C12759 - LARIN PIA Marie** représentant 39 / 1 000 quotités
- **C12760 - KINSCH Willy** représentant 146 / 1 000 quotités
- **C12762 - DELANY Charles Antoine** représentant 109 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C12761 - POLLET Geoffrey** représentant 96 / 1 000 quotités
- **C12763 - LE FRANC Hugo** représentant 158 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. LISTING DES PRÉSENCES

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES 2025-2026

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2025 sous réserve d'un retour du gestionnaire comptable au question sur le décompte de Mr Kinsch et également sur la répartition des frais d'entrée.

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2025-2026

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2025 sous réserve d'un retour du gestionnaire comptable au question sur le décompte de Mr Kinsch et également sur la répartition des frais d'entrée.

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC 2025-2026

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2025 sous réserve d'un retour du gestionnaire comptable au question sur le décompte de Mr Kinsch et également sur la répartition des frais d'entrée.

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

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

- Electricité : ENGIE
- Eau : SWDE
- GAZ ; ENGIE
- Répartiteur : TECHEM
- Entretien chaudière gaz : CERTIGREEN
- Assurance : VIVIUM
- Nettoyage : Les copropriétaires s'arrangent entre eux.
- Banque ; BELFIUS

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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 Rao 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	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
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 1500 euros HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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.

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

Les copropriétaires des appartements choisissent l'offre de Bravo Reno de 8794.82 TVAC.

L'Assemblée Générale décide de financer cette mise en conformité sera par appel de fond extraordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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/ou du règlement d'ordre intérieur doit être réalisée. Ladite mise à jour est impérative. Cette mise à jour doit être réalisée conformément aux dispositions légales en vigueur.

Voici quelques exemples :

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

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

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

Cabinet d'avocats Hadrien Bartholomeeusen : 449.50 TVAC

L'assemblée générale décide de passer le point à l'année prochaine.

Le syndic se décharge de toutes responsabilités

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : OBLIGATION PEB ET ÉTAT DE CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE

Le syndic informe les copropriétaires des obligations légales à venir en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB), dans le cadre de la réglementation européenne et de sa transposition en Belgique.

Il est rappelé que l'ensemble des unités résidentielles et non résidentielles devront disposer d'un certificat PEB valide au plus tard fin 2030 et que les lots considérés comme des passoires énergétiques (classes F et G) devront faire l'objet de travaux, tant dans les parties communes que dans les parties privatives, afin d'atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2033, sous peine d'amendes.

Le syndic demande aux copropriétaires de transmettre les documents nécessaires afin de permettre le suivi du dossier « Transition énergétique » et, le cas échéant, l'élaboration d'une stratégie de rénovation à moyen et long terme.

Le syndic informe, par la même occasion, que l'État précise que, pour cette obligation, le principe de solidarité entre copropriétaires en matière d'amélioration énergétique est d'application, impliquant donc à la fois les parties communes et les parties privatives. Les modalités exactes de calcul des amendes restent en attente du décret d'application officiel.

Le dossier « Transition énergétique » peut être géré en interne afin de limiter le recours à des prestations complémentaires. Toutefois, une intervention spécifique restera nécessaire pour assurer le suivi administratif, technique et réglementaire du dossier, notamment en ce qui concerne l'inventaire et le suivi des certificats PEB, le respect des échéances légales, la collecte des preuves de travaux réalisés, la planification et la budgétisation des travaux, ainsi que les échanges avec les autorités compétentes.

Ces démarches impliquent un travail à court, moyen et long terme, ce qui justifie l'application de frais de dossier spécifiques.

Par ailleurs, Easy Syndic a entrepris des démarches afin d'obtenir les offres les plus avantageuses du marché et prévoit, le cas échéant, de mandater un expert PEB qui sera chargé d'établir un état des lieux énergétique de l'immeuble, d'identifier les priorités d'amélioration, de définir un phasage cohérent des travaux et de procéder à la mise à jour des audits et certificats PEB après travaux.

Dès réception des offres, celles-ci seront transmises à l'ensemble des copropriétaires.

Le syndic demande dès lors que tous les certificats PEB valables des unités résidentielles et non résidentielles soient transmis dans les plus brefs délais suivant la présente assemblée générale, afin de pouvoir avancer concrètement dans ce dossier.

Si certains certificats PEB sont manquants lors de la prochaine assemblée générale, le syndic est d'ores et déjà mandaté pour procéder à la commande des PEB manquants et, le cas échéant, pour mandater un expert PEB.

Ce point est à titre informatif.

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. PRÉVENTION INCENDIE

1. L'Assemblée Générale est d'accord avec la proposition de Mr Rao de prendre en charge l'intégralité de ces frais du cloisonnement du compteur de gaz. Et de laisser le reste de la prévention incendie divisé entre les appartements.

Majorité des 2/3	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. LE MUR ENTRE UN LOT PRIVATIF ET UN ESPACE COMMUN EST MITOYEN.

Voir point 12

Majorité des 2/3	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. POUR CE QUI CONCERNE LE HALL, DES CHARGES PARTICULIÈRES ONT ÉTÉ CRÉÉES.

Voir point 12

Majorité des 2/3	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. LES TRAVAUX RELATIFS AU COMPTEUR À GAZ QUI ALIMENTE LA CHAUDIÈRE COMMUNE EST À CHARGE DES APPARTEMENTS (ET NON À SA CHARGE EXCLUSIVE),

Voir point 12

Majorité des 2/3	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX INCENDIE

Voir point 12

17. -LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ DE L'ÉLECTRICITÉ DU HALL SONT À CHARGE DES APPARTEMENTS ÉGALEMENT, À TITRE DE CHARGE PARTICULIÈRE.

Voir point 9

Majorité des 2/3	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget 17007.40 € pour l'exercice 2025-2026

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. 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 01/01/2026 – 31/03/2026. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

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

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

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

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

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

20. 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	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FONDS DE ROULEMENT

Au 31.01.2026 le fonds de roulement est de 0€

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

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. FONDS DE RÉSERVE

Au 31.01.2026 le fonds de réserve général est de 1000

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.

L'Assemblée Générale décide de créer un fond de réserve hors commerce.

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

Majorité des 4/5	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité des 3/4	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme Mme Pia 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	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. 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	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 19/05/2027 en 12H en visio conférence.

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

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

Majorité absolue	Oui	588	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	588	-
	Abstentions	0	-
Oui	DELANY Charles Antoine - KINSCH Willy - LARIN PIA Marie - QINSHENG Rao		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

29. TOUR DE TABLE

30. 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.

- }. 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 indemnités au sinistre

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 tarifaires appliqués par la compagnie d'assurance.

- **Défaut de provisions**

Pour réduire les coûts 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 urgents 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 13:10.