

BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/01/2025

FAIT LE : 02/12/2025
IMMEUBLE : 1392 - ACP SAISONS 14 (BE0745.553.183)
AVENUE DES SAISONS, 14
1050 IXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	137,15	100000 - Fonds de roulement	1 000,00
440 - Fournisseurs	40,00	410 - Copropriétaires	1 416,28
490 - Charges à reporter	240,58	440 - Fournisseurs	2 730,55
4991 - Arrondis débiteurs	0,82	444 - Factures à recevoir	266,59
4995 - Charges et produits à régulariser	500,00	494 - Compte de régularisation	1 266,78
5501 - Compte épargne Belfius - BE05088292327275	303,14	4992 - Arrondis créditeurs	0,81
5511 - Compte courant Belfius - BE14068941924183	5 459,32		
Total actif	6 681,01	Total passif	6 681,01



easysyndic
VOUS VIVEZ, NOUS GÉRON

EASY SYNDIC

Avenue Louise 251

1050 Bruxelles

Tél. : 02 219 04 51

N° I.P.I. : 511.088

Bruxelles, le 23 mai 2024

ACP SAISONS 14 (N. Entr. : 0745.553.183)
Avenue des Saisons, 14
1050 Ixelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 23 Mai 2024

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	2	sur 3	66.67 %	858.00
Copropriétaires représentés	0	sur 3	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	1	sur 3	33.33 %	142.00
Totaux	3	sur 3	100.00 %	1000.000
AG valide en participants		2	66.67 %	
AG valide en quotités		858.00	85.80 %	

Le 23 Mai 2024 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme Mme Lacroix Présidente de séance et le syndic représenté par Franc Mégane assurera le rôle de Secrétaire de Séance

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

2. Approbation des comptes 2022-2023

L'Assemblée Générale approuve comptes de l'exercice 2022-2023.

Approbation des comptes 2022-2023	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

Franc Mégane

3. Approbation des comptes 2023-2024

L'Assemblée Générale n'approuve pas les comptes de l'exercice 2023-2024 car les décomptes ont été envoyés en l'absence des décomptes Techem ainsi que la facture de régularisation de Vivaqua.

Il est demandé au gestionnaire comptable de réactualisé les décomptes en fonction des éléments cités ci-dessus.

Mme Lacroix est mandatée pour approuver les comptes hors AG.

Approbation des comptes 2023-2024	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

4. Décharge au commissaire aux comptes 2023-2024

L'Assemblée Générale ne donne pas décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024

Décharge au commissaire aux comptes 2023-2024	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

5. Décharge au syndic 2023-2024

L'Assemblée Générale ne donne pas décharge au syndic pour l'exercice 2023-2024

La copropriété était assurée chez Axa, au moment de la signature du contrat avec Easy Syndic. Les copropriétaires étaient très satisfaits de cette assurance.

La copropriété avait pour courtier Insures, sous la recommandation d'Easy Syndic.

Insures a envoyé un renon à Axa mais a omis de réassurer la copropriété chez Vivium. Ce qui est une faute professionnelle grave.

A la suite d'un sinistre daté de mai/juin 2023, la copropriété s'est rendue compte que l'immeuble n'étant en réalité, pas assurée depuis plus d'un an.

La copropriété a averti Easy syndic de la situation, par de nombreux mails et appels téléphoniques. La copropriété déplore n'avoir eu aucun retour, ni aux mails, ni aux appels urgents.

Les copropriétaires ont dû payer les travaux de remise en état du rdc commercial à leur frais. Insures n'a pas été présent dans la gestion de ce sinistre et n'a pas informé la copropriété de la participation (ou non) de l'assurance vis à vis des dommages consécutifs

La copropriété estime qu'Easy Syndic a sa part de responsabilité et a commis une faute grave, car personne chez Easy Syndic ne s'est rendue compte que la copropriété n'était pas assurée pendant plus d'un an. Les copropriétaires souhaitent une indemnisation de 3000€, le remboursement de la facture Allianz d'un montant de 367.90€, datée de 24/10/2023.

Les copropriétaires ont demandé auprès d'Easy Syndic, pendant plusieurs mois, une couverture chez Axa. Il a fallut que la copropriété menace Easy Syndic de mandater un avocat, pour avoir une quelconque réaction.

La copropriété souhaite une réaction de la direction (M. Harmegnies) dans les plus brefs délais.

Décharge au syndic 2023-2024	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

6. Évaluation des contrats de fournitures

Assurance incendie : Axa

Courtier: SA Vellut Nameche et Associes

Gaz pour les parties communes : Luminus - la copropriété demande a Easy syndic, une étude de marché pour peut-être bénéficier de tarifs plus avantageux en passant par un autre fournisseur.

Electricité des parties communes : Luminus - la copropriété demande a Easy syndic, une étude de marché pour peut-être bénéficier de tarifs plus avantageux en passant par un autre fournisseur.



Eau des parties communes : Vivaqua

Relevé des compteurs : Techem

Protection incendie : Sicli - Mme Lacroix demandera à Sicli d'installer un/deux extincteurs au sein du rdc commercial.

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

Évaluation des contrats de fournitures	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

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 tout les copropriétaires 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.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	272.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

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 1000 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	272.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

9. Vote du budget

L'assemblée générale approuve le budget de 10 813.13€ pour l'exercice 2024-2025

Vote du budget	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

10. Règlement Général de la Protection des Données

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

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

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

Règlement Général de la Protection des Données	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

11. 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 février 2024. 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 75 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 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).

12. 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 577-8 paragraphe 4, 6° 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.

Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

13. Fonds de roulement

Au 31/01/2024 le fonds de roulement est de 1000€
L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Fonds de roulement	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

14. Fonds de réserve

Au 31/01/2023 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.

Fonds de réserve	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

15. Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve

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

Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve	Oui	272.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

16. Nomination du Conseil de copropriété

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

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	272.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

9

de m...

17. Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale nomme Mme Lacroix 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.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

18. 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.

***La copropriété souhaite un nouveau gestionnaire technique, ceci est une condition au renouvellement du mandat.**

Nomination du syndic	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

19. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 26/05/2025 à 16h30 dans les bureaux d'Easy Syndic.

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.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	WILLEMOT Marine, LACROIX Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	LAMBERT Gaël			

20. Remise documents d'archive

Pas d'archives à remettre.

21. Tour de table

ODJ 2025 :

- modification de la clé de répartition : protection incendie.
- modification de la clé de répartition : électricité des parties communes

Mme Lacroix informe la copropriété que à la suite d'un rapport du SIAMU, une porte coupe feu devra être installée pour l'accès à la cave, ainsi qu'une paroi gyproc au niveau de la paroi du rez-de-chaussée.

22. 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

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 INSURES, 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@insures.be

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

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

Transmettez-les par mail à Insures.

1. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais.
2. L'indemnité due sera versée sur le compte de la copropriété et non sur le compte d'un des copropriétaires.
3. Les propriétaires désireux de se faire rembourser les indemnités dues au sinistre et prises en charge par la compagnie d'assurance, doivent compléter les documents appelés

« remboursement sinistre » .

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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 entraînerait un refus de paiement, obligeant ainsi la comptabilité à effectuer l'opération manuellement ensuite, des frais de 12,5€ seront facturés à la copropriété


lewis

● Note de frais

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

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

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

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

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

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

● Process travaux et prestations complémentaires

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

1. En cas de travaux urgent ou en cas d'intervention urgente dont la non-exécution menacerait la pérennité de l'immeuble, le syndic peut prendre les mesures conservatoires afin de préserver l'immeuble et ce sans accord de l'Assemblée Générale.
2. En cas de travaux urgents ou d'intervention urgente mais dont, la non-tenu 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 sont les conditions

EASY SYNDIC

Avec un lauréat indicatif pour le

1050 Bruxelles sont les conditions

02/219.04.51

info@easysyndic.be



easysyndic

VOUS VIVEZ, NOUS GÉRONNS

EASY SYNDIC

Avenue Louise 251

1050 Bruxelles

Tél. : 02 219 04 51

N° I.P.I. : 511.088

Bruxelles, le 17 mai 2023

ACP SAISONS 14 (N. Entr. : 0745.553.183)
Avenue des Saisons 14
1050 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 17 Mai 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	2	sur 3	66.67 %	858.00
Copropriétaires représentés	0	sur 3	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	1	sur 3	33.33 %	142.00
Totaux	3	sur 3	100.00 %	1000.000
AG valide en participants		2	66.67 %	
AG valide en quotités		858.00	85.80 %	

Le 17 Mai 2023 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Listing des présences

2. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme Mme Lacroix Président de séance et le syndic représenté par Chirchirillo Jonathan assurera le rôle de Secrétaire de Séance

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

3. Approbation des comptes 2021-2022

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2021-2022.

Approbation des comptes 2021-2022	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

4. Approbation des comptes 2022-2023

L'Assemblée Générale approuve comptes de l'exercice 2022-2023 sous réserve du décompte Techem et vérification du compteur de passage d'eau Willemot sdb appart 2 qui ne tourne pas (quid différentiel entre consommation réel compteur général et compteur de passage) le différentiel à t'il été imputé ou seras imputé à cette consommation de 0 (a t'on tenu compte du nombre de M3 facture vivaqua ou juste le nombre de M3 relevé)

Approbation des comptes 2022-2023	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

5. Décharge au commissaire aux comptes 2022-2023

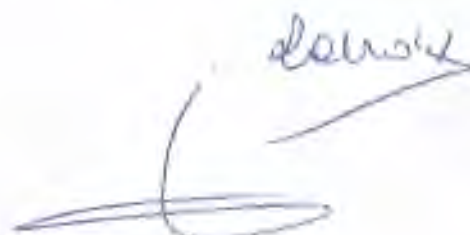
L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023

Décharge au commissaire aux comptes 2022-2023	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

6. Décharge au syndic 2022-2023

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2022-2023

Décharge au syndic 2022-2023	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			



7. Évaluation des contrats de fournitures

- Assurance incendie Vivium - Courtier: Insures
 - Gaz pour les parties communes : Luminus
 - Electricité des parties communes : Luminus
 - Eau des parties communes : Vivaqua
 - Relevé des compteurs : Techem
 - Sicli : Protection incendie
 - Nettoyage commun : note de frais tout copro max 200euros annuel
- L'Assemblée Générale confirme les contrats de fourniture en cours.

Évaluation des contrats de fournitures	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

8. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'Assemblée Générale mandate tout les copropriétaires 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.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	414.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	414.00	-	
	Abstention / Absents	586.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

9. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1000 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	414.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	414.00	-	
	Abstention / Absents	586.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

devis



10. Vote du budget

L'assemblée générale approuve le budget de 10.520 € pour l'exercice 2023-2024

Vote du budget	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée .
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	272.00	*	
	Abstention / Absents	728.00	*	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

11. 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. 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 75 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).

Lacroix

12. 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 577-8 paragraphe 4, 6° 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

Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

de la...

13. Fonds de roulement

Au 31/01/2023 le fonds de roulement est de 1000€

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

Fonds de roulement	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

de la...

- Lacroix

14. Fonds de réserve

Au 31/01/2023 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

Fonds de réserve	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

15. Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve

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

Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve	Oui	414.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	414.00	-	
	Abstention / Absents	586.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

16. Nomination du Conseil de copropriété

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

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	414.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	414.00	-	
	Abstention / Absents	586.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			



17. Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale nomme Mme Lambert 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.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

18. 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 attiré 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.

Nomination du syndic	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

19. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 23/05/2024 à 17h30 en présentiel. Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle. Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décisions prises dans le présent PV.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	272.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	272.00	-	
	Abstention / Absents	728.00	-	
OUI	Willemot Marine, Lacroix Catherine			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Lambert Gaël			

20. Remise documents d'archive

néant

21. Tour de table

- la baignoire seras enlevée par Mme Lacroix

- Les copropriétaires réfléchirons entre eux à une possibilité plus pratique pour le stockage des vélos

Lacroix

22. Informations sur le mode de fonctionnement de la copropriété et du syndic (non soumis au vote)

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 INSURES, 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@insures.be !! Un dossier incomplet ralentira la procédure d'indemnisation ! 1. Vous recevrez dans les 24 heures un accusé de réception vous informant de l'ouverture du dossier ainsi que la marche à suivre. 2. Identifiez l'origine du sinistre et prenez les mesures de préservation pour éviter l'aggravation du dommage. 3. Faites établir les devis de remise en état accompagné de photos des dommages. Transmettez-les par mail à Insures. 1. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais. 2. L'indemnité due sera versée sur le compte de la copropriété et non sur le compte d'un des copropriétaires. 3. Les propriétaires désireux de se faire rembourser les indemnités dues au sinistre et prises en charge par la compagnie d'assurance, doivent compléter les documents appelés « remboursement sinistre » . *merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document **Les documents type sont disponibles via votre accès en ligne ou auprès du syndic ***Si ces dispositions ne sont pas respectées, les documents transmis seront classés sans suite Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement. B.2 Vous avez opté pour un autre courtier ou une compagnie d'assurance en direct Vous déclarez directement le sinistre auprès du courtier désigné de la copropriété ou en direct à la compagnie d'assurance. La marche à suivre spécifique vous sera expliquée par votre conseiller. Remarques importantes pour une gestion rapide et efficace de votre sinistre en direct 1. Nous insistons sur le fait de ne nommer qu'un seul et unique interlocuteur au sein de votre ACP pour gérer le sinistre (même si plusieurs copropriétaires sont touchés par le sinistre). 2. Il n'y a aucune intervention de Easy syndic. 3. Aucun frais de gestion Easy syndic ne sera facturé à la copropriété. 4. Si vous ne fournissez pas les informations nécessaires au courtier ou à la compagnie d'assurances à la bonne tenue du dossier, Easy Syndic pourra être mandaté d'office pour reprendre la gestion du sinistre dans l'intérêt de votre copropriété. Des frais de gestion seront alors facturés à la copropriété. 5. Sans la transmission du PV d'expertise et du décompte de la compagnie à EASY SYNDIC, il ne sera procédé au remboursement des indemnité au sinistré NB : Easy Syndic s'engage à avertir l'ACP de tout changement d'assurance au contrat suite à une modification des conditions générales ou à une augmentation tarifaire permettant la résiliation du contrat d'assurance Incendie existant si le mandat est placé chez Insures. 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-tenu ne menace pas directement la pérennité de l'immeuble, le syndic prévient 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.

23. Règlement Général de la Protection des Données

Nous profitons de la présente pour vous remercier de la confiance témoignée à EASY SYNDIC. Comme vous le savez, le nouveau Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGDP) est entré en vigueur le 25 mai 2018. Grâce à cette nouvelle réglementation, vos données à caractère personnel seront encore mieux traitées et protégées. Chez EASY SYNDIC, nous prêtons une attention très particulière aux données personnelles des copropriétaires. EASY SYNDIC met donc tout en œuvre pour protéger la confidentialité des données personnelles collectées et pour respecter tant la législation nationale relative à la collecte et au traitement des Données que la réglementation européenne. Dans cette optique, nous nous engageons à traiter vos données personnelles conformément à notre nouvelle politique de traitement de vos données personnelles. Cette politique détaille les pratiques de EASY SYNDIC dans le cadre de la collecte des informations personnelles des copropriétaires et occupants pour la gestion et l'administration de votre copropriété. Cette politique dont un exemplaire papier est joint à la présente information est toujours accessible sur le site internet de EASY SYNDIC à l'adresse suivante : www.easysyndic.be/privacy Nous vous rappelons que vous pouvez à tout moment et sans frais demander un accès et/ou une copie des informations personnelles que nous stockons dans nos bases de données. Nous pouvons dans ce cadre vous demander une preuve d'identification avant d'accéder à votre demande. Vous avez également le droit de demander de corriger vos données ou de les supprimer de nos fichiers si cela ne rend pas impossible l'exécution des services de EASY SYNDIC. Vous pouvez en toute hypothèse à tout moment vous opposer au traitement de vos données personnelles par EASY SYNDIC ou demander la limitation de ce traitement. En cas de changement de syndic, vous aurez également la possibilité de nous demander que vos données vous soient transmises dans un format lisible ou qu'elles soient directement transmises au nouveau syndic. Pour toute question relative au traitement de vos données personnelles ou si vous souhaitez exercer un des droits repris ci-avant, nous vous invitons à nous contacter par les moyens suivants : ? Par e-mail : info@easysyndic.be ? Par courrier : Avenue Louise, 251 – 1050 Bruxelles ? Par téléphone : + 32 (0)2/219.04.51




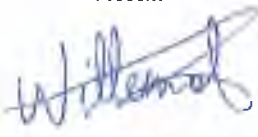
Feuille de présence

Assemblée générale du 17/05/2023 à 17h30
Avenue Louise, 251 1050 Bruxelles

**ACP SAISONS 14 (N. Entr. : 0745.553.183) Avenue des
Saisons 14 1050 Bruxelles 01/02/2023 - 31/01/2024**

EASY SYNDIC

Avenue Louise 251 1050 Bruxelles Tél. : 02 219 04 51 / Fax :

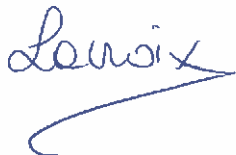
Copropriétaire	Quotités	Signature	
Lacroix Catherine	116 (Appartement Appartement 3) 161 (Appartement Appartement 4) 2 (Cave Cave 3) 4 (Cave Cave 4) 1 (Cave Cave 5) 438 (Commerce Commerce 0 RDC) Total : 722	Présent 	Procuration
Lambert Gaël	6 (Cave Cave 1) 136 (Appartement Appartement 1) Total 142	Présent	Procuration
Willemot Marine	4 (Cave Cave 2) 132 (Appartement Appartement 2) Total : 136	Présent 	Procuration
Totaux :	1000.000	3	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :

0 pouvoirs,

Le Président,



Bulletin de vote

Assemblée générale du 17 Mar 2023
ACP SAISONS 14 (N. Entr. : 0745.553.183)
Avenue des Saisons 14
1050 Bruxelles

13920002 Willemot Marine
Quotités 136
Lots Cave 2, Appartement 2

Signer dans la case choisie

Ordre	Vote		
	OUI POUR TOUT	NON POUR TOUT	
#1. Nomination du Président et secrétaire de séance	OUI	NON	ABSTENTION
#2. Approbation des comptes 2021-2022	OUI	NON	ABSTENTION
#3. Approbation des comptes 2022-2023	OUI	NON	ABSTENTION
#4. Décharge au commissaire aux comptes 2022-2023	OUI	NON	ABSTENTION
#5. Décharge au syndic 2022-2023	OUI	NON	ABSTENTION
#6. Évaluation des contrats de fournitures	OUI	NON	ABSTENTION
#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	OUI	NON	ABSTENTION
#8. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	OUI	NON	ABSTENTION
#9. Vote du budget	OUI	NON	ABSTENTION
#10. Recouvrement de charges et procédures judiciaires	OUI	NON	ABSTENTION
#11. Fonds de roulement	OUI	NON	ABSTENTION
#12. Fonds de réserve	OUI	NON	ABSTENTION
#13. Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve	OUI	NON	ABSTENTION
#14. Nomination du Conseil de copropriété	OUI	NON	ABSTENTION
#15. Nomination du commissaire aux comptes	OUI	NON	ABSTENTION
#16. Nomination du syndic	OUI	NON	ABSTENTION

#17. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	OUI	NON	ABSTENTION
---	-----	-----	------------

Willemot

02/07 → 31/03/22
196171
08/22 → 10/22

Bulletin de vote

Assemblée générale du 17 Mai 2023
ACP SAISONS 14 (N. Entr. : 0745.553.183)
Avenue des Saisons 14
1050 Bruxelles

13920003 Lacroix Catherine
Quotités : 278

Lots : Appartement 3, Appartement 4, Cave 3, Cave 4, Cave 5, Commerce 0 RDC

Signer dans la case choisie

Ordre	Vote		
	OUI POUR TOUT	NON POUR TOUT	<i>Lacroix</i>
#1. Nomination du Président et secrétaire de séance	OUI	NON	ABSTENTION
#2. Approbation des comptes 2021-2022	OUI	NON	ABSTENTION
#3. Approbation des comptes 2022-2023	OUI	NON	ABSTENTION
#4. Décharge au commissaire aux comptes 2022-2023	OUI	NON	ABSTENTION
#5. Décharge au syndic 2022-2023	OUI	NON	ABSTENTION
#6. Évaluation des contrats de fournitures	OUI	NON	ABSTENTION
#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	OUI	NON	ABSTENTION
#8. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	OUI	NON	ABSTENTION
#9. Vote du budget	OUI	NON	ABSTENTION
#10. Recouvrement de charges et procédures judiciaires	OUI	NON	ABSTENTION
#11. Fonds de roulement	OUI	NON	ABSTENTION
#12. Fonds de réserve	OUI	NON	ABSTENTION
#13. Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer un Fonds de réserve	OUI	NON	ABSTENTION
#14. Nomination du Conseil de copropriété	OUI	NON	ABSTENTION
#15. Nomination du commissaire aux comptes	OUI	NON	ABSTENTION
#16. Nomination du syndic	OUI	NON	ABSTENTION

13920003 Lacroix Catherine

Quotités : 278

Lots . Appartement 3, Appartement 4, Cave 3, Cave 4, Cave 5, Commerce 0 R

#17. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	OUI	NON	ABSTENTION
---	-----	-----	------------

Lewis

ACP Saisons 14	Dépenses 2022/2023	Budget 2023/2024
Assurance		
Incendie	€ 635,10	€ 1.200,00
Nettoyage - Prestations		
Protection incendie	€ 0,00	€ 200,00
Entretien Bâtiment	€ 385,14	€ 400,00
Entretien Chaudière	€ 0,00	€ 500,00
Electricité	€ 209,21	€ 250,00
Gaz	€ 289,92	€ 300,00
Frais de relevé TECHEM	€ 4.108,55	€ 3.800,00
Eau	€ 0,00	€ 150,00
	€ 2.504,19	€ 2.500,00
Honoraires		
Syndic	€ 814,93	€ 900,00
Prestations complémentaires	€ 250,00	€ 200,00
Divers		
Frais de banque	€ 107,73	€ 120,00
UCM		
Total Général	€ 9.304,77	€ 10.520,00

par note de frais

Fonds de roulement conseillé

2.530,00 €

Fonds de réserve Obligatoire

3.210,00 €

devoir

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26/05/2025 À 16:30**1392 - ACP SAISONS 14 (BE0745.553.183)
AVENUE DES SAISONS, 14
1050 IXELLES**

Lieu de l'assemblée : Dans les bureaux d'Easy syndic
Avenue Louise 251
1050 Bruxelles

Procès verbal

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

3 copropriétaires sur 3 totalisant 1 000,00 / 1 000,00 quotités (556,00 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 :

- **C0136 - Madame LAMBERT Gaël** représentant 142,00 / 1 000,00 quotités
- **C0137 - Madame WILLEMOT Marine** représentant 136,00 / 1 000,00 quotités
- **C0138 - Madame LACROIX Catherine** représentant 722,00 / 1 000,00 quotités (278,00 après réduction)

Ne sont ni présents ou représentés :

Néant

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. LISTING DES PRÉSENCES

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme Mme Willemot Président(e) de séance et le syndic représenté par Brouir Florian assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES 2023-2024

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2023-2024

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2023-2024

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC 2023-2024

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2023-2024

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DES COMPTES 2024-2025

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

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2024-2025

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

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC 2024-2025

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

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

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

Assurance : AXA

Courtier : TREA

Gaz : ENGIE

Electricité : ENGIE

Eau : Vivaqua

Relevé des compteurs : Techem

Protection incendie : SICLI

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

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

L'Assemblée Générale mandate l'ensemble des copropriétaires 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	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. 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 1000 euros HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. 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.

La copropriété décide de ne pas se prononcer cette année et décide de reporter ce point à l'année prochaine.

Le syndic a évoqué le caractère légal de la situation.

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. MODIFICATION DE LA CLÉ DE RÉPARTITION : PROTECTION INCENDIE.

La copropriété souhaite que la clé de répartition soit modifiée à l'identique que la clé de répartition concernant l'électricité des communs.

La copropriété demande au syndic de procéder à ce changement.

Majorité des 4/5	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. MODIFICATION DE LA CLÉ DE RÉPARTITION : ÉLECTRICITÉ DES PARTIES COMMUNES

Ce point a été évoqué et réglé précédemment avec la comptabilité.

Majorité des 4/5	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget 10.550€ pour l'exercice 2025-2026

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. APPEL DE PROVISIONS (NON SOUMIS AU VOTE)

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

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

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/01/2025 – 31/03/2025. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

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

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

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

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

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

17. 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	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. FONDS DE ROULEMENT

Au 31/12/24 le fonds de roulement est de 1000€

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

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. FONDS DE RÉSERVE

Au 31/12/24 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.

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. 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	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité des 3/4	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme Mme Willemot 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	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. 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 attribué 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	414,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	414,00	-
	Abstentions	142,00	-
Oui	Madame WILLEMOT Marine - Madame LACROIX Catherine		
Non			
Abstention	Madame LAMBERT Gaël		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 27/05/2026 à 16h30 en présentiel.

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

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

Majorité absolue	Oui	556,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	556,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Madame LACROIX Catherine - Madame LAMBERT Gaël - Madame WILLEMOT Marine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

26. TOUR DE TABLE

La copropriété aimerait que les relevés TECHEM soient plus proches de la date de facturation.

L'AG demande donc au syndic de demander si ce changement est possible auprès de Techem.

La copropriété aimerait que la direction d'Easy Syndic se penche sur le dossier de l'assurance/fissure de façade et entame le dialogue avec Mme Lacroix comme cela avait été évoqué l'année passée.

La copropriété évoque un montant de 3000eur à rembourser à Mme Lacroix par Easy Syndic (cfr mails de Mme Lacroix).

La copropriété ne désire plus avoir d'accès en ligne.

27. 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 indemnité au sinistré**

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

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

Défaut de provisions

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

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

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

Note de frais

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

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

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

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

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

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

Process travaux et prestations complémentaires

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

1. En cas de travaux urgent ou en cas d'intervention urgente dont la non-exécution menacerait la pérennité de l'immeuble, le syndic peut prendre les mesures conservatoires afin de préserver l'immeuble et ce sans accord de l'Assemblée Générale.
2. En cas de travaux urgents ou d'intervention urgente mais dont, la non-tenu ne menace pas directement la pérennité

de l'immeuble, le syndic préviendra les copropriétaires pour la mise en œuvre des travaux ou de l'intervention. Si les copropriétaires n'ont pas manifesté leur opposition dans les 48 heures, le syndic procèdera à la mise en œuvre de la dite intervention ou des dits travaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REMARQUE IMPORTANTE :

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

- Partenaires

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

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

- Décompte annuel

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

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:30.

BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/01/2025

FAIT LE : 31/03/2026
IMMEUBLE : 1392 - ACP SAISONS 14 (BE0745.553.183)
AVENUE DES SAISONS, 14
1050 IXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	137,15	100000 - Fonds de roulement	1 000,00
440 - Fournisseurs	40,00	410 - Copropriétaires	1 416,28
490 - Charges à reporter	240,58	440 - Fournisseurs	2 730,55
4991 - Arrondis débiteurs	0,82	444 - Factures à recevoir	266,59
4995 - Charges et produits à régulariser	500,00	494 - Compte de régularisation	1 266,78
5501 - Compte épargne Belfius - BE05088292327275	303,14	4992 - Arrondis créditeurs	0,81
5511 - Compte courant Belfius - BE14068941924183	5 459,32		
Total actif	6 681,01	Total passif	6 681,01

EASY SYNDIC
 AVENUE LOUISE 251
 1050 BRUXELLES

FAIT LE : 31/03/2026
 PÉRIODE : du 01/02/2024 au 31/01/2025

1392 - ACP SAISONS 14 (BE0745.553.183)
 AVENUE DES SAISONS, 14
 1050 IXELLES



Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire
Lot : Appartement 3 Appartement (Prorata : 366 / 366 jours)			
0001 - Quotités [1.000]	116.00 / 1000.00	3 670,00	425,72
0002 - Quotités chauffage [562]	116.00 / 562.00	0,00	0,02
0003 - Nb. lots principaux [5]	1.00 / 5.00	525,03	105,01
0007 - Quotités extincteurs [560]	116.00 / 560.00	360,02	74,58
Total Lot Appartement 3		4 555,05	605,33
Lot : Appartement 4 Appartement (Prorata : 366 / 366 jours)			
0001 - Quotités [1.000]	161.00 / 1000.00	3 670,00	590,82
0002 - Quotités chauffage [562]	161.00 / 562.00	0,00	-0,02
0003 - Nb. lots principaux [5]	1.00 / 5.00	525,03	105,01
0007 - Quotités extincteurs [560]	161.00 / 560.00	360,02	103,51
Total Lot Appartement 4		4 555,05	799,32
Lot : Cave 3 Cave (Prorata : 366 / 366 jours)			
0001 - Quotités [1.000]	2.00 / 1000.00	3 670,00	7,37
0002 - Quotités chauffage [562]	2.00 / 562.00	0,00	-0,02
0003 - Nb. lots principaux [5]		525,03	0,00
0007 - Quotités extincteurs [560]		360,02	0,00
Total Lot Cave 3		4 555,05	7,35
Lot : Cave 4 Cave (Prorata : 366 / 366 jours)			
0001 - Quotités [1.000]	4.00 / 1000.00	3 670,00	14,76
0002 - Quotités chauffage [562]	4.00 / 562.00	0,00	0,02
0003 - Nb. lots principaux [5]		525,03	0,00
0007 - Quotités extincteurs [560]	4.00 / 560.00	360,02	2,57
Total Lot Cave 4		4 555,05	17,35
Lot : Cave 5 Cave (Prorata : 366 / 366 jours)			
0001 - Quotités [1.000]	1.00 / 1000.00	3 670,00	3,51
0002 - Quotités chauffage [562]	1.00 / 562.00	0,00	0,02
0003 - Nb. lots principaux [5]		525,03	0,00
0007 - Quotités extincteurs [560]	1.00 / 560.00	360,02	0,64
Total Lot Cave 5		4 555,05	4,17
Lot : Commerce 0 RDC Commerce (Prorata : 366 / 366 jours)			
0001 - Quotités [1.000]	438.00 / 1000.00	3 670,00	1 607,46
0002 - Quotités chauffage [562]		0,00	0,00
0003 - Nb. lots principaux [5]	1.00 / 5.00	525,03	105,00
0007 - Quotités extincteurs [560]		360,02	0,00
Total Lot Commerce 0 RDC		4 555,05	1 712,46
Totaux généraux		4 555,05	3 145,98

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
Lot : Appartement 3 Appartement		
25/05/2024 - Accès en ligne 2024-2025	-	12,00
31/01/2025 - décompte eau	-	96,72
Total Lot Appartement 3	-	108,72
Lot : Appartement 4 Appartement		
31/01/2025 - décompte eau	-	200,88
Total Lot Appartement 4	-	200,88
Lot : Commerce 0 RDC Commerce		
31/01/2025 - décompte eau	-	307,77
Total Lot Commerce 0 RDC	-	307,77
Totaux généraux	1 234,24	617,37

Consommations

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
Lot : Appartement 3 Appartement		
0002 - Décompte chauffage TECHEM		
(I. fin 797,85 - I. déb 0,00 x 1,00€ = 797,85€)		
612430 - Décompte chauffage	3 757,09	797,85
Total Lot Appartement 3	3 757,09	797,85
Lot : Appartement 4 Appartement		
0002 - Décompte chauffage TECHEM		
(I. fin 1875,88 - I. déb 0,00 x 1,00€ = 1875,88€)		
612430 - Décompte chauffage	3 757,09	1 875,88
Total Lot Appartement 4	3 757,09	1 875,88
Totaux généraux		2 673,73

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
Charges communes et consommation	8 312,14	5 819,71
Charges privatives	1 234,24	617,37
Totaux généraux	9 546,38	6 437,08

Votre situation de compte au 31/01/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/02/2024	AN	BILAN D'OUVERTURE 01/02/2024	83,39	0,00
29/05/2024	FIN	Votre paiement	0,00	1 704,90
30/05/2024	FIN	Votre paiement	0,00	1 704,90
16/07/2024	FIN	Votre paiement	0,00	1 704,90
16/10/2024	FIN	Votre paiement	0,00	1 704,90
31/01/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	3 145,98	0,00
31/01/2025	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	3 291,10	0,00
Totaux			6 520,47	6 819,60
Solde créditeur au 31/01/2025				299,13

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de **299,13 €**

EASY SYNDIC
Avenue Louise 251
1050 BRUXELLES
Email : info@easysyndic.be
Num. IPI : 511.088

Date édition : 25/10/2024



DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 1392 - ACP SAISONS 14
Numéro BCE : 0745.553.183
Exercice : du 01/02/2023 au 31/01/2024

Lots concernés

Référence	Numéro d'appartement	Nature	Millièmes	Période	Nb. jours
Cave 3		Cave	2	du 01/02/2023 au 31/01/2024	365
Cave 4		Cave	4	du 01/02/2023 au 31/01/2024	365
Cave 5		Cave	1	du 01/02/2023 au 31/01/2024	365
Commerce 0 RDC		Commerce	438	du 01/02/2023 au 31/01/2024	365
Appartement 3		Appartement	116	du 01/02/2023 au 31/01/2024	365
Appartement 4		Appartement	161	du 01/02/2023 au 31/01/2024	365

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61001 - EXTINCTEURS D'INCENDIE (L - 100%)	350.73	722 / 1000.00	365 / 365	253.22	253.22
61203 - PROVISIONS GAZ (L - 100%)	2 295.00	53.36 / 100.00	365 / 365	1 224.61	1 224.61
61204 - PROVISIONS EAU (L - 100%)	1 100.51	722 / 1000.00	365 / 365	794.56	794.56
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)	351.44	722 / 1000.00	365 / 365	253.74	253.74
6125 - DÉCOMPTE CHAUFFAGE (L - 100%)	0.00				
612500 - CONSOMMATION GAZ	2 183.60				
612501 - ENTRETIEN CHAUDIÈRE	133.56				
612502 - RELEVÉ COMPTEURS	266.59				
	2 583.75	-	-	1 819.77	1 819.77
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)	777.24	722 / 1000.00	365 / 365	561.17	561.17
613001 - HONORAIRES SYNDIC PAR PROPRIO	69.60	1 / 3.00	365 / 365	23.20	0.00
613002 - HONORAIRES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES	448.00	722 / 1000.00	365 / 365	323.46	0.00
61302 - HONORAIRES ARCHITECTES/INGÉNIEURS	163.35	722 / 1000.00	365 / 365	117.94	0.00
6140 - ASSURANCE INCENDIE	1 155.60	722 / 1000.00	365 / 365	834.34	0.00
6166 - FRAIS DIVERS GESTION (L - 100%)	16.00	722 / 1000.00	365 / 365	11.56	11.56
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	359.03	722 / 1000.00	365 / 365	259.23	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS					
21/05/2023 - EASY SYNDIC BRUXELLES - SAI14-2023-2024-0009 - Accès en ligne	12.00			12.00	0.00
30/06/2023 - EASY SYNDIC BRUXELLES - SAI14-2023-2024-0016 - Réponse mail du 26/04/2023 - décompte eau	14.00			14.00	0.00
10/07/2023 - EASY SYNDIC BRUXELLES - SAI14-2023-2024-0023 - Note de crédit : Frais de rappels...	-30.00			-30.00	0.00
14/06/2023 - EASY SYNDIC BRUXELLES - SAI14-2023-2024-0013 - Frais de rappels	15.00			15.00	0.00
	11.00			11.00	0.00
TOTAL	9 681.25			6 487.80	4 918.63

EASY SYNDIC
Avenue Louise 251
1050 BRUXELLES
Email : info@easysyndic.be
Num. IPI : 511.088

Date édition : 25/10/2024

Copropriété : 1392 - ACP SAISONS 14
Numéro BCE : 0745.553.183
Période : du 01/02/2023 au 31/01/2024

Madame LACROIX Catherine
Rue Clément Delpierre, 57
1310 La Hulpe

Travaux extraordinaires - Appels de fonds

Désignation	Date	Montant (€)	Votre part (€)
Provision extra-ordinaire - Rénovation fissure façade	31/03/2023	1 696.00	1 224.51
Provision extra-ordinaire : Complément offre rénovation façade	02/06/2023	9 540.00	6 887.88
Rénovation façade	09/07/2023	13 409.00	9 681.30
Provision extra-ordinaire - Solde rénovation façade	08/09/2023	2 173.00	1 568.91
<i>TOTAL RÉALISÉ</i>		13 409.00	9 681.30
TOTAL APPELÉ		13 409.00	9 681.30

EASY SYNDIC
Avenue Louise 251
1050 BRUXELLES
Email : info@easysyndic.be
Num. IPI : 511.088

Date édition : 25/10/2024

Copropriété : 1392 - ACP SAISONS 14
Numéro BCE : 0745.553.183
Période : du 01/02/2023 au 31/01/2024

Madame LACROIX Catherine
Rue Clément Delpierre, 57
1310 La Hulpe

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/02/2023		803.18
Avances / Appels de fonds			
Provision extra-ordinaire - Rénovation fissure façade;	11/04/2023		1 224.51
Provision extra-ordinaire : Complément offre rénovation façade;	16/06/2023		6 887.88
5094065011 solde renovation facade	15/09/2023		1 568.91
Autres Mouvements			
509406501113	22/05/2023		1 698.60
509406501113	22/05/2023		1 698.60
509406501113	17/07/2023		1 698.60
509406501113	14/10/2023		1 698.60
Remboursement solde reporte	16/01/2024	803.18	
Votre part provision extra-ordinaire	31/01/2024	9 681.30	
Répartition charges exercice 2023-2024	31/01/2024	6 487.80	
Totaux :-		16 972.28	17 278.88
SOLDE (€) :-			- 306.60

Vous ne devez rien payer. La copropriété vous est redevable d'un montant de **306.6 €**.

Vous pouvez :

- demander le remboursement (en envoyant un email avec votre numéro de compte **ET LE BIC**) après l'Assemblée et pour autant que les comptes aient été approuvés en Assemblée ou
- déduire ce montant de vos nouvelles provisions

L.Nous vous rappelons que les répartitions locataire/propriétaire sont données à titre purement informatif et ne résultent pas de convention.

Vos références : Demande renseignements // Ixelles, av. des
Saisons 14 (D:10857-01|640) C0138 [REDACTED]

Nos références :
Code dossier 1392

(A rappeler lors de toutes correspondances)

NOTAIRE :

ALTER Ego Notaires

Boulevard de la Plaine 11

1050 IXELLES

31/03/2026

Maître,

Concerne : Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :**IMMEUBLE SIS A :**

1392 - ACP SAISONS 14
Avenue des Saisons, 14
1050 Ixelles

COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :

C0138 - [REDACTED]

NUMÉROS DES LOTS :

Cave 3 - Cave 4 - Cave 5 - Commerce 0
RDC - Appartement 3 - Appartement 4
722,00 / 1000,00

Nous accusons bonne réception de votre lettre recommandée du 27/03/2026 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 roulement	722,00	1000,00	722,00 €	1 000,00 €
Fonds de réserve	722,00	1000,00	0,00 €	0,00 €

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 encourus » du dernier PV de l'AG
- Se référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

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 :	1 000,00 €	<input checked="" type="checkbox"/> Appel déjà effectué
		<input type="checkbox"/> Appelé en 12 échéances mensuelles
		<input type="checkbox"/> Appelé en 4 échéances trimestrielles
		<input type="checkbox"/> Appelé en 2 échéances semestrielles
Appel au fonds de réserve :	0,00 €	<input checked="" type="checkbox"/> Appel déjà effectué
		<input type="checkbox"/> Appelé en 12 échéances mensuelles
		<input type="checkbox"/> Appelé en 4 échéances trimestrielles
		<input type="checkbox"/> Appelé en 2 échéances semestrielles
Budget annuel :	10 550,00 €	<input type="checkbox"/> 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

Veillez-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

Veillez-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	0,00 €
A retenir	0,00 €
Provisions complémentaires	0,00 €
Mutation §1+§2	350,00 €
Total	350,00 €

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 1392 - ACP SAISONS 14 suivant : GKCCBEBB - BE14 0689 4192 4183 avec la référence +++509/4065/01113+++

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.

GHRISSI Fatma

Service comptabilité