

Madame GUENOT Elsa
Rue Gallait, 72
1030 Schaerbeek**Informations de l'assemblée générale :**

Nom : ACP GALLAIT 72
Immeuble : 2037 - ACP GALLAIT 72 (BE0844.187.733)
Période exercice : du 01/09/2024 au 31/08/2025
Date et heure : 25/11/2024 à 17:30
Lieu de l'assemblée : En visioconférence

Madame GUENOT Elsa

Par la présente, veuillez trouver ci-joint le dossier relatif à l'organisation de l'assemblée générale de la résidence mentionnée ci-dessus.
Ce dossier se compose de :

- la convocation
- l'ordre du jour
- la procuration
- les offres relatives aux différents points

Nous restons à votre disposition en cas de besoin(s) ou de question(s).
Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer Madame GUENOT Elsa
nos salutations distinguées.

Le Syndic
EASY SYNDIC

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25/11/2024 À 17:30**2037 - ACP GALLAIT 72 (BE0844.187.733)
RUE GALLAIT, 72
1030 SCHAERBEEK**

Lieu de l'assemblée : En visioconférence

Procès verbal

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

4 copropriétaires sur 4 totalisant 10 000 / 10 000 quotités (9 252 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C9857 - Madame GUENOT Elsa représentant 5 374 / 10 000 quotités (4 626 après réduction)
- C9858 - Madame KOVARI Isabelle représentant 1 452 / 10 000 quotités
- C9859 - Monsieur ARENS Philippe représentant 1 460 / 10 000 quotités
- C9860 - Monsieur SHYSHKO Igor représentant 1 714 / 10 000 quotités

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 Mr Aereus Président de séance et le syndic représenté par Rouffart Julie assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES

L'assemblée générale n'approuve pas les comptes 2022-2023 pour les raisons suivantes :

- Compte ING bloqué : Les copropriétaires constatent qu'un délai d'un an s'est écoulé depuis, sans qu'aucune avancée ne soit signalée. Cette situation est jugée anormalement longue et préjudiciable. L'assemblée demande à Easy Syndic de fournir des preuves des démarches entreprises pour débloquer ce compte. La lenteur de cette procédure, perçue comme une démarche administrative simple, suscite de sérieuses interrogations quant l'efficacité du syndic.
- Facture Gil & Fils : Une facture émise par Gil & Fils a été indûment payée par la copropriété alors qu'elle ne lui était pas destinée. L'assemblée exige qu'Easy Syndic fournisse une preuve que les montants relatifs à cette erreur de paiement ont bien été remboursés sur le compte de la copropriété.
- Facture de réparation de toiture : Depuis juillet, une facture concernant des travaux de réparation de toiture est restée impayée, malgré les relances du fournisseur. Les copropriétaires demandent que cette situation soit résolue dans les plus brefs délais

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC

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

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

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

- Electricité : sur le compteur privatif de l'appartement au 2ème étage. Un forfait de 15 euros par copropriétaires sera versé aux copropriétaire du 2ème.
- Eau : Vivaqua
- Assurance incendie : Allianz; courtier : Agifra; n°police : ZCN200309755
- Assurance PJ : DAS; courtier : Agifra; n°police : 2016094

**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	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

L'Assemblée Générale mandate 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.

Personne de contact dans l'immeuble : Mr Shyshko

*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	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE

Point résolu à l'AGL du 27.11.2023

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX À EFFECTUER AU NIVEAU DES CONDUITS D'EXTRACTION D'AIR ENTRE L'APPARTEMENT DU 2ÈME ÉTAGE (CUISINE, HOTTE) ET DU 3ÈME (WC).

Il a été signalé par Mr Shysko que des odeurs désagréables sont perceptibles dans son appartement.

Les copropriétaires décide de procéder à une investigation technique, un prestataire qualifié sera sollicité pour réaliser des tests et évaluer les solutions possibles afin de résoudre ce problème rapidement et efficacement.

M. Shysko se charge de contacter des prestataires qualifiés pour obtenir deux devis correspondant à l'étude et à la résolution du problème. Ces devis seront présentés aux copropriétaires pour approbation hors AG.

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉGÂTS SUR LE TOIT SUITE À DES VIOLENTES INTEMPÉRIES

Le sinistre est actuellement en cours de gestion. M. Oddi se chargera de transmettre aux copropriétaires les devis reçus de la société AKL. Par ailleurs, Mme Guenot prendra en charge la demande et l'obtention d'un deuxième devis pour comparaison.

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. TRAVAUX À EFFECTUER DANS LE COULOIR DE L'ENTRÉE.

La situation de la fissure suscite une vive inquiétude.

Monsieur Aereus a exprimé son engagement à contacter son entrepreneur afin de mettre en œuvre des mesures conservatoires immédiates, et ce, pour un montant maximal de 800 € HTVA. Cette démarche avait d'ailleurs été évoquée par le prestataire lors de sa dernière visite à l'immeuble.

Par ailleurs, les copropriétaires sont d'accord pour procéder à une rénovation complète de leurs parties communes. Dans ce cadre, plusieurs devis seront collectés et présentés pour discussion et validation. À noter qu'un devis est actuellement en cours de rédaction auprès de la société AKL, la même entreprise qui avait été sollicitée pour évaluer les dégâts causés par le sinistre survenu en juillet dernier.

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DOSSIER SINISTRE INONDATION JUILLET 2024

Voir point 11.

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. ING COMPTE BLOQUÉ

Voir point 3

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. LOCATION DANS IMMEUBLE : RAPPEL DES RÈGLES À RESPECTER POUR LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Le gestionnaire prendra en charge l'envoi d'un modèle de ROI (Règlement d'Ordre Intérieur).

Madame Guenot s'occupera de rassembler les règles de vie en copropriété. Une fois le document approuvé par l'ensemble des copropriétaires, le règlement sera affiché ou présenté à tous les résidents de l'immeuble

Majorité des 2/3	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. DEVIS À OBTENIR POUR TRAVAUX COMMUNS IMMEUBLE

Voir point 12.

17. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget 5635€ pour l'exercice 2024-2025.

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. 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.

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

L'assemblée générale décide de reporter le point à la prochaine AGO.

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. APPEL DE PROVISIONS (NON SOUMIS AU VOTE)

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

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

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

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

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

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

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

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

20. RECOUVREMENT DE CHARGES ET PROCEDURES 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	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FONDS DE ROULEMENT

Au 31.08.2024 le fonds de roulement est de 700€

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

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. FONDS DE RÉSERVE

Le fonds de réserve est toujours bloqué chez ING.

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Point résolu.

Majorité des 4/5	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité des 3/4	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme Mme Guenot 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	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. NOMINATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prolonge le mandat d'EASY SYNDIC jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire statutaire.

Nous vous rappelons qu'EASY SYNDIC est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attitré pour votre immeuble.

Pour vos demandes, nous vous demandons donc de prendre en compte l'organigramme d'EASY SYNDIC qui vous sera joint au PV de votre AG.

Votre demande sera transférée au sein du département adéquat et un gestionnaire prendra contact avec vous.

Le Département Administratif répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions.

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

Le Département Comptabilité répondra à toutes vos questions à propos des décomptes et des paiements.

Pour toutes autres questions, ou si vous ne connaissez pas votre contact, vous pouvez les envoyer à info@easysyndic.be.

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au .27.11.2025 en présentiel, 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.

Majorité absolue	Oui	9 252	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 252	-
	Abstentions	0	-
Oui	Monsieur ARENS Philippe - Madame GUENOT Elsa - Madame KOVARI Isabelle - Monsieur SHYSHKO Igor		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

29. TOUR DE TABLE

Néant.

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

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

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

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

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

IMPORTANT :

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

- **Assurances et déclaration Sinistre**

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE

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

A. Gestion déléguée auprès de EASY SYNDIC

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

Procédure en cas de sinistre

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

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

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

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

Procédure en cas de sinistre

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

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

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

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

Transmettez-les par mail à Trea.

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

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

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

Défaut de provisions

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

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

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

Note de frais

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

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

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

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

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

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

Process travaux et prestations complémentaires

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

1. En cas de travaux 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 ce sont les conditions reprises dans le bail qui lient propriétaire et locataire qui priment.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:30.

Lors de cette assemblée, les résolutions suivantes seront à l'ordre du jour :

1. Listing des présences
2. Nomination du Président et secrétaire de séance
3. Approbation des comptes
4. Décharge au commissaire aux comptes
5. Décharge au syndic
6. Evaluation des contrats de fournitures
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
8. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges
9. Mise en conformité électrique
10. Travaux à effectuer au niveau des conduits d'extraction d'air entre l'appartement du 2ème étage (cuisine, hotte) et du 3ème (WC).
11. Dégâts sur le toit suite à des violentes intempéries
12. Travaux à effectuer dans le couloir de l'entrée.
13. Dossier sinistre inondation juillet 2024
14. ING compte bloqué
15. Location dans immeuble : rappel des règles à respecter pour le bien vivre ensemble
16. Devis à obtenir pour travaux communs immeuble
17. Vote du budget
18. Règlement Général de la Protection des Données
19. Appel de provisions (non soumis au vote)
20. Recouvrement de charges et procédures judiciaires
21. Fonds de roulement
22. Fonds de réserve
23. Refus de la copropriété d'alimenter / de constituer le fonds de réserve
24. Nomination du Conseil de copropriété
25. Nomination du Commissaire aux comptes
26. Nomination du syndic
27. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Statutaire
28. Remise documents d'archive
29. Tour de table
30. Informations sur le mode de fonctionnement de la copropriété et du syndic

ACP Gallait 72	Dépense 2023-2024	Budget 2024-2025
Assurance		
Incendie	€ 1.600,00	€ 1.680,00
PJ	€ 98,00	€ 110,00
Nettoyage - Prestations	€ 0,00	€ 0,00
Entretien Bâtiment	€ 0,00	€ 500,00
Electricité	€ 0,00	€ 45,00
Eau	€ 2.868,35	€ 1.650,00
Honoraires		
Syndic	€ 840,00	€ 1.000,00
Prestations complémentaires	€ 162,18	€ 250,00
Divers		
Frais de banque	€ 381,97	€ 400,00
RGPD	€ 0,00	€ 0,00
Total Général	€ 5.950,50	€ 5.635,00