

<b>Feuille de présence</b>
----------------------------

---

**Assemblée générale Extraordinaire du 29/11/2017 à 17h30**  
**Avenue de Roodebeek 39-41 1030 Schaerbeek**

---

**ACP BALLINGS 45A Rue Jacques Ballings 45a 1140 Evere**  
**01/11/2017 - 31/10/2018**

**EASY SYNDIC**

84, Av. Molière 1190 Bruxelles Tél. : 02 219 04 51 / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
Colussi Alex	60 (GARAGE Lot Garage 1) Total : 60	Présent	Procuration
Doigni Jean-Claude	296 (APPARTEMENT Lot 1) Total : 296	Présent	Procuration
Goossens Anita <i>et Patrick</i>	61 (GARAGE Lot Garage 4) 296 (APPARTEMENT Lot 2) Total : 357	Présent	Procuration
Henris Lucie	33 (GARAGE Lot Garage 3) Total : 33	Présent	Procuration
Limbourg Rodolph	62 (GARAGE Lot Garage 2) Total : 62	Présent	Procuration
Rovenne	192 (APPARTEMENT Lot 3) Total : 192	Présent	Procuration
Totaux :	1000,000	6	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 6/6 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
3 pouvoirs,

Le Président,



*LA CROIX SASO*  
Easy Syndic  
Avenue Molière, 84  
1190 Forest  
E-mail : info@easysyndic.be  
Tel : 02/219.04.51

**PROCURATION - ACP BALLINGS 45A**

*EUYPERS Georges*  
Je/~~nous~~ soussigné(s) *HENRIS Lucie* donn(e)~~ons~~ par la présente tous pouvoirs à

*HENRIS Lucie*

ou à défaut à \_\_\_\_\_

à l'effet de :

- ▣ à l'Assemblée Générale des copropriétaires le mardi 28 novembre 2017 à 17h30
- ▣ me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ▣ prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ▣ signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ▣ substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos Instructions de vote ci-dessous.

**Point n° / instruction de vote**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fait à *EVERE*, le *27 NOV 17* Signature : *Euyers*

**Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété**

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

**LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION**



## Procuration

Je soussigné..... COLOSSI ALESSANDRO .....

Adresse ..... MARIA DALCAU 12 13020 ZAVATEH .....

Donne procuration à

..... Md LIMBOURG .....

..... Pour la Réunion de Copropriétaires .....

de ce 28 Novembre

28 Novembre 2017

COLOSSI





## PROCURATION - ACP BALLINGS 45A

Je/nous soussigné(s) Monsieur Limbourg Rodolph donn(e)ons par la présente tous pouvoirs à

Nijs Nicole ou à défaut à \_\_\_\_\_

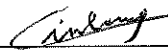
à l'effet de :

- ▣ à l'Assemblée Générale des copropriétaires le mardi 28 novembre 2017 à 17h30
- ▣ me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ▣ prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ▣ signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ▣ substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos Instructions de vote ci-dessous.

### Point n° / Instruction de vote

_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____

Fait à ARQUEMANS, le 25/11/2017 Signature : 

### Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

### LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION





Bruxelles, le 30 Novembre 2017

**ACP BALLINGS 45A**  
**Rue Jacques Ballings 45a**  
**1140 Evere**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 Novembre 2017**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	3	sur 6	50.00 %	845.000
Copropriétaires <b>représentés</b>	3	sur 6	50.00 %	155.000
Copropriétaires <b>absents</b>	0	sur 6	0.00 %	0.000
<b>Totaux</b>	<b>6</b>	<b>sur 6</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1000.000</b>
AG valide en participants		6	100.00 %	
AG valide en quotités		1000.000	100.00 %	

Le 29 Novembre 2017 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble **ACP BALLINGS 45A** à **Evere** 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 nomme Madame Goossens Présidente de séance.

L'assemblée nomme Monsieur Lacroix Jason, représentant le syndic, secrétaire de séance.

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	643.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	643.000	-	
	Abstention / Absents	357.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 2. Nomination du syndic

L'assemblée confirme la nomination d'Easy Syndic suite à la décision prise lors de l'AG du 6 août 2017. Sa mission démarre le 1 novembre 2017.

Nomination du syndic	Oui	1 000.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 3. Signature du contrat ou désignation du mandataire

L'assemblée mandate madame Goossens pour signer le contrat avec Easy Syndic. Le contrat sera signé en fin de séance.

Signature du contrat ou désignation du mandataire	Oui	1 000.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

f

#### 4. Modification des contrats de fournitures et services

Assurance : AG Insurance. Le prestataire est maintenu.

Courtier : Pelleriaux & Putteman Assurance. Les copropriétaires décident de conserver le courtier actuel.

Eau : Hydrobru. Le prestataire est maintenu.

Electricité : Engie-Electrabel. Le prestataire est maintenu.

Gaz : Engie-Electrabel. Le prestataire est maintenu.

Calorimètres : Techem. Le prestataire est maintenu.

Entretien communs : Les copropriétaires s'organisent en interne pour assurer l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Modification des contrats de fournitures et services	Oui	1 000.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 5. 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'AG mandate Madame Rovenne et Monsieur Doigni 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 AG 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	845.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			

#### 6. 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 2000 Euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	845.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			

#### 7. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sur la base d'un cahier des charges

Ce point sera discuté au cas par cas lors des Assemblées Générales.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sur la base d'un cahier des charges	Oui	845.000	100,00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			

## 8. Prévention incendie

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

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

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

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

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de ne pas commander d'audit incendie.

Prévention incendie	Oui	1 000.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 9. Placement compteurs supplémentaires Hydrobru

Il s'agit d'un point à l'ordre du jour qui a déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale.

L'achat et le placement de compteurs supplémentaires Hydrobru a été voté favorablement par l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 6 août 2017. Cette intervention consiste à faire placer deux compteurs supplémentaires.

Ce point n'étant pas urgent, est reporté à la prochaine assemblée générale.

Placement compteurs supplémentaires Hydrobru	Oui	845.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 10. Vérification et solution de la haute pression des canalisations/tuyaux

Il s'agit d'un point à l'ordre du jour demandé par Madame Rovenne.

Madame Rovenne informe les copropriétaires qu'il y aurait trop de pression dans les tuyaux. Celle-ci produit un bruit assez conséquent.

Madame Rovenne et Monsieur Doigni se renseigneront afin de régler la situation actuelle. Les copropriétaires feront des appels de devis.

Un appel de fonds sera réalisé si nécessaire pour financer le poste.

Vérification et solution de la haute pression des canalisations/tuyaux	Oui	488.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	488.000	-	
	Abstention / Absents	512.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Goossens Anita			

## 11. Remplacement calorimètres existants

Il s'agit d'un point à l'ordre du jour qui a déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale.

Monsieur Doigni informe l'assemblée qu'il n'a jamais eu de soucis avec Techem.

Les copropriétaires feront des appels de devis à soumettre lors de la prochaine assemblée générale. Ce point est donc reporté.

Remplacement existants	calorimètres	Oui	845.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
		Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
		Voix exprimées	845.000	-	
		Abstention / Absents	155.000	-	
OUI		Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON					
ABSTENTION / ABSENTS					

## 12. Travaux porte d'entrée

Il s'agit d'un point à l'ordre du jour qui a déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale.

La serrure de la porte d'entrée ne peut être fermée à clé de l'intérieur.

Les copropriétaires décident de faire des appel de devis afin de procéder au remplacement de la serrure.

Un appel de fonds sera effectué si nécessaire.

Travaux porte d'entrée	Oui	488.000	57,75 %	Majorité des trois quarts
	Non	357.000	42,25 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude			
NON	Goossens Anita			
ABSTENTION / ABSENTS				

## 13. Travaux de parlophonie

Il s'agit d'un point à l'ordre du jour qui a déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale.

Madame Goossens informe l'assemblée qu'elle n'a pas reçu de facture concernant les travaux de parlophonie qui ont été réalisés.

Madame Rovenne présente un ticket de caisse pour l'achat d'un système de parlophonie. Madame Rovenne fera le nécessaire pour remettre la situation initiale concernant le système de parlophonie étant donné que Madame Goossens ne participera pas à ces frais.

Il s'agit d'une intervention antérieure à la mission d'Easy Syndic.

Ce point ne sera plus à l'ordre du jour.

Travaux de parlophonie	Oui	488.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	488.000	-	
	Abstention / Absents	512.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Goossens Anita			



#### 14. Attestation de conformité électrique de l'installation des communs

Les prescriptions de sécurité auxquelles doit satisfaire toute installation électrique domestique réalisée à partir du 1er octobre 1981 sont reprises dans le règlement général sur les Installations électriques (RGIE) rendu obligatoire par l'arrêté royal du 10 mars 1981.

Installation électrique domestique : on entend par installation électrique domestique, entre autres les Parties communes d'un ensemble résidentiel : locaux d'un ensemble résidentiel appartenant en copropriété aux propriétaires des unités d'habitation et éventuellement d'unités de travail domestique.

Cas des installations électriques réalisées avant le 1er octobre 1981

Si l'installation électrique n'a pas subi de changement important ou d'extension notable, il n'y a pas d'obligation de contrôle périodique. Toutefois, il est conseillé de veiller au respect des principes élémentaires de sécurité et d'équiper les installations d'un certain nombre de dispositifs de sécurité.

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

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de mandater le syndic pour commander le contrôle électrique auprès de la société Certinergie (125€ TVAC).

Attestation de conformité électrique de l'installation des communs	Oui	967.000	96.70 %	Majorité absolue
	Non	33.000	3.30 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Limbourg Rodolph			
NON	Henris Lucie			
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 15. Travaux de mise en conformité de l'installation électrique des parties communes

Il s'agit d'un point demandé à l'ordre du jour par Madame Rovenne.

Suite au rapport réalisé par la société Certinergie. Les copropriétaires feront des appels de devis pour procéder à la mise en conformité de l'installation électrique des parties communes.

Les devis seront présentés à la prochaine assemblée générale sauf si un accord unanime est trouvé avant la tenue de ladite assemblée.

Les copropriétaires marquent tous leur accord préalable pour intervenir concernant l'installation électrique des parties communes pour un montant maximum de 1200€ TVAC.

Le syndic sera tenu informé de l'avancement des procédures.

Un appel de fonds extraordinaire sera réalisé pour financer le poste.

Travaux de mise en conformité de l'installation électrique des parties communes	Oui	938.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	938.000	-	
	Abstention / Absents	62.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Limbourg Rodolph			

#### 16. PEB chaufferie

Les exigences de la PEB en matière de chauffage concernent tous les systèmes de chauffage fonctionnant au gaz ou au mazout, qui ont une puissance nominale de plus de 20kW et ont l'eau comme fluide caloporteur.

Cette opération est un audit non contraignant de votre système de chauffage. Cela signifie que vous n'avez pas l'obligation d'effectuer les modifications ou adaptations conseillées sur ce document. Le but est de vous permettre de faire des économies d'énergies.

Ce diagnostic du système de chauffage doit être réalisé au plus tôt un an avant et au plus tard un an après que la chaudière la plus âgée ait atteint l'âge de 15 ans.

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de ne pas commander de PEB chaufferie.

PEB chaufferie	Oui	845.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 17. Nomination du Conseil de copropriété

L'AG décide de ne pas nommer de conseil de copropriété.

Nomination copropriété	du	Conseil	de	Oui	845.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
				Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
				Voix exprimées	845.000	-	
				Abstention / Absents	155.000	-	
OUI				Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON							
ABSTENTION / ABSENTS				Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			

## 18. Nomination du vérificateur aux comptes

L'AG nomme Madame Goossens Vérificatrice aux comptes.

Les comptes seront envoyés au vérificateur avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) au moins 48 heures avant la tenue de la dite AGO afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.

Nomination du vérificateur aux comptes	Oui	845.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			

## 19. Recouvrement des charges

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente 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 trente 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 en (consultation avec l'AG des copropriétaires):

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.

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.

Le syndic informe l'assemblée qu'il est possible de souscrire à une assurance recouvrement de charges afin de faire face aux éventuels frais de procédures nécessaires afin de récupérer les dettes d'un copropriétaire défaillant.

L'assemblée décide de ne pas souscrire à l'assurance recouvrement de charges. (+40€/Lot/an).

Recouvrement des charges	Oui	1 000.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 20. Mise en conformité des statuts de la copropriété

Suite à la nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010, modifiée par la loi du 15 mai 2012, l'adaptation des statuts de copropriété aux nouvelles dispositions légales est devenue une obligation pour toutes les copropriétés.

L'acte de base de la copropriété date de 1968. Il n'est donc pas conforme.

L'acte de base n'est pas en cours de modification.

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de mettre en conformité les statuts.

Les copropriétaires marquent leur accord préalable pour la mise en conformité des statuts pour un montant maximum de 1000€ TVAC.

Mise en conformité des statuts de la copropriété	Oui	845.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			

## 21. Règlement d'ordre intérieur

Il s'agit d'un point à l'ordre du jour abordé lors de la précédente assemblée générale.

Le syndic enverra un règlement d'ordre intérieur type à l'ensemble des copropriétaires. Ce ROI pourra être approuvé lors de la prochaine assemblée générale.

Le point est donc reporté à la prochaine assemblée générale.

Règlement d'ordre intérieur	Oui	845.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	845.000	-	
	Abstention / Absents	155.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			

## 22. Inscription BCE

Il s'agit d'un point à l'ordre du jour demandé par Madame Limbourg.

Le syndic confirme lors de la présente assemblée générale que le syndic doit inscrire la copropriété à la banque carrefour des entreprises. Il s'agit d'une obligation légale.

Inscription BCE	Oui	1 000.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Colussi Alex, Limbourg Rodolph, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 23. Access on line (non soumis au vote)

Le syndic informe que des frais complémentaires sont comptés pour toute transmission de copie de dossiers et documents aux propriétaires. Pour faciliter l'accès aux documents de la copropriété, le syndic explique l'option Access on Line. Cette option permet aussi l'accès au compte individuel.

Ce service revient à 12 euros/an/copropriétaire.

Le syndic informe les copropriétaires que l'accès aux documents de la copropriété est possible sur rendez-vous dans les bureaux d'EasySyndic.

Preneurs : Goossens - Rovenne - Doigni - Henris - Cupers - Limbourg



## 24. Vote budget - provision pour l'année

L'assemblée vote/approuve un budget prévisionnel pour l'exercice de 2017-2018 de 9174.30 euros.

Vote budget - provision pour l'année	Oui	845,000	87,38 %	Majorité absolue
	Non	122,000	12,62 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	967,000	-	
	Abstention / Absents	33,000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON	Colussi Alex, Limbourg Rodolph			
ABSTENTION / ABSENTS	Henris Lucie			

## 25. Appel de provisions et défaut de provisions (non soumis au vote)

APPEL DE PROVISIONS :

Le syndic rappelle qu'un seul appel de provisions trimestrielles par an est envoyé aux copropriétaires.

Les propriétaires sont donc invités à faire en sorte de ne pas oublier les versements à faire à chaque début de trimestre. Il est vivement conseillé d'établir un ordre permanent

Si un défaut de paiement survient, procédure automatique de rappel (cette procédure engendre des frais privés).

L'appel se fait depuis le début de l'exercice, si le début de l'exercice est antérieur à cette réunion, les trimestres déjà passés seront également appelés. Les copropriétaires pourront déduire du montant dû, le solde déjà versé (pour l'exercice concerné) à titre de provisions.

Les paiements sont attendus en début de trimestre.

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

DEFAULT 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.

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

## 26. Vote fonds de roulement

Le fonds de roulement représente une assurance comptable qui permet d'avoir de l'argent à utiliser mais jamais à dépenser.

L'assemblée décide de voter le montant du fonds de roulement à 1300€.

En cas de vente, les montants versés sont récupérables pour le fonds de roulement.

Vote fonds de roulement	Oui	845.000	87,38 %	Majorité absolue
	Non	122.000	12,62 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	967.000	-	
	Abstention / Absents	33.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON	Colussi Alex, Limbourg Rodolph			
ABSTENTION / ABSENTS	Henris Lucie			

## 27. Vote fonds de réserve

L'assemblée décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

En cas de vente, les montants versés ne sont pas récupérables du fonds de réserve. Le fonds de réserve appartient à la copropriété. Il représente une épargne pour des futurs travaux sur le plus long terme.

Vote fonds de réserve	Oui	845.000	87.38 %	Majorité absolue
	Non	122.000	12.62 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	967.000	-	
	Abstention / Absents	33.000	-	
OUI	Rovenne , Doigni Jean-Claude, Goossens Anita			
NON	Colussi Alex, Limbourg Rodolph			
ABSTENTION / ABSENTS	Henris Lucie			



## **28. Fixer la date de l'AG ordinaire et de l'exercice comptable**

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 15 janvier 2019.

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.

Fixer la date de l'AG ordinaire et de l'exercice comptable	Oui	686.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	686.000	-	
	Abstention / Absents	314.000	-	
OUI	Doigni Jean-Claude, Goossens Anita, Henris Lucie			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Rovenne , Colussi Alex, Limbourg Rodolph			

## **29. Remise documents archives (non soumis au vote)**

Le syndic remettra les archives à Madame Goossens.

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

#### **1 - Notes de frais et de remboursement :**

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

#### **2- Gestion travaux**

Le syndic rappelle le fonctionnement de Easy Syndic et le principe du forfait de base et des prestations complémentaires

EN cas de demande des propriétaires :

- En cas de travaux urgents ou en cas d'interventions urgentes dont la non-exécution menacerait la pérennité de l'immeuble, le syndic peut prendre des mesures conservatoires afin de préserver l'immeuble et ce sans accord de l'Assemblée Générale.

- En cas de travaux urgents ou d'interventions urgentes mais dont la non tenue ne menace pas directement la pérennité de l'immeuble, le syndic préviendra les copropriétaires pour la mise en œuvre des travaux ou de l'intervention. Si les copropriétaires n'ont pas manifesté leur opposition dans les 48 heures, le syndic procédera à la mise en œuvre de ladite intervention ou desdits travaux.

- En cas de demande de travaux non-urgents ou d'interventions non-urgentes, un accord de tous les copropriétaires 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.

Aux copropriétaires qui superviseront des dossiers travaux, le syndic rappelle que toute commande de travaux ou acceptation de devis doit se faire par le syndic.

Aucun travaux ne sera commandé tant que les fonds nécessaires ne seront pas réunis. Si un copropriétaire est mandaté pour commander des travaux, il lui est demandé de vérifier auprès du syndic si les fonds sont bien rassemblés.

#### **3 - 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.

?

B. 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 EXCEL & Co, 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 a.johri@excelandco.be.

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

3. Vous recevrez directement 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 Excel & Co.

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.

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.

##### **- 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/>.

### **31. Syndicat National des copropriétaires**

Pour information le syndic communique les coordonnées du SNPC

LE SYNDICAT NATIONALE DES PROPRIETAIRES INFORME LES PROPRIETAIRES DE LEURS DROITS.

Pour devenir membre : E-mail : [info@snpc-nems.be](mailto:info@snpc-nems.be) • Site : [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

### **32. Easy Properties**

Easy Syndic met un point d'honneur à simplifier la vie des copropriétaires et la gestion de leur Bien

Découvrez Easy Properties, un tout nouveau service qui facilite la vente ou la location de votre bien grâce à notre vaste base de données.  
JUSQU'À 500€ D'ÉCONOMIE POUR LES CLIENTS EASY SYNDIC

EASY SYNDIC VOUS OFFRE :

- Les renseignements notariaux du syndic
- Le PEB
- L'attestation de conformité électrique.

### **33. Tour de table (non soumis au vote)**



LACROIX SASOL

Easy Syndic  
Avenue Molière, 84  
1190 Forest  
E-mail : [info@easysyndic.be](mailto:info@easysyndic.be)  
Tel : 02/219.04.51

