MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 - Option 1
E-mail : team1@mgsyndic.net

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE LE VERT CLOS (0829.797.683) DU 20 NOVEMBRE 2023

Le 20/11/2023 à 17h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la résidence « **LE VERT CLOS** » en les bureaux de MGS , Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles et en visioconférence.

Compte tenu que l'ag se fait en hybride à savoir en visio-conférence et en présentiel, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

PROCES VERBAL

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance – Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (majorité absolue) –**
   Les propriétaires présents ou représentés sont 31 sur 38 formants ensemble 4.156/ 5.000 èmes
   Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 17h10.
   Est nommé Président de séance : [redacted]
   Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS représentés par [redacted]
   La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable en les bureaux du syndic

2. **Comptes :**
   2.1 Rapport des commissaires aux comptes
   – Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2021 et 30 juin 2022 (COUET) - Décision (majorité absolue)
   Grace à l'énorme travail de MGS (récupération de doubles paiements fait par Couet) et sur base du rapport des commissaires aux comptes, la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés approuve les comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2021 et au 30 juin 2022.
   Il reste un contentieux historique « Lebrun » pour un montant de +- 900€. Ceci suite à une erreur du notaire de saisie conservatoire pour un décompte TECHEM. Si MGS ne parvient pas à récupérer ce montant, il sera mis en pertes et profits (ne pas engager des frais d'avocats).
   S'y oppose : Néant
   S'abstient : [redacted]

   – Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2023 (MGS) - Décision (majorité absolue)
   Sur base du rapport des commissaire aux comptes, la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés approuve les comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2023.
   S'y oppose : Néant
   S'abstient : [redacted]

   Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire **exclusivement par écrit** en veillant à utiliser l'adresse mail : team1@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

   2.2 Evolution des charges
   a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - en annexe de la présente
   Le Syndic a transmis aux copropriétaires un budget des dépenses courantes prévisionnel.
   Ce tableau est commenté puis adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

b) Budget extraordinaire : Audit de la société IMMOPASS en annexe
Le budget extraordinaire dépendra des points votés en cours de séance.

2.3 Situation des débiteurs
Le syndic fait un point sur la situation au jour de la réunion :
4 copropriétaires sont en retard de paiement du 2T23 pour un montant total de ± 6.900 €
MGS invite ces propriétaires à régulariser rapidement leur situation. La procédure de rappel habituelle sera appliquée.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)
Le syndic rappelle ce qu'est le fonds de roulement. Au soir de la réunion il est de 60.000€
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé suffisant à ce jour.

2.5 Décompte annuel des énergies par Villa et coordination des périodes chauffage pour tous les villas – Décision (majorité absolue)
Actuellement les villas ont des périodes de clôture chauffage (Techem) différentes.
De plus, Mme Lavry qui s'occupait du relevé trimestriel des compteurs de passage pour la chaufferie, arrête ce relevé (l'ACP la remercie pour ces nombreuses années de travail).

La majorité requise des copropriétaires présents ou représentés décide de :
- D'uniformiser les dates de décompte chauffage pour toutes les villas au 30/06
- D'effectuer 1x/an le révélé du compteur de passage de la chaufferie villa 4 et 5 (et faire la régularisation par Techem lors du décompte chauffage)

S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

Madame Lavry demande que des compteurs distincts (Sibelga) soient placés en cours d'année pour la chaufferie 1-3 et 4-5.
Si le cout est raisonnable et que les travaux sont légers, mandat est donné au CDC pour valider ces ce placement en cours d'année (à défaut cela sera porté à l'ordre du jour de la prochaine AGO). MGS demandera des offres à Sibelga.

2.6 Expédition des décomptes – par soucis d'écologie nous avons décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique.
Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS rappelle qu'il n'envoie plus
- les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.
La proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site ou les propriétaires peuvent retrouver
- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

3. Rapport du syndic (voir annexe) sur l'exercice partiel
Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion et commente brièvement le rapport joint à la convocation et le listing des fournisseurs.
Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures

Il est acté en cours de séance :

- MGS rappelle le ramonage des cheminées en janvier.
  MGS effectuera un référendum auprès des copropriétaires pour connaitre les copropriétaires n'utilisant pas leur cheminée. Tout copropriétaire ne répondant pas sera considéré comme utilisant sa cheminée. Sur base de ce listing, MGS commandera ce ramonage commun et annoncera le planning aux copropriétaires. Ces frais seront répartis en frais directs sur les propriétaires utilisant leur cheminée.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai) qui est la principale cause des dégâts des eaux enregistrés durant l'été 2023 !
Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.
Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.
Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant peut être engagée en cas de non-entretien de la terrasse/balcon.
Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à la préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant.
Si vous n'êtes pas outillés pour le faire, voici les coordonnées de quelques fournisseurs : **ESB SECRETARIAT : steph@esbcare.be**

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

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)
La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière aux membres du Conseil de Copropriété. Les copropriétaires les remercient pour leur investissement.
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

4.2 Aux syndics
- COUET

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés ne donne pas décharge pleine et entière à COUET, et ce, de manière définitive.
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

- MGS

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière à MGS SRL
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

4.3 Aux commissaires aux comptes
La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière aux commissaires aux comptes. Les copropriétaires les remercient pour leur travail.
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété – Un copropriétaire par villa - il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission
La majorité requise des propriétaires présents ou représentés nomme
Villa 1 : Président : [redacted]
Villa 2 : Président : N[redacted]eur [redacted]ans
Villa 3 : Président : [redacted]eur [redacted]
Villa 4 : Président : [redacted]
Villa 5 : Président : [redacted] M[redacted]
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés décide de nommer le collège de commissaires aux compte constitué de : [redacted] et ce pour une durée d'un an.

Le syndic précise que les Commissaires aux comptes devront prendre contact avec le syndic pour effectuer son contrôle et devront impérativement transmettre leur rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations. Ce rapport doit être joint à la convocation, à défaut, un rapport de carence sera joint.

S'y oppose : Néant

S'abstient : [redacted]

5.3 Du syndic

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représentée par M. [redacted] M[redacted] dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

S'y oppose : Néant

S'abstient : [redacted]

Il est rappelé que depuis le 01/01/2022, pour se conformer à la loi : MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, pour éviter la problématique de faux indépendant permet au gestionnaire IPI de facturer directement des honoraires à l'ACP correspondant à la gestion technique et administrative de celle-ci.

Ceci ne change rien pour l'ACP : les honoraires restent les mêmes, et MGS garde l'entière responsabilité des actions de l'ensemble de ses gestionnaires.

Ceci est également un gage de qualité pour l'ACP (agent immobilier IPI).

L'assemblée n'y voit aucune objection

5.4 Création d'un Comité Jardin et élection de ses membres

Il est proposé de créer un comité jardin. Celui-ci aura pour but de vérifier le bon entretien du parc et prendre des décisions en cours d'année sur l'un ou l'autre choix de plantation, d'élagages etc...

Il remettra un rapport lors de la prochaine AGO avec les recommandations et éventuels devis correspondants

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de créer ce comité jardin avec les membres suivants : [redacted].

6. Fixation de la date et du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 18 NOVEMBRE 2024 à 17 heures chez MGS et/ou en visioconférence

La motion est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1er jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesures de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

Les copropriétaires doivent se présenter 15 minutes avant le début de l'AG. Si le double quorum n'est pas atteint à l'heure précise, l'AG sera reportée à une date que fixera arbitrairement le syndic et qui pourra éventuellement être en journée

7. Information – Rappel – Suggestion du syndic

7.1 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés marque accord sur cette proposition.

S'y oppose : [redacted]

S'abstient : Néant

- Changement de la société de nettoyage (devis en cours de réalisation – seront envoyés dès réception) – Décision

Le CDC et plusieurs propriétaires ont marqué leur insatisfaction quant au nettoyage en cours d'année. MGS a réalisé un appel d'offre a été effectué en ce sens.
Deux offres ont été réceptionnées (PH CLEAN et MMS)
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide d'inclure Concept by JR dans cet appel d'offre avec le nouveau cahier des charges. Ceci servira de rappel et permettra au CDC de juger de leur amélioration en cours d'année .
Mandat est donné au CDC pour changer de société de nettoyage en cas de nécessité en cours d'année.

7.2 Information sur le Permis d'Environnement

- Mandat à donner au syndic en collaboration avec le CDC pour exécuter les travaux suite aux prescriptions de Bruxelles Environnement et du SIAMU (non reçu à ce jour) – Décision

MGS en collaboration avec l'architecte Perrin, a introduit ce permis d'environnement (car l'ACP était en infraction depuis de nombreuses années).
Après plusieurs visites (architecte, responsable de Bruxelles environnement, ...) et de nombreux échanges, Bruxelles environnement demande à ce stade :

- Un projet d'amélioration des emplacements pour vélo (malgré que MGS et le CDC aient tout fait pour expliquer que les parkings privatifs sont suffisants)
- Rapport de visite de contrôle des installations électrique basse tension datant de moins de 5 ans (les rapports existants sont postérieurs de quelques jours... MGS tente encore de négocier ce point avec le responsable.
- Le passage du Service d'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU)
- Des questions sur les installations techniques.

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés donne mandat à MGS en collaboration avec l'architecte Perrin et le CDC pour répondre à ces demandes et prendre les mesures nécessaires à cette mise en conformité.

- Rappel de ne laisser aucun encombrants sur les places de parking (obligation pompiers et assurances)

MGS rappelle que les pompiers et les assurances ne tolèrent pas d'encombrants sur les places de parkings. Ces places ne sont destinées qu'au parking de véhicules.
Les propriétaires/occupants ayant des encombrants (meubles, objets, ...) sur leur place sont priés de les retirer.
D'ailleurs, le SIAMU (pompiers) effectuera d'office une visite dans le cadre du Permis d'environnement et remettra un rapport négatif si les encombrants sont encore présent sur les places (et l'ACP devra prendre les frais d'une nouvelle visite à sa charge)

7.3 Certification obligatoire PEB 2025 : Décision (majorité absolue)

- Nomination d'un expert indépendant agréé

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de marquer accord sur la proposition du syndic de trouver un « bon » certificateur au meilleur prix grâce au principe d'un contrat cadre pour toutes les ACP de MGS. Mandat est donné au syndic en collaboration avec le CDC pour faire choix de l'expert dès que nécessaire.

- Mandat spécial à donner à MGS ou à Monsieur Moreau pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP

Ce travail est nécessaire et important et permettra d'obtenir un bon PEB.
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés marque accord sur la proposition.

MGS précise à toutes fins utiles, que Mo[redacted] est un conseiller technique externe qui collabore avec les ACPs, mais qu'il ne s'agit pas de Monsieur Moreau employé chez Couet (homonyme).

7.4 Rappel et conseil du courtier de l'immeuble :

Etat des gouttières / avaloirs / descentes d'eau .... Mesures prendre pour éviter les sinistres - Placement grillage pour protéger les gouttières – information en annexe

MGS et le syndic rappellent les conseils du courtier de placer des grilles dans les gouttières (voir annexe)
L'entretien des gouttières et avaloir sera bien effectué prochainement par la société SANIJO.

7.5 Adaptation des statuts – Devis en annexe – Disposition à prendre – Décision (majorité absolue)
Les statuts de l'immeuble ont été mis à jour en 2016 suite à la modification de la loi sur la copropriété de 2010. Une nouvelle modification de la loi sur la copropriété est intervenue en 2018.
Le cout de cette mise en conformité des statuts est de l'ordre de ± 3.500€ HTVA (devis Syndic Support)
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés reporte ce point une prochaine AGO, en cas de demande d'un propriétaire.

7.6 Caves - Placement des noms sur les portes et placement lampes Led – Décision
Il est demandé à tous les propriétaires de mettre leurs noms et numéro d'appartement sur la porte de leur cave privative. Cela permet en cas d'urgence (sinistre, ...) de pouvoir intervenir plus rapidement et efficacement. Ceci est en cours de réalisation/finition avec les présidents des villas.
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés marque accord sur la proposition.

7.7 Rappel du ROI :
- Encombrants et tris des déchets
MGS et le CDC rappellent que les encombrants ne sont pas pris par la société de nettoyage et doivent être amenés à la déchetterie par les propriétaires/occupants qui peuvent aussi faire appel à Bruxelles Propreté (3m³ gratuit / an) : 0800/ 981.81
En annexe une note rappelant certains conseils de tri

- Dégagement des halls intérieurs
MGS et le CDC rappellent que les halls intérieurs doivent être vidés des encombrants et meubles qui s'y trouvent.

8. Travaux à réaliser - Mode de financement – Planification – Décision

8.1 Etanchéité des garages – rapport d'IMMOPASS en annexe – Mesures à prendre – Planning – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)
Le CDC et les propriétaires confirment que ces infiltrations sont connues et historique à l'immeuble, n'évoluent pas et sont canalisées par des gouttières.
Il est possible de réaliser des travaux « légers » de type injection dans les murs (non garanti) ou de faire un travail « lourd » d'étanchéification via l'extérieur (tranchées, pose isolant hydrofuge, ...).
Ces travaux nécessiteront de confier le dossier à un architecte qui réalisera une étude complète (métré, cahier des charges, appel d'offre, comparatif, suivi de chantier, ...) .
La majorité requise des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas réaliser de dossier/étude complète par un architecte et de laisser le dossier en l'état.
S'y oppose : [redacted]
S'abstient : Néant

8.2 Portique « Toison d'Or » - Restauration ou consolidation – Présentation du dossier (devis en cours de mise à jour– seront envoyés dès réception) – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)
Selon les fournisseurs interrogés, celui-ci est fortement endommagée ce qui, pour une remise en état d'origine et de fond, engendrerait des frais très importants.
Dès lors, les fournisseurs suggéraient une sécurisation et une reconstitution au mieux de l'arche, à réaliser en régie (trop d'inconnues). Ceci ayant pour but de pouvoir conserver la durée de vie de ce monument historique tout en maitrisant les frais (estimatif de +- 2 jours à 2 hommes + marchandises : ± 1.500€ HTVA) .
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de reporter ce point à la prochaine AGO.

8.3 A) Remplacement / passage en radio fréquence – Devis informatifs en annexe – Choix du fournisseur – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)
- Villas 1 et 3 : Les calorimètres sont encore à évaporation et les compteurs d'eau froide/chaude manuels.
La majorité requise des propriétaires présents ou représentés des villas 1 et 3, décide de ne pas effectuer ce remplacement.
Vote pour ce remplacement [redacted]
S'abstient : Néant

Ce point est reporté à l'année prochaine sur base des réponses de Techem aux questions de M Lion.

- Villas 2 : Les calorimètres sont des RF (radiofréquence) mais les ondes RF ne sont pas activées (sur demande des copropriétaires). Les compteurs d'eau froide/chaude sont encore manuels.
  L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de la villa 2, décide de passer totalement en radiofréquence en location (et donc activer les ondes RF pour calorimètres).

- Villas 4 et 5 : Les calorimètres et compteurs d'eau froide/chaude sont déjà en RF.

B) Répartition chauffage – Frais privatifs vs frais communs - Proposition de Passage de 90/10 à 80/20 – Décision (majorité 4/5)
Actuellement la répartition du chauffage dans l'ACP se fait à 90-10 (90% sont supportés par les copropriétaires en fonction des consommations constatée par les calorimètres et 10% sont renvoyés aux dépenses communes).
Dans la grande majorité des immeubles et selon les recommandations de TECHEM, la réparation des frais de chauffage se fait en 70-30
Monsieur Lion propose de faire une répartition 80-20 qui est plus en adéquation avec la réalité (pertes de chauffage dans les communs).

La majorité des copropriétaires présents ou représentés décide de ne pas marquer accord sur cette répartition 80-20.
Votes (voir liste en annexe)

8.4 Remise en peinture les balustrades de tous les Duplex – Présentation du dossier (devis en cours de mise à jour– seront envoyés dès réception) – Mode de financement - Décision (majorité absolue)
Plusieurs devis informatifs sont présentés en cours de séance.
Le moins disant est de 23.900 € HTVA. Ces montants semblent totalement disproportionnés.
Afin de garantir l'uniformité et esthétique commue du Clos, les propriétaires désirent réaliser toutes les balustrades en même temps via la même société

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne mandat au CDC pour faire choix de l'entreprise qui effectuera ces travaux, sur base d'offres complémentaires à recevoir et pour un montant maximal de 7.500 € HTVA. Ces travaux seront financés frais directs communs.
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

8.5 Information sur l'état de la toiture et l'isolation – mesures à prendre – Décision
Toiture : Suite à leur nettoyage en 2022, Monsieur Lion propose d'appliquer un produit anti-mousse sur l'ensemble des toitures.
Plusieurs devis informatifs pour l'ensemble des villas sont présentés en cours de séance.
Une première variante (plus complète) est de l'ordre de 28.300 € HTVA
Une variante simplifiée est de l'ordre de 11.250 € HTVA

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne mandat au CDC pour faire choix de l'entreprise qui effectuera ces travaux, sur base d'offres complémentaires à recevoir et pour un montant maximal de 11.250 € HTVA. Ces travaux seront financés frais directs communs.
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

Isolation :
L'AG doit se positionner sur la nécessité/opportunité de faire réaliser un dossier/étude complète par un architecte à présenter lors d'une prochaine AG (AGE ou AGO).

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas réaliser de dossier/étude complète par un architecte et de laisser le dossier en l'état.
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

Cependant, la possibilité/opportunité de faire une isolation par insufflation sera étudiée par le CDC en cours d'année et présentée lors de la prochaine AGO.

8.6 Bornes électriques – Cadre législatif – Proposition de réaliser une étude de faisabilité (technique, législatif, couts, devis, ...) - Décision

MGS rappelle le contexte législatif, technique et administratif de l'installation de bornes dans un parking sous immeuble ou en extérieur (beaucoup moins contraignant)
Il est possible de réaliser une étude par un expert répondant aux questions et exigences actuelles (cahier des charges, appel d'offre, recommandations/obligations techniques, obligation pompier, système de refacturation, ...) pour un budget de ± 1.500€ HTVA

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de mandater Monsieur Thys (Finstrat) pour réaliser cette étude, qui sera à présenter lors d'une prochaine AG (AGE ou AGO) et financé en frais directs

8.7 Jardins :

- Massif rhododendrons à l'entrée choix du devis - Respect des plans d'origine – Décision

Le devis du jardinier est présenté en cours de séance :
La majorité des copropriétaires présents ou représentés valide le devis d'Equinox Garden pour un montant de 1.885 € htva, qui sera financé en frais directs.
S'y oppose : Néant
S'abstient : [redacted]

Il sera demandé au jardinier de veiller à bien arroser les plantations en été (fragiles à la sécheresse) et d'avoir une garantie de deux ans sur celles-ci.

- Participation action biodiversité RTB/Le Vif : tonte à l'arrêt en mai (8 m2 sans tonte pendant six semaines) – Décision

Monsieur Lion explique les tenants et aboutissants du dossier.
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de donner mandat au Comité Jardin pour le suivi approprié de ce dossier.

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

Au jour de la réunion les fonds de réserve général sont de
Villa 1 : 24.771,68 € - Alimentation de 2.000€/trimestre
Villa 2 : 13.279,80 € - Alimentation de 2.000€/trimestre
Villa 3 : 24.507,94 € - Alimentation de 1.500€/trimestre
Villa 4 : 31.517,48 € - Alimentation de 1.500€/trimestre
Villa 5 : 30.661,82 € - Alimentation de 1.500€/trimestre

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de continuer à alimenter le fonds de réserve comme indiqué ci-dessus.

10. Demande de [redacted] : Enlèvement radiateur dans son appartement – Explication de la propriétaire – Décision

La propriétaire explique sa demande.
L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de marquer accord sur cette demande aux conditions suivantes :

- Tous les éventuels frais (vidanges, ...) soient à charge de [redacted].
- Que les travaux soient organisés en collaborations avec le chauffagiste Elaerts
- Que les inconvénients (vidanges, ...) soient limités et annoncé bien à l'avance aux propriétaires/ occupants
- Fasse toutes les démarches nécessaires avec TECHEM

Afin de ne pas retarder d'éventuels travaux d'autres propriétaires dans le futur, pour toute demande similaire f (remplacement/enlèvement chauffage, ...), l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés donne mandat le syndic en collaboration avec le CDC pour valider ces remplacement/travaux. Ces travaux devront être organisés aux mêmes conditions que reprise ci-dessus et hors période de chauffe.

11. Demandes de Monsieur van der Vaeren :

11.1 Quotités – Explications de la demande par le propriétaire – Décision

Le conseil de [redacted] explique les tenants et aboutissants de la demande.
Ces remarques ont bien été prises en compte pour l'ouverture de séance et les votes.
MGS indique que s'il faut changer toutes les Q de l'acte de base, … cela doit se faire via un géomètre expert, notaire et demande un travail considérable.
Pas de vote

11.2 Remise en état du système de drainage – Décision

Suite au vote 8.1, le conseil de [redacted] propose de sursoir à ce point.

11.3 Maintien ou non des clôtures / fermetures des emplacements de parkings

Le conseil de [redacted] explique les tenants et aboutissants de la demande.
Il est rappelé que des places de parkings ne peuvent pas être clôturées.
Selon le CDC, l'acte de base fait la distinction entre garages (fermés) qui datent de la construction et place de parking.
Pas de vote

11.4 Les tâches que l'association souhaiterait déléguer au conseil de propriété conformément à l'article 53 des statuts – Décision

Le conseil de [redacted] explique les tenants et aboutissants de la demande.

MGS rappelle le rôle du CDC : contrôle des actions du syndic.
MGS et le CDC, travaillent régulièrement en collaboration dans les dossiers, pour le bien de l'ACP.

MGS et le CDC rassurent : le CDC n'outrepasse et n'outrepassera jamais ses prérogatives l'assemblée générale est toujours souveraine pour toute décision importante de l'ACP (travaux, couts importants,…)
L'assemblée générale (hormis M. van der Vaeren) réitère sa totale confiance au CDC et désire garder la flexibilité nécessaire à leur travail efficace et pragmatique.

[redacted]

Le Syndic remercie les copropriétaires à la fin de la réunion à 19h45
Date d'expédition par mail et de mise en ligne sur le site le 23 novembre 2023.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.
Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Rapport du Comité de Contrôle des Comptes du Vert Clos arrêté au 30 juin 2023

Le Comité de Contrôle a vérifié les décomptes de frais et les bilans pour la période du 1/07/2022 au 30/06/2023, et plus particulièrement chaque trimestre, en surveillant la bonne imputation des factures pour chacune des villas.

En ce qui concerne les Copropriétaires en retard de paiement, nous constatons que dans les charges du 2ème trimestre 2023 deux propriétaires sont en retard de paiement dont 1 de plus de 7000,00 €. Nous demandons à la comptabilité d'agir sur ces 2 retardaires de façon à trouver une solution pour revenir à la normale !
Nous insistons pour que les propriétaires paient les charges avant la date limite des 30 jours de façon à éviter tout poblème de trésorie.

Nous remarquons que le contrôle des charges chez Meganck s'est amélioré considérablement par rapport aux autres syndics que nous avions précédemment. Nous remercions à cette occasion Mme Arsenica, comptable du Vert Clos qui a vite compris la complexité de notre copropriété. Grace à sa tenacité, nous avons enfin recupéré les deux sommes (d'Immopro Sercives & Arboven), payées 2x par Couet d'un montant total de 1.847,70 €.
Il reste toutefois un contentieux de 988,96 au nom de Mme Lebrun à la villa 4. Il s'agit d'une facture Techem.

Pour ce qui concerne le Bilan au 30/06/2023, nous souhaiterions que les 12 sinistres existants (5 à la villa 2, 3 à la Villa 3, 2 à la Villa 4, 2 à la villa 5) puissent être clôturés prochainement

En conséquence de quoi, nous vous suggérons d'approuver les comptes établis par le syndic Meganck au 30/06/2023.

Le Comité de Contrôle des Comptes,

[redacted].

LE VERT CLOS

Avenue Van Becelaere, 19-21
1170 BRUXELLES
BCE: 0829.797.683
Banque: BE68 3100 6191 1334
BIC: BBRUBEBB

M.C.S srl

Chaussée de La Hulpe, 150
1170 Bruxelles
Tél.: 02/534.44.46
IPI: 502.057

BILAN

Décompte 2T2023

Période 01/04/2023 - 30/06/2023

Fait: 8 août 2023 — Date Impr.: 03/11/2023

Descriptif		Débit	Crédit
100000	FONDS DE ROULEMENT		59 999,97
100010	TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		4 391,40
150010	ARRONDIS		9,09
150040	ANCIENS FOURNISSEURS/PROPRIETA	986,96	
160000	FONDS DE RESERVE GENERAL		26,52
160100	FONDS DE RÉSERVE VILLA 1		22 571,66
160200	FONDS DE RÉSERVE VILLA 2		15 145,81
160300	FONDS DE RÉSERVE VILLA 3		23 007,93
160400	FONDS DE RÉSERVE VILLA 4		30 017,47
160500	FONDS DE RÉSERVE VILLA 5		29 161,22
330000	STOCK CLÉS GENERAL	685,24	
330001	STOCK CLÉS VILLA 2	25,76	
330003	STOCK CLÉS VILLA 4	48,40	
330004	STOCK DE TÉLÉCOMMANDES 1	26,02	
400000	PROPRIETAIRES	66 264,11	
440000	FOURNISSEURS		700,31
499101	SIN 2022-1 DE FUITE CHAFFAGE W	300,00	
499104	SIN 2022-3 AVRAAM		866,82
499105	SIN-DDE/VILLA 2 FERRARI ETANCH	3 171,00	
499107	SIN 2022-2 GILSON DE R VILLA5		250,21
499108	SIN 2021 DDE E2-E3 TUYAU BRACK		1 885,76
499109	SIN 2021 [redacted]	4 980,35	
499110	SIN 2021 GILSON DE R VILLA 5 H	1 644,85	
499111	SIN 2021 LEVI VILLA 2	2 699,42	
499112	SIN 12 LEVI/FOREST VILLA 2	621,90	
499113	SIN 2022 BRIS DE VITRE VILLA2	975,00	
499114	SIN 2022-4 PIERRE G VILLA3	400,00	
499115	SINISTRE 2023-1 DDE SIMON/LION	400,00	
550000	COMPTE EPARGNE	83 229,36	
551000	COMPTE COURANT BELFIUS	21 424,09	
		187 834,56	187 834,56

VERT CLOS
Avenue Van Becelaere, 19-21 - 1170 BRUXELLES
BCE 0.929.797.683

EXERCICE COMPTABLE DU 01/07 AU 30/06

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2022-2023	BUDGET PREVISIONNEL
ENTRETIEN INCENDIE	1.400,00	1.058,10	1.100,00
NETTOYAGE BÂTIMENT	2.500,00	0,00	0,00
NETTOYAGE BÂTIMENT (VILLA 1)	3.900,00	4.276,21	4.500,00
NETTOYAGE BÂTIMENT (VILLA 2)	3.900,00	4.276,21	4.500,00
NETTOYAGE BÂTIMENT (VILLA 3)	3.900,00	4.276,19	4.500,00
NETTOYAGE BÂTIMENT (VILLA 4)	3.900,00	4.276,24	4.500,00
NETTOYAGE BÂTIMENT (VILLA 5)	3.900,00	4.276,22	4.500,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (VILLA 3) (1)	1.500,00	621,16	1.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (VILLA 2) (1)	700,00	621,16	1.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (VILLA 5) (1)	500,00	621,16	1.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (VILLA 4) (1)	500,00	780,16	1.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (VILLA 1) (1)	1.900,00	621,16	1.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (GARAGES) (1)	0,00	439,90	450,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	3.000,00	3.704,86	3.750,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE (VILLA 1)	750,00	561,29	750,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE (VILLA 2)	650,00	1.264,55	1.300,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE (VILLA 3)	650,00	504,47	650,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE (VILLA 4)	500,00	853,30	900,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE (VILLA 5)	500,00	853,30	900,00
EAU (2)	6.000,00	7.500,00	10.000,00
ENTRETIEN ASCENSEURS (VILLA 1)	1.400,00	1.247,37	1.300,00
ENTRETIEN ASCENSEURS (VILLA 2)	1.300,00	1.247,37	1.300,00
ENTRETIEN ASCENSEURS (VILLA 3)	1.300,00	1.247,37	1.300,00
ENTRETIEN ASCENSEURS (VILLA 4)	1.300,00	1.297,38	1.300,00
ENTRETIEN ASCENSEURS (VILLA 5)	1.300,00	1.247,38	1.300,00
ENTRETIEN JARDINS	6.100,00	6.837,94	7.000,00
RELEVE DE COMPTEUR	1.400,00	0,00	0,00
RELEVE DE COMPTEUR (VILLA 1)	0,00	595,34	600,00
RELEVE DE COMPTEUR (VILLA 3)	0,00	595,35	600,00
RELEVE DE COMPTEUR (VILLA 2)	0,00	0,05	300,00
RELEVE DE COMPTEUR (VILLA 4)	0,00	1.045,42	1.100,00
RELEVE DE COMPTEUR (VILLA 5)	0,00	1.045,39	1.100,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE (VILLA 4)	1.200,00	0,00	1.200,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE (VILLA 3)	700,00	0,00	700,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE (VILLA 5)	1.200,00	0,00	1.200,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE (VILLA 1)	1.000,00	0,00	1.000,00
ELECTRICITE DES COMMUNS (VILLA 1) (3)	200,00	1.499,66	1.600,00
ELECTRICITE DES COMMUNS (VILLA 2)	1.000,00	7.023,03	8.000,00
ELECTRICITE DES COMMUNS (VILLA 3)	1.000,00	6.548,13	5.800,00
ELECTRICITE DES COMMUNS (VILLA 4)	1.000,00	7.402,56	7.500,00
ELECTRICITE DES COMMUNS (VILLA 5) (3)	1.200,00	2.879,12	3.000,00
ELECTRICITE DU JARDIN	1.000,00	1.931,94	2.000,00
GAZ (VILLA 1)	12.000,00	4.800,61	5.000,00
GAZ (VILLA 2)	10.200,00	5.921,67	6.000,00
GAZ (VILLA 3)	12.000,00	4.800,61	5.000,00
GAZ (VILLA 4)	14.000,00	5.633,04	5.700,00
GAZ (VILLA 5)	14.000,00	5.850,09	5.700,00
ENTRETIEN ADOUCISSEUR + SEL	2.000,00	3.941,50	4.000,00
ASSURANCE + RC	8.000,00	9.142,15	9.200,00
HONORAIRES SYNDIC	9.800,00	16.016,37	16.500,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES	2.500,00	0,00	0,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES (VILLA 1) (4)	0,00	1.361,96	1.400,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES (VILLA 2)	0,00	110,00	200,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES (VILLA 3) (4)	0,00	1.361,96	1.400,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES (VILLA 4) (4)	0,00	1.173,11	1.200,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES (VILLA 5) (4)	0,00	1.173,11	1.200,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES (GARAGES)	0,00	144,72	150,00
FRAIS AG (5)	1.100,00	722,00	1.100,00
	167.550,00	157.646,14	174.250,00

(1)Entretien bâtiments, électrique, égout, porte garage
(2) Marque factures régularisation oct pour 2020
(3) Marque factures électricité pour les villas 1 et 5 pour le 2T23
(4) Relevés compteur de passage - consommation électricité pour la 4e tarifaire
(5) Frais CDC du 15/09/22 et frais AGO du 14/11/22

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2022-2023	BUDGET PREVISIONNEL
TRAVAUX RENOVATION	1.000,00	0,00	1.000,00
TRAVAUX RENOVATION (VILLA 3)	500,00	0,00	500,00
TRAVAUX RENOVATION (VILLA 4)	1.000,00	0,00	1.000,00
TRAVAUX RENOVATION (VILLA 5)	600,00	0,00	600,00
REPARATION INSTALLATION ELECTRIQUES+TECHNIQUES (VILLA 3) (4)	0,00	720,80	750,00
REPARATION INSTALLATION ELECTRIQUES+TECHNIQUES (VILLA 1) (4)	0,00	662,50	700,00
REPARATION INSTALLATION ELECTRIQUES+TECHNIQUES (VILLA 5) (4)	0,00	303,70	400,00
REPARATION INSTALLATION ELECTRIQUES+TECHNIQUES (1)	0,00	2.226,10	2.300,00
REPARATION ASCENSEURS (VILLA 1)	0,00	568,44	600,00
REPARATION ASCENSEURS (VILLA 4)	0,00	2.084,90	2.150,00
REPARATION ASCENSEURS (VILLA 5)	0,00	1.041,56	1.100,00
SINISTRES PROPRIETAIRES	2.000,00	288,30	300,00
SINISTRES PROPRIETAIRES (VILLA 1)	0,00	21,16	0,00
SINISTRES PROPRIETAIRES (VILLA 2)	0,00	479,87	4.800,00
SINISTRES PROPRIETAIRES (VILLA 3)	0,00	2.820,02	900,00
SINISTRES PROPRIETAIRES (VILLA 4)	0,00	521,16	4.000,00
SINISTRES PROPRIETAIRES (VILLA 5)	0,00	2.158,22	1.400,00
REPARATION JARDINS (3)	2.000,00	2.263,75	2.300,00
REPARATION CHAUFFAGE (VILLA 4)	400,00	0,00	400,00
REPARATION CHAUFFAGE (VILLA 5)	400,00	0,00	400,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	2.500,00	8.215,90	2.500,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...) (VILLA 1)	200,00	0,00	200,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...) (VILLA 2)	250,00	0,00	250,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...) (VILLA 3)	400,00	0,00	400,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...) (VILLA 4)	650,00	0,00	650,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...) (VILLA 5)	100,00	0,00	100,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES (GARAGES)	0,00	340,90	350,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES (VILLA 5)	0,00	50,00	55,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES (VILLA 4)	0,00	152,15	160,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES (VILLA 3)	0,00	350,50	300,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES (VILLA 2)	0,00	1.807,25	1.850,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES (VILLA 1)	0,00	152,15	160,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	1.400,00	1.551,80	1.560,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	200,00	269,58	270,00
	13.550,00	26.933,81	34.905,00

(3) Travaux d'abattage est suivi permis,
(4) Réparations bâtiments, électrique, égout, porte garage, luminaires jardin

TOTAL	181.200,00	186.581,95	209.155,00

Assemblée Générale de l'ACP Vert Clos du 20 novembre 2023

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE (CDC)

Le CDC s'est réuni quatre fois en 2023, deux fois avec le Gestionnaire de MGS, deux fois entre les cinq Président-e-s. Aux réunions s'ajoutent les contacts fréquents entre les membres, aucun dossier n'a connu le moindre retard.

Notre Syndic « Meganck Gestion Syndic » assure avec efficacité sa mission, la comptabilité et le Gestionnaire ont de grandes qualités professionnelles. Nous ne regrettons pas le Syndic passé.

Couet & Associés ayant enfin remboursé les doubles paiements, le CDC propose que l'AG donne décharge pour sa gestion.

L' ACP Vert Clos fonctionne grâce à la coopération et la solidarité des Copropriétaires qui, dans la grande majorité, paient rapidement les charges, certains accumulent les retards de paiements ce qui a un impact négatif sur la trésorerie. Deux dossiers sont confiés à notre Avocat.

Courrier d'Avocats

Un Copropriétaire a fait intervenir deux avocats pour que plusieurs points soient mis à l'Ordre du Jour de l' Assemblée : infiltrations d'eau dans le garage, remise en route du système de drainage dans le jardin, le nombre de quotités et l'Acte de Base, la constitution du CDC, l'interdiction de clôturer les emplacements de parking. L' Assemblée se prononcera.

Jardin dans le noir

Cet été, pendant les congés du bâtiment, Un court-circuit a provoqué une rupture de courant de la lumière dans le jardin : spots et luminaires. La recherche de la cause a été longue et difficile, tout est remis en ordre à part le spot qui éclaire la descente du garage, un devis est demandé pour son remplacement.

Panneau Interdiction

Pour éviter des visiteurs non sollicités un panneau signalant le caractère privé de la propriété a été placé à front de rue.

Toiture

Les travaux de démoussage ont bien été effectués. Pour éviter que les mousses reviennent trop rapidement un devis a été demandé pour une application d'un produit anti mousse.

Nos fournisseurs

Une liste des fournisseurs est établie par le Syndic, voici quelques remarques du CDC pour certains d'entre eux.

Equinox Garden assure l'entretien du jardin : tontes, plantations, tailles, élagage et nous donne satisfaction. Un devis sera soumis pour la rénovation du massif rhododendrons pour redonner une image attrayante à l'entrée du Vert Clos.

Concept by Jr assure depuis de nombreuses années avec plus ou moins de satisfaction le nettoyage et les sorties poubelles. Chaque fois que nous sommes satisfaits d'un délégué il s'agit d'un personnel fourni par un sous-traitant, quand celui-ci quitte, c'est le cas depuis le 6 octobre, le travail laisse à désirer. Des devis ont été demandé et seront soumis à l'AG.

Eurodynamics assume parfaitement l'entretien de l'adoucisseur.

Servi Syndic a réalisé plusieurs travaux : prise de terre, compteurs de passage, panne jardin. Globalement satisfaits.

[redacted], a droit à beaucoup de reproches concernant l'entretien et le suivi des pannes. Le Syndic est chargé d'étudier et de voir comment il est possible de remédier à cette situation.

Portomatic rien n'a signaler.

Assurances : voir la communications du Syndic.

Travaux par villas

Villa 1. La serrurerie Clabots a fixé une plaque de sécurité sur la porte d'entrée vitrée.

Villa 2, 3, 4, 5. Rien n'a signaler.

[redacted]

[redacted]

(Villa 2)

G[redacted]

(Villa 3)

Ma[redacted]

(Villa 4)

[redacted]

(Villa 5)

POUBELLES - CONSIGNES DE TRI

AG du 20 novembre 2023

Les occupants du Vert Clos connaissent et appliquent bien les consignes de tri de Bruxelles Propreté. Des erreurs ont été repérées, voici quelques conseils.

I Sacs Jaunes

Mettre à plat les papiers et cartons. Les grandes boites en carton doivent être aplaties complètement pour faciliter la tâche des Eboueurs.

Attention : Emballages d'électro-ménagers avec intérieur frigolite. Séparer la frigolite et la mettre dans sacs blancs.

II. Sacs bleus

Attention : Ecraser bouteilles type Spa : enlever le bouchon, écraser, remettre le bouchon. Les films plastiques sont à mettre dans les sacs bleus.

III. Poubelles oranges

Mettre dans les sacs oranges « officiels » uniquement des déchets organiques SANS les emballages et raviers.

IV. Sacs blancs

Faïence, porcelaine, cristal, miroir, PAS dans la bulle à verre mais dans les sacs blancs puis poubelles grises, à emballer dans du papier-journal les débris pour éviter que le personnel de nettoyage ne se blesse (incident vécu). Ampoules et néons à déposer dans des containers Bébat entrées des grands magasins ou à la déchetterie

V. Encombrants

Porter à la déchetterie.

Placer des encombrants sur la dalle, ni vu ni connu, oblige un membre du CDC, de se charger d'aller à la déchetterie ou faire les démarches auprès de Bruxelles-Propreté.

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 (option 1)
E-mail : team1@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique : 8h30 -12h30

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE EN COURS – ACP VERT CLOS – ASSEMBLEE GENERALE DU 20 NOVEMBRE 2023

1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale ou CDC

- Audit de la copropriété – IMMOPASS
- Introduction et mise à jour du permis d'environnement - Architecte Perrin + MGS

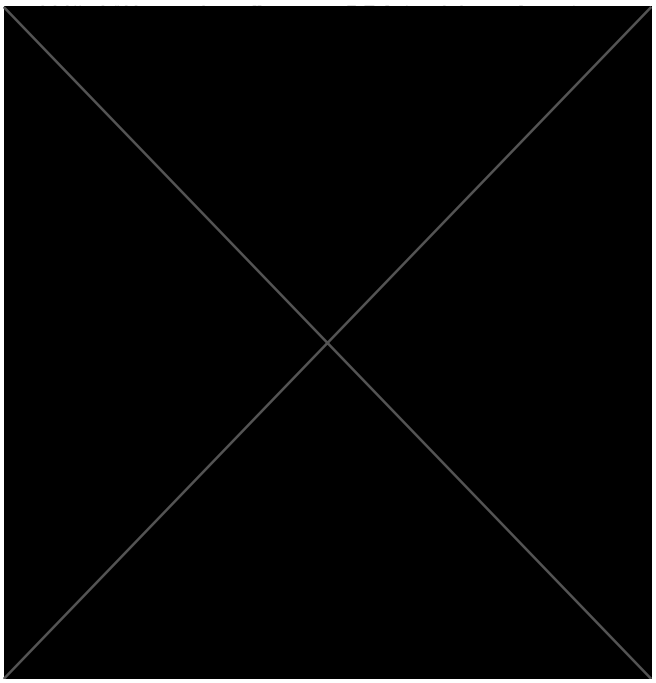
2. Travaux décidés mais non réalisés

- Néant

3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)

- Travaux de décapage, ponçage des rambardes escalier et pose vernis - SEGIN BOGDAN
- Intervention suite infiltration chez [redacted] via terrasse[redacted] – VIMAR
- Fourniture et remplacement de 2 vases d'expansion (villa 4+5) – ELAERTS
- Intervention pour travaux plomberie suite fuite – ESB
- Travaux d'abattage et suivi permis - EQUINOX GARDEN
- Démoussage et traitement anti-mousse toiture – RHC
- Travaux de réparation joint des murs et piérre bleu – SEGIN BOGDAN
- Remplacement 11 luminaires du jardin par des LED - SERVI SYNDIC
- Nettoyage des corniches et évacuation des encombrants – SANIJO
- Remplacement interrupteur + détecteur + travaux garage et hall – SEGIN BOGDAN
- Fourniture et remplacement moteur opérateur porte cabine ascenseur – SCHINDLER
- Travaux pour la mise aux normes de la terre de l'immeuble – SERVI SYNDIC
- Fourniture et remplacement carte électronique sur toit de cabine ascenseur – SHINDLER
- Curage complet du circuit des égouts – CURNET
- Traitement anticorrosion adoucisseur – EURODYNAMICS
- Intervention pour clôture fuite sur la canalisation commune dans les garages – ELAERTS
- Relampage en LED parking (villa 2+5) – SERVI SYNDIC
- Fourniture et livraison clés – CLABOTS
- Fourniture et remplacement soupape et manomètre (villa 4+5) – ELAERTS
- Intervention pour placement compteur de passage monophasé – SERVI SYNDIC
- Fourniture et remplacement batterie de secours – SCHINDLER
- Livraison télécommandes – PORTOMATIC
- Intervention suite panne éclairage luminaires et projecteurs jardin – SERVI SYNDIC
- Travaux de rognage souche - EQUINOX GARDEN
- Fournitures et remplacement vanne – GAILLY
- Remplacement ferme-portes - SEGIN BOGDAN
- Collage verre de la porte d'entrée – CLABOTS

4. **Sinistres en cours ou clôturés**



5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
   - [redacted] vs ACP – Quotités
   - [redacted] vs ACP – VIMAR – MGS : Sinistre
   - [redacted] vs ACP – Parking

6. **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures (art 577-8 § 4 8°)**
   - Liste des fournisseurs en annexe

7. **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
   - Néant

LE VERT CLOS - LISTE DES FOURNISSEURS			
	NOMS FOURNISSEURS	TEL FOURNISSEURS	EMAIL FOURNISSEURS
Adoucisseur eau	EURODYNAMICS	32 2 367 12 10	info@eurodynamics.be
SECT	VINCOTTE	32 2 674 57 11	brussels@vincotte.be
Entretien Ascensseurs	SCHINDLER	0800 170 70	service.be@schindler.com
Assurance incendie	FV INSURE (VIVIUM)		frederic.fayt@fvinsure.be
Chauffage + plomberie	ELAERTS (toutes les villas)	02 376 19 73	info@elaerts.be
Jardins	Equinox Garden	02 358 13 15	info@equinoxgarden.be
Egout curage et débouchage	CURNET	02 511 13 84	info@curnet.be
Nettoyage	Concept By JR	0474 495 079	rachel@concept-by-jr.eu
Protection incendie	SICLI	02 370 24 11	info@sicli.be
Energies	TOTAL GAS	02/224.96.00	gp.brussels.salessupport@total.com
Gestion des déchets	BRUXELLES-PROPRETÉE (Contrat : 22986 et 42156)	0800 981 81	pro@arp-gan.be
Entretien des corniches	SANIJO	0475 27 68 15	sanijo.john@hotmail.com
Porte de garage	Portomatic	02/759.66.30	mail@portomatic.be
Plombier urgence	ESB	0471/500.671	info@esbcare.be
Ramonage	Ets de Saint Moulin-Steckens	02/427 86 74	dsm555@msn.com
Electricité dépannage en dehors des heures	HIGH SYSTEMS	02/538.48.50	info@highsystems.be
Electricité générale	SERVISYNDIC	0470/112 083	info@servisyndic.com

De : [redacted] - F&V Insure <[redacted]
Envoyé : jeudi 6 avril 2023 15:24

Cc : Team 1 <[redacted]
Objet : Prévention gouttière - Vert Clos

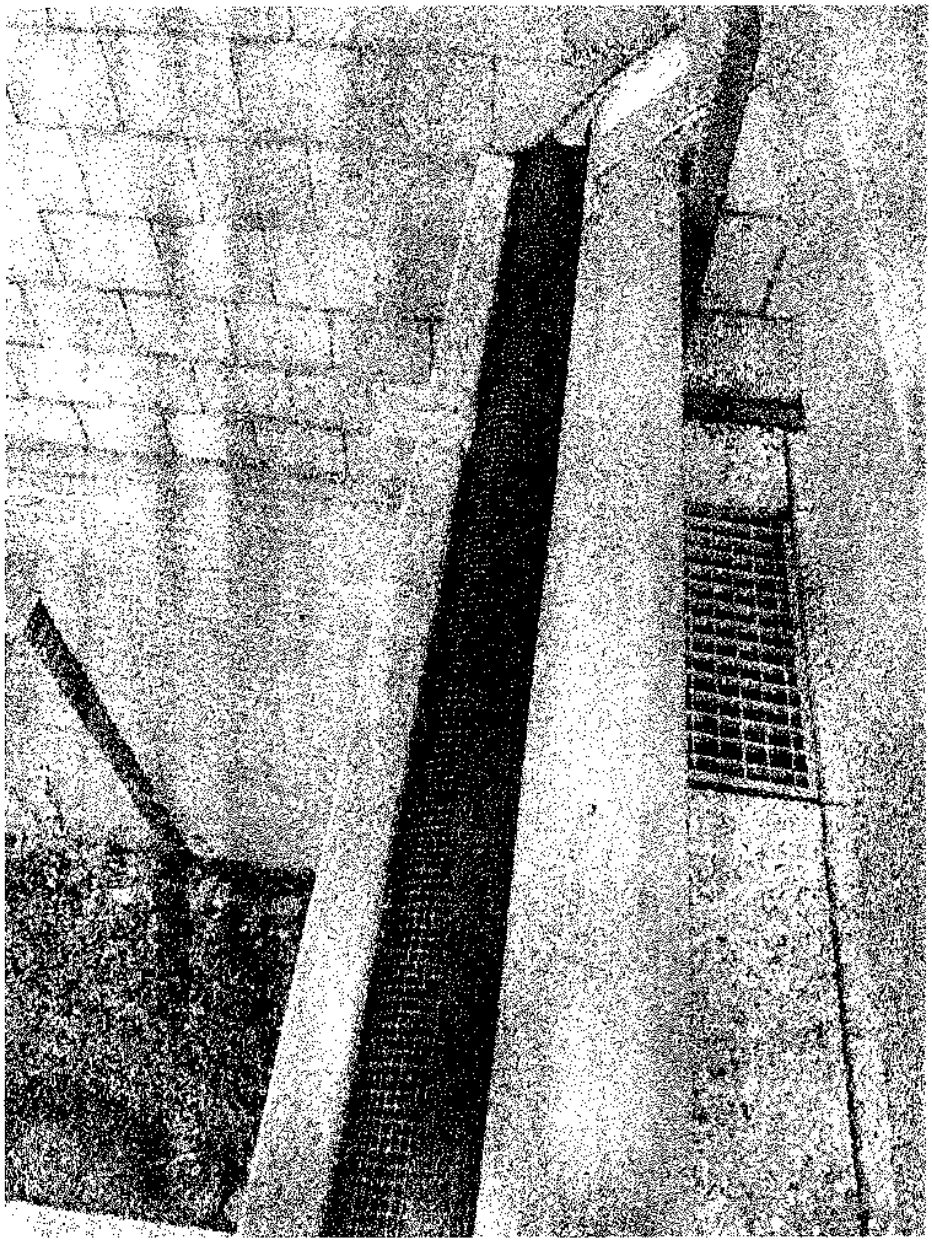
Bonjour [redacted],
Che[redacted],

Comme convenu, j'ai envoyé une ou deux photos des sous-sols au responsable incendie de Vivium.

Sans réaction de sa part, il ne faudra pas envisager autre chose que le rappel des mesures en bon père de famille que je vous ai transmises hier.

Cependant, je ne sais pas si le syndic peut le notifier lors de la prochaine AG mais « inviter » les copropriétaires à placer, comme vous l'avez fait individuellement (photo), un grillage de protection dans les gouttières est une très bonne idée !

- Ce n'est pas une obligation ou une exigence contractuelle (sauf si elle est rendue comme telle par un vote en AG)
- Mais cela permet de réduire de façon non négligeable le risque d'infiltrations (assez fréquentes au Vert Clos)
  … et donc des tracas et du temps



Bien cordialement,

[redacted]

[redacted]
Administrateur

[redacted]

Team 1

De: K[redacted]hem.be>
Envoyé: lundi 20 novembre 2023 14:17
À: Team 1
Objet: ACP VERT CLOS - TECHEM
Pièces jointes: 10848(Villa 1 et 3)-Offre.pdf; 95437-Villas 2.pdf

Bonjour,

-Immeuble: 10848(Villas 1 et 3). Les calorimètres sont encore à évaporation et les compteurs d'eau froide/chaude manuels. Le relevé est au mois de juin. Ci-joint l'offre pour remplacer tout par du RF.

-Immeuble: 95437(Villas 2). Les calorimètres sont des RF(radiofréquence) mais les ondes RF ne sont pas activées(sur demande copro). Les compteurs d'eau froide/chaude sont encore manuels. Le relevé au 30/09.
Ci-joint l'offre pour remplacer les compteurs d'eau froide et chaude par des RF(radiofréquence).

-Immeuble: 80313(Villas 4 et 5). Les calorimètres et compteurs d'eau froide/chaude sont déjà en RF. Le relevé est au 30/06.

-Je vous conseille de vérifier votre comptabilité ou la clôture annuelle des différents Villas et aligner tous les Villas à la même date fixe(date de relevé/décompte annuel).
Si vous souhaitez adapter la date fixe pour Villas 2 ou les Villas 4-5, c'est possible mais c'est payant(11,25 euro htva par calorimètre + 60 euro htva de déplacement) et nous devons avoir accès aux calorimètres pour effectuer la reprogrammation de la date fixe.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous souhaite une bonne AG ce soir!

Cordialement,

[redacted]

techem

From: [redacted]
To: 'Team 1' [redacted]
Subject: FW: ACP VERT CLOS - TECHEM

Bonjour,

Merci pour votre retour!
Je propose que je vous sonne demain pour en discuter de vive voix svp?

OFFRE

techem

Société
MGS SPRL
CHEE DE LA HULPE 150(7 ET)
B -1170 BRUXELLES 17

Votre ref. :	Notre ref. :	Ligne directe :	Date :
	JM/KF/2303915	02/529.63.32	10/07/2023

Objet: **Immeuble 10848 VILLAS 1 ET 3**
AV E VAN BECELAERE 19A-21B
1170 BRUXELLES 17

Madame, Monsieur

Votre immeuble est équipé d'anciens répartiteurs à évaporation, qui ne sont plus fabriqués depuis plus de dix ans. En conséquence, notre stock s'épuise progressivement. De plus, ces compteurs ne cadrent plus avec la Directive Européenne EED 2012/27 qui impose aux états membres d'informer les habitants d'immeubles de leur consommation plusieurs fois par an.
Notre façon de penser a été fortement influencée par les événements de ces derniers mois, et tous les arguments nous poussent vers la digitalisation et la technologie de la radiofréquence.
En tant que client(e) fidèle, nous avons le plaisir de vous faire part de nos meilleures conditions pour un éventuel passage vers notre toute nouvelle technologie : le Techem Smart System (TSS).

Pourquoi Techem-Caloribel ?

SOLUTION DIGITALE (si TSS choisi)
Lecture à distance via modem, plus d'accès nécessaire aux appartements pour un relevé annuel, téléchargement des consommations en Excel via le portal, monitoring actif.

DECOMPTE RAPIDE ET ETABLI LOCALEMENT (contrairement à la concurrence)
Fait en Belgique, pas de sous-traitance par des pays étrangers, fait endéans les 10 jours ouvrables après le relevé et après réception de votre facture de frais, et un décompte transparent géré par un seul gestionnaire.

DES CONDITIONS CONTRACTUELLES HONNÊTES (contrairement à la concurrence)
Lisez attentivement les conditions générales de la concurrence!
- Reconduction tacite d'un an du contrat (pas de renouvellement tacite pour une nouvelle période de 10 ans si pas de résiliation 6 mois avant la date d'échéance du contrat)
- Indexation annuelle transparente (chez nous: formule officielle de révision)
- Pas de suppléments cachés (inclus au service standard: version papier du décompte, historique de consommation 2 x par mois, contribution aux coûts de recyclage).

Si malgré tous ces avantages, vous désirez continuer avec ces anciens répartiteurs à évaporation, merci de prendre contact avec notre service commercial au 02/529 63 90 en mentionnant le référence de l'offre et le code de l'immeuble. Cette offre est valable un mois. Nous vous remercions d'avance de votre intérêt et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez.



Prescriptions techniques

Compteurs d'eau et/ou Compteurs intégrateurs

- Notre offre est conditionnée par la présence de vannes d'arrêt en état de fonctionnement en amont et en aval du compteur et d'une tuyauterie en parfait état (absence de rouille, fuite,...).
- Nous prévoyons systématiquement la vidange de l'installation de distribution et le remplacement des vannes défectueuses au prix unitaire suivant : **34,50 euro + TVA** (vannes 1/2 ou 3/4).
- Le remplacement d'une tuyauterie en mauvais état ne se fera qu'après devis ou travail en règle préalablement accepté par le client. Le ou les compteurs concernés par ces travaux ne seront en attendant pas remplacés.
- Le placement de clapet anti-retour dans le cadre de cette offre reste une option à spécifier. La pose et le prix de ce clapet n'est valable que si l'espace nécessaire en amont du compteur est suffisant conformément aux prescriptions techniques de Belgaqua (art.20). Prix unitaire pour le placement d'un clapet du type EA : **34,50 euro + TVA**.
- Il est impératif que l'accès aux compteurs soit entièrement dégagé. Les déplacements de machines à laver, de séchoirs, armoires, contenu des armoires ou de tout autre objet/obstacle ne sont pas inclus dans nos prix et pourront faire l'objet d'une facturation spécifique le cas échéant. Caloribel SA ne pourra être tenu responsable de dégâts occasionnés lors du déplacement de tout objet effectué à titre gracieux.

Répartiteurs de frais de chauffage

Les prix sont uniquement valables dans le cadre d'un (rem)placement complet de tous les appareils de l'immeuble.
Les répartiteurs sont conformes à la norme EN 834 - ce qui veut dire qu'ils doivent être placés à 50% de la longueur et 75% de la hauteur du radiateur. Si d'éventuels répartiteurs se trouvent à cet endroit, ceux-ci seront enlevés sans frais par nos soins. Dans le cas contraire, ils seront laissés sur place afin de ne pas abîmer les radiateurs.

Les prix mentionnés comprennent le prix par appareil, son placement par nos soins. Ces prix sont HTVA, et seront soumis à révision, en fonction de la hausse annuelle de prix. (Offre valable 1 mois)

Pour des convecteurs, des radiateurs inaccessibles et/ou munis de caches, un supplément pour sonde déportée sera facturé séparément après le placement. **Sonde + câble: 15 euro + TVA.**

Nous appliquerons une TVA de 6% ou de 21% en fonction de l'âge de l'immeuble (±10 ans) si vous nous renvoyez l'attestation TVA ci-jointe.

Techem Smart System (TSS)

Si cette option est reprise dans l'offre et est cochée:

- Vous vous conformez sans problèmes à l'obligation d'information relative aux données de consommation dans le cadre de la nouvelle DEE 2018/2002/EU.
- Vous disposerez d'un accès internet pour le suivi des consommations en cours de période. Plus besoin d'attendre le relevé annuel.
- Vous pouvez télécharger ces consommations sur un tableau Excel® par quinzaine ou par mois et effectuer des analyses de consommation selon vos propres besoins.
- Vous pouvez nous demander de réaliser des décomptes:
  - Soit pour un locataire sortant en cours de période
    (pour plus de détails voir www.techem.com/be/fr/releve-decompte/decompto/decomple-intermediaire)
  - Soit pour tout l'immeuble (par exemple : un décompte par trimestre...) pour autant que nous recevons les frais à répartir pour la période demandée.
  - Frais administratifs décompte suite à un changement de locataire : **35 euro + TVA**
- Nous assurons un contrôle mensuel de la bonne transmission des consommations, analysons les éventuels messages d'alerte, les traitons, et vous en informons si besoin.

NOS AVANTAGES

- Statistiques et graphes d'évolution des consommations brutes relevées par quinzaine à la demande (via mail au gérant uniquement). **Ce service ne fait pas l'objet d'un supplément de facturation.**
- **A la différence d'autres prestataires:** les unités affichées sur les répartiteurs sont celles qui seront valorisées directement dans le décompte sans correction de coefficient de puissance apportée par la suite lors du calcul de la répartition.
  Les valeurs affichées sont les valeurs consommées.
- **Pas de frais annuel de recyclage comptés en plus.** Ceux-ci sont inclus dans nos prix. Les décomptes sont envoyés en un exemplaire sous format papier sans supplément.
- **Nos décomptes sont établis en Belgique** et ce dans le mesure du possible, chaque année par le même gestionnaire.

techem

Votre ref. :	Notre ref. :	Ligne directe :	Date :
	JM/KF/2303915	02/529.63.32	10/07/2023

Je soussigné, MGS SPRL
demeurant à: CHEE DE LA HULPE 150(7 ET) 1170 BRUXELLES 17
ci-après dénommé le preneur; agissant:

☐ Par l'intermédiaire de son syndic/gérant

☐ En qualité de propriétaire ou d'association de copropriétaires de l'immeuble
☐ En qualité de représentant (syndic, gérant) de la copropriété de l'immeuble

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance et marqué mon accord sur les conditions générales figurant au verso, les prescriptions techniques reprises au verso Page 1, ainsi que sur le document relatif au respect des données à caractère personnel, et m'engage

- À prendre en location, telle que décrite en l'article 2 des conditions reprises au verso, le matériel repris ci-dessous, auprès de la soussigné CALORIBEL S.A, dont le siège est à Rue de Koninck 40, 1080 Bruxelles, pour l'(les) immeuble(s) susmentionné en l'objet.
  AV E VAN BECELAERE 19A-21B
  1170 BRUXELLES 17
- À payer chaque année à CALORIBEL S.A., la redevance mentionnée ci-dessous.

* CHOIX DE LA DATE FIXE : Une date fixe (le dernier jour d'un mois) est à déterminer par vos soins en concordance avec la clôture annuelle de votre fournisseur d'énergie. A cette date, la consommation annuelle est mémorisée et le relevé à distance est réalisé par la suite. Un changement de cette date après le placement générera des frais supplémentaires.

CONTRAT DE LOCATION

Veuillez cocher	Quantité	Prix unitaire annuel HTVA
☐ Répartiteur électronique RF	+/- 123	6,80
☐ Intégrateur RF	+/-	
☐ Compteur d'eau chaude RF	+/- 24	13,25
☐ Compteur d'eau froide RF	+/- 16	13,25
TechSmartSyst OUI / NON *	**+/- 163**	**1,50**
***Rayez la mention inutile**		

DATE FIXE choisie (voir ci-dessus)*		SIGNATURE POUR ACCORD, avec la mention manuscrite:
Nom, prénom		'Lu et approuvé'
Adresse		DATE:
Propriétaire/Gérant		
Téléphone		
Email		

Pour Accord,CALORIBEL SA

Merci de nous retourner un exemplaire de ce contrat daté et signé, et d'en conserver l'autre copie.

CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

1. Conditions applicables

Les présentes conditions générales font partie intégrante du contrat de location conclu entre le preneur et Caloribel SA dont le siège social est situé rue de Koninck, 40/1 à 1080 Bruxelles et qui est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0461.014.472 (ci-après Caloribel) concernant la location de répartiteurs, de compteurs d'eau ou de tout autre appareil destiné à la répartition tels que décrits dans les conditions particulières. Ces conditions annulent et remplacent toutes autres conditions convenues antérieurement ou reprises sur un document émanant du preneur. Toutes modifications aux présentes conditions doivent être impérativement faites par écrit et signées ou paraphées en regard des modifications apportées par les deux parties.

2. Description du contrat

En vertu du présent contrat, le preneur confie à Caloribel, qui accepte, le service de la répartition des frais de chauffage et/ou d'eau dans l'(les) immeuble(s) mentionné(s) dans les conditions particulières. A cette fin, Caloribel donne en location au preneur les appareils décrits également dans les conditions particulières. Ces appareils sont et restent la propriété exclusive de Caloribel.

Le présent contrat est conclu pour une période de 10 années consécutives, à l'exception des compteurs d'eau chaude : 6 années consécutives, prenant cours à la date d'installation des appareils par Caloribel. Sauf préavis notifié par lettre recommandée par l'une des parties au plus tard 3 mois avant l'expiration du contrat, il sera tacitement reconduit sur base annuelle. Chaque partie pourra y mettre un terme par lettre recommandée notifiée au plus tard 3 mois avant l'expiration de chaque période renouvelée.

Le placement des appareils est effectué par Caloribel. Chaque année, Caloribel proposera et communiquera en temps utile au preneur ou à son mandataire la date de passage de ses délégués pour son affichage éventuel à l'intention des occupants. A cette date, Caloribel procédera au relevé des appareils décrits dans le présent contrat, en vérifiera le bon fonctionnement et procédera à leur réinitialisation. Dans la mesure où cette opération est prévue dans le contrat, le calcul et l'impression de la répartition des frais par occupant seront effectués sur base des instructions fournies par le preneur ou son mandataire, dès la réception des frais à répartir et pour autant que tous les relevés des appareils aient été effectués.

3. Responsabilité du preneur

Le preneur prendra toutes les dispositions utiles afin que le jour du placement, Caloribel puisse avoir un accès aisé à l'ensemble des locaux et des corps de chauffe où les appareils doivent être installés. Tout déplacement et frais de main-d'œuvre supplémentaires suite à l'inaccessibilité de certains locaux lors du placement initial feront l'objet d'une facturation séparée adressée au preneur.

Le preneur veillera à ce que les appareils soient conservés en bon état et s'interdit d'y apporter la moindre modification. A cette fin, il en informera également l'ensemble des occupants de l'immeuble. Le non-respect de ce point entraînera la facturation des frais de remise en état.

Pour les appareils non relevés à distance, le preneur ou son mandataire veillera à informer l'ensemble des occupants de l'immeuble du jour convenu pour effectuer le relevé annuel. Au cas où Caloribel n'aurait pu avoir accès aux appareils ce jour-là, le coût de la main-d'œuvre et des déplacements supplémentaires seront l'objet d'une facture séparée. Toutefois, pour les occupants dont les appareils n'auraient pu être valablement contrôlés par Caloribel, une estimation peut être proposée par Caloribel ou le preneur ou son mandataire. Néanmoins, cette estimation est opérée avec l'accord et sous la responsabilité exclusive du preneur.

Le preneur s'engage à informer directement Caloribel de toutes modifications ultérieures apportées aux radiateurs (par exemple : suppression, ajout, remplacement,...) ainsi qu'aux conditions et caractéristiques de distribution du fluide. Le preneur marque expressément son accord sur ce point dans la mesure où il reconnaît que toutes modifications de ce genre peut modifier significativement la répartition des frais.

Enfin, en ce qui concerne le montant des frais à répartir, le preneur est responsable de sa conformité par rapport aux règles en usage dans l'immeuble concerné, de leur exactitude et de leur entièreté.

4. Responsabilité de Caloribel

Pour ce qui concerne les répartiteurs/compteurs/ou autres appareils de mesure installés, le présent contrat ne couvre que les réparations aux mécanismes internes de ceux-ci rendues nécessaires par leur usage normal. Ne sont pas considérées comme des réparations dues à un usage normal, celles qui sont la conséquence de l'intervention d'un tiers, du gel, de l'incendie, de la négligence ou de la faute du preneur ou de toute autre cause étrangère au fonctionnement normal des appareils. La responsabilité de Caloribel est, dans tous les cas, limitée à la réparation des mécanismes internes des appareils.

Les parties reconnaissent expressément que l'obligation de «répartition» de Caloribel est une obligation de moyen et non pas une obligation de résultat.

En ce sens, Caloribel est responsable de l'exactitude du dimensionnement des appareils et de leur placement. Elle est responsable de la conformité, de l'exactitude et de l'entièreté du calcul proprement dit par rapport aux instructions et montants transmis par le preneur.

Dans la mesure d'un manquement à l'une des responsabilités décrites ci-dessus et hormis les cas de faute lourde ou de dol dans le chef de Caloribel, ou dans le chef de ses mandataires ou préposés, les parties marquent leur accord sur le fait que la responsabilité de Caloribel soit limitée, sans frais supplémentaires pour le preneur, à la réalisation d'un nouveau décompte. Il est en outre expressément convenu qu'une erreur de relevé ou de décompte imputable à Caloribel ne puisse donner droit à la débition ou montant de cette erreur sauf si le preneur ou son mandataire peut apporter la preuve que la réalisation d'un nouveau décompte pour l'année en cours est impossible et que le report du montant litigieux ne peut être récupéré pour de juste motif dans le décompte à établir l'année suivante. La responsabilité de Caloribel sera, dans tous les cas, limitée au montant des services qu'elle a fournis au preneur dans les 12 mois précédant la survenance du fait générateur fondant l'action, sans pouvoir dépasser 2.500,00 EUR. En toute hypothèse, toute plainte du preneur concernant une erreur de relevé ou de décompte ne sera prise en considération que dans la mesure où elle a été communiquée par écrit recommandé à Caloribel dans les 30 jours suivant l'envoi des index de relevés ou des décomptes individuels des différents occupants de l'immeuble.

5. Indexation et taxes de toute nature

Caloribel se réserve le droit de modifier ses prix en fonction de la hausse annuelle des prix à la consommation. Cette modification ne pourra toutefois être supérieure à la variation annuelle, arrondie à l'unité supérieure, de l'index des prix à la consommation calculée entre les premier janvier de chaque année. En cas contraire, le preneur aura le droit, par lettre recommandée envoyée dans les trente jours de la réception de la facture, de contester l'augmentation et de demander un accord amiable entre les parties. En aucun cas, cette contestation ne donne le droit au preneur d'annuler son contrat.

Tous frais et taxes généralement quelconques, dus en vertu du présent contrat, sont exclusivement à charge du preneur et lui seront facturés avec les annuités.

6. Condition de paiement et indemnité en cas de retard de paiement

Toutes les factures sont payables à notre caisse de Bruxelles au grand comptant, net et sans escompte. En tout état de cause et par dérogation à l'article 1153 du Code civil, les factures ou notes de débit non couvertes à l'échéance seront majorées, de plein droit, sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire, d'un intérêt fixe de 1% par mois civil, jusqu'au jour du paiement, tout mois commencé étant compté en entier ; en outre, les factures ou notes de débit demeurées impayées après leur échéance seront majorées d'une somme forfaitaire de 15% du montant dû avec un minimum de 125 euros et ce sans préjudice d'intérêts s'il y a lieu. Il en sera de même pour les sommes dues par Caloribel. Le preneur marque explicitement son accord avec la réception de factures électroniques. En tout cas, l'accord tacite du preneur avec la réception de factures électroniques découle du paiement par le preneur d'une facture électronique de Caloribel.

7. Cas d'un changement du preneur en cours de contrat

Le preneur reste tenu de toutes les obligations du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci. Il ne sera dégagé de son obligation qu'en faisant parvenir à Caloribel un engagement écrit de son successeur ou ayant-droit en vertu duquel celui-ci reprend les droits et obligations découlant du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci. Dans la mesure où le preneur agit en qualité de représentant d'une copropriété, celle-ci reste tenue de toutes les obligations découlant du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci, quelle que soit la composition ultérieure de la copropriété et quel que soit le gérant ou syndic nommé ultérieurement. Caloribel a, en revanche, le droit de céder à des tiers ses droits et obligations résultant du présent contrat. Le cas échéant, cette cession sera opposable au preneur après simple notification écrite par Caloribel et/ou du tiers concerné, notification qui libérera Caloribel de ses obligations contractuelles. En cas de cession, le contrat continue d'exister entre le preneur et le tiers.

8. Cas toléré de résiliation anticipée, partielle ou totale, du contrat de location

Pour autant que le preneur puisse apporter la preuve de ses déclarations, une résiliation anticipée, qu'elle soit partielle ou totale, du présent contrat peut être acceptée de commun accord dans les cas suivants :

Totale : - l'immeuble concerné n'est plus occupé que par un seul occupant
- la distribution du chauffage et/ou l'eau a été modifiée de telle façon que l'usage des appareils est devenu sans objet ou n'est plus techniquement possible
- le nouveau propriétaire ne reprend pas les droits et obligations découlant du présent contrat.

Partielle : - la suppression d'un ou plusieurs appareils du présent contrat, par exemple : l'enlèvement de radiateur(s).

Il est expressément convenu entre les parties que, lors de la période initiale, dans ces quatre cas et en vue de se couvrir du coût non encore amorti des appareils et des frais inhérents à la clôture du dossier, une indemnité d'un montant égal à 50% des loyers non perçus pour les appareils, avec un minimum d'un an de loyer, sera payée par le preneur à Caloribel.

9. Obligation de recyclage des appareils en fin de contrat ou en cas de résiliation anticipée, partielle ou totale

Pour satisfaire à la législation en matière de recyclage des déchets, le preneur enlèvera, en fin de contrat ou en cas de résiliation anticipée, partielle ou totale, les appareils par ses propres moyens et les remettra à Caloribel qui procédera à leur recyclage. Les frais d'enlèvement, de remise éventuelle à neuf de l'installation et de transport sont à charge du preneur. Les frais de recyclage seront assurés par Caloribel.

10. Commande pour le compte d'un tiers

Le preneur qui signe le présent contrat pour le compte d'un tiers ou qui demande de facturer à un tiers se porte fort pour le tiers, conformément à l'article 1120 du Code civil. Il reste toujours personnellement responsable pour le paiement dans le cas où le tiers n'exécute pas (à temps) le paiement.

11. Droit applicable et tribunaux compétents

Lorsque Caloribel et/ou le preneur ne souhaite(nt) pas avoir recours à l'un des modes extra-judiciaires de résolution des conflits ou que la résolution n'a pas pu avoir lieu par ce biais, les litiges seront portés devant tribunaux de Bruxelles et, le cas échéant, au Juge de Paix du 1er canton de Bruxelles, qui sont admis par les deux parties comme les seuls compétents. Le présent contrat est régi par le droit belge.

(version septembre 2020)

OFFRE

techem

Société
MGS SPRL
CHEE DE LA HULPE 150(7 ET)
B -1170 BRUXELLES 17

Votre ref. :	Notre ref. :	Ligne directe :	Date :
	RT/KF/2306034	02/529.63.32	20/11/2023

Objet: **Immeuble 95437 VERT CLOS VILLA 2**
AV E VAN BECELAERE 19
1170 BRUXELLES 17

Madame, Monsieur

En réponse à votre demande, nous vous envoyons ci-annexé notre tarif pour le remplacement de nos compteurs d'eau et/ou compteurs intégrateurs radiofréquence.

Cette technologie offre les avantages suivants:
- Connection au réseau radio, installation ultérieure également possible
- Historique de consommation du 1er et du 15 de chaque mois
- Plus d'accès nécessaire à l'appartement pour le relevé annuel (plus d'avis de passage à afficher plus de visites supplémentaires en cas d'absences, les occupants ne sont plus contraints à prendre congé)
- Histogramme sur 24 mois affiché sur le décompte individuel permettant l'analyse et la comparaison

- Mise à disposition de ces données sur notre portal web.

Les prix sont fermes et définitifs pour une période d'un mois à compter de la présente.
Le tarif est révisable en fonction de la hausse annuelle de prix.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez,
nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieurion de nos sentiments dévoués.

Prescriptions techniques

Compteurs d'eau et/ou Compteurs intégrateurs

- Notre offre est conditionnée par la présence de vannes d'arrêt en état de fonctionnement en amont et en aval du compteur et d'une tuyauterie en parfait état (absence de rouille, fuite,...).
- Nous prévoyons systématiquement la vidange de l'installation de distribution et le remplacement des vannes défectueuses au prix unitaire suivant : **34,50 euro + TVA** (vannes 1/2 ou 3/4).
- Le remplacement d'une tuyauterie en mauvais état ne se fera qu'après devis ou travail en règle préalablement accepté par le client. Le ou les compteurs concernés par ces travaux ne seront en attendant pas remplacés.
- Le placement de clapet anti-retour dans le cadre de cette offre reste une option à spécifier. La pose et le prix de ce clapet n'est valable que si l'espace nécessaire en amont du compteur est suffisant conformément aux prescriptions techniques de Belgaqua (art.20). Prix unitaire pour le placement d'un clapet du type EA : **34,50 euro + TVA**.
- Il est impératif que l'accès aux compteurs soit entièrement dégagé. Les déplacements de machines à laver, de séchoirs, armoires, contenu des armoires ou de tout autre objet/obstacle ne sont pas inclus dans nos prix et pourront faire l'objet d'une facturation spécifique le cas échéant. Caloribel SA ne pourra être tenu responsable de dégâts occasionnés lors du déplacement de tout objet effectué à titre gracieux.

Répartiteurs de frais de chauffage

Les prix sont uniquement valables dans le cadre d'un (rem)placement complet de tous les appareils de l'immeuble.
Les répartiteurs sont conformes à la norme EN 834 - ce qui veut dire qu'ils doivent être placés à 50% de la longueur et 75% de la hauteur du radiateur. Si d'éventuels répartiteurs se trouvent à cet endroit, ceux-ci seront enlevés sans frais par nos soins. Dans le cas contraire, ils seront laissés sur place afin de ne pas abîmer les radiateurs.

Les prix mentionnés comprennent le prix par appareil, son placement par nos soins. Ces prix sont HTVA, et seront soumis à révision, en fonction de la hausse annuelle de prix. (Offre valable 1 mois)

Pour des convecteurs, des radiateurs inaccessibles et/ou munis de caches, un supplément pour sonde déportée sera facturé séparément après le placement. **Sonde + câble: 15 euro + TVA.**

Nous appliquerons une TVA de 6% ou de 21% en fonction de l'âge de l'immeuble (±10 ans) si vous nous renvoyez l'attestation TVA ci-jointe.

Techem Smart System (TSS)

Si cette option est reprise dans l'offre et est cochée:

- Vous vous conformez sans problèmes à l'obligation d'information relative aux données de consommation dans le cadre de la nouvelle DEE 2018/2002/EU.
- Vous disposerez d'un accès internet pour le suivi des consommations en cours de période. Plus besoin d'attendre le relevé annuel.
- Vous pouvez télécharger ces consommations sur un tableau Excel® par quinzaine ou par mois et effectuer des analyses de consommation selon vos propres besoins.
- Vous pouvez nous demander de réaliser des décomptes:
  - Soit pour un locataire sortant en cours de période
    (pour plus de détails voir www.techem.com/be/fr/releve-decompte/decompte/decompte-intermediaire)
  - Soit pour tout l'immeuble (par exemple : un décompte par trimestre...) pour autant que nous recevons les frais à répartir pour la période demandée.
  - Frais administratifs décompte suite à un changement de locataire : **35 euro + TVA**
- Nous assurons un contrôle mensuel de la bonne transmission des consommations, analysons les éventuels messages d'alerte, les traitons, et vous en informons si besoin.

NOS AVANTAGES

- Statistiques et graphes d'évolution des consommations brutes relevées par quinzaine à la demande (via mail au gérant uniquement). **Ce service ne fait pas l'objet d'un supplément de facturation.**
- **A la différence d'autres prestataires:** les unités affichées sur les répartiteurs sont celles qui seront valorisées directement dans le décompte sans correction de coefficient de puissance apportée par la suite lors du calcul de la répartition.
  Les valeurs affichées sont les valeurs consommées.
- **Pas de frais annuel de recyclage comptés en plus.** Ceux-ci sont inclus dans nos prix. Les décomptes sont envoyés en un exemplaire sous format papier **sans supplément.**
- **Nos décomptes sont établis en Belgique** et ce dans le mesure du possible, chaque année par le même gestionnaire.

techem

Votre ref. :	Notre ref. :	Ligne directe :	Date :
	RT/KF/2306034	02/529.63.32	20/11/2023

Je soussigné, MGS SPRL
demeurant à: CHEE DE LA HULPE 150(7 ET) 1170 BRUXELLES 17
ci-après dénommé le preneur; agissant:

☐ Par l'intermédiaire de son syndic/gérant

☐ En qualité de propriétaire ou d'association de copropriétaires de l'immeuble
☐ En qualité de représentant (syndic, gérant) de la copropriété de l'immeuble

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance et marqué mon accord sur les conditions générales figurant au verso, les prescriptions techniques reprises au verso Page 1, ainsi que sur le document relatif au respect des données à caractère personnel, et m'engage

- À prendre en location, telle que décrite en l'article 2 des conditions reprises au verso, le matériel repris ci-dessous, auprès de la soussigné CALORIBEL S.A, dont le siège est à Rue de Koninck 40, 1080 Bruxelles, pour l'(les) immeuble(s) susmentionné en l'objet.
  AV E VAN BECELAERE 19
  1170 BRUXELLES 17
- À payer chaque année à CALORIBEL S.A., la redevance mentionnée ci-dessous.

* CHOIX DE LA DATE FIXE : Une date fixe (le dernier jour d'un mois) est à déterminer par vos soins en concordance avec la clôture annuelle de votre fournisseur d'énergie. A cette date, la consommation annuelle est mémorisée et le relevé à distance est réalisé par la suite. Un changement de cette date après le placement générera des frais supplémentaires.

CONTRAT DE LOCATION

Veuillez cocher	Quantité	Prix unitaire annuel HTVA
☐ Répartiteur électronique RF	+/-	
☐ Intégrateur RF	+/-	
☐ Compteur d'eau chaude RF	+/- 11	15,55
☐ Compteur d'eau froide RF	+/- 8	15,55
Frais de déplacement	+/- 1	45,00

DATE FIXE choisie (voir ci-dessus)*		SIGNATURE POUR ACCORD, avec la mention manuscrite:
Nom, prénom		'Lu et approuvé'
Adresse		DATE:
Propriétaire/Gérant		
Téléphone		
Email		

Pour Accord,CALORIBEL SA

Merci de nous retourner un exemplaire de ce contrat daté et signé, et d'en conserver l'autre copie.

CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

1. Conditions applicables

Les présentes conditions générales font partie intégrante du contrat de location conclu entre le preneur et Caloribel SA dont le siège social est situé rue de Koninck, 40/1 à 1080 Bruxelles et qui est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0461.014.472 (ci-après Caloribel) concernant la location de répartiteurs, de compteurs d'eau ou de tout autre appareil destiné à la répartition tels que décrits dans les conditions particulières. Ces conditions annulent et remplacent toutes autres conditions convenues antérieurement ou reprises sur un document émanant du preneur. Toutes modifications aux présentes conditions doivent être impérativement faites par écrit et signées ou paraphées en regard des modifications apportées par les deux parties.

2. Description du contrat

En vertu du présent contrat, le preneur confie à Caloribel, qui accepte, le service de la répartition des frais de chauffage et/ou d'eau dans l'(les) immeuble(s) mentionné(s) dans les conditions particulières. A cette fin, Caloribel donne en location au preneur les appareils décrits également dans les conditions particulières. Ces appareils sont et restent la propriété exclusive de Caloribel.

Le présent contrat est conclu pour une période de 10 années consécutives, à l'exception des compteurs d'eau chaude : 8 années consécutives, prenant cours à la date d'installation des appareils par Caloribel. Sauf préavis notifié par lettre recommandée par l'une des parties au plus tard 3 mois avant l'expiration du contrat, il sera tacitement reconduit sur base annuelle. Chaque partie pourra y mettre un terme par lettre recommandée notifiée au plus tard 3 mois avant l'expiration de chaque période renouvelée.

Le placement des appareils est effectué par Caloribel. Chaque année, Caloribel proposera et communiquera en temps utile au preneur ou à son mandataire la date de passage de ses délégués pour son affichage éventuel à l'intention des occupants. A cette date, Caloribel procédera au relevé des appareils décrits dans le présent contrat, en vérifiera le bon fonctionnement et procédera à leur réinitialisation. Dans la mesure où cette opération est prévue dans le contrat, le calcul et l'impression de la répartition des frais par occupant seront effectués sur base des instructions fournies par le preneur ou son mandataire, dès la réception des frais à répartir et pour autant que tous les relevés des appareils aient été effectués.

3. Responsabilité du preneur

Le preneur prendra toutes les dispositions utiles afin que le jour du placement, Caloribel puisse avoir un accès aisé à l'ensemble des locaux et des corps de chauffe où les appareils doivent être installés. Tout déplacement et frais de main-d'œuvre supplémentaires suite à l'inaccessibilité de certains locaux lors du placement initial feront l'objet d'une facturation séparée adressée au preneur.

Le preneur veillera à ce que les appareils soient conservés en bon état et s'interdit d'y apporter la moindre modification. A cette fin, il en informera également l'ensemble des occupants de l'immeuble. Le non-respect de ce point entraînera la facturation des frais de remise en état.

Pour les appareils non relevés à distance, le preneur ou son mandataire veillera à informer l'ensemble des occupants de l'immeuble du jour convenu pour effectuer le relevé annuel. Au cas où Caloribel n'aurait pu avoir accès aux appareils ce jour-là, le coût de la main-d'œuvre et des déplacements supplémentaires seront l'objet d'une facture séparée. Toutefois, pour les occupants dont les appareils n'auraient pu être valablement contrôlés par Caloribel, une estimation peut être proposée par Caloribel ou le preneur ou son mandataire. Néanmoins, cette estimation est opérée avec l'accord et sous la responsabilité exclusive du preneur.

Le preneur s'engage à informer directement Caloribel de toutes modifications ultérieures apportées aux radiateurs (par exemple : suppression, ajout, remplacement,...) ainsi qu'aux conditions et caractéristiques de distribution du fluide. Le preneur marque expressément son accord sur ce point dans la mesure où il reconnaît que toutes modifications de ce genre peut modifier significativement la répartition des frais.

Enfin, en ce qui concerne le montant des frais à répartir, le preneur est responsable de sa conformité par rapport aux règles en usage dans l'immeuble concerné, de leur exactitude et de leur entièreté.

4. Responsabilité de Caloribel

Pour ce qui concerne les répartiteurs/compteurs/ou autres appareils de mesure installés, le présent contrat ne couvre que les réparations aux mécanismes internes de ceux-ci rendues nécessaires par leur usage normal. Ne sont pas considérées comme des réparations dues à un usage normal, celles qui sont la conséquence de l'intervention d'un tiers, du gel, de l'incendie, de la négligence ou de la faute du preneur ou de toute autre cause étrangère au fonctionnement normal des appareils. La responsabilité de Caloribel est, dans tous les cas, limitée à la réparation des mécanismes internes des appareils.

Les parties reconnaissent expressément que l'obligation de «répartition» de Caloribel est une obligation de moyen et non pas une obligation de résultat.

En ce sens, Caloribel est responsable de l'exactitude du dimensionnement des appareils et de leur placement. Elle est responsable de la conformité, de l'exactitude et de l'intégralité du calcul proprement dit par rapport aux instructions et montants transmis par le preneur.

Dans la mesure d'un manquement à l'une des responsabilités décrites ci-dessus et hormis les cas de faute lourde ou de dol dans le chef de Caloribel, ou dans le chef de ses mandataires ou préposés, les parties marquent leur accord sur le fait que la responsabilité de Caloribel soit limitée, sans frais supplémentaires pour le preneur, à la réalisation d'un nouveau décompte. Il est en outre expressément convenu qu'une erreur de relevé ou de décompte imputable à Caloribel ne puisse donner droit à la débition du montant de cette erreur sauf si le preneur ou son mandataire peut apporter la preuve que la réalisation d'un nouveau décompte pour l'année en cours est impossible et que le report du montant litigieux ne peut être récupéré pour de juste motif dans le décompte à établir l'année suivante. La responsabilité de Caloribel sera, dans tous les cas, limitée au montant des services qu'elle a fournis au preneur dans les 12 mois précédant la survenance du fait générateur fondant l'action, sans pouvoir dépasser 2.500,00 EUR. En toute hypothèse, toute plainte du preneur concernant une erreur de relevé ou de décompte ne sera prise en considération que dans la mesure où elle a été communiquée par écrit recommandé à Caloribel dans les 30 jours suivant l'envoi des index de relevés ou des décomptes individuels des différents occupants de l'immeuble.

5. Indexation et taxes de toute nature

Caloribel se réserve le droit de modifier ses prix en fonction de la hausse annuelle des prix à la consommation. Cette modification ne pourra toutefois être supérieure à la variation annuelle, arrondie à l'unité supérieure, de l'index des prix à la consommation calculée entre les premier janvier de chaque année. En cas contraire, le preneur aura le droit, par lettre recommandée envoyée dans les trente jours de la réception de la facture, de contester l'augmentation et de demander un accord amiable entre les parties. En aucun cas, cette contestation ne donne le droit au preneur d'annuler son contrat.

Tous frais et taxes généralement quelconques, dus en vertu du présent contrat, sont exclusivement à charge du preneur et lui seront facturés avec les annuités.

6. Condition de paiement et indemnité en cas de retard de paiement

Toutes les factures sont payables à notre caisse de Bruxelles au grand comptant, net et sans escompte. En tout état de cause et par dérogation à l'article 1153 du Code civil, les factures ou notes de débit non couvertes à l'échéance seront majorées, de plein droit, sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire, d'un intérêt fixe de 1% par mois civil, jusqu'au jour du paiement, tout mois commencé étant compté en entier ; en outre, les factures ou notes de débit demeurées impayées après leur échéance seront majorées d'une somme forfaitaire de 15% du montant dû avec un minimum de 125 euros et ce sans préjudice d'intérêts s'il y a lieu. Il en sera de même pour les sommes dues par Caloribel. Le preneur marque explicitement son accord avec la réception de factures électroniques. En tout cas, l'accord tacite du preneur avec la réception de factures électroniques découle du paiement par le preneur d'une facture électronique de Caloribel.

7. Cas d'un changement du preneur en cours de contrat

Le preneur reste tenu de toutes les obligations du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci. Il ne sera dégagé de son obligation qu'en faisant parvenir à Caloribel un engagement écrit de son successeur ou ayant-droit en vertu duquel celui-ci reprend les droits et obligations découlant du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci. Dans la mesure où le preneur agit en qualité de représentant d'une copropriété, celle-ci reste tenue de toutes les obligations découlant du présent contrat pendant toute la durée de celui-ci, quelle que soit la composition ultérieure de la copropriété et quel que soit le gérant ou syndic nommé ultérieurement. Caloribel a, en revanche, le droit de céder à des tiers ses droits et obligations résultant du présent contrat. Le cas échéant, cette cession sera opposable au preneur après simple notification écrite par Caloribel et/ou du tiers concerné, notification qui libérera Caloribel de ses obligations contractuelles. En cas de cession, le contrat continue d'exister entre le preneur et le tiers.

8. Cas toléré de résiliation anticipée, partielle ou totale, du contrat de location

Pour autant que le preneur puisse apporter la preuve de ses déclarations, une résiliation anticipée, qu'elle soit partielle ou totale, du présent contrat peut être acceptée de commun accord dans les cas suivants :

Totale : - l'immeuble concerné n'est plus occupé que par un seul occupant
- la distribution du chauffage et/ou l'eau a été modifiée de telle façon que l'usage des appareils est devenu sans objet ou n'est plus techniquement possible
- le nouveau propriétaire ne reprend pas les droits et obligations découlant du présent contrat.

Partielle : - la suppression d'un ou plusieurs appareils du présent contrat, par exemple : l'enlèvement de radiateur(s).

Il est expressément convenu entre les parties que, lors de la période initiale, dans ces quatre cas et en vue de se couvrir du coût non encore amorti des appareils et des frais inhérents à la clôture du dossier, une indemnité d'un montant égal à 50% des loyers non perçus pour les appareils, avec un minimum d'un an de loyer, sera payée par le preneur à Caloribel.

9. Obligation de recyclage des appareils en fin de contrat ou en cas de résiliation anticipée, partielle ou totale

Pour satisfaire à la législation en matière de recyclage des déchets, le preneur enlèvera, en fin de contrat ou en cas de résiliation anticipée, partielle ou totale, les appareils par ses propres moyens et les remettra à Caloribel qui procédera à leur recyclage. Les frais d'enlèvement, de remise éventuelle à neuf de l'installation et de transport sont à charge du preneur. Les frais de recyclage seront assurés par Caloribel.

10. Commande pour le compte d'un tiers

Le preneur qui signe le présent contrat pour le compte d'un tiers ou qui demande de facturer à un tiers se porte fort pour le tiers, conformément à l'article 1120 du Code civil. Il reste toujours personnellement responsable pour le paiement dans le cas où le tiers n'exécute pas (à temps) le paiement.

11. Droit applicable et tribunaux compétents

Lorsque Caloribel et/ou le preneur ne souhaite(nt) pas avoir recours à l'un des modes extra-judiciaires de résolution des conflits ou que la résolution n'a pas pu avoir lieu par ce biais, les litiges seront portés devant tribunaux de Bruxelles et, le cas échéant, au Juge de Paix du 1er canton de Bruxelles, qui sont admis par les deux parties comme les seuls compétents. Le présent contrat est régi par le droit belge.

(version septembre 2020)

AGO LE VERT CLOS 20/11/23

8.3 B

nom	parts												
ATELIERS POUPLIER SA - SERGE D	167,00	P											
AVRAAM	169,00	P											
BAHRAR Soltari Kashefi	139,00	C											
BEKKEVOLD	142,00	P											
BORLE Axel	62,00	C											
BRAEKMANS Michèle	64,00												
CASIER Alain	133,00	A											
CORVELEYN Filip	133,00												
CRATE Valérie Marie	75,00	P											
DE RADIGUES DE CHENNEVIERE Dap	4,00	P											
ENTHOVEN Guisgand	202,00	A											
FAVRESSE DE BRUYNE	132,00	C											
FOREST Mahieu	143,00	C											
FRANQUIN Isabelle	198,00												
G. DE GYÖR Michèle	65,00	C											
GILSON DE ROUVREUX Catherine	175,00	C											
GORAM SPRL	133,00	P											
GUILLAUME FUJIKURA Pierre Yuk	218,00	P											
JENNINGS COGAN Jeremy Louise	142,00	C											
KARIMI Mohammad	138,00	C											
LAMINE - AJAC	137,00												
LAURE LEVI	134,00	C											
LAVRY Bernadette	138,00	P											
LION Alexander	175,00	P											
M. et Mme Fréderic Peemans	160,00	C											
MARIE-H. François	172,00	C											
MULS - LUSSIE	138,00	C											
PELEGRIN Karine	65,00	C											
PULINCKX	167,00	P											
QUINN Marie	133,00	P											
RASTI Hufar	46,00	C											
SCHMALE	4,00												
SHERIDAN	137,00												
SIMON Liliane	133,00	P											
VAN DER VAEREN	171,00	P											
VAN MOSSEVELDE Valérie	171,00	A											
VANDERPERRE	171,00												
WYNANDS	142,00	A											
	5028,00												

P = Pour
C = Contre
A = Abstention

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

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

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

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

COURRIER RECOMMANDE

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

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

Mise en demeure

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

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

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

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 BRUXELLES
Tél : 02/534.44.48

Madame, Monsieur,

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

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

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

Un sinistre est tout événement imprévisible et soudain qui occasionne des pertes et/ou des dommages au bien immobilier.
Il en existe quatre grands types :

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

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

Dans la définition d'un sinistre, nous parlons de dommages aux biens immobiliers, mais comment définir un bien immobilier ?
Une idée très visuelle de cette définition pourrait être la suivante : Imaginez que l'on retourne votre bien, tout ce qui ne tombe pas peut être considéré comme immobilier.
Le reste est considéré comme du mobilier, du contenu qui n'est pas assuré par la copropriété.

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

Il existe trois gestes essentiels lorsqu'un sinistre survient :

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **Comment se déroule un dossier sinistre ?**

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

- Déclaration :
  - Manifestation du sinistre
  - Mesures conservatoires
  - Ouverture d'un dossier auprès de l'assurance

- Recherche et réparation :
  - Recherche de la cause du sinistre
  - Réparation de la cause du sinistre

- Réfection :
  - Établissement d'un devis de remise en état
  - Expertise
  - Exécution des travaux de remise en état
  - Indemnité de l'assurance s'il y a lieu
  - Clôture du dossier

Dans un sinistre de type dégâts des eaux, l'étape la plus longue est souvent la recherche de la cause du sinistre et le temps de séchage des parties endommagées. L'étape la plus onéreuse est souvent la réparation de la cause du sinistre.
Les sinistres de type effraction ou bris de vitre étant généralement des dossiers rapidement clôturés.

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

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

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

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

5. **Que paye l'assurance ?**

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

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

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

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

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

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

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

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

7. **Que vais-je devoir payé ?**

La réponse de cette question ne dépend que d'une seule chose, quelle est l'origine du sinistre ?
Si l'origine du sinistre est commune (ex : colonne de décharge ayant cédé), c'est la copropriété qui prend à sa charge tous les frais non couverts par l'assurance (principalement la franchise, la réparation de la cause et la TVA de la facture de remise en état.)

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

Si le propriétaire n'est pas occupant, une nouvelle question se pose.
L'entretien de la cause du sinistre est-elle à charge du locataire ?
Si oui, les frais reviennent au locataire (ex : machine à laver mal reliée). C'est dans ce genre de cas précis que l'assurance abandon de recours contre son locataire joue.
Si non, les frais reviennent également au locataire car le bien est sous leur responsabilité (ex : joint de douche non-étanche)

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



Inhoud

1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe 2
1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire. 3
1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire. 3
2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web 4

1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe

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

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

Sous OPENSyndic, cela conduit au changement suivant :

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

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



En vertu de la nouvelle législation...

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

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

Bonne chance !

Votre identifiant en ligne est : **[[NOMWEB]]**
Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant : : **[[MOTDEPSSWEB]]**

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

Le résultat qui est envoyé dans cette exemple est :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

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

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

Bonne chance !

Votre identifiant en ligne est : ***monsieur.defour***
Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant :
https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno

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

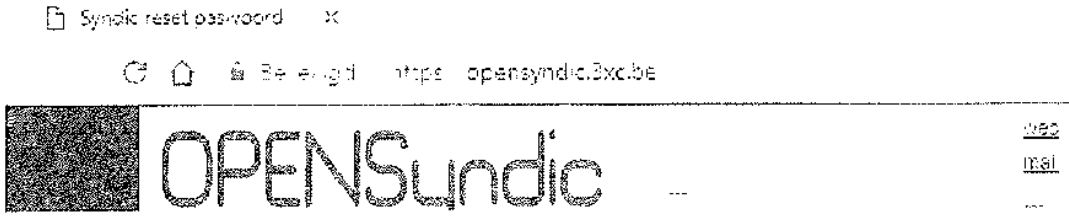
Il y a 2 possibilités pout envoyer le message :

1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.

Dans ce cas, le destinataire de l'e-mail peut cliquer sur le lien, qui l'amènera directement sur la page Web pour créer son propre mot de passe.

1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.

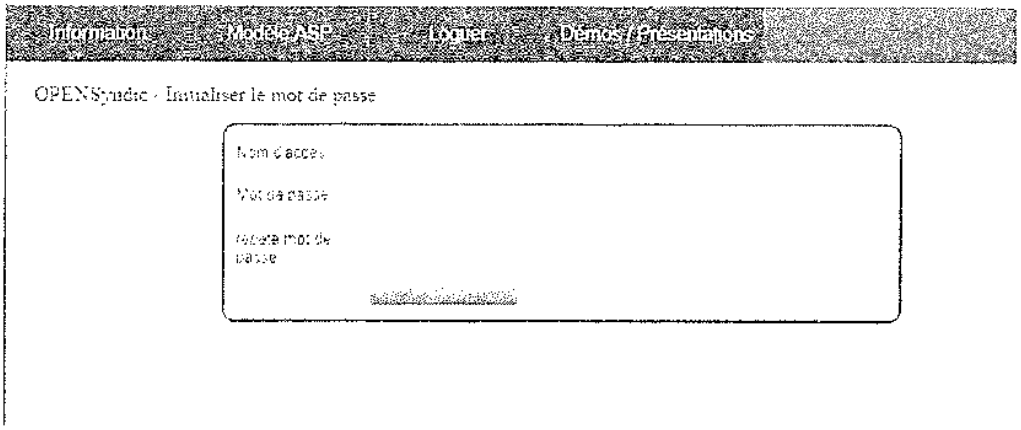
Dans ce cas, le propriétaire devra saisir le lien dans la barre d'adresse d'un navigateur Internet.



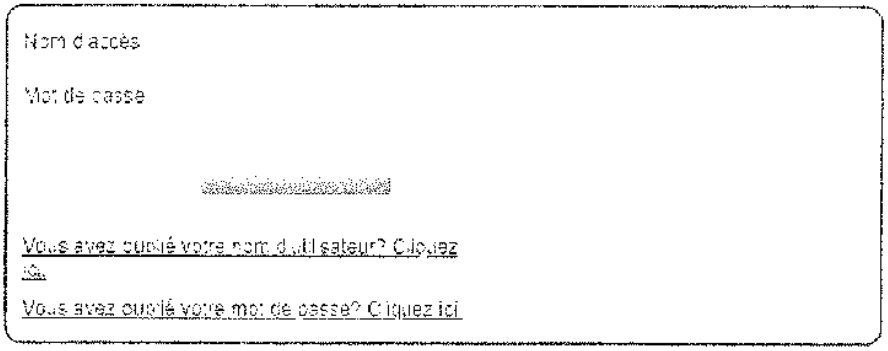
Celui-ci ouvrira ensuite la page Web où le propriétaire peut définir son propre mot de passe.

2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web

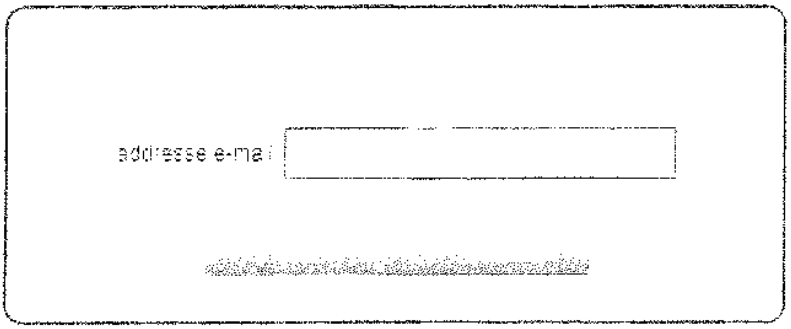
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.



- Lorsque l'utilisateur a défini son mot de passe, il est automatiquement redirigé sur sa page.
- Les fois suivantes, l'utilisateur doit se connecter via le lien que vous avez communiqué au propriétaire. **Ceci n'est pas le même lien qui sert à initialiser le mot de passe.** (ce lien est affiché dans la fiche du compte OPENSyndic).



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



- Si un utilisateur oublie son mot de passe, il peut faire une demande de réinitialisation de son mot de passe via le lien sur la page de connexion (Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici). Une fois que l'utilisateur a saisi son nom d'utilisateur et qu'il se trouve connecté à OPENSyndic, il reçoit un e-mail lui permettant de réinitialiser son mot de passe.

