

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48

E-mail : team2@mgsyndic.net

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

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'ACP
COND'OR
DU 16 MAI 2023 (0716.824.357)**

L'an deux mille vingt-trois le 16 mai à 18h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence **COND OR (BCE 0716.824.357)** à l'Hôtel PENTA sis Chaussée de Charleroi 38 à 1060 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

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 24 sur 63 formant ensemble 5.314/10.000ième.

Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15

Est nommé Président de séance : Monsieur DOCQUIER

Est nommé Secrétaire : le syndic MGS srl représenté par Monsieur Meganck accompagnée de la gestionnaire de la copropriété Madame Jacobs.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice.

Le conseil de copropriété informe l'assemblée générale des manquements de l'OP.

Le syndic MGS commente les actions qui ont été entreprises pour y remédier.

MGS rappelle également à l'assemblée, les difficultés rencontrées avec les banques pour accéder aux comptes en banques de l'ACP et de la nécessité de recourir à un appel de fonds extraordinaire (voir document annexé au procès-verbal) pour y palier temporairement.

3. Comptes :

3.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2022 (majorité absolue)

Le commissaire, Mr Vanderstichelen, commente son rapport annexé à la convocation.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de ne pas approuver les comptes de OP/TREVI.



3.2. Evolution des charges – 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°) - projet en annexe

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel.

Ce tableau est brièvement commenté et adopté à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer 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 ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 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.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

3.3. Situation des débiteurs

Le syndic fait lecture de la liste des débiteurs au jour de la réunion.

Les rappels de paiements n'ont pas été envoyés volontairement suite au non-accès par le syndic aux comptes en banque de la copropriété. Le syndic demande aux propriétaires d'effectuer le paiement des charges dans les meilleurs délais car les appels seront envoyés dès le 04/06/2023.

En cas d'éventuelles contestations, il est demandé de transmettre celles-ci au comptable par écrit à l'adresse team2@mgsyndic.net et de payer l'incontestablement dû.

3.4. Réévaluation du fonds de roulement - Majorité absolue

Le fonds de roulement s'élève à 83.500€.

Le fonds de roulement est la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses ordinaires périodiques (par exemple : chauffage, entretien ascenseur, nettoyage parties communes, honoraires gérance, frais de concierge, etc.) entre le début du trimestre et le paiement des décomptes par les propriétaires.

Vue la hausse des prix, le montant de celui-ci n'est pas assez élevé. Il est conseillé d'augmenter celui-ci à l'équivalence de 5/12 du budget prévisionnel annuel, soit 113.000€.

Afin d'éviter une hausse excessive en un appel, il est proposé d'appeler un montant limité à 29.500€.



Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés d'augmenter le fonds de roulement de 29.500€. Ce montant sera déduit du remboursement de l'appel de fonds extraordinaire qui a été effectué précédemment.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

L'assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui est remercié pour son travail.

4.2. Au syndic

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas donner décharge au précédent syndic l'Office des Propriétaires.

4.3. Au Commissaire aux comptes

L'assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes qui est remercié pour son travail.

5. Elections : (majorité absolue)

5.1. Election du conseil de copropriété – 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

- Monsieur DOCQUIER (Président)
- Monsieur ADAM
- Monsieur VANDERSTICHELEN
- Monsieur ELEWAUT

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur la nomination des copropriétaires cités ci-dessus en tant que membres du conseil de copropriété, et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur VANDERSTICHELEN en tant que Commissaire aux comptes jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

5.3. Du syndic

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, accompagné du gestionnaire Madame S. JACOBS jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au gestionnaire de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le représentant légal de la copropriété.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 14 mai 2024 (sous réserve de disponibilité de la salle)

La proposition est mise au vote et est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés. L'assemblée générale aura lieu à l'hôtel Penta et sera proposé en hybride si la salle le permet.



N° entreprise : TVA BE 0849.604.687
RPM Bruxelles
IBAN : BE 55 068 2440440 44



IPI : 502057
IPI : 510267
IPI : 514577
IPI : 516524

agréé par
le SNP / AES



7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1. Mandat au Syndic, sous le contrôle du CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrents 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)

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC.

7.2. Dossier réception définitive – état de la situation – Décision

Le syndic commente la liste des points encore en-cours.

Après discussion et vote, mandat spécial est donné au syndic et aux membres du cdc pour, si les conditions sont remplies et sous réserve de l'accord de l'expert de la copropriété, en cours d'exercice signé le rapport de la réception.

7.3. Modification des quotités par lot, suivant l'acte de base modificatif du 15/05/2017.

Le syndic informe les copropriétaires qu'un acte de base modificatif a été établi en mai 2017. Celui-ci n'a pas été pris en compte par le notaire (lors de certaines ventes) ainsi que par l'ancien syndic pour établir les décomptes de charges.

MGS informe que les quotités de l'acte de base modificatifs sont d'application depuis le 01/01/2023 mais sans effet rétroactif étant donné que les comptes des années précédentes ont été approuvés et qu'un calcul rétroactif engendrerait des frais supplémentaires importants pour la copropriété.

Le syndic interrogera les notaires ainsi que le géomètre expert concernant les changements effectués au niveau de la répartition des quotités dans l'acte de base modificatif.

Le dossier complet sera envoyé aux propriétaires quand le syndic aura reçu les informations nécessaires.

7.4. Volonté d'intenter une action contre l'OP pour ses manquements – présentation du dossier - Décision (Majorité absolue)

Le syndic informe l'ACP des manquements constatés à ce jour par ses services et par le conseil de copropriété.

Maitre Van Ermen a été consulté en vue de recevoir un avis juridique

Il en ressort :

« Une action pourrait effectivement être envisagée à l'égard de l'ancien syndic pour les frais inutiles causés en raison d'une négligence de sa part.

Il conviendrait toutefois de vérifier si l'OP n'a pas reçu décharge et/ou si ses comptes n'ont pas été approuvés (ce qui réduirait drastiquement les chances de succès).

Une intervention de l'assurance « protection juridique » est exclue, dans la mesure où il s'agirait d'un litige contractuel non couvert. »

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, de mandater Maitre Van Ermen, le syndic et le conseil de copropriété afin de constituer un dossier et d'intenter une action contre l'OP si les enjeux en valent la peine.



FÉDÉRATION
BELGE DES SYNDICATS
DE COPROPRIÉTAIRES



4

7.5. Révision de la répartition des charges au niveau du complexe – Si refus de l'assemblée générale COMPLEXE, volonté d'intenter une action devant le juge de paix si nécessaire- Décision (Majorité absolue)

Le syndic commente le décompte des charges établi annuellement par le complexe.

Ascenseurs, équipe de surveillance,....

Afin de déroger à cela, MGS a demandé au syndic du complexe d'ajouter le point à l'ordre du jour. En cas de refus du complexe, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés d'intenter une action devant le juge de paix.

Maitre Van Ermen et le syndic sont mandatés pour défendre les intérêts de la copropriété.

7.6. Approbation du ROI – (Majorité absolue)

a) Forfait d'un montant de 100€ à charge du locataire en cas d'emménagement-déménagement

Le point est approuvé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.

Les montants seront imputés dans le fonds de réserve emménagement et ne s'appliquent que pour les emménagements/déménagements des nouveaux propriétaires ou locataires.

b) Indemnité non-respect du ROI

Après discussion et vote il est décidé à l'unanimité d'imputer tous les frais (syndic, fournisseurs, services,...) liés au non-respect du ROI en charges privatives de la personne responsable.

c) Procédure d'emménagement à suivre

Le projet sera établi en concertation avec le CDC et le concierge. La procédure sera transmise aux propriétaires qui devra en informer ses locataires.

Le point est approuvé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.

d) Autres suggestions

Il est décidé à l'unanimité de donner mandat au conseil de copropriété afin de finaliser le R.O.I.

Le ROI modifié sera envoyé par mail uniquement dans les 30 jours. Un résumé des points essentiels sera établi dans un second temps.

Il sera aussi consultable sur le site de la copropriété. Pouvez-vous me donner les accès pour consulter ce site ?

Celui-ci sera transmis par le concierge pour signature aux locataires en vue de le rendre opposable.

Le syndic rappelle que le propriétaire reste responsable de ses locataires et doit veiller à faire respecter le ROI.

8. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires- Mode de financement – Planification – Décision

8.1. Remplacement des éléments de la protection incendie annoncé par HELPFIRE depuis 2020 (blocs de secours, dévidoirs, exutoire) – Devis en annexe – Décision (majorité absolue)

Ce travail est obligatoire. Le syndic se renseignera auprès de la société EWE afin de vérifier les factures et les travaux déjà effectués.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés de donner mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété pour réaliser les travaux qui seront financés par le fonds de réserve.

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

Le montant du fonds de réserve général est de 33.605,25 €.



AIRBET
AG

N° entreprise : TVA BE 0849.604.687
RPM Bruxelles
IBAN : BE 55 068 2440440 44



IPI : 502057
IPI : 510267
IPI : 514577
IPI : 516524

agréé par
le SNP / AES



Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 3.000 €/trimestre et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 20h00.

Date d'expédition, le 17 mai 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.

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tel 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net



DOCQUIER Yannick



AIRBETH
S.C.P.A.



RAPPORT DE CONTRÔLE DES COMPTES 2022 DE L'ACP COND'OR

Sommaire

1. Mission
2. Méthode de travail
3. Limite du contrôle
4. Constatations
5. Conclusions

1. Mission

En date de la dernière assemblée générale, je, soussigné, Daniel Vanderstichelen, a été reconduit par l'assemblée des copropriétaires de la Résidence Cond'Or sise avenue de la Toison d'Or, n°19, à 1050 Ixelles, dans mon mandat de Commissaire aux comptes afin de vérifier la comptabilité des factures d'achat des biens et services pour l'année 2022.

La mission a consisté à vérifier :

- a) la correspondance des montants contractuels aux montants facturés par les fournisseurs et prestataires,
- b) la justification de l'imputation des charges à la copropriété,
- c) le contrôle du bilan des charges,
- d) les paiements relevés dans les comptes fournisseurs,
- e) la concordance entre les dépenses et les recettes,
- f) la concordance de la répartition des charges aux propriétaires en fonction des quotas, et établir un rapport.

2. Méthode de travail

Pour exécuter cette mission, je me base principalement sur les documents disponibles sur le site du syndic OP, à savoir :

1. Les contrats d'achat et de services.
2. Le facturier d'entrée.
3. Le bilan annuel sous forme d'un récapitulatif des frais, charges communes et frais privés, par poste comptable.
4. Les comptes des fournisseurs.
5. Les balances comptables des clients et des fournisseurs.
6. Les décomptes des propriétaires.
7. la liste des copropriétaires pour les quotas de répartitions des charges.

Nature des contrôles :

1. Les contrats :

- ➔ l'existence des contrats dans la comptabilité, leur destination, leur validité et leurs montants.
- ➔ la correspondance des sommes contractuelles par rapport aux factures réelles.

2. Les comptes fournisseurs :

- ➔ validité des factures, lesquelles doivent concerner des biens et services livrés à la Résidence.
- ➔ bonne tenue des comptes, c-à-d l'encodage des factures et de leurs paiements.
- ➔ Vérification par échantillonnage des opérations bancaires relevées dans la balance des fournisseurs.

L'échantillon concerne six fournisseurs importants de la Résidence, à savoir : BEMAC (prévention incendie), Coolwave (ventilation), Eurodynamics (adoucisseurs), Helpfire (entretien extincteurs), Kone (entretien ascenseurs), Total Gas & Power – Lampiris (électricité).

3. Les dépenses :

- ➔ vérification des postes du bilan.
- ➔ vérification de la correspondance entre le facturier fournisseurs et les postes du bilan.
- ➔ vérification de la correspondance avec les décomptes individuels.

4. Les recettes :

- ➔ vérification de la correspondance de la répartition des charges sur base des quotas individuels.
- ➔ vérification des paiements par les propriétaires.

Remarque importante : en raison du changement de syndic, il ne m'a plus été possible d'accéder au site internet du syndic OP. Cette année, j'ai donc surtout focalisé mon contrôle sur les dépenses et les recettes, à l'appui de décomptes et des facturiers que le compte d'OP m'a transmis en janvier 2023.

3. Limites du contrôle

Le contrôle de conformité des factures fournisseurs par rapport aux bordereaux de prestation concerne les prestataires de services suivants :

BEMAC : prévention incendie.
HELPFIRE : entretien des extincteurs.
KONE : entretien des ascenseurs.
KONHEF : contrôle des ascenseurs.
COOLWAVE : entretien de la ventilation.
EURODYNAMICS : entretien des adoucisseurs.

4. Constatations

Comptabilité (fiabilité, pertinence).

À priori, je n'ai pas constaté d'anomalies dans l'encodage proprement dit.
En revanche, j'ai fait les constats suivants :

1. Entretien des ascenseurs



KONE, le prestataire, a facturé des corrections de facturation pour un montant de 4537,34€ se rapportant aux exercices comptables 2018, 2019, 2020, et 2021, soit une augmentation moyenne annuelle de 1.134€ ou 20% du montant contractuel de l'entretien. Aucune justification n'a été fournie Conseil de copropriété par le syndic OP. Trouvant cette majoration de facture excessive, merci à MGS, notre nouveau partenaire syndic, d'investiguer.

2. Entretien du système de ventilation double flux

COOLWAVE, le prestataire, explique que OP n'a jamais comptabilisé la facture que la firme avait introduite en 2021. OP a expliqué à l'époque qu'il y avait un contentieux - un problème technique non résolu au niveau du groupe de ventilation, réglé depuis. La facture n'a dès lors été comptabilisée qu'en 2022, ce qui explique le montant total de 17.895€ (factures 2021 et 2022). À ma demande, MGS a relancé un marché pour s'assurer le meilleur service au meilleur prix.

3. Traitement des ordures ménagères

Le Contrat avec SAVIVA (conciergerie) prévoit l'entretien des communs. Cela devrait suffire et pourtant je constate une dépense hors contrat pour un montant total de 5.828€ (près du double de l'année précédente) ! Il s'agit principalement de nettoyage du local poubelles par la conciergerie et de l'évacuation d'encombrants. Je rappelle que toute dépense non budgétée doit être préalablement validée par le Conseil de copropriété. Je rappelle aussi qu'il revient aux occupants de régler la note de l'évacuation des encombrants et pas la copropriété.

4. Eau des parties communes

La facture annuelle de Vivaqua oscille habituellement entre 4.000€ et 6.000€. Or, cette année 2022, elle s'élève à peine à 1.011€, ce qui est anormal. Oubli de comptabilisation par OP ? Merci à MGS de vérifier.

Il est aussi envisagé de un verrouillage des prises d'eau dans les communs pour empêcher une consommation d'eau au détriment de la copropriété.

5. Adoucisseur d'eau

La fourniture de sel coûte bon an mal an entre 900€ et 1.100€ par an. Or, cette année aucune facture n'a été comptabilisée. Ce qui pose question. Merci à MGS de vérifier.

6. Electricité des communs

Le total s'élève à 21.195€. La facture a plus que doublé. Sans doute est-ce lié à la crise énergétique. J'ai constaté toutefois que la facture de novembre semble avoir été comptabilisée deux fois (1.726,86€). Merci à MGS de vérifier.

7. Assurance incendie

Pour rappel, nous avons dénoncé dès 2019 la problématique des primes d'assurances que nous payions deux fois : une fois via le syndic du Complexe de la Toison d'Or et une fois via OP (environ 2 x 14.000€ par an). Au terme d'une longue polémique, l'assurance via OP a été en 2022 (économie : environ 14.000€/an). Mais il subsiste un contentieux pour environ 70.000€ (primes indues versées de 2017 à 2021 inclus). Le dossier est aux mains de MGS pour suite utile.

8. Charges à payer au syndic du Complexe de la Toison d'Or

Ces charges sont anormalement élevées tant pour la Résidence que pour les parkings du -7. Les quotas de répartition sont à revoir. Le dossier est aux mains de MGS et d'IGS pour les parkings. Il n'est pas exclu de devoir aller en justice si aucun accord n'est trouvé avec les autres partenaires.

Répartition des charges entre les propriétaires

Base : Cette année, n'ayant plus accès aux comptes des propriétaires dans le site d'OP, je n'ai pas été en mesure de faire la vérification. Toutefois, si je me base sur mes propres décomptes, le quota de répartition des charges semble juste.

Conformité des factures fournisseurs avec les bons de prestation

Il s'agit des maintenances annuelles à assurer par les prestataires suivants : **Coolwave** (ventilation), **Kone** (entretien ascenseurs), **Konhef** (contrôle ascenseurs), **Bemac** (alarme incendie), **Helpfire** (extincteurs), **Eurodynamics** (adoucisseurs).

De conserve avec le syndic OP, il était convenu que les prestataires de service déposent un exemplaire de leurs bons de prestation chez le concierge. Le concierge m'a transmis les bons qu'il a reçus, et voici les résultats pour l'échantillon des fournisseurs ci-dessus :

COOLWAVE : 3 entretiens prévus, 1 seul bon remis le 30 mars 2022.

KONE : 1 entretien des ascenseurs par an. Pas de bon remis.

KONHEF : 2 contrôles des ascenseurs par an. Pas de bons remis.

BEMAC : 1 entretien annuel. Pas de bon remis.

HELFFIRE : 1 contrôle annuel de tous les extincteurs, hydrants, dévidoirs et blocs de secours. Pas de bon remis.

EURODYNAMICS : 0 entretien annuel des adoucisseurs ? Pas de bon remis.

Et, malgré l'insistance du Conseil de copropriété, le syndic OP non seulement n'a fait aucun suivi mais en plus a permis à son comptable de payer les factures sans s'assurer au préalable que les prestations aient été exécutées.

Je recommande à notre nouveau syndic MGS d'établir un échéancier des prestations à fournir par nos fournisseurs et, de conserve avec le concierge, de veiller à sa réalisation et à rappeler aux prestataires leur devoir.

Charges non imputables à la copropriété

N'ayant pas reçu d'OP l'état des comptes 495 et 499 où sont comptabilisées les factures en attente, je ne suis pas en mesure de commenter ces postes.

Pour rappel, c'est dans ces comptes que l'on enregistre les factures litigieuses et attente de justification. Avant de les apurer, il conviendra de bien identifier les vrais destinataires qui devront acquitter celles-ci.

Différentiel factures fournisseurs – recettes de la copropriété

Sur base de la balance des copropriétaires fournie par OP en janvier 2023, je constate un solde débiteur de 73.497€. C'est considérable. Ne pas payer ses charges peut mettre le syndic en défaut de paiement des fournisseurs et par ricochet mettre la Résidence en grande difficulté.

J'invite les copropriétaires à payer régulièrement les charges même en cas de litige. Si litige il y a, le syndic est tenu de le régler dans les meilleurs délais.

Evolution des charges

Le montant des dépenses totales pour la Résidence n'accuse pas d'augmentation sensible par rapport aux années précédentes. Mais cela est principalement dû à la suppression des primes d'assurance incendie qui s'élevaient jusqu'alors à environ 14.000€.

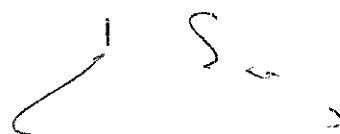
Pour l'année prochaine, il faut s'attendre à une augmentation significative de quelques pourcents à cause de l'inflation et des coûts d'énergie.

5. Conclusion

Des lacunes ayant été constatées dans les comptes d'OP, je ne peux recommander leur validation.

NB : madame Arsenica, la comptable de MGS, que je remercie, a déjà fourni, le 5 avril dernier, des éléments de réponse qui, toutefois, ne remettent pas en cause les manquements signalés.

Fait à Rixensart, le 7 avril 2023,



Daniel Vanderstichelen,
Commissaire aux comptes.

Annexes : Tableau excel sur l'évolution des dépenses.

EVOLUTION DES CHARGES 2018 - 2020

	2018	2019	Ecart 18-19	2020	Ecart 19-20	2021	Ecart 20-21	2022	Ecart 21-22
610002 Entretien protection incendie	€ 5.787,63	€ 6.575,26	13,61	7135,95	8,53	5431,13	-23,89	7064,24	30,07
610003 Entretien protection incendie hors contr	€ 1.281,40	€ 2.233,25		124,03	-94,45	433,84		1384,52	219,13
610100 Contrôle ascenseurs	€ 732,90	€ 740,23	1	0	-100	1136,33		799,94	
610101 Entretien ascenseurs	€ 5.069,80	€ 5.320,71	4,95	5456,91	2,56	5503,52		10235,32	85,98
610102 Entretien ascenseurs hors contrat				673,3		139,15		1153,03	
610103 Téléphone ascenseurs	€ 359,87	€ 0,00		0					
610106 Mise en conformité ascenseurs	€ 0,00	€ 2.018,28		0	-100				
610109 Autres frais ascenseurs	€ 0,00	€ 0,00		2776,95		2679,5		205,77	-92,32
610201 Entretien électricité								3982,57	100
610202 Entretien électricité hors contrat								266,2	100
610203 Entretien sonnettes et vidéophones	€ 0,00	€ 282,45		0	-100				
610207 Entretien extracteurs d'air	€ 6.285,95	€ 8.947,95	42,35	9722,35	8,65	0 ?		17895,9	???
610208 Vidéosurveillance				926,81		752,46		897,64	19,29
610209 Electricité autres								143,01	100
610302 Entretien chauffage hors contrat	€ 0,00	€ 163,24		0	-100				
610307 Entretien évacuation égouts	€ 0,00	€ 175,00		0	-100			229,97	???
610500 Nettoyage bâtiment	€ 50.984,55	€ 0,00		0					
610501 Nettoyage bâtiment hors contrat	€ 0,00	€ 1.478,05		116	-92,15	-5,96		1314	???
610504 Traitement ordures ménagères	€ 3.313,47	€ 3.463,00	4,51	2622,3	-24,28	3463		2077,8	-40
610505 Traitement ordures ménagères hors contrat								1702,07	???
610508 Nettoyage local poubelles								735,12	???
610706 Mainténances diverses	€ 863,41	€ 1.045,28		2306,88	120,69	1122,26		3308,5	194,81
611000 Travaux divers	€ 217,80	€ 0,00		0					
611001 Travaux rénovation	€ 4.594,59	€ 689,91		0	-100			7176,16	???
611004 Autres travaux	€ 1.050,00	€ 225,00		3059,37	1259,72	21282,67		2326,27	-89,07
612000 Eau communs	€ 2.430,44	€ 3.983,35	63,89	4295,72	7,84	6949,96	61,79	1011,46	-85,45
612002 Sels adoucisseurs	€ 878,17	€ 0,00		1186,56	35,12	974,79			-100
612003 Entretien adoucisseurs	€ 427,86	€ 438,55	2,5	910,26	107,56	0			

[illegible]

ACP COND'OR * (31/12/2022)
Avenue de la Toison d'Or, 19
1050 Ixelles
N° ent. : BE0716.824.357
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022
Période : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bilan au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	132 125,04	100000 - Fonds de roulement	83 500,00
414 - Notes de crédit à recevoir	1 163,35	160000 - Fonds de réserve	33 605,25
495 - Compte attente facture à imputer	3 130,40	440 - Fournisseurs	25 000,15
499000 - Compte d'attente	1 795,68	444 - Factures à recevoir	8 713,99
499616 - CON 2021 01 DE	2 471,60	499622 - sinistre CON 2022 01 DE	17,41
499618 - CON 2021 02 DE	500,00		
499619 - CON 2021 03 DE	1 629,06		
499621 - CON 2021 05 DE	1 209,80		
550 - Compte épargne (Réserve)	3 507,53		
GKCCBEBB BE25 0882 8256 9782	3 507,53		
551 - Compte vue (Roulement)	3 304,34		
GKCCBEBB BE68 0689 0760 0634	3 304,34		
150 836,80		150 836,80	

COND'OR
Avenue de la Toison d'Or, 19 - 1050 IXELLES
BCE 0.716.824.357

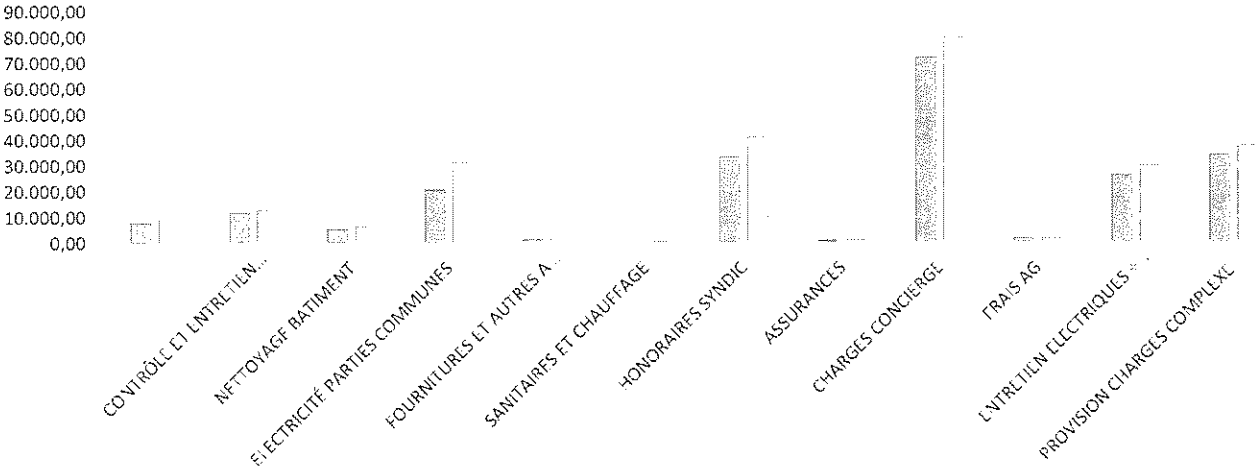
EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

<u>FRAIS PRINCIPAUX</u>	<u>REEL 2022</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	8.448,76	9.400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	12.188,29	13.500,00
NETTOYAGE BATIMENT	5.828,99	7.000,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	21.195,42	31.800,00
FOURNITURES ET AUTRES A L'ASSOCIATION	1.667,11	1.900,00
SANITAIRES ET CHAUFFAGE	229,97	1.000,00
HONORAIRES SYNDIC	33.621,60	41.500,00
ASSURANCES	1.165,98	1.500,00
CHARGES CONCIERGE	72.324,96	80.000,00
FRAIS AG	1.854,42	2.100,00
ENTRETIEN ELECTRIQUES + TECHNIQUES	26.494,81	30.000,00
PROVISION CHARGES COMPLEXE	34.353,60	38.000,00
SOUS-TOTAL 1	219.373,91	257.700,00

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>REEL 2022</u>	
TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	9.502,43	10.500,00
REPARATION ASCENSEURS	205,77	300,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, EXPERTS,...)	2.798,01	3.100,00
FRAIS BANCAIRES	107,60	120,00
SOUS-TOTAL 2	12.613,81	14.020,00

TOTAUX	231.987,72	271.720,00
---------------	-------------------	-------------------

Comparatif budget / réel



Décomptes résumés

ACP COND'OR * (31/12/2022) (Num. Ent. : BE0716.824.357)
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022
Période : du 01/10/2022 au 31/12/2022

RÉSUMÉ

	Total	A répartir	Répartit	Différence
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L - 100%)	3 042.97	3 042.97	3 042.95	-0.02
6101 - ASCENSEURS (L - 100%)	5 717.98	5 717.98	5 717.91	-0.07
6101 - ASCENSEURS	205.77	205.77	205.69	-0.08
6110 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	1 366.09	1 366.09	1 365.90	-0.19
612 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION (L - 100%)	412.13	412.13	411.95	-0.18
6121 - ELECTRICITE (L - 100%)	5 670.14	5 670.14	5 669.92	-0.22
6130 - HONORAIRES (L - 100%)	9 300.36	9 300.36	9 300.21	-0.15
6140 - ASSURANCES	3 072.88	3 072.88	3 072.65	-0.23
615 - CONCIERGERIE (L - 100%)	19 725.00	19 725.00	19 725.41	0.41
6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	- 668.35	- 668.35	- 668.15	0.20
6500 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES (L - 100%)	36.10	36.10	36.23	0.13
6700 - PROVISION CHARGES COMPLEXE (L - 100%)	7 747.00	7 747.00	7 746.99	-0.01
68160 - VARIATION FONDS DE RESERVE	3 000.00	3 000.00	3 000.00	0.00
	58 628.07	58 628.07	58 627.66	-0.41

	6100	6101	6101	6110	612	6121	6130	6140	615	6160	6500	6700	68160	Répartit	Solde	Total
BRAHAM-HELENE c/o Portier Laure	15.52	29.16	1.05	6.96	2.10	28.91	47.43	15.67	100.60	-3.40	0.19	39.51	15.30	299.00	-6.46	292.54
RAY Allison Jérôme	13.69	25.73	0.92	6.14	1.85	25.51	41.85	13.82	88.77	-3.00	0.17	34.66	13.50	263.81	2.89	266.70
BROT CORNE Patricia	26.47	49.75	1.79	11.89	3.58	49.33	80.91	26.73	171.61	-5.81	0.31	67.39	26.10	510.05	492.28	1 002.33
BRUYAUX-NOEL Benedicte	19.78	37.16	1.34	6.88	2.68	36.85	60.45	19.97	128.22	-4.34	0.24	50.36	19.50	381.09	-8.23	372.86
CAALS - VERBOVEN	19.17	36.02	1.30	6.60	2.59	35.72	58.59	19.35	124.27	-4.21	0.23	48.61	18.90	369.34	-7.98	361.36
CABINET MEDICAL DUMONT	15.52	29.16	1.05	6.96	2.10	28.91	47.43	15.67	100.60	-3.40	0.19	39.51	15.30	299.00	-6.46	292.54
CAENEPEEL - VERGAUWÉ + KINDEREN	23.13	43.45	1.56	10.38	3.13	43.09	70.68	23.35	149.92	-5.08	0.28	58.88	22.80	445.57	-9.62	435.95
CONDOR BRUXELLES INVEST SPRL	26.48	49.74	1.79	11.88	3.58	49.33	80.91	26.73	171.61	-5.81	0.32	67.40	26.10	510.06	-11.01	499.05
DAELMAN - VAN LANDSCHOOT	20.09	37.74	1.36	9.01	2.72	37.42	61.38	20.28	130.19	-4.41	0.24	51.13	19.80	386.95	-8.35	378.60
DE AZAMBUJA Evandro	49.29	92.64	3.33	22.13	6.67	91.86	150.67	49.78	319.55	-10.83	0.58	125.50	48.60	949.77	-20.51	929.26
DECKERS - VAN CAUWENBERG	24.34	45.75	1.64	10.93	3.29	45.36	74.40	24.58	157.80	-5.35	0.29	61.97	24.00	469.00	-10.13	458.87
DEMOLIN - GOWAN Arnaud	24.65	46.31	1.67	11.06	3.34	45.92	75.33	24.89	159.78	-5.41	0.30	62.75	24.30	474.89	2 875.95	3 350.84
DEPOORTER François c/o Coscom SPRL A. Coppleters	21.91	41.17	1.48	9.83	2.96	40.82	66.96	22.12	142.03	-4.81	0.26	55.78	21.60	422.11	-9.11	413.00
DEVILLEZ - HENAUX Gilbert & Claudine	17.95	33.73	1.21	8.06	2.43	33.45	54.87	18.13	116.38	-3.94	0.22	45.71	17.70	345.90	-7.46	338.44
DEWULF Benedicte	59.64	112.07	4.03	26.77	8.08	111.13	182.29	60.22	386.62	-12.10	0.71	151.84	58.80	1 149.10	1 109.13	2 258.23
DGA BIOLOGIE sprl c/o GRAAS Denis	18.56	34.88	1.25	8.33	2.51	34.58	56.73	18.74	120.33	-4.07	0.22	47.26	18.30	357.62	-7.72	349.90
JISCRET Florie	27.69	52.03	1.87	12.43	3.75	51.59	84.63	27.96	179.50	-6.08	0.33	70.50	27.30	533.50	-11.51	521.99
DJANASCHWILI Jacky	58.12	109.22	3.93	26.09	7.87	108.30	177.64	58.69	376.75	-12.76	0.69	147.96	57.30	1 119.60	575.82	1 695.62
DOCQUIER Yannick	21.30	40.02	1.44	9.56	2.88	39.69	65.10	21.51	138.08	-4.67	0.26	54.23	21.00	410.40	194.09	604.49
DOKTER DENIS VOLCKE BVBA	24.65	46.31	1.67	11.06	3.34	45.92	75.33	24.89	159.78	-5.41	0.30	62.75	24.30	474.89	-10.24	464.65
Dr. A. KEIRENS BVBA DR AROUCK Kerens	20.09	37.74	1.36	9.01	2.72	37.42	61.38	20.28	130.19	-4.41	0.24	51.13	19.80	386.95	-8.35	378.60
DUMONT - MASSCHELEIN Nichel	18.87	35.45	1.27	8.47	2.55	35.15	57.66	19.05	122.30	-4.14	0.23	48.03	18.60	363.49	-7.85	355.64
ED INVESTMENT HOLDING	32.56	61.19	2.20	14.62	4.41	60.67	99.51	32.88	211.06	-7.15	0.39	82.89	32.10	627.33	592.60	1 219.93
EU Capital Investment	32.56	61.18	2.20	14.61	4.41	60.67	99.51	32.88	211.06	-7.15	0.39	82.89	32.10	627.31	-13.54	613.77
FAR EAST EXPRESS (HOLDINGS) LTD c/o EPIHMO SA	386.45	726.18	26.13	173.48	52.33	720.10	1 181.12	390.24	2 505.12	-84.87	4.59	583.88	381.00	7 445.75	7 221.76	14 667.51
FRANCISCO DE PABLO GARCIA	22.52	42.31	1.52	10.11	3.05	41.96	68.82	22.73	145.97	-4.94	0.27	57.33	22.20	433.85	-9.37	424.48
GLORIEUX- ROSOUX Denis	15.22	28.59	1.03	6.83	2.06	28.35	46.50	15.36	98.63	-3.34	0.18	38.74	15.00	293.15	-6.33	286.82
HELLSTROM - NORDLANDER Per - Kristina	22.82	42.88	1.54	10.24	3.09	42.52	69.75	23.04	147.94	-5.01	0.27	58.10	22.50	439.68	300.37	740.05
HENDRIX - GABRIELLI	27.69	52.03	1.87	12.43	3.75	51.59	84.63	27.96	179.50	-6.08	0.33	70.50	27.30	533.50	-11.51	521.99
JONCKHEERE Patrick Michel Honore	31.95	60.04	2.16	14.34	4.32	59.53	97.55	32.26	207.12	-7.01	0.38	81.34	31.50	615.58	-13.29	602.29
LA PASSION EN BOUT DE TABLE HARDENNE - LEBRUN	14.30	26.87	0.97	6.42	1.93	26.65	43.71	14.44	92.71	-3.14	0.17	36.41	14.10	275.54	-170.75	104.79
LAURENT - EDWARDS	23.13	43.45	1.56	10.38	3.13	43.09	70.68	23.35	149.92	-5.08	0.28	58.88	22.80	445.57	-9.62	435.95
LAURIER Davy	163.10	306.48	11.03	73.22	22.09	303.92	498.50	164.71	1 057.26	-35.82	1.93	415.24	160.80	3 142.46	3 320.39	6 262.85

	6100	6101	6101	6110	612	6121	6130	6140	615	6160	6500	6700	68160	Répart	Solde	Total
LONBOIS Jean - Marc Marie Olivier	55.99	105.21	3.79	25.14	7.58	104.33	171.13	55.54	362.94	-12.30	0.66	142.54	55.20	1 078.75	-23.28	1 055.47
LUYCKX - MEHUIS	12.17	22.87	0.82	5.46	1.65	22.68	37.20	12.29	78.91	-2.67	0.15	30.99	12.00	234.52	-5.06	229.46
MAGET - MARIEN Gilles - Laetitia	19.17	36.02	1.30	8.60	2.59	35.72	58.59	19.35	124.27	-4.21	0.23	48.81	18.90	369.34	356.50	725.84
MONTEYNE Philippe	18.85	35.46	1.27	8.47	2.55	35.15	57.66	19.05	122.30	-4.14	0.22	48.03	18.60	363.48	350.81	714.29
MOONS - THIELEMANS Guy Isabelle	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-490.07	-490.07
NADOHOLD BVBA	27.39	51.46	1.85	12.29	3.71	51.03	83.70	27.65	177.53	-6.01	0.33	69.72	27.00	527.65	-11.39	516.26
PAY-PAY Vaghenl - Mbusa Bubusa	56.29	105.78	3.81	25.27	7.62	104.90	172.06	55.85	364.91	-12.36	0.67	143.32	55.50	1 084.62	-23.41	1 061.21
PEETERS VASTGOED	19.78	37.17	1.34	8.88	2.68	36.85	60.45	19.97	128.22	-4.34	0.23	50.35	19.50	381.08	-8.23	372.85
PÉREZ MARTIN María Teresa	25.87	48.60	1.75	11.61	3.50	48.19	79.05	26.11	167.67	-5.68	0.31	65.85	25.50	498.33	481.01	979.34
PICHELIN Mathieu	28.30	53.17	1.91	12.70	3.83	52.73	86.49	28.57	183.45	-6.21	0.34	72.05	27.90	545.23	541.26	1 086.49
PR PARTICIPATIONS SPRL	83.68	157.24	5.66	37.56	11.33	155.92	255.76	84.50	542.44	-18.38	1.00	213.04	82.50	1 612.25	-34.81	1 577.44
SAIDI Youcef	63.60	119.51	4.30	28.55	8.61	118.50	194.38	64.22	412.26	-13.97	0.75	161.91	62.70	1 225.32	2 963.86	4 189.18
SAMRET M_DICALE SPRL; RETTAB	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	229.21	229.21
SANTENS - KHAZZAKA	17.65	33.16	1.19	7.92	2.39	32.88	53.94	17.82	114.41	-3.87	0.21	44.93	17.40	340.03	-7.33	332.70
SERCU - SYSSAUW	15.82	29.73	1.07	7.10	2.14	29.48	48.36	15.97	102.58	-3.47	0.19	40.29	15.60	304.86	-6.58	298.28
SFI PRIVATE S.A c/o Mr UYTTERSPOOT Marc	617.11	1 159.63	41.72	277.05	83.57	1 149.90	1 886.11	623.18	4 000.25	-135.54	7.31	1 571.09	608.40	11 889.78	52 388.96	64 278.74
SOURALYSAK Luzanne	35.91	67.47	2.43	16.12	4.86	66.91	109.74	36.26	232.76	-7.89	0.42	91.42	35.40	691.81	107.89	799.70
TAUT S.L. c/o OSCAR PABLOS SALAZAR	48.39	90.91	3.27	21.71	6.55	90.14	147.87	48.85	313.64	-10.62	0.58	123.18	47.70	932.17	145.39	1 077.56
TREUVA COMM. VENN.	76.98	144.67	5.20	34.56	10.42	143.45	235.30	77.74	499.05	-16.91	0.91	196.00	75.90	1 483.27	-32.02	1 451.25
TRICOLI - INDEED IT Olivier - SRL	25.86	48.61	1.75	11.61	3.50	48.20	79.05	26.12	167.67	-5.68	0.31	65.85	25.50	498.35	971.08	1 469.43
VAN BOCKYELAERE Dominique	23.13	43.45	1.56	10.38	3.13	43.09	70.68	23.35	149.92	-5.08	0.28	58.88	22.80	445.57	-9.62	435.95
VAN DE WIELE WILLEM	32.56	61.18	2.20	14.61	4.41	60.67	99.51	32.88	211.06	-7.15	0.39	82.89	32.10	627.31	620.49	1 247.80
VAN DROOGENBROECK Ingvar	65.11	122.37	4.40	29.23	8.81	121.34	199.02	65.76	422.13	-14.30	0.77	165.78	64.20	1 254.62	-27.09	1 227.53
VAN VOOREN - SILENCE Bart - Karen	29.21	54.90	1.97	13.11	3.95	54.43	89.28	29.50	189.36	-6.42	0.35	74.37	28.80	562.81	-12.15	550.66
VANDELANOITTE - AERTSSEN Philippe	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-628.55	-628.55
VANDEN BOER ROEL	22.52	42.31	1.52	10.11	3.05	41.96	68.82	22.73	145.97	-4.94	0.27	57.33	22.20	433.85	-13.50	420.35
VANDEPUTTE Marlene	17.04	32.02	1.15	7.65	2.31	31.75	52.08	17.20	110.47	-3.74	0.20	43.38	16.80	328.31	-7.08	321.23
VANDERCRIJSSE - DEMEESTER	21.30	40.02	1.44	9.56	2.88	39.69	65.10	21.51	138.08	-4.67	0.26	54.23	21.00	410.40	-8.85	401.55
VANDERSTICHELEN Daniel	30.43	57.18	2.06	13.66	4.12	56.70	93.00	30.73	197.25	-6.68	0.36	77.47	30.00	586.28	91.44	677.72
VANSEMBROUCK Kris	19.46	36.59	1.32	8.74	2.64	36.28	59.52	19.66	126.25	-4.27	0.23	49.58	19.20	375.22	-8.10	367.12
VERHELPEN Bjorn Gert André Ghislain	23.43	44.02	1.58	10.52	3.17	43.66	71.61	23.66	151.69	-5.14	0.28	59.65	23.10	451.43	10.34	461.77
VERNIMMEN François - Denis	20.69	38.88	1.40	9.29	2.80	38.55	63.24	20.89	134.14	-4.54	0.25	52.68	20.40	398.67	-8.60	390.07
WHITE STAR PROJECT	150.02	281.89	10.14	67.33	20.31	279.53	458.51	151.48	972.46	-32.94	1.79	381.92	147.90	2 890.34	-62.38	2 827.96
Totaux :	3 042.95	5 717.91	205.69	1 365.90	411.95	5 669.92	9 300.21	3 072.65	19 725.41	-668.15	36.23	7 746.99	3 000.00	58 627.66	73 930.02	132 557.68

LISTE FOURNISSEURS - ACP COND'OR - Av. de la Toison d'OR 17-19-21 - 1050 Bruxelles				
	NOM DU FOURNISSEUR	TEL FOURNISSEUR	ADRESSE MAIL FOURNISSEUR	
Clés/Badges				
Badges Key Cards (commande)	EWE	02/384.18.66	info@ewe.be	
Badges via Indigo (Conventionnés uniquement)				
Serrurier dépannage	CASCARIO	0475/979.899	fabriziocasciaro@hotmail.com	
Serrurier dépannage	CASCARIO	0475/979.899	fabriziocasciaro@hotmail.com	
Alarme	BEMAC	04/239.77.11	helpdesk@bemac.be Tel de garde 0497/44.11.04	
Electricité générale	EMRELEC	0486/18.13.55	emre.electricien@gmail.com	
Electricité dépannage en dehors des heures	SERVI SYNDIC		info@servisyndic.com	
Ascenseurs entretien	KONE	02/346 21 00	kc3.be@KONE.com	
SECT	KONHEF	03/238.99.81	info@konhef.be	
Courtier	DEHON			
Concierge/Entretien	JONATHAN FLAMANT (Ask Nestor)			
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02/367.12.10	info@eurodynamics.be	
Ventillation	COOLWAVE		m.coolwave@gmail.com	
ASSURANCE protection juridique	ARAG			
Plombier/ Déboucheur	ESB	0471/500.671	info@esbcare.be	
Entretien toiture/corniche/etc	ESB	0471/500.671	info@esbcare.be	
Entretien système incendie et alarme	BEMAC	04/239.77.11	helpdesk@bemac.be Tel de garde 0497/44.11.04	
Entretien Extracteur	HELPFIRE	02/376.46.86	info@helpfire.be	
Entretien Dévidoir	HELPFIRE	02/376.46.86	info@helpfire.be	
Entretien Extincteur	HELPFIRE	02/376.46.86	info@helpfire.be	

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 devons, 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.

Contenu

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

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 :

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.

Veillez 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 cet 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 pour envoyer le message :

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

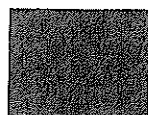
Dans ce cas, le destinataire de l'e-mail peut cliquer sur le lien, qui l'amènera directement sur la page Web pour créer son propre mot de passe.

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.

Syndic reset password x

Be en gdi https://opensyndic.3xc.be



OPENSyndic

web

mai

...

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.

Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<div><div>Nom d'accès</div><div>Mot de passe</div><div>répéter mot de passe</div><div>Cliquez ici pour créer votre compte</div></div>			

- 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).

Nom d'accès

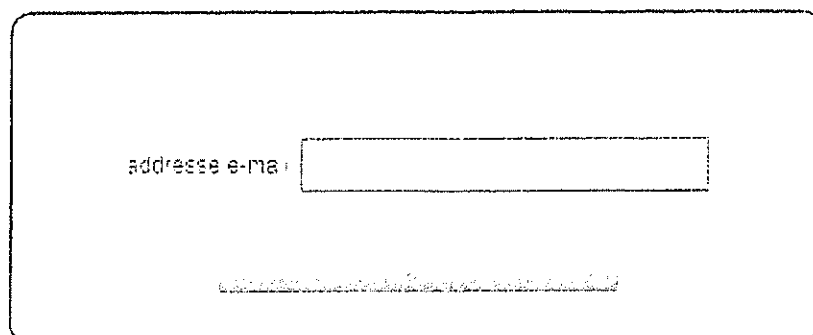
Mot de passe

[Cliquez ici pour créer votre compte](#)

[Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)

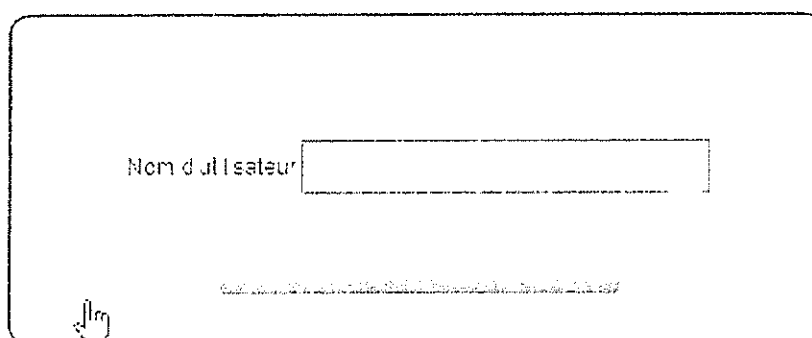
[Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)

- 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).



The screenshot shows a web form with a light blue background. At the top, it says 'Mot de passe oublié? Cliquez ici' in blue text. Below this is a label 'adresse e-mail : ' followed by a text input field. At the bottom, there is a blue button labeled 'Envoyer e-mail'.

- 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.



The screenshot shows a web form with a light blue background. At the top, it says 'Mot de passe oublié? Cliquez ici' in blue text. Below this is a label 'Nom d'utilisateur : ' followed by a text input field. At the bottom, there is a blue button labeled 'Envoyer e-mail' and a mouse cursor icon pointing at it.