

9 - 2/4. Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

En l'absence de clause régissant l'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistre, le Syndic conseille à l'Association d'établir des règles strictes afin d'éviter toute discussion en cas de flou juridique. Ces règles seront incorporées dans le Règlement Général de copropriété.

Concernant les franchises :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer la franchise contractuelle en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause.
- En cas de franchise majorée, seule la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause, le solde lui sera imputé à l'Association.

Concernant les frais de gestion :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer les frais de gestion en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : les frais des gestions seront imputés à l'initiateur de la cause.

Concernant le solde :

Le solde est surtout à prendre en considération en cas de recours (soit l'assureur, soit l'Association invoque la responsabilité de l'initiateur de la cause) Ce phénomène apparait notamment quand l'Association possède une franchise majorée et que les dégâts d'un sinistre sont chiffrés en-dessous du montant de cette franchise. Dans un tel cas de figure, l'Association prend le rôle de l'assureur. Le solde du compte sinistre peut être constitué par exemple : de la facture de recherche de fuites, de la facture de réparation de la cause, de la facture de réparation des dommages consécutifs à la cause, etc.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer le solde du compte sinistre en fonction de la cause et de la responsabilité de l'initiateur de cette cause :

- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur n'est pas invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur peut être invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'initiateur de la cause

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

9 - 3/4. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance, mais dont le montant évalué serait inférieur ou trop proche de la franchise, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer le montant en-dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 600 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

9 - 4/4. Assurance de la copropriété Sans vote

Assurance Incendie : Ethias N° de police 38165688

Protection Juridique : ARAG N° de police 1754977

Courtier : Meuwèse & Gulbis

10) Décision n°10

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

10 - 1/1. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour fixer le montant à partir duquel les marchés et contrats doivent être mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré à 3500 € HTVA.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 37 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 11 quotes-parts
Madame Lenaerts (11)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

11) Décision n°11

Les Statuts sans vote

11 - 1/2. Mise en conformité des statuts: Phase I - approbation de la mise en conformité des statuts Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Phase 2: Relevés des modifications à faire

- ==> Relever toutes les modifications avant l'assemblée 2026
- ==> Approuver tous les changements en assemblées générales
- ==> Passer devant notaire pour acter tous les changements

Commentaires :

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 11 quotes-parts
Madame Lenaerts (11)
Sur une base de calcul de 37 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 37 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 2/2. Recouvrement de charge et mandat au syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Les recouvrements de charges se feront via le bureau IURIS-LINK et la copropriété donne mandat au syndic pour mettre à jour le règlement de copropriété.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes Sans vote

12 - 1/4. Remplacement de l'escalier menant à la cave - POINT 2024 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Commentaires :

==> Préparer 3 devis pour le remplacement complet de l'escalier.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12 - 2/4. Augmenter le fonds de réserve des propriétaires de la maison arrière de 20 000€. Majorité absolue - Clé de vote : Clé Maison arrière (11)

L'entrée vers la maison arrière est à refaire complètement. Sol, murs, plafonds, évacuation des encombrants, remise en état de la cage d'escalier,...

==> Devis estimatif actuellement de 15 000€

Commentaires :

En l'absence des propriétaires, il est impossible de procéder aux votes. Une mise en demeure leur sera adressée afin d'obtenir leur retour sur ce point urgent.

Cette décision est déclarée sans objet

12 - 3/4. Procéder à la remise en état du couloir vers la maison arrière (sol, murs, plafonds, évacuation des encombrants, fermeture de la cour (pigeon, déchets, pluie) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Maison arrière (11)

Commentaires :

En l'absence des propriétaires, il est impossible de procéder aux votes. Une mise en demeure leur sera adressée afin d'obtenir leur retour sur ce point urgent.

Cette décision est déclarée sans objet

12 - 4/4. Passage du géomètre Sans vote

Commentaires :

==> 2 devis présentés en séance.

==> Le vote porte sur le devis de M. Denis PIERLOT pour un budget de 4700 € htva.

==> Accord après discussion : attendre le devis du contact de Mme Lenaerts. L'assemblée générale donne mandat à Mme Naze, Mme Lenaerts et Monsieur Charlier afin d'approuver le choix final

13) Décision n°13

Budgets de l'exercice 01/01/25 au 31/12/25 Sans vote

Commentaires :

==> Mme Naze est partie et se fait représenter par M. Bentz

13 - 1/1. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 9728.00 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Clé Générale (sur 100) - 673,58 €

Clé Appartements (sur 72) - 137,08 €

Total général 810.66 €

Monsieur Cédric Bentz 95.03 €

Lot 137 2D - appartement 95.03 €

Monsieur Simon Charlier 112.32 €
Lot 137 2G - appartement 112.32 €

Monsieur Philippe Golard 95.03 €
Lot 137 3D - appartement 95.03 €

Monsieur Robert DUFFAUT 40.42 €
Lot 136 1 - appartement 20.21 €
Lot 136 2 - appartement 20.21 €

Madame Lilia Lenaerts 95.03 €
Lot 137 1D - appartement 95.03 €

Monsieur Philippe Leroy - Monsieur Louis Culot 112.32 €
Lot 137 3G - appartement 112.32 €

Monsieur Mathieu Peeters - Madame Ann TEUWEN 148.19 €
Lot 135 0 - Local commercial 33.68 €
Lot 136 0 - Local commercial 33.68 €
Lot 138 0 - appartement 80.83 €

Monsieur Lionel Rasschaert 112.32 €
Lot 137 1G - appartement 112.32 €

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14) Décision n°14

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulière Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

440 0024 Maxime ARQUIN - juriste
440 0023 ND Detect - recherche de fuite
440 0022 MS ELECTRIQUE - electricien / entretien porte
440 0016 BUSERCO - nettoyage
440 0006 Meuwese & Gulbis - Courtier
440 0005 Action/Service - syndic
440 0004 Total Energies - energie

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15) Décision n°15

Augmentation du patrimoine de l'Association (fonds de roulement permanent et fonds de réserve) Sans vote

15 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Le montant présent sur le fonds de roulement au 25/02/25 est de 3419€. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 9728€ multiplié par 3/12ième soit 2432 €. (B)

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 31/01/25 à 5855.63 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente : 2169.05 € (C) soit 8024 €

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 10 456 € (D)

Par différence (D - A), une augmentation de 7000 € est nécessaire afin de permettre au Syndic de payer l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 7000 € par le biais de 12 appels de fonds exigibles chaque début de mois à partir du mois de juin

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 2/3. Augmentation du fonds de réserve pour 12 appels mensuels de 350 € du 01/01/2025 au 31/12/25 pour un montant annuel de 4200 € Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 17 841.33 €

Monsieur Tommy Goffings - Monsieur Mathieu Peeters 77.00 €
Madame Lilia Lenaerts 38.50 €
Monsieur Cédric Bentz 38.50 €
Monsieur Philippe Golard 38.50 €
Monsieur Lionel Rasschaert 45.50 €
Monsieur Simon Charlier 45.50 €
Monsieur Philippe Leroy 45.50 €
Monsieur Robert DUFFAUT pour Kikou et Papou 21.00 €

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

.....
En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue
.....

15 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

16) Décision n°16

Nomination des nouveaux organes (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Sans vote

16 - 1/2. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour

élire Mme. Lenaerts comme Commissaire aux comptes.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

16 - 2/2. Démission du syndic actuel Action Service SRL Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

==> Le syndic démissionnaire a annoncé sa démission le 05/01/25 à l'ensemble des copropriétaires.
Le texte de cette diffusion : " Nous souhaitons vous informer de notre décision de démissionner de notre fonction de syndic au sein de votre copropriété. Cette décision est motivée par notre engagement continu à améliorer nos services. Les récentes évolutions législatives dans le domaine de la copropriété nous conduisent à constater qu'une attention plus soutenue et spécialisée est désormais nécessaire pour répondre efficacement à vos besoins tout en assurant une gestion conforme aux réglementations en vigueur. Dans un souci de transparence, nous tenons à vous faire part de notre choix de nous concentrer sur la gestion de copropriétés situées à proximité de notre bureau. Nous nous engageons à organiser une assemblée extraordinaire dès que vous aurez désigné un nouveau syndic ou lors de l'assemblée générale prochaine pour faciliter cette transition. À défaut, notre gestion cessera le lendemain de l'assemblée générale fixé au 25/03/25."

Ce délai est à présent dépassé sans que nous n'ayons reçu copie d'une offre à vous présenter. il n'y a pas d'informations supplémentaires.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

17) Décision n°17

Présentation et élection du nouveau syndic sans vote

17 - 1/6. Election du syndic _____ Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

==> Présentation du syndic Kadaner.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

17 - 2/6. Election du syndic _____ Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Cette décision est déclarée sans objet

17 - 3/6. Election du syndic _____ Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Cette décision est déclarée sans objet

17 - 4/6. Transfert des pouvoirs de signatures au nouveau syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Comptes en banque de la copropriété :
FORTIS - CC - BE49 0012 9033 9971
FORTIS - CE - BE67 0341 9380 8587

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**17 - 5/6. Donner mandat à un copropriétaire pour la signature du contrat
Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)**

==> M. Charlier, Mme Lenaerts et M. Bentz est mandaté pour la signature du contrat.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

17 - 6/6. Date de mise en place du nouveau syndic à définir en séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

==> Arrêt du syndic Action/Service au 30/06/2025

==> Début du syndic Kadaner au 01/07/25

==> Le syndic actuel fera le nécessaire pour transmettre toutes les informations au nouveau syndic avant le 01/07/25.

==> L'assemblée générale décide exceptionnellement de clôturer les comptes au 30/06/25 et d'établir des décomptes provisoires afin de permettre au syndic KADANER de reprendre la comptabilité au 01/07/2025 (à voir avec le nouveau syndic)

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

18) Décision n°18

Lecture et signature du Procès-Verbal de façon électronique Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 100)

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater Mr Charlier et Mme Lenaerts ainsi que le secrétaire de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal et le contrat provisoire du syndic actuel jusqu'au 01/07/2025.

Sur une base de calcul de 48 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 48 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré-e comme défaillant-e : tout-e copropriétaire qui n'était pas présent-e ou représenté-e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un-e copropriétaire ou son-sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:41 .

Fait à : Bureau du syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090

.....

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

.....

✓ Certified by  yousign

.....

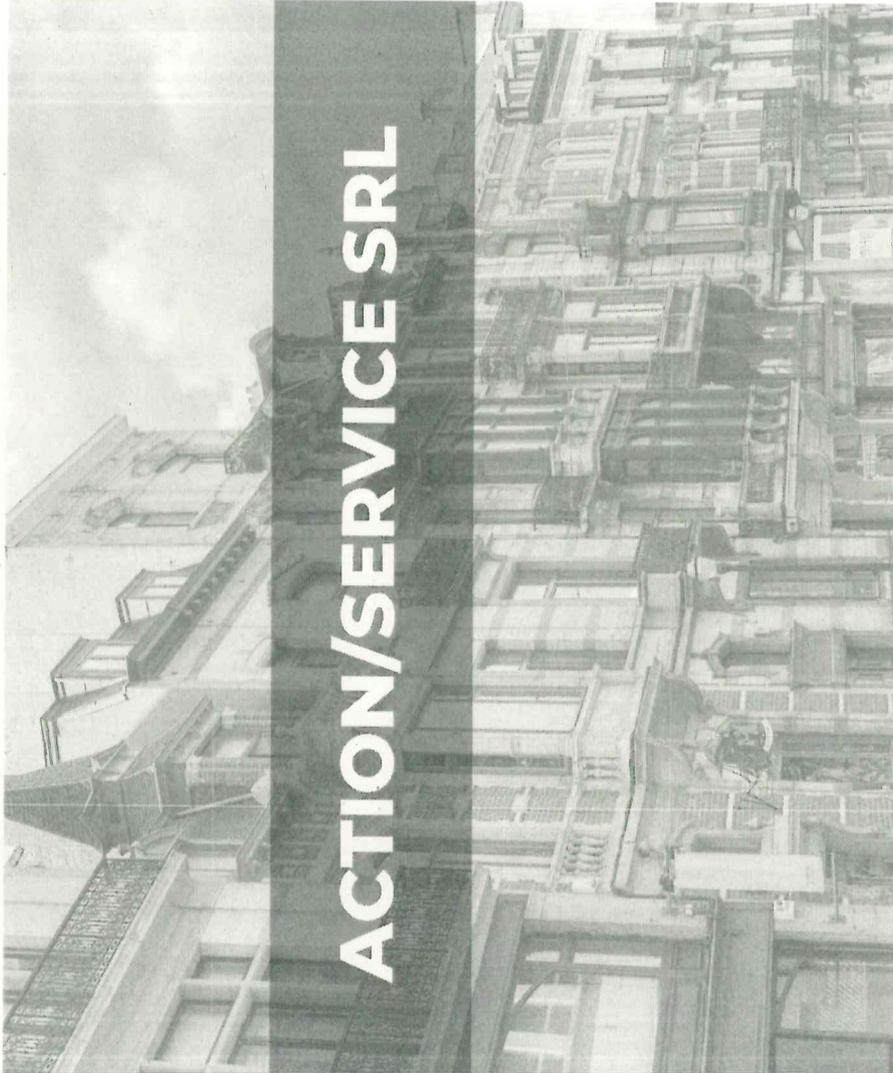
✓ Certified by  yousign

.....

✓ Certified by  yousign



INFORMATIONS DES PARTIES



CONTRAT DE GESTION ACTION/SERVICE SRL

Entre les parties soussignées:

LA SOCIÉTÉ ACTION SERVICE SRL

Siège Social: Rue Leopold Peret 48, 1090 Jette

Tél: +32 499 84 20 67; E-mail: info@actionservicesyndic.be

Numéro de TVA: BE 444.486.563 / BCE: 0444.486.563

**Représentée par Taecke Hadrien IPI 516 080
ci-après dénommé: "le syndic"**

et l'association des copropriétaires

ACP: JASPAR

BCE: BE0832.532.984

ADRESSE: Av. Jaspard 135 - 138

CODE POSTAL: 1060 Bruxelles

NOMBRE DE LOTS APPARTEMENTS/COMMERCES: 11

NOMBRE DE GARAGES/EMPLACEMENTS: /

Représentée par les copropriétaires présents physiquement
lors de l'Assemblée générale ordinaire

ci-après dénommée: "L'association des copropriétaires"



GESTION FINANCIÈRE

Nous combinons la rigueur de la comptabilité en partie double et la transparence des comptes à travers des documents complets et agréables à consulter.

Nous mettons à disposition au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété tous les documents nécessaires pour le contrôle des comptes en permanence sur le portail en ligne. Nous fournissons toutes les explications souhaitées.

Toutes les factures sont accessibles aux copropriétaires via les décomptes.

Un rendez-vous en nos bureaux est toujours possible (voir prestations complémentaires)

Pour la gestion comptable journalière, nous travaillons avec le logiciel « Copromatic » qui est en évolution constante. C'est avec cet outil que nous partageons les informations avec les copropriétaires, les fournisseurs, ...

Les appels de provisions de charges / de fonds de réserve sont envoyés automatiquement et par e-mail ou par courrier postal en début de période. Nous suivons en temps réel les paiements et nous envoyons les rappels nécessaires chaque mois. Si besoin des intérêts de retard sont calculés et pour les cas les plus graves nous recourrons aux services d'un avocat ou d'un bureau de recouvrement

Les fonds de tiers gérés par Action/Service sont couverts par la caution de l'organisme de garantie AXA (police souscrite par l'API pour tous les agents immobiliers) 730 390 160.

Nous veillons au paiement à échéance des factures fournisseurs pour obtenir un bon service et éviter des pénalités tout en vérifiant les articles 30 bis et 30 ter. Le syndic professionnel signe seul les virements électroniques.

GESTION TECHNIQUE

Chaque copropriété a une dynamique différente, nous en sommes conscients et essayons de respecter les particularités de chacun d'entre elles, tout en ayant une vision globale des tendances des copropriétés ce qui nous permet d'évaluer les aspects d'une copropriété qui peuvent être améliorés.

Le dialogue avec les occupants et copropriétaires passe par l'affichage des avis à l'entrée des immeubles, le whatsapp professionnel, les e-mails et les courriers postaux.

Même si nous travaillons facilement avec les appels téléphoniques, toute demande par un copropriétaire doit être faite par écrit cela nous permet de justifier nos actions envers l'ensemble de la copropriété et de garder une trace des actions en cours.

Si vous en avez le besoin, nous vous permettons de nous rencontrer sur RDV.

Nos heures de bureau : du lundi au vendredi de 9H00 à 13H00 & de 14H30 à 17H30.

En dehors des heures de bureau, les week-ends, jours fériés sont assurées via le téléphone 0499 84 20 67.

Si une urgence devrait survenir et que vous n'arrivez pas à nous joindre, merci de contacter le service adéquat via la liste téléphonique dans le hall, la police ou les pompiers.

La Relation avec le Conseil de Copropriété (s'il existe - facultatif en dessous de 20 lots): les contacts réguliers se font par e-mails / whatsapp (pendant les heures d'ouvertures). Il n'y a pas de réunion incluse dans le forfait.



PROCURATION ET FORMALITÉS

PROCURATION

Dans le prolongement et en complément de l'Acte de Base et du Règlement de Copropriété, la procuration est explicitement accordée au Syndic pour :

Ouvrir des comptes distincts, au nom de et pour le compte de l'Association des Copropriétaires; tant pour le fonds de roulement que pour le fonds de réserve, auprès de l'institution financière choisie par le Syndic, par l'intermédiaire desquels toutes les transactions financières de l'Association des Copropriétaires seront effectuées;

Conclure toutes les Polices d'Assurance nécessaires (notamment les Polices d'Assurance incluses dans l'Acte de Base, le Règlement de Copropriété et/ou le Règlement d'Ordre Intérieur ainsi que les Polices d'Assurance imposées par l'Assemblée Générale) et résilier ou modifier les Polices d'Assurance existantes au nom et pour le compte de l'Association des Copropriétaires, par l'intermédiaire du courtier d'assurance (choisi par l'Assemblée Générale).

Les Polices d'Assurance susmentionnées comprennent, mais ne sont pas limitées à :

- a. Une assurance incendie mondiale (y compris les risques supplémentaires tels que les dégâts des eaux, le bris de glace, etc...);
- b. Une assurance responsabilité civile pour le bâtiment;
- c. Une assurance contre les accidents du travail (le cas échéant);
- d. Une assurance de responsabilité civile à l'égard des organes de l'Association des Copropriétaires;
- e. Une assurance du personnel (le cas échéant);

Conclure tous les accords, au nom de et pour le compte de l'Association des Copropriétaires, sous réserve de l'approbation préalable de l'Assemblée Générale.

FORMALITÉS

Formalités au début de la mission

Si, à la fin de son mandat, le syndic sortant ne se conforme pas à son obligation légale de transférer le dossier complet de gestion de l'immeuble au nouveau Syndic ou, en son absence, au Président de la dernière Assemblée Générale dans un délai de trente jours, le nouveau Syndic assumera néanmoins la gestion.

En revanche, il est déchargé de toute responsabilité éventuelle pour les erreurs, retards de paiement, etc., commis du fait de la non-réception du dossier de gestion à temps.

Formalités à la fin de la mission

Après la fin de la Mission, la décharge du Syndic sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. La décision concernant ce point de l'ordre du jour sera communiquée au Syndic sortant dans un délai d'un mois après la tenue de ladite Assemblée Générale.

Recouvrements des charges

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges;



01

MISSION

Le Syndic accepte la gestion comptable, administrative et technique de l'Association des Copropriétaires conformément aux prestations légales qui sont reprises à l'article 3.89 § 5 sous un rémunération forfaitaire.

Les prestations forfaitaires et complémentaires sont reprises dans l'annexe : A et B

02

REMUNERATION

Les honoraires par le Syndic sont rémunérées mensuellement de la manière suivante:

- **Le paiement d'une rémunération forfaitaire de 462,22€/mois pour les prestations légales (C.C 3.89 § 5) + indexation**
- Une rémunération variable complémentaire relatives aux prestations forfaitaires et complémentaires dans les annexes A et B reprise dans la grille tarifaire

03

DUREE

La mission prend cours à la suite de l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 3 ans

Le contrat du syndic ne peut être renouvelé que par décision expresse de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.



MISSION DU SYNDIC (Ar. 3.89 § 5)

Prestations prévues auxquelles l'association des copropriétaires a droit dans le cadre du présent contrat en contrepartie d'une rémunération forfaitaire

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent sous-titre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à 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, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1^o, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.



HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES - ANNEXE A

Les prestations complémentaires comprennent les prestations qui, en vertu de la Loi, des Statuts, du Règlement d'Ordre Intérieur et de la présente convention, appartiennent au domaine du Syndic, pour lesquelles il a le droit de percevoir une rémunération supplémentaire:

- Ne se présentent qu'occasionnellement (catastrophes, conflits, désastres, de grands travaux, etc.) ;
- Ne se présentent qu'irrégulièrement (des réunions supplémentaires, etc.) ;
- Ne se présentent qu'à la demande d'un des Copropriétaire (mutations, perceptions, discussion, etc.) ;
- Qui sont imprévisibles.
- Toutes les nouvelles missions ou obligations supplémentaires (même d'ordre légal) qui sortent du cadre de ce contrat, seront facturées au tarif horaire standard de 75 euros, avec un minimum de 1 heure

La Mission du Syndic comprend, entre autres, les services supplémentaires suivants (liste non exhaustive), le cas échéant

- 1.l'organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire ou une Deuxième Assemblée Générale ;
- 2.l'organisation de réunions du Conseil de Copropriété autres que celles prévues par la présente convention ;
- 3.la préparation et la gestion des dossiers de litige à soumettre à un avocat ;
- 4.la préparation et la gestion des dossiers de retard de paiement de charges à soumettre à un avocat ;
- 5.la représentation de la Copropriété, en qualité de maître d'ouvrage, lors de la réalisation de travaux importants ;
- 6.la recherche et le recrutement de nouveaux membres du personnel lorsqu'un poste est vacant et l'évaluation des membres du personnel, le cas échéant ;

- 7.le traitement des données à fournir en vue du transfert de propriété d'un lot conformément à l'Article 3.94 § 1 ;
- 8.le traitement des données à fournir en vue de la mutation d'un lot conformément à l'Article 9.3.94 § 2 ;
- 9.3.94 § 2 ;
- 10. Le traitement des données pour une mise à jour des informations conformément à l'Article 3.94 § 1 à fournir en vue de la mutation d'un lot conformément à l'Article 3.94 § 2 ;
- 11. la gestion des dossiers de sinistres ;
- 12. l'intervention, les conseils et la présence lors des procédures de réception provisoire et définitive (bâtiment neuf) ;
- 13. les services nécessaires à la reprise et à l'ouverture des comptes de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'Article 3.89 § 5,9° ;
- 14. l'assistance et/ou les services de nature comptable, juridique ou fiscale pour tous les dossiers ponctuels: rapports, formalités, déclarations, correspondance, etc ;
- 15. l'élaboration d'un cahier des charges pour les missions et les contrats où la mise en concurrence est obligatoire ;
- 16. l'adaptation et la mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur en fonction des nouveaux règlements et des décisions de l'Assemblée Générale ;
- 17. les services résultant de l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations ;
- 18. les formalités administratives dans le cadre de l'enregistrement à la Banque Carrefour des Entreprises ;
- 19. les formalités administratives dans le cadre des obligations envers les administrations communales,régionales ou fédérales ;
- 21. la supervision d'un audit du bâtiment/plan pluriannuel ;
- 22. la supervision des certifications Performance Energétique du Bâtiment ;
- 23. l'assistance à l'inspection de l'amiante ;
- 24. l'adaptation du Règlement Général sur la Protection des Données ;
- 25. l'adaptation du Règlement d'Ordre Intérieur ;
- 26. la vente/la location de la conciergerie/des espaces communs ;
- 27. la demande de crédit/primes/subventions ;
- 28. le suivi du plan de paiement ;
- 29. le relevé de tout compte et la répartition qui en découle
- 30. l'intervention/présence lors d'expertises ;
- 31. l'intervention/présence dans la réalisation des travaux ;
- 32. le suivi des dossiers juridiques ;
- 33. le suivi de grands travaux de rénovation.



Grille Tarifaire des prestations complémentaires à la mission de syndic - ANNEXE B

La Mission du Syndic comprend, entre autres, les services complémentaires suivants (liste non exhaustive), non compris dans le forfait (tarif horaire = 75€ par heure commencée)

1. Prolongation d'Assemblée générale (après 2H de réunion) : 100€ / heure commencée
2. Assemblée générale extraordinaire pendant les heures de bureau : 300 € / réunion
3. Deuxième assemblée générale par faute de quorum atteint: 500 € / réunion
4. Réunion conseil de copropriété ou commissaire aux comptes: 75€ / heure commencée
5. Les photocopies noirs et blanc, par page: 0,50€ / photocopies couleurs, par page: 1€
6. Réponse légale à l'art. 3.94 § 1 ou 3.94 § 2 dans les délais prévus par la loi: 200€ / par article - frais privatif dans le cadre d'une demande urgente de - de 5 jours ouvrables: 400€ par copropriétaire vendeur), dans le cadre d'une demande urgente de - de 5 jours ouvrables: 400€ par article et dans le cadre d'une demande urgente dans les 24H: 500€ par article.
7. Répartition des coûts locataire / propriétaire: 75€ par demande et par année
8. Suivi du plan des crédits / primes / subventions: taux horaire de 75€ par heure
9. Affiche d'identification et avis légal syndic: 50€ / pièce
10. Réalisation / demande des dossiers primes, permis d'environnements, crédits ou dossier ou autres permis relatifs à la copropriété: tarif horaire avec un minimum de 300€ par dossier
11. Ouverture d'un dossier sinistre avec ou sans déclaration: 250€. Frais de gestion: 75€ par heure commencée. Expertise à la demande de l'assurance 200€.
12. Location de la salle de l'agence pour tenue des AG: 50€
13. Frais de reprise de gestion ou frais de clôture: 250€
14. Intervention ou déplacement pendant les heures de bureaux: 50€ / en dehors des heures de bureaux: 250€ (frais commun ou privatif)
15. Appels téléphoniques non urgent en dehors des heures de bureaux: 25€ en frais privatif
16. Mise en location d'un local commun, établissement d'un contrat: tarif horaire avec un minimum de 300€ par dossier + intervention d'un confrère ou spécialiste
17. Etat des lieux: tarif horaire avec un minimum de 300€ par dossier + intervention d'un confrère ou spécialiste
18. Relevé des compteurs: 75€ / passage et partage des frais effectué par le syndic: 75€
19. Suivi PEB privatif nécessitant le passage du syndic (min. 7 jours à l'avance): 50€ (- de 7 jours 125€).
20. Modification ou rédaction du ROI après AG: 250€
21. Coût des rappels ou courriers: Deuxième rappel 30€ / recommandé 50€ / Mise en demeure 150€ - frais privatif ou commun
22. Transfert à l'avocat ou huissier ou protection juridique ou service recouvrement: 250€ - frais privatif ou commun si tiers extérieurs
23. Correspondance par courrier ordinaire - en charge privative ou commune (décision AG)
24. Traduction FR-NL avec Deepl ou Chat IA: forfait pour l'année - 300€ à charge de la copropriété
25. Traduction par un spécialiste: total des frais à charge de la copropriété
26. Plaque nominative: 25€ + frais de réalisation (délai min: 21 jours) - envoi par recommandé 50€
27. Duplicata d'un badge ou clé: à faire par écrit - à venir chercher sur RDV 7,50 € (+ prix du badge) ou envoi par recommandé 50€ charge privative (+ prix du badge)
28. Création d'un numéro BCE ou changement BCE: 150€ + frais de réalisation
29. Modification / enregistrement des statuts: 100€ + frais de réalisation
30. Transfert de fonds erronés: 25€ / transaction - frais privatif
31. Etablissement de devis pour la copropriété: 75€ / devis
32. Suivi des procédures judiciaires et des procédures de recouvrement de charges: 75€ par actualisation
33. Changement de la base de donnée suite à une vente/donation - dossier de bienvenue, explications, demandes de changements des plaquettes/sonnettes. Tarif horaire avec un minimum de 175€ par dossier copropriétaire
34. Mise en concurrence - pluralité de devis: tarif horaire avec un minimum de 300€ par dossier
35. Toutes les tâches administratives supplémentaires comme: les appels téléphoniques, les réponses aux emails, la rédaction de rapports, diffusions, rédaction d'affichage et autres seront facturées à un taux horaire de 75€ avec un minimum de 7.50€.
36. Etablissement des cahiers des charges concernant les missions et contrats à fin de mise en concurrence: tarif horaire avec un minimum de 300€ par dossier
37. Réception provisoire et définitive : 2500€
38. Assistance expertise 75€ / Heure
39. Prestation complémentaires en dehors des heures d'ouvertures: 150€/heure avec un minimum de 25€
40. Mise en place du régime TVA suite à la vente de certificats verts, uniquement sur les revenus des CV avec mandat donné au syndic pour vendre les CV - 10% de la somme totale
41. Création et gestion d'une Communauté d'Énergie - 50€ par MWh d'électricité vendue
42. Suivi de travaux décidés en AG, sans intervention d'un architecte : 1,25% sur la somme des travaux
43. Suivi de travaux décidés en AG, avec intervention d'un architecte ou expert : 0,75% sur la somme des travaux



Reconduction et dispositions spécifiques

RECONDUCTION

- Le contrat du syndic ne peut être renouvelé que par décision expresse de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur.
- A la fin du contrat, le syndic s'engage à faire le nécessaire pour que le cas échéant le transfert du dossier, suivant les modalités de l'article 3.89, § 5, 7°, C. civ. se déroule aisément.
- Pour autant que le règlement de copropriété ne prévoit pas de disposition en la matière à la date de signature du présent contrat, le syndic perçoit une indemnité égale à 0,00€ lorsque l'association des copropriétaires met fin au contrat anticipativement et sans raison fondée.
- Pour autant que le règlement de copropriété ne prévoit pas de disposition en la matière à la date de signature du présent contrat, le syndic n'est pas redevable d'une indemnité lorsqu'il met fin au contrat anticipativement et sans raison fondée.
- En cas de litige, toutes contestations relatives à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat seront réglées en français devant la juridiction compétente exclusive des tribunaux de Bruxelles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Indexation

- Sauf si la loi devait en disposer autrement, les honoraires sont indexés chaque année en date du 01/01 sur base de l'indice des prix à la consommation selon la formule (montant de base x nouvel indice) / indice de départ.
- Toute variation de cet index entraînera une modification des honoraires précités.
- Cette modification entrera en vigueur au premier janvier de chaque année sur base de l'indice du mois de décembre de l'année précédente.
- Les prestations seront facturées sans application de la TVA. Dans le cadre d'une nouvelle législation qui entraînerait une application de la TVA sur nos prestations, celle-ci reviendrait intégralement à charge de l'ACP.
- L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de l'entrée en vigueur du présent contrat. Le nouvel indice est l'indice du mois précédant le mois au cours duquel l'indexation est effectuée.

Frais de reprise ou de clôture ACP

- Les frais de création reprennent toute une série de prestations que nous allons accomplir pour le lancement de la copropriété. Ce montant n'est payable qu'une seule fois et sera réparti entre le nombre de copropriétaires. Ces frais comprennent notamment: Audit des assurances, changement BCE, création des accès extranets, analyse des contrats fournisseurs existants, fonds de réserve, encodage des appels de fonds de provisions et réserve, affichage de la nomination syndic et autres dans l'immeuble, lecture de l'acte de base et du dernier PV, réouverture de la comptabilité,...

Sans préjudice des conditions telles que définies dans les points 1 à 5, les parties prennent acte de ce qui suit:

- 1/ Assemblée Générale ordinaire : la réunion annuelle fixée par le règlement d'ordre intérieur est prévue dans la quinzaine _____
- 2/ Comptes bancaires : le syndic détiendra seul le pouvoir de signature sur le(s) compte(s) ouvert(s) au nom de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.89, § 6°, C. civ.
- a) La clôture annuelle de l'exercice aura lieu _____
- b) Plusieurs fournisseurs doivent être mis en concurrence pour les transactions et contrats à partir de **5000 EUR par défaut (indexé - 1/01/2024)**
- 4/ Le syndic déclare, conformément à l'article 3.89, § 5, 8°, C. civ. être assuré auprès de la compagnie AXA sous le numéro de police 730 390 160 (police collective souscrite par l'IP) et être en ordre de cotisation.

Conditions générales

Les présentes Conditions Générales s'appliquent à l'Accord ci-dessus entre l'Association des Copropriétaires et le Syndic.

Contestation: Tous les litiges découlant de la présente convention ou en rapport avec celle-ci sont régis par le droit belge. En cas de litige, toutes contestations relatives à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat seront réglées en français devant la juridiction compétente exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Utilisation des langues: La Mission du Syndic a pour langue standardisée le français. Conformément à la législation applicable, les frais de traduction éventuels seront facturés à l'Association des Copropriétaires

Données personnelles: Le Syndic renvoie à sa " politique de confidentialité " (RGPD) dont une copie peut être obtenue au siège social du Syndic, qui est applicable à la présente convention. L'Association des Copropriétaires donne l'autorisation au Syndic d'inclure les données personnelles fournies par l'Association des Copropriétaires dans une base de données automatisée et par ce fait autorise le syndic à transférer les informations au partenaire du logiciel de gestion COPROMATIC. Ce faisant, le Syndic agit en conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données et la loi Belge du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel.

Confidentialité: Les Parties garderont l'Accord, ses conditions précises et son objet strictement confidentiel, sauf pour la divulgation à des conseillers, la Partie concernée devant s'assurer que ses conseillers respectent un engagement de confidentialité similaire à celui contenu dans le présent Titre, et dans la mesure où toute divulgation est requise par la loi ou une autorité gouvernementale ou pour obtenir toute autorisation qui serait requise par le présent Accord. Dans ce dernier cas, dans la mesure où une divulgation est nécessaire, la partie concernée consulte l'autre partie dans un délai raisonnable avant cette divulgation.

Si une disposition du présent Accord est jugé invalide ou inapplicable en tout ou en partie, l'accord sera réputé modifié rétroactivement de la manière et dans la mesure nécessaire pour permettre au tribunal concerné de considérer la disposition en question et les autres dispositions de l'accord comme valides et applicables et pour atteindre et poursuivre autant que possible l'intention initiale de la disposition concernée. L'invalidité ou l'inapplicabilité de toute disposition de l'Accord n'affecte pas la validité ou l'applicabilité des autres dispositions de l'Accord, qui prévaudront et seront applicables comme si la disposition invalide ou inapplicable n'avait pas été incluse dans l'Accord.

L'Accord ne peut être modifié que par consentement mutuel écrit des parties. Il constitue l'Accord unique et complet entre les parties concernant l'objet et remplace tous les autres accords ou arrangements antérieurs, oraux ou écrits, conclus entre les parties par rapport au même objet



RECAPITULATIF

- Prestations ordinaires: Forfait mensuel de 464,22€ + indexation annuelle
- Prestations complémentaires fixés selon l'annexe A et B
- Durée du mandat de 3 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire avec indexation en date du 01/01

Lieu, Signatures, noms des représentants des parties avec la mention "lu et approuvé"

Cilia Lenaerts

✓ Certified by yousign

Hadrien Taecke

✓ Certified by yousign

Simon Charlier

✓ Certified by yousign