

Bruxelles, le 08 Novembre 2017

ACP MOLIERE 90 (N. Entr. : Demande faite le 06/11/17)
Avenue Molière 90
1190 Forest
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 08 Novembre 2017

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

Copropriétaires présents	3	sur 3	100.00 %	960.000
Copropriétaires représentés	0	sur 3	0.00 %	0.000
Copropriétaires absents	0	sur 3	0.00 %	0.000
Totaux	3	sur 3	100.00 %	960.000
AG valide en participants	3		100.00 %	
AG valide en quotités	960.000		100.00 %	

Le 08 Novembre 2017 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble **ACP MOLIERE 90** à **Forest** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'assemblée nomme madame Véronique Sacrez Président de séance et le syndic assurera le rôle de Secrétaire de séance.

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Nomination du syndic

L'assemblée confirme la nomination d'Easy Syndic suite à la décision prise lors de l'AG du 31 aout 2016. Sa mission démarre le 01/10/2017

Nomination du syndic	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Signature du contrat ou désignation du mandataire

L'assemblée mandate madame Sacrez pour signer le contrat avec Easy Syndic en fin d'AG

Signature du contrat ou désignation du mandataire	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Modification des contrats de fournitures et services

Assurance Bâtiment: Fidea chez le courtier REX SPRL - Five Insurance. Le syndic demandera une offre au courtier Excell&Co afin qu'il remette une offre pour une assurance incendie. Les copropriétaires donneront leur choix à l'unanimité pour donner le renom et contracter avec la nouvelle offre.

Electricité des communs: Lampiris

Eau: hydrobru

Ascenseur: entretien chez G.A.S (non ISO) et actuellement il n'y a pas de contrôle périodique. Le syndic fera un contrat chez Vincotte 4 passages annuels.

Nettoyage des communs: madame Sacrez s'occupe du nettoyage pour un montant de 220 euros annuels.

Modification des contrats de fournitures et services	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic.

L'AG mandate monsieur Attar pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 750 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles. Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine AG ordinaire.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic.	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1500 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	960.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

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

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sur la base d'un cahier des charges	Oui	960.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



8. Prévention incendie

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

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

- les bâtiments bas (inférieurs à 10m) pour lesquels la demande de permis de bâtir a été introduite avant le 1er janvier 1998.

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

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

L'Assemblée décide de placer un détecteur de fumée à chaque étage. chaque propriétaire s'occupe de son palier. Monsieur Cuminetti placera celui du hall d'entrée et rentrera la note au syndic.

Prévention incendie	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Affaissement de la descente de garage

Madame Sacrez remet 2 devis à l'Assemblée. Après analyse, le devis de Rebeton ne parle pas du remplacement du caniveau. L'Assemblée décide qu'il faut demander à Rebeton de compléter le devis. Madame Sacrez s'en occupe. Dès réception, les 2 devis seront présentés aux copropriétaires et ils donneront au syndic leur décision à l'unanimité. Le syndic fera un appel de fonds extraordinaire, signera le devis et lancera les travaux dès réception de la totalité des fonds.

Affaissement de la descente de garage	Oui	960.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Etanchéité du caniveau

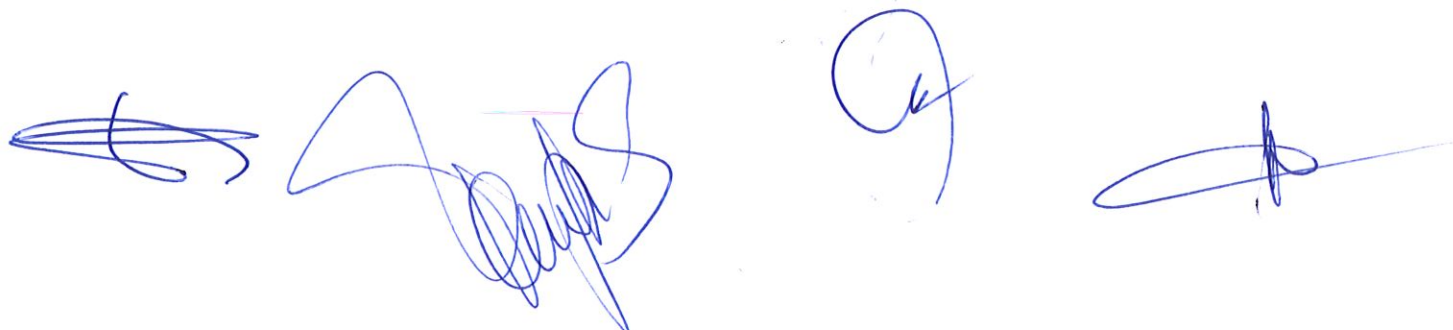
Ce point a été vu au point précédent. L'Assemblée passe ce point

Etanchéité du caniveau	Oui	960.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Evacuation des eaux dans la cave et dans la cour

Madame Sacrez va demander à la société PLOMBEL le dernier rapport de l'étude qu'il avait réalisé. Madame Sacrez leur demandera également de remettre offre et demandera une nouvelle expertise si nécessaire. Dès réception du rapport, madame Sacrez demandera une 2ème offre. Les copropriétaires pourront choisir à l'unanimité le meilleur devis et en informera le syndic. Le syndic fera alors un appel de fonds extraordinaire. Le syndic signera l'offre et lancera les travaux une fois les fonds réceptionnés.

Evacuation des eaux dans la cave et dans la cour	Oui	960.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



12. Nettoyage de la cave et de la cour

Une offre de 1600 euros de Fire Clean est présentée par madame Sacrez. Un 2ème devis sera demandé par madame Sacrez afin de pouvoir choisir la meilleure offre. Les travaux pourront être envisagés dès que les travaux d'assainissement des conduits de l'évacuation de l'eau précisée dans les points précédents sont résolus. Les copropriétaires pourront choisir à l'unanimité le meilleur devis et en informera le syndic. Le syndic fera alors un appel de fonds extraordinaire. Le syndic signera l'offre et lancera les travaux une fois les fonds réceptionnés.

Nettoyage de la cave et de la cour	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Monsieur Attar doit vider l'espace commun de la cave (PV 2014/2017)

Les encombrants de monsieur Attar et des autres propriétaires s'engagent à vider les communs avant le démarrage des travaux.

Monsieur Attar doit vider l'espace commun de la cave (PV 2014/2017)	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

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

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

Cas des installations électriques réalisées avant le 1er octobre 1981

Si l'installation électrique n'a pas subi de changement important ou d'extension notable, il n'y a pas d'obligation de contrôle périodique. Toutefois, il est conseillé de veiller au respect des principes élémentaires de sécurité et d'équiper les installations d'un certain nombre de dispositifs de sécurité. En cas de doute, le syndic conseille fortement de faire vérifier les installations par un spécialiste.

Les copropriétaires se déclarent valablement informés et décident de ne rien faire

Attestation de conformité électrique de l'installation des communs	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Altar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. PEB chaufferie

Il n'y a pas de chaudière et donc l'Assemblée décide de passer ce point

PEB chaufferie	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Nomination du Conseil de copropriété

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

Nomination copropriété	du	Conseil	de	Oui	960.000	100.00 %	Majorité des trois quarts
				Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
				Voix exprimées	960.000	-	
				Abstention / Absents	0.000	-	
OUI				Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON							
ABSTENTION / ABSENTS							

17. Nomination du vérificateur aux comptes

L'AG nomme madame Sacrez Vérificateur aux comptes.

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

Nomination du vérificateur aux comptes	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

18. Recouvrement des charges

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. La copropriété se réserve le droit suivant décision d'AG, d'appliquer au copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours et sans mise en demeure, une indemnité de dix pour cent du montant dû, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts avec un minimum de 125 euros. En outre des intérêts de retard au taux de 8% seront dus de plein droit à compter de la date limite d'exigibilité dont question ci-dessus.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6 § du Code civil.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges

Recouvrement des charges communes : Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes en (consultation avec l'AG des copropriétaires):

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

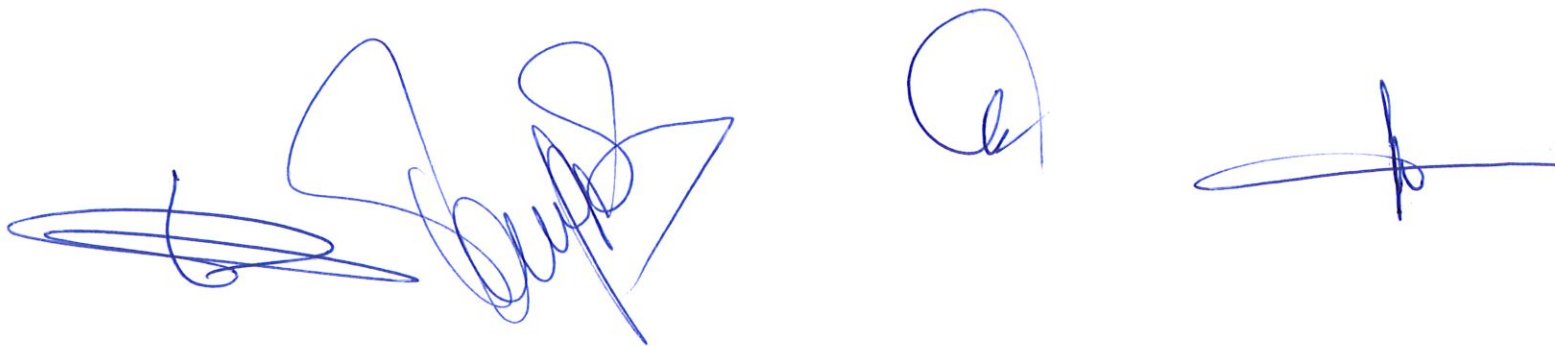
d) à imputer au copropriétaire resté en défaut de paiement, à titre de charges privatives, tous les frais de recouvrement et de procédure.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelles des susdites dispositions.

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

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

Recouvrement des charges	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



19. Mise en conformité des statuts de la copropriété

L'Acte de Base n'est pas en conformité. Le syndic rappelle que la mise en conformité est obligatoire depuis fin 2014. L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AGO.

Mise en conformité des statuts de la copropriété	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

20. Conformité ascenseur

L'ascenseur n'est pas en conformité et aura dû être mis en conformité pour le 31 décembre 2016.

Une analyse de risque va être commandée d'urgence par le syndic et il demandera 2 devis à des ascensoristes (GAS et 1 autre).

Dès réception des devis, une AGE sera organisée pour choisir, organiser et planifier cette mise en conformité

Conformité ascenseur	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

21. Provision pour l'ascenseur et la facade

En ce qui concerne l'ascenseur, cela sera vu lors de la prochaine AGE à organiser pour la mise en conformité.

Pour la façade, monsieur Attar s'occupe de récolter au moins 2 devis à présenter lors de la prochaine AGO

Provision pour l'ascenseur et la facade	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Consommation Eau des machines à laver dans cave

Monsieur Attar placera un compteur de passage.

Consommation Eau des machines à laver dans cave	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

23. Access on line (non soumis au vote)

Pour : tous

Des frais complémentaires seront comptés pour toute transmission de copie de documents aux propriétaires

24. Vote budget - provision pour l'année

L'AG approuve le budget de 6452 euros pour l'exercice 2017-2018

Vote budget - provision pour l'année	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Vote fonds de roulement

L'AG décide de créer un fond de roulement d'un montant de 1200 euros.

Le syndic enverra un appel unique.

Vote fonds de roulement	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

27. Vote fonds de réserve

L'AG décide de ne pas créer un fonds de réserve.

Vote fonds de réserve	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 20 décembre 2018

Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle.

Fixer la date de l'AG ordinaire et de l'exercice comptable	Oui	960.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	960.000	-	
	Abstention / Absents	0.000	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

29. Remise documents archives (non soumis au vote)

Le syndic remet les archives antérieures à monsieur Cuminetti

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

1 - Notes de frais et de remboursement :

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

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

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

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

2- Gestion travaux

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

EN cas de demande des propriétaires :

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

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

- En cas de demande de travaux non-urgents ou d'interventions non-urgentes, un accord de tous les copropriétaires sera sollicité lors d'une Assemblée Générale.

Dans tous les cas, ces interventions feront l'objet de prestations complémentaires par le syndic comme le prévoit notre contrat.

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

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

3 - En cas de sinistre :

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

A. Gestion déléguée auprès de EASY SYNDIC

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

Procédure en cas de sinistre

1. Vous déclarez votre sinistre auprès d'Easy Syndic au moyen du formulaire « Déclaration de sinistre » que vous trouverez en annexe ou via sur votre accès en ligne.

2. Easy Syndic se charge de l'ensemble des démarches auprès de votre courtier ou de votre compagnie d'assurances.

3. Recherche et réparation –urgente- de la cause du sinistre

4. Reportage photo reprenant les dommages constatés

5. Etablissement des devis pour la remise en état

6. Fixation de la date de l'expertise pour l'assurance

7. Présence d' Easy Syndic à l'expertise assurance

8. Commande des travaux à réaliser et suivi du chantier.

9. Vérification du paiement par l'assureur

10. Envoi des factures pour paiement de la TVA et de l'éventuel solde

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

?

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

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

Procédure en cas de sinistre

B.1. Vous avez opté pour le courtier EXCEL & Co, recommandé par Easy Syndic

1. Compléter le document « déclaration de sinistre » que vous pouvez demander à Easy Syndic ou téléchargeable sur votre accès en ligne

2. Renvoyer ce document COMPLETE par mail à l'adresse a.johri@excelandco.be.

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

3. Vous recevrez directement un accusé de réception vous informant de l'ouverture du dossier ainsi que la marche à suivre.

4. Identifiez l'origine du sinistre et prenez les mesures de préservation pour éviter l'aggravation du dommage.

5. Faites établir les devis de remise en état accompagné de photos des dommages.

Transmettez-les par mail à Excel & Co.

6. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais.

7. L'indemnité due sera versée sur le compte de la copropriété et non sur le compte d'un des copropriétaires.

B.2. Vous avez opté pour un autre courtier ou une compagnie d'assurance en direct

Vous déclarez directement le sinistre auprès du courtier désigné de la copropriété ou en direct à la compagnie d'assurance. La marche à suivre spécifique vous sera expliquée par votre conseiller.

Remarques importantes pour une gestion rapide et efficace de votre sinistre en direct

1. Nous insistons sur le fait de ne nommer qu'un seul et unique interlocuteur au sein de votre ACP pour gérer le sinistre (même si plusieurs copropriétaires sont touchés par le sinistre).

2. Il n'y a aucune intervention de Easy syndic.

3. Aucun frais de gestion Easy syndic ne sera facturé à la copropriété.

4. Si vous ne fournissez pas les informations nécessaires au courtier ou à la compagnie d'assurances à la bonne tenue du dossier, Easy Syndic pourra être mandaté d'office pour reprendre la gestion du sinistre dans l'intérêt de votre copropriété. Des frais de gestion seront alors facturés à la copropriété.

- Partenaires

Easy Syndic met un point d'honneur à simplifier la vie de ses copropriétaires et la gestion de leur bien.

Nous avons créé une base de données de fournisseurs de services avec lesquels nous avons l'habitude de travailler et qui sont gages de qualité, pour vous aider à trouver facilement un plombier, un électricien ou encore un chauffagiste en un clin d'œil. Rendez-vous sur notre site <http://www.easysyndic.be/adresses-utiles/>.

31. Syndicat National des copropriétaires

Pour information le syndic communique les coordonnées du SNPC
LE SYNDICAT NATIONALE DES PROPRIETAIRES INFORME LES PROPRIETAIRES DE LEURS DROITS.
Pour devenir membre : E-mail : info@snp-c-nems.be • Site : www.snp-c-nems.be

32. Easy Properties

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

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

EASY SYNDIC VOUS OFFRE :

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

33. Tour de table (non soumis au vote)

P/o Easy Syndic
Philippe Van Dorphey



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

Président Comité

