



easysyndic

VOUS VIVEZ, NOUS GÉRON

EASY SYNDIC

84, Av. Molière

1190 Bruxelles

Tél. : 02 219 04 51

Fax :

Bruxelles, le 20 Décembre 2018

ACP MOLIERE 90 (N. Entr. : Demande faite le 06/11/17)
Avenue Molière 90
1190 Forest
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 20 Décembre 2018

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

Copropriétaires présents	3	sur 3	100.00 %	1000.00
Copropriétaires représentés	0	sur 3	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	0	sur 3	0.00 %	0.00
Totaux	3	sur 3	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	3		100.00 %	
AG valide en quotités	1000.00		100.00 %	

Le 20 Décembre 2018 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble à 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. Listing des présences

Le double quorum est atteint et l'Assemblée Générale peut valablement délibérer.

2. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme monsieur Cuminetti Giovanni Président de séance et le syndic assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Approbation des comptes

L'Assemblée Générale approuve les comptes pour l'exercice 2017/2018 mais il relève que la répartition d'eau a été faite à 1/3 pour chaque lot alors que les relevés des index de passage avaient été communiqués. La régularisation se fera sur le prochain exercice.

L'Assemblée précise que s'il y a un delta entre la facture générale et les relevés des index des appartement, cela doit être imputé au lot 2 pour 2/3 pour les consommations d'eau de la machine à laver sur le compteur général (pas de compteur de passage) et 1/3 pour les communs.

Approbation des comptes	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Décharge au vérificateur aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2017/2018

Décharge au vérificateur aux comptes	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Décharge au syndic

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2017/2018

Décharge au syndic	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



6. Evaluation des contrats de fournitures

Assurance Incendie: chez Allianz ZCN200402912 via le courtier Excel&Co.

Electricité des communs: Lampiris. L'Assemblée demande au syndic de faire une étude comparative avec le contrat cadre Engie Easy Syndic. Les copropriétaires confirmeront à l'unanimité s'ils veulent résilier Lampiris pour Engie.

Eau: Vivaqua

Ascenseur: entretien chez G.A.S (non ISO) et contrôle périodique chez Vincotte (4 passages annuels).

Nettoyage des communs: Il est décidé de demander des devis. Monsieur Attar et monsieur Cuminetti s'en occupent. Les offres seront envoyées à tous les copropriétaires qui reviendront vers le syndic avec leur décision à l'unanimité.

L'Assemblée valide les contrats en cours.

Evaluation des contrats de fournitures	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. 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'Assemblée Générale mandate tous les copropriétaires pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 750 euros HTVA par prestation, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles. Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale 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	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. 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	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9. Mise en conformité électrique

Ce point a été vu lors de la dernière AG. L'Assemblée décide de passer ce point.

Mise en conformité électrique	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Mise en conformité des Statuts de la copropriété

L'Acte de Base n'est pas en conformité. Le texte de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété a été modifiée par la nouvelle loi du 18 juin 2018.

Le syndic explique lors de la présente assemblée générale que les statuts de la copropriété doivent faire l'objet d'une mise en conformité.

L'Assemblée décide de procéder à la mise en conformité des statuts auprès de E-Juris.

Un appel de fonds sera organisé par le syndic pour financer ces travaux.

Numéro de BCE - mission vérificateur aux comptes - date Assemblée Générale - modifications des votes (travaux : de 3/4 à 2/3)

Mise en conformité des Statuts de la copropriété	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Répartition des charges par nombre de propriétaires et non en quotités.

L'Assemblée valide la clé de répartition 1/3 pour chaque lot pour les charges communes.

Répartition des charges par nombre de propriétaires et non en quotités.	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Travaux : Nettoyage façade et balcons

L'Assemblée décide d'étoffer les devis et de reporter ce point à la prochaine AGO. Il faudra notamment demander des devis pour remplacer les gardes-corps. Le syndic rappelle que s'il y a un changement d'esthétique, un permis d'urbanisme devra être rentré.

L'Assemblée valide aussi Prime Service pour la demande de primes.

Travaux : Nettoyage façade et balcons	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Financement des travaux façade et balcons

L'Assemblée décide de passer ce point.

Financement des travaux façade et balcons	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. Assainissement descente garage

L'Assemblée décide d'étoffer les devis et de reporter ce point à la prochaine AGO

Assainissement descente garage	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. Armoires à enlever des emplacements communs de parking

Madame Sacré s'engage à déplacer 1 armoire qui fait la séparation entre les 2 garages mais qui empêche monsieur Cuminetti à pouvoir ouvrir sa porte de voiture.

Armoires à enlever des emplacements communs de parking	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Entretien du jardinet

Les copropriétaires gèrent entre-eux.

Entretien du jardinet	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Vote du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 5868,28 euros pour l'exercice 2018-2019

Vote du budget	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



18. Appel 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 le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir octobre 2018. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.

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

Nous vous rappelons que toutes les informations pour effectuer le paiement sont envoyées, ces mêmes informations ont été expliquées et votées lors des AG et ces mêmes informations sont disponibles sur la plateforme « propriétaire » d'EASY SYNDIC. C'est pourquoi et comme le prévoit notre contrat dans l'annexe C (Prestations complémentaires facturées à l'ASSOCIATION et devant être refacturées au copropriétaire ayant bénéficié de la Prestation complémentaire.), toute demande de duplicata des appels de provision reçus, toute demande d'information sur le solde des décomptes personnels reçus, toute explication sur le paiement des provision reçus lors des AG ou lors de l'Appel de provision Seront facturés au tarif de 75 euros de l'heure au pro rata temporis Nous vous rappelons toutefois que ces informations sont disponibles via la plateforme EASY SYNDIC accessible pour la somme de 1 euros par mois par propriétaire.

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé)

19. Recouvrement de 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

L'assemblée générale confirme le mandat donné à l'avocat qui serait mandaté par la copropriété pour le recouvrement judiciaire et l'exécution, en ce compris la saisie immobilière.

La copropriété confère au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

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.

Recouvrement de charges	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

20. Fonds de roulement

Le fonds de roulement est de 1200 euros et il est suffisant.

Fonds de roulement	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

21. Fonds de réserve

Le syndic informe l'assemblée générale que la copropriété est dans l'obligation depuis le 01/01/2019 de constituer un fonds de réserve d'un montant de minimum 5% des dépenses de l'exercice précédent.

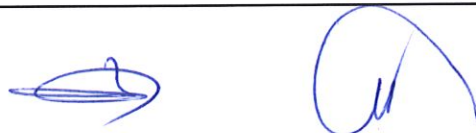
L'Assemblée Générale décide de/ de ne pas alimenter le fonds de réserve pour un montant de 1800 euros annuel. L'appel se fera trimestriellement aux quotités selon les mêmes procédures

Fonds de réserve	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Nomination du Conseil de copropriété

L'Assemblée Générale décide de ne pas nommer de Conseil de Copropriété.

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité des trois quarts
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



23. Nomination du vérificateur aux comptes

L'Assemblée Générale nomme monsieur Cuminetti 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.

Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrions poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.

De plus, des frais administratifs seront portés en compte pour toutes modifications demandées après l'envoi des décomptes qui n'auraient pas été vérifiés par le vérificateur

D'autre part, lors de cette Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour.

Nomination du vérificateur aux comptes	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. Nomination du syndic

L'Assemblée Générale prolonge le mandat d'EASY SYNDIC jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire statutaire.

Nomination du syndic	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



25. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 16 janvier ~~2019~~²⁰²⁰ à 17h30

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

Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décisions prises dans le présent PV.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	1 000.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 000.00	-	
	Abstention / Absents	0.00	-	
OUI	Attar Charly, CA CREE SARL , Cuminetti Giovanni			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

26. Remise documents et archives

Les documents d'archives pour l'exercice 2017-2018 sont remis à monsieur Giovanni Cuminetti

27. 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.

EASY SYNDIC VOUS OFFRE :

50% de remise sur la commission agence en cas de vente

info@easyproperties.be – 0486/38.37.67

28. Syndicat National des Propriétaires

LE SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES INFORMENT LES PROPRIETAIRES DE LEURS DROITS. Pour devenir membre :

E-mail : info@snp-c-nems.be • Site : www.snp-c-nems.be

29. Tour de table



30. Informations sur le mode de fonctionnement de la copropriété et du syndic

● Assurances et déclaration Sinistre

QUE FAIRE 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.

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 !

1. Vous recevrez directement un accusé de réception vous informant de l'ouverture du dossier ainsi que la marche à suivre.
2. Identifiez l'origine du sinistre et prenez les mesures de préservation pour éviter l'aggravation du dommage.
3. Faites établir les devis de remise en état accompagné de photos des dommages.



Transmettez-les par mail à Excel & Co.

1. Après analyse du dossier et des responsabilités, une expertise sera organisée dans les meilleurs délais.
2. L'indemnité due sera versée sur le compte de la copropriété et non sur le compte d'un des copropriétaires.
3. Les propriétaires désireux de se faire rembourser les indemnités dues au sinistre et prises en charge par la compagnie d'assurance, doivent compléter les documents appelés « remboursement sinistre ».

*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document

**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

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

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.
5. Sans la transmission du PV d'expertise et du décompte de la compagnie à EASY SYNDIC, il ne sera procédé au remboursement des indemnité au sinistré

● Défaut de provisions

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 entraînerait un refus de paiement, obligeant ainsi la comptabilité à effectuer l'opération manuellement ensuite, des frais de 12,5€ seront facturés à la copropriété

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

● Note de frais

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

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

Ceci implique que les informations reprises sur votre compte de votre accès en ligne se mettent à jour également le jour de cet encodage. Le (Le jour d'encodage n'est pas fixe ni déterminé)

● Process travaux et prestations complémentaires

Le syndic rappelle le fonctionnement de Easy Syndic et le principe du forfait de base et des prestations complémentaires (voir détail dans notre contrat)

1. En cas de travaux urgent ou en cas d'intervention urgente dont la non-exécution menacerait la pérennité de l'immeuble, le syndic peut prendre les mesures conservatoires afin de préserver l'immeuble et ce sans accord de l'Assemblée Générale.

1. En cas de travaux urgents ou d'intervention urgente mais dont, la non-tenu 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 la dite intervention ou des dits travaux.

1. En cas de demande de travaux non-urgents ou d'intervention non-urgente, un accord de tous les propriétaires 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.

Afin de respecter les engagements de votre copropriété vis-à-vis des différents prestataires et pour éviter des soucis de trésorerie en l'absence de liquidité, les travaux pour les parties communes ne seront commandés que lorsque l'entièreté du budget voté (équivalent au devis total) sera disponible sur le compte de la copropriété.

Merci donc de respecter le délai de paiement repris sur l'appel de fonds envoyé afin de ne pas retarder la commande et de pouvoir respecter le délai de mise en œuvre des travaux prévus

Les propriétaires désireux de suivre eux-mêmes (sans l'intervention du syndic) les travaux dans les parties communes de la copropriété, doivent compléter les documents appelés « demande de paiement travaux » pour les demandes de paiements aux prestataires ou de remboursement dans le cas où un copropriétaire aurait avancé des fonds pour le paiement d'une facture.

*merci d'annexer les justificatifs comme stipulé dans le document

**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

Nous vous rappelons que nous traitons chaque copropriété une fois par mois tant pour l'encodage des paiements de vos provisions, que l'encodage des paiements vers les différents prestataires en ce compris les paiements des notes de frais et de remboursement.

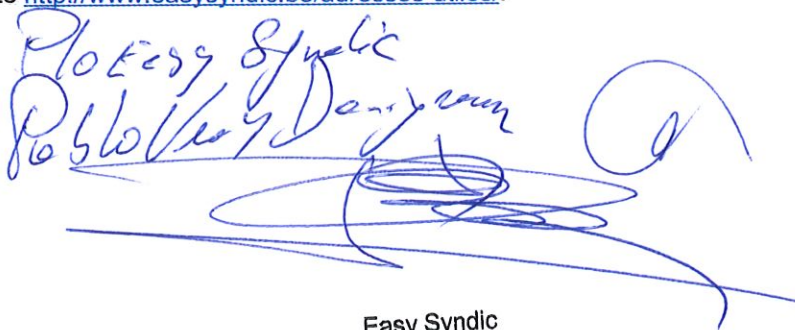
REMARQUE IMPORTANTE :

Dans l'hypothèse où une ACP viendrait à faire le choix d'un entrepreneur pour lequel viendrait à devoir être appliquée l'obligation de retenue et de responsabilité solidaire visée par l'article 30bis et/ou l'article 30 ter de la loi du 27 juin 1969, l'ACP s'engage à en aviser formellement EASY SYNDIC, faute de quoi EASY SYNDIC ne sera pas tenue d'effectuer de vérification préalable ni les retenues respectivement dues à l'O.N.S.S et/ou au SPF Finances. A défaut d'avertissement préalable d'EASY SYNDIC, la responsabilité de cette dernière ne pourra pas être retenue en cas de problème avec l'une des administrations précitées.

● 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/>.



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