

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14/04/2025 À 15:30

AVENUE ALBERT, 263
1190 FOREST

Lieu de l'assemblée : par visio-conférence

Procès verbal

Sur convocation du syndic, [REDACTED] les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

4 copropriétaires sur 4 totalisant 1 000 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 15:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



Ne sont ni présents ou représentés :

Néant

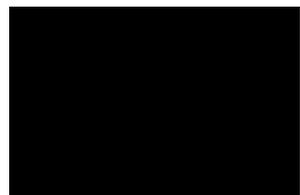
LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme [REDACTED] de séance et le syndic représenté par [REDACTED] assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



2. APPROBATION DES COMPTES 2024

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2024

Majorité absolue	Oui	208	33,88 %
	Non	406	66,12 %
	Voix exprimées	614	-
	Abstentions	386	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

3. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2024

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2024

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DÉCHARGE AU SYNDIC 2024

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2024

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

L'Assemblée Générale confirme les contrats de fourniture en cours.

- Assurance : ALLIANZ - Courtier : ALLIA
 - Electricité : ENGIE
 - Gaz : ENGIE
 - Eau : VIVAQUA
 - Calorimètres : TECHEM
 - Prévention incendie : - L'Assemblée Générale mandate Somatifie pour fournir une offre de placement et entretien extincteur. Le Syndic organisera la visite en coordination avec [REDACTED]
 - Nettoyage : AZMS CLEANING - l'Assemblée Générale décide de résilier le contrat AZMS et de demander une note de crédit pour les 3 derniers - trimestre.
- L'Assemblée Générale mandate [REDACTED] pour prendre contact avec Edan Clean et vipy afin d'organiser une visite pour établir un contrat : [02 486 27 32 15](tel:02486273215) - info@edan-clean.be - VIPY : +32 488 59 57 23 .

Madame Laline est également mandaté pour communiquer l'offre de son choix..

- Banque : BELFIUS
 - Contrat Chaudière : le Syndic rappelle qu'aucun chauffagiste ne veut intervenir à cause des encombrants - le Syndic se décharge de toute responsabilité en cas de panne et autre problème de chaudière.
- l'Assemblée Générale décide de mandater le Syndic pour procéder au retrait de tous les encombrants dans les communs.
date butoir : 15 05 2025.
passé ce délai, le Syndic fera le nécessaire aux frais de la Copropriété.

**Nettoyage : nous attirons votre attention sur le fait que cette somme est un revenu divers et est à déclarer dans votre déclaration d'impôts

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. 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 [REDACTED] pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 300 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.
Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

*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.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. 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 1 000 euros HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TOITURE

L'Assemblée générale ne parvient pas à un accord.

Le Syndic rappelle le caractère impératoire de la remise en état de la toiture

en cas de nouveau sinistre, le Syndic se réserve le droit de procéder aux mesures conservatoires et de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de mettre au vote le choix du prestataire si la pluralité de devis l'exigeait.

9. PORTE D'ENTRÉE : SERRURE

le Syndic reprendra contact avec Serrurerie Mertens pour obtenir devis réparation serrure et le signer dès sa réception.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



10. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

ce point est reporté.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NETTOYAGE DES COMMUNS

ce point est levé - discuté et voté au point : Evaluation des contrats de fournitures

12. LES COMMUNS, LOCAL TECHNIQUE ET AUTRES....

Le Syndic rappelle que les communs, locaux techniques et toutes autres parties communes doivent être vides.

le Syndic rappelle qu'il a le droit de faire appel à une entreprise externe aux frais exclusifs de la Copropriété en cas de manquement.

13. LES INSTALLATIONS TECHNIQUES, ENTRETIEN CHAUDIÈRE, LUMIÈRE DANS LES COMMUNS, DÉTECTEURS D'INCENDIE ET AUTRES...

ce point est levé.

14. PORTE INTÉRIEURE DANS LES COMMUNS, ÉTATS, RÉPARATIONS...

ce point est levé.

15. TEMPÉRATURE DANS LES COMMUNS

ce point est levé.

16. SÉCURITÉ DANS L'IMMEUBLE

Le Syndic rappelle qu'il ne traite pas les problèmes de voisinage.

Si un des Copropriétaires devaient se sentir menacer ou autre, seule la police est compétente en ce domaine et autorisée à agir.

17. AIRBNB

Il convient d'attirer l'attention sur la réglementation stricte encadrant les activités de type Airbnb dans la région de Bruxelles. Il est essentiel de rappeler que toute location de courte durée est soumise à des obligations légales et urbanistiques spécifiques. Avant d'envisager de proposer son bien à la location, il est vivement conseillé de se renseigner sur les autorisations nécessaires, les déclarations à effectuer, ainsi que les normes de sécurité et de confort à respecter. De plus, il est impératif d'adapter l'acte de base de la copropriété afin d'autoriser ce type d'activité, ce qui nécessite l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le non-respect de ces réglementations peut entraîner des sanctions et des amendes, tant pour le propriétaire que pour la copropriété.

18. RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES ET INDIVIDUELLE

la répartition des charges communes et individuelles est décrite dans l'Acte de Base.

19. BUDGET TOTAL DES DÉPENSES DE L'IMMEUBLE

ce point est levé.

20. LE CHOIX DES CORPS DE MÉTIERS

ce point est levé.

21. APPLICATION DE L'ACTE DE BASE

le Syndic rappelle que l'Acte de Base doit être respecté et appliqué.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. PV DE L'AG DU 18/03/2024

ce point est levé

23. PLACEMENT DE /COMPTEURS INDIVIDUELS VIVAQUA

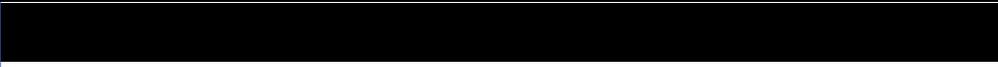
ce point est levé.

24. RESPONSABILITÉS DES COPROPRIÉTAIRES

ce point est levé.

25. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS DIVERSES

ce point est levé.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. DÉCLARATIONS DE SINISTRES, RAPPORTS, SUIVI ET AUTRES...

ce point est levé.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. CALORIBEL

ce point est levé.

Majorité des 2/3	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. LE SYNDIC, CONTRAT AVEC EASY SYNDIC, TURN OVER DU PERSONNEL, ÉCHANGES , INFORMATION, TRANSPARENCE, LES INFORMATIONS SUR LE SITE WEB PERSONNEL DU SYNDIC ETC...

ce point est levé.

29. VOTE DU BUDGET

L'Assemblée Générale approuve le budget 11 341,15€ pour l'exercice 2024-2025.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. 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 01/01/2025 – 31/03/2025. 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 sont envoyées à [REDACTED] 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 84 euros de l'heure au pro rata temporis Nous vous rappelons toutefois que ces informations sont disponibles via la plateforme [REDACTED] 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).



31. RECOUVREMENT DE CHARGES ET PROCÉDURES JUDICIAIRES

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze 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 quinze 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 3.89 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 :

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. Tous et chacun des 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 éventuelle des susdites dispositions.

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.

Chacun des copropriétaires accepte expressément d'être considéré comme ayant individuellement marqué son accord (i) pour toute procédure intentée/à tenter – au besoin par le biais d'une ratification – et (ii) sur la délégation de pouvoirs que comporte, à son égard et à celui des locataires, la mise en application éventuelles des susdites dispositions.

L'Assemblée Générale marque d'ores et déjà son accord pour que, dans le cadre d'une procédure intentée par la copropriété ou diligentée à son encontre, le syndic fasse appel, pour compte de la copropriété, à l'avocat usuellement désigné par la copropriété, ou, à défaut, à un avocat choisi par le syndic. L'assemblée générale confirmera le mandat donné à l'avocat qui serait mandaté pour le compte de la copropriété, tant comme demanderesse (pour le recouvrement judiciaire et l'exécution, en ce compris la saisie immobilière) que comme défenderesse.

L'Assemblée Générale confère au besoin au syndic le pouvoir de donner la mainlevée de la saisie immobilière en son nom.

Majorité absolue	Oui	594	59,40 %
	Non	406	40,60 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



32. FONDS DE ROULEMENT

Au 31 12 2024 le fonds de roulement est de 2 000 €

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. FONDS DE RÉSERVE

Au 31 12 2024 le fonds de réserve est de 1,20€

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.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

34. REFUS DE LA COPROPRIÉTÉ D'ALIMENTER / DE CONSTITUER LE FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée Générale décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

Majorité des 4/5	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

35. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité des 3/4	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

36. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale nomme [REDACTED] Commissaire aux comptes.

Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) dans les 10 jours après l'envoi des comptes 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 commissaire.

Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.

Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



37. NOMINATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prolonge le mandat de [REDACTED] jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire statutaire.

Nous vous rappelons [REDACTED] est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attribué pour votre immeuble.

Pour vos demandes, nous vous demandons donc de prendre en compte l'organigramme [REDACTED] qui vous sera joint au PV de votre AG.

Votre demande sera transférée au sein du département adéquat et un gestionnaire prendra contact avec vous.

Le Département Administratif répondra à toutes vos questions à propos du planning des AG et des appels de provisions.

Le Département Technique répondra à toutes vos questions à propos des ascenseurs, du chauffage, des sinistres, des travaux et des modifications des contrats de fournitures.

Le Département Comptabilité répondra à toutes vos questions à propos des décomptes et des paiements.

Pour toutes autres questions, ou si vous ne connaissez pas votre contact, vous pouvez les envoyer à [REDACTED]

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

38. FIXATION DE LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 14 04 2026 à 14h00 en visio conférence.

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.

Majorité absolue	Oui	1 000	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 000	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

39. REMISE DOCUMENTS D'ARCHIVE

Néant.

40. TOUR DE TABLE

Néant

41. INFORMATIONS SUR LE MODE DE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Comme vous le savez, chez [REDACTED] vous disposez d'une offre « à la carte » [REDACTED]

Les copropriétaires peuvent ainsi décider de s'occuper eux-mêmes de certaines tâches. Cependant [REDACTED] complira le suivi administratif, financier et comptables même si les propriétaires ont géré la prestation sans passer par le syndic.

Mais vous avez également la possibilité de mandater le syndic pour ces prestations complémentaires.

Le tarif de ces prestations est mentionné clairement dans notre contrat.

IMPORTANT :

Toutes demandes (mail, téléphone,...) sans spécification de la prise en charge par les propriétaires, sera prise automatiquement en charge par nos services et soumis à une facturation complémentaire.

- **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 [REDACTED]

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 de [REDACTED] au moyen du formulaire « Déclaration de sinistre » que vous trouverez en annexe ou via sur votre accès en ligne.
2. [REDACTED] est en 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]

Procédure en cas de sinistre

B.1 Vous avez opté pour le courtier TREA, recommandé par [REDACTED]

1. Compléter le document « déclaration de sinistre » que vous pouvez demander [REDACTED] ou téléchargeable sur votre accès en ligne
2. Renvoyer ce document COMPLETE par mail à l'adresse [REDACTED]

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

3. Vous recevrez dans les 24 heures 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 Trea.

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.

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 [REDACTED]
3. Aucun frais de gestion [REDACTED] 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, [REDACTED] 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 [REDACTED] il ne sera procédé au remboursement des indemnités au sinistré**

NB [REDACTED] s'engage à avertir l'ACP de tout changement d'assurance au contrat suite à une modification des conditions générales ou à une augmentation tarifaire permettant la résiliation du contrat d'assurance Incendie existant si le mandat est placé chez [REDACTED]

Dans le cas où l'ACP a fait le choix d'un autre courtier, l'ACP ne pourra tenir responsable [REDACTED] de ne pas avoir informé l'ACP de toutes modifications des conditions générales ou tarifaires appliqués par la compagnie d'assurance.

Défaut de provisions

Pour réduire les coûts 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.

Note de frais

Les propriétaires désireux de se faire rembourser des frais qu'il aurait avancés 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 [REDACTED] et le principe du forfait de base et des prestations complémentaires (voir détail dans notre contrat)

1. En cas de travaux urgents 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.
2. 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 prévient 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.
3. 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 remboursements [REDACTED]

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 d' [REDACTED] e 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 [REDACTED] la responsabilité de cette dernière ne pourra pas être retenue en cas de problème avec l'une des administrations précitées.

- **Partenaires**

[REDACTED] 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 [REDACTED]

- **Décompte annuel**

La ventilation « propriétaire-locataire » figurant sur les décomptes annuels n'est transmise qu'à titre indicatif pour le propriétaire. Cette ventilation est une pratique usuelle mais non contractuelle tout en sachant que ce sont les conditions reprises dans le bail qui lie propriétaire et locataire qui priment.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16:30.

