

Assemblée générale ordinaire du mercredi 12 avril 2023 à 20h

Cette réunion a été présidée par Mme ***

Présents

- propriétaire du 3ème étage : Mr *** (depuis le 1er mars 2015) 22%
- propriétaire du 2ème étage : Mme *** 23%
- propriétaire du 1er étage : Mr *** 24%
- propriétaire du rez-de-chaussée : Mme *** 31%

Syndic et Assemblée Générale

L'assemblée générale a approuvé la gestion du syndic-Mme Czarnocki jusqu'à ce jour et l'a déchargée de toutes responsabilités pour la gestion passée, sur base du détail des mouvements sur le compte courant et du compte dépôt. (Voir en annexe les mouvements de comptes)

Mr ** a joué le rôle de Commissaire des Comptes et certifie que les rapports du Syndic sont en conformité par rapport aux extraits qu'il a tirés directement du Home Banking de Belfius pour nos comptes en banque jusqu'à ce jour. Nous avons un compte courant pour le fonds de roulement et un compte d'épargne pour le fonds de réserve.

La date de notre prochaine Assemblée Générale ordinaire est le troisième mercredi de mars à 20h30 au 52 av H.Hoover,

Paiement des charges communes – Avance mensuelle

Chaque mois, les propriétaires paient une avance pour les frais communs. Le compte est soldé chaque année fin août, et fin août-début septembre les ajustements se font. Et le compte est remis à zéro.

Le fonds de roulement est passé à une avance mensuelle pour chaque propriétaire de 40€/mois, Mme Czarnocki est à 50€/mois.

Vu le décès de Mme *** en août 2019, copropriétaire du 2^{ème} étage, et vu que la succession est toujours en cours, l'étude du notaire Marchant qui gère cette succession était aux abonnés absents depuis 2022 et n'a pas répondu non plus à l'ombudsman des notaires, qui m'a alors conseillé de porter plainte à la Chambre des Notaires. Et là en 48h le fonds de réserve dû en janvier 2023 et le fonds de roulement pour les 12 mois de septembre 2022 à août 2023 ont été alimentés. Le soir même, je pouvais voir les montants sur nos comptes.

Paiement annuel du syndic-gérant

Mme Czarnocki, syndic, a demandé un remboursement de frais de 40€ par an et par appartement depuis le 1^{er} septembre 2013. (Pour info l'abonnement annuel à la revue su SNPC Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires est à 85€)

En annexe, vous trouverez le détail des mouvements financiers sur nos 2 comptes.

Info : Succession de Mme ** décédée le 25 août 2019

Rien de nouveau depuis l'an passé.

Mme ** nous informe que la succession est toujours en cours, et que rien ne bouge.

Il y a 3 héritiers Mme **, et ses 2 frères **.

On avait parlé l'an passé d'un expert agréé, nommé par le juge, qui devrait être envoyé pour faire l'inventaire mais aucune nouvelle.

Une des caves privatives de la succession ** a le compteur général d'eau qui est dans le fond. L'accès est rendu difficile par les caisses. Mme Querin va venir la dégager.

Info : Apport annuel au fonds de réserve

Nous gardons l'apport actuel de 1250€ par an, ce qui n'est pas beaucoup à l'heure actuelle avec l'engagement ferme de chaque propriétaire de réagir en cas de problème (réunion et approvisionnement du compte). Le solde actuel est de 3 760€.

Info : Troubles du voisinage

Depuis octobre 2022, nos voisins habitant le 1^{er} étage du 54 av Hoover sont partis jusqu'en juin 2023 en mission et ont loué leur appartement à 2 étudiantes, qui se couchent tard surtout le week-end et reçoivent du monde chez elles. Pour le locataire du 1^{er} *** et pour les rez-de-chaussée, la situation n'a pas été facile à vivre car il y a une forte nuisance sonore, les murs n'isolant pas à ce point les sons et les pas, les chaises qu'on repousse. Début décembre 2022, une réunion s'est tenue avec les habitants des rez-de-chaussée et des 1ers étages du 52 et 54 pour essayer de trouver un terrain d'entente. Les étudiantes ont vraiment fait un effort mais des rythmes de vie différents sont difficiles à vivre. C'est bon que les propriétaires reviennent en juillet ...

Info : mise en conformité de l'électricité

		Attestation reçue	Date	société
communs		oui	10-06-21	vincotte
rez-de-chaussée	**	oui	10-06-21	vincotte
1er	**	non	09-02-21	electrotest
2ème	**	non	compteurs sous scellés	
3ème	**	oui	09-02-21	electrotest

Pour info voici les obligations et contraintes

<https://www.batibouwplus.be/fr/electricite/mise-en-conformite-electrique-article-141>

Mise en garde

Notre assurance-incendie prise chez Jean CRAB a été interrogée sur le sujet.

Sa réponse (Saïda EL KADRI <se@jeancrab.be> du 01/02/2022 « *l'assureur intervient pour les sinistres accidentels non prévisibles.* »

Il y a donc un risque en cas d'incendie que l'assurance refuse de jouer car un appartement n'a pas l'attestation de conformité d'électricité et est mis en cause dans un dégât.

Il va sans dire que si cela devait arriver, les propriétaires d'appartements en règle pourraient se retourner contre les propriétaires d'appartements qui ne le sont pas.

Info : compteur d'électricité pour les communs (cage d'escalier et cave)

Par hasard, Mme Czarnocki a contacté Engie pour pouvoir consulter le compte des communs on-line.

On s'est rendu compte que si tout le courrier était envoyé à Gérance(Czarnocki) le compte était toujours historiquement au nom de Emilio Querin décédé le 17/12/2007. Cela était antérieur à la constitution de la copropriété.

Le nécessaire a été fait pour clôturer le compte au nom de *** et le rouvrir au nom de « Gérance copropriété (CZARNOCKI) » en date du 22/02/2023

Pour les 8 mois de juillet à mars, on a payé un solde de 11,59€ sur base du relevé du compteur et ensuite on a repris le même acompte.

20-03-23	-9,72	Nouvel acompte
13-03-23	-11,59	Solde ancien compte
07-02-23	-9,72	Ancien acompte
09-01-23	-9,72	
07-12-22	-9,72	
07-11-22	-9,72	
06-10-22	-9,72	
07-09-22	-9,72	
08-08-22	-9,72	
20-07-22	-12,82	Solde de 2022
07-06-22	-9,26	

Info : kot à vélo

Bonne nouvelle ! Après une longue attente, Mr ** a obtenu une place pour son vélo dans un kot à vélo géré par la commune, à 100 m de l'immeuble sur la place.

Info : en cas de défaut de paiement d'un propriétaire, comment un syndic procède en général ?

En 26 ans de gérance, nous n'avons jamais été confrontés à un copropriétaire en défaut de paiement. Mais cette année, avec le notaire qui gère la succession de Mme ** on n'en était pas loin. **Que faut-il faire si un copropriétaire est en défaut de paiement ?**

D'abord un point important, la loi dit que le fonds de réserve (qui sert à payer des dépenses non-périodiques) ne peut jamais servir à payer des déficits du fonds de roulement (qui sert à payer des dépenses périodiques).

Imaginons un non-approvisionnement du fonds de roulement du 2^é étage : 500 €

Ce sont les autres copropriétaires qui avancent le paiement.

On fait un appel de fonds extraordinaire qui doit tenir compte que le 2^{ème} étage ne paiera pas, mais il faut arriver à rassembler la somme de 500€, il faudra lever 650€ répartis entre les copropriétaires et le 2^{ème} étage leur sera redevable.

		650
rez	31%	202
1er étage	24%	156
3ème étage	22%	143
		501
2ème étage	23%	150

Parallèlement à cela, on peut faire appel à un bureau de recouvrement plutôt qu'aller en justice qui est une procédure de 1000€ à 3000€ de frais d'avocat qui sont à supporter par la copropriété !!

IURIS-LINK (80% de réussite) Bureau de recouvrement, qui a des tarifs à charge des débiteurs et des conventions d'honoraires.

Points d'attention

- Le tapis de l'escalier qui s'est défait pour une marche : une tentative de réparation a été faite mais qui n'a pas tenu. Pas facile de trouver qui peut réparer cela. Mme Czarnocki va creuser cela.
- L'enduit le long de l'escalier d'entrée et du garage commence à se craqueler. Mme Czarnocki va demander des devis pour la prochaine AG
- Le nettoyage de la cage d'escalier : toute la cage d'escalier a été nettoyée avec de l'eau savonneuse et a retrouvé de l'éclat. Elle avait été refaite en 2008. Merci d'en prendre soin.

Décision : augmentation des factures, faudra-t-il augmenter l'avance mensuelle ?

Mme Czarnocki a fait une simulation très plausible.

Comme chacun appartement était passé de 35€ à 40€/mois, il n'y a pas longtemps, ce sera sans doute tout juste jusque fin août, date du décompte. Mme Czarnocki qui était à 45€ mensuel va passer à 50€ mensuel par prudence.

Deux factures sont encore indéterminées l'électricité en juillet et l'assurance en mai.

Mme Czarnocki fera déjà le décompte en juillet, en simulant le mois d'août et vous contactera si nécessaire.

Mais pour la saison prochaine à partir du 1^{er} septembre, il sera prudent d'augmenter chaque avance mensuelle de 5€, sachant que de toutes façons fin août vous êtes remboursés en cas de surplus payé.

Vote : l'AG entérine cette mesure à 100 % des voix

Décision : relevé des 5 compteurs d'eau en juillet – à faire le même jour

Soit VIVAQUA passe - souvent dans les 10 premiers jours de juillet - et s'il y a quelqu'un dans le bâtiment pour ouvrir la porte, on peut oublier ce qui suit, le contrôleur relève les 5 compteurs.

Mais s'il n'y a personne dans le bâtiment, chacun est censé envoyer le relevé de son compteur d'eau.

Mais il faut aussi envoyer le relevé du compteur général qui est dans la cave qui reste ouverte (côté rue à côté du garage) appartenant à Mme ** (un peu acrobatique pour arriver au compteur et faire une photo pour le relevé)

Comme ils vérifient que la somme des consommations des 4 compteurs correspond à la consommation du compteur général, il vaut mieux faire les relevés le même jour et envoyer les 5 index en même temps

On peut très facilement maintenant donner le relevé des compteurs d'eau sur le site internet de VIVAQUA au début juillet.

Mais VIVAQUA a changé tous ses identifiants qui est le nr installation.

Mme Czarnocki a pu réunir ces nouveaux identifiants. A vérifier néanmoins.

nr client new	nr client	nr installation	compteur	matricule	étage	résident
		4000000219	KE020.122.0007	15016794	général	co-propriété
					dans la cave privative	querin
		4000305110	BL020.1840544	1514912.0	1er étage	sakly
1000382766	9705993	4000305141	BL020.1840545	1514913.1	rez-de-chaussée	czarnocki
		4000305201	BL020.1840546	1514915.3	2ème étage	querin-de vos
		4000305168	BL020.1840547	1514914.2	3ème étage	nyssen

L'AG accepte que

- Mr ** ou Mme Czarnocki le fasse pour les 5 compteurs début juillet si le contrôleur est passé et qu'il n'y a personne dans le bâtiment
- ou que Mme Czarnocki transmette d'office les relevés début juillet par internet si c'est possible

Vote : l'AG entérine cette mesure à 100% des voix

Décision : commissaire aux compte - changement de la procédure de contrôle

Depuis le 1er mai 2022, Belfius compte 2,5€ mensuellement pour la gestion des comptes courants et 2,5€ annuellement pour la gestion des comptes d'épargne. Sans commentaire ...on n'a pas le choix.

Mais quand j'ai vu qu'ils facturaient entre 10€ et 15€ mensuellement (en août-septembre-octobre) pour frais d'expédition du compte courant, j'ai arrêté là et j'ai suspendu l'envoi des extraits de compte par courrier postal.

Je propose donc que le syndic imprime manuellement les extraits de compte des 2-3 factures (électricité – assurances)

Tous les mouvements des 2 comptes sont déchargés en excel.

Notre commissaire aux comptes (**) qui n'a plus les extraits comme base de travail a demandé une carte bancaire pour accéder aux fonctions Home banking des 2 comptes BELFIUS pour faire le contrôle mais sur base d'un extrait en excel pour comparer avec l'excel du syndic.

Vote : l'AG entérine cette mesure à 100 % des voix

Décision : signatures du contrat de syndic avec effet rétroactif

Le contrat de syndic de 3 ans avec Mme Czarnocki s'arrêtait en mars 2021.

Avec le COVID, nous avons eu une AG en videoconférence.

Nous avons signé le contrat qui porte de mars 2021 à mars 2024

Vote : l'AG entérine cette mesure à 100 % des voix

Décision sur le minimum à garder en fonds de roulement

Je remets le fonds de roulement à zéro tous les 1ers du mois de septembre, et je fais un transfert/prêt du fonds de réserve au fonds de roulement d'avril à août.

Or il paraît qu'un fonds de roulement doit avoir un « matelas » à garder au minimum et que le fonds de réserve qui exécute des paiements non-périodiques ne peut servir au fonds de roulement pour des paiements périodiques.

L'AG propose donc un virement définitif et unique à faire au mois d'avril 2023 (paiement de l'assurance qui est le gros montant fin mai) du fonds de réserve vers le fonds de roulement. Elle donne son accord pour constituer le « matelas » de sécurité du fonds de roulement de 1000€. Le fonds de roulement sera ramené chaque 1^{er} septembre à 1000€.

Vote : l'AG entérine cette mesure à 100 % des voix

Décision : discuter du futur du syndic de la copropriété

Mme Czarnocki qui exerce la fonction de syndic depuis la création de la copropriété en 1996 a plus de 70 ans maintenant et il faut avoir une vision du futur pour s'y préparer d'ici 2024 ou plus tard.

Elle a fourni un dossier avec 3 alternatives aux copropriétaires

- Un autre propriétaire reprend la fonction de syndic
- Le syndic utilise une plate-forme d'aide aux syndicats non-professionnels SYNDIC Yourself
- Nous prenons un syndic professionnel. Mme Czarnocki a pris contact avec 5-6 syndicats de notre commune ou avoisinante pour faire le point de la situation.

La conclusion de Mme Czarnocki est la suivante :

Il y a pénurie de syndicats : officiellement moins de 500 syndicats pour 90 000 copropriétés enregistrées (et sans doute plus en comptant les copropriétés officieuses) pour lesquels il y a 30% de syndicats non-professionnels.

Notre copropriété est trop simple et petite pour être gérée par un syndic professionnel, malgré cela le métier se professionnalise, et les lois sont de plus en plus contraignantes. Certains syndicats se retirent de copropriétés trop petites qui ne sont plus rentables pour eux.

Mme Czarnocki est prête à continuer tant qu'elle en sera capable avec l'aide du logiciel de Syndic for yourself ce qui implique que la copropriété

- **Prenne l'abonnement à partir de septembre-octobre 2023 (32 € par mois à rajouter au fonds de roulement (à diviser entre quotité càd 10€ pour le rez et 8€ pour les autres étages)**
- **Paie une fois 185€ pour la reprise du fonds de réserve**

Elle accepte de continuer ce travail bénévolement si elle reçoit plus de soutien de la part de chaque copropriétaire en tout cas par une réponse dans les 5 jours si elle leur envoie un mail. Et si le copropriétaire ne peut donner de réponse d'indiquer dans les 5 jours quand la réponse sera donnée.

avance mensuelle	Mr Mme	Nom	2022-2023	à ajouter dû à l'augmentation des factures	syndic for yourself	à partir 1/9/2023, on arrondit
rez-de-chaussée	Mme	**	50 €	5 €	10 €	65 €
1er	Mme	**	40 €	5 €	8 €	55 €
2ème	Mr	**	40 €	5 €	7 €	55 €
3ème	Mr	**	40 €	5 €	7 €	55 €
					32 €	

J'invite néanmoins les copropriétaires à envisager le rôle de syndic bénévole quand Mme Czarnocki passera la main

Vote : l'AG entérine cette mesure à 100 % des voix

Bien à vous
Christine Czarnocki
Syndic du 52 avenue Herbert Hoover 1200

Pour accord après avoir lu et approuvé tout le document
Mr ** (depuis le 1er mars 2015) 22%
Mme ** 23%
Mr ** 24%
Mme Czarnocki 31%

ANNEXE 1

Le compte courant est remis jusqu'à présent à zéro chaque année au 01/09

COMPTE A VUE 068-2114150-62		a	b	c
compte à vue			mouvement	solde
mars-23	elec		-21,31	1.178,86
	frais de compte		-2,50	1.200,17
	cz+eul+nyssen		130,00	1.202,67
févr-23	devos (notaire marchand)		480,00	1.072,67
	frais de compte		-2,50	592,67
	elec		-9,72	595,17
	cz+eul+nyssen		125,00	604,89
janv-23	assurance RC		-51,51	479,89
	frais de compte		-2,50	531,40
	elec		-9,72	533,90
	cz+eul+nyssen		125,00	543,62
déc-22	frais de compte		-2,50	418,62
	elec		-9,72	421,12
	cz+eul+nyssen		125,00	430,84
nov-22	frais de compte		-2,50	305,84
	elec		-9,72	308,34
	cz+eul+nyssen		125,00	318,06
oct-22	frais de compte		-2,50	193,06
	frais expédition		-12,50	195,56
	elec		-9,72	208,06
	cz+eul+nyssen		125,00	217,78
sept-22	frais de compte		-2,50	92,78
	frais expédition		-15,00	95,28
	elec		-9,72	110,28

	cz+eul+nyssen		120,00	120,00
août-22	avance devos		240,00	0,00
	remb devos marchand		-53,25	-240,00
	remb nyssen		-68,50	-186,75
	remb cz		-31,25	-118,25
	remb eulaerts		22,00	-87,00
	prêt		-400,00	-109,00
	syndic		-119,84	291,00
	frais de compte		-2,50	410,84
	elec		-9,72	413,34
	frais expédition		-10,00	423,06
	cz+eul+nyssen		120,00	433,06
juil-22	elec		-12,82	313,06
	cz+eul+nyssen		120,00	325,88
	frais bancaires		-2,50	205,88
juin-22	elec		-9,26	208,38
	cz+eul+nyssen		120,00	217,64
	frais bancaires		-2,50	97,64
mai-22	elec		-9,26	100,14
	cz+eul+nyssen		120,00	109,40
	frais bancaires		-2,50	-10,60
	assurance		-1.474,28	-8,10
	prêt		400,00	1.466,18
avr-22	elec		-9,26	1.066,18
	cz+eul+nyssen		120,00	1.075,44
mars-22	elec		-10,58	955,44
	cz+eul+nyssen		120,00	966,02

Fond de réserve depuis la dernière AG en avril 2023

COMPTE DEPOT 088-2096228-53	justification	euro mouvt	euro solde
21-02-23	fond devos	285,00	3.760,00
31-01-23	fond eulaerts	300,00	3.475,00
04-01-23	fond nyssen	275,00	3.175,00
03-01-23	fond czarnocki	390,00	2.900,00
01-10-22	frais bancaires	-2,50	2.510,00
21-09-22	prêt eulaerts	22,00	2.512,50
28-08-22	prêt eulaerts	-22,00	2.490,50
30-08-22	prêt au fond de roulement	400,00	2.512,50
03-05-22	prêt au fond de roulement	-400,00	2.112,50