

Christine Czarnocki
52 av Herbert Hoover
B1200
0032 476 965 008
(le téléphone fixe est supprimé)
chrcza@hotmail.com

Le 10 août 2023

A Mr ***

Cher(e) co-propriétaire

Concerne : factures communes 2022/2023 (assurances obligatoires pour l'incendie et en Responsabilité Civile pour le syndic, électricité des communs, syndic et frais bancaires)

Avances

Les avances étaient fixées pour cette saison à 40€/mensuel par appartement du 1^{er} au 3^{ème} étage. L'avance du rez-de-chaussée était à 45€ et même à 50€ à partir de mars. L'étude du notaire de Maître Marchand a payé les 480€ en une fois le 20/02/2023

Assurances

Les assurances : 1 635,51€ pour l'immeuble + 51,50€ pour la RC syndic = 1.687,02€ (Alors que l'an passé l'assurance était à 1.474€, **cela fait un saut de 11% au lieu des 5% habituels**). **Je vais investiguer s'il ne faut pas changer d'assureur.**

Voici la répartition suivant les pourcentages définis dans l'acte de base.

-1687				
Rez-de-chaussée	Mme	**	31%	-523
1er	Mme	*	24%	-405
2ème	Mr	*	23%	-388
3ème	Mr	*	22%	-371

Frais bancaires

Les banques se servent !!

Nous n'avions pas de frais bancaires jusqu'en mai 2022 mais maintenant on en a de 3 types !! On ne pourra éviter les 2 premiers.

- Depuis mai 2022, un montant de 2,5€ mensuel ...
- Et soudain pour les gestions de copropriété en juillet un mouvement de -125€ annuel pour frais de gestion !!
- Des frais d'expédition exorbitants, et donc en novembre, j'ai arrêté l'envoi des extraits par envoi postal pour passer aux extraits électroniques.

J'ai lu que les banques font des difficultés aux syndicats pour ouvrir de nouveaux comptes, il n'est donc pas à l'ordre du jour de changer de banque car il semble que le problème est général

Frais bancaires	Mensuel *12	-30,00	< 1/5/2022	
Frais de gestion	Annuel	-125,00	< 3/7/2023	
Frais d'expédition		-27,50	< 1/8/2022	Je suis passée en octobre 2022 à des extraits électroniques
	Pour cette saison	-183		

Voici la répartition des frais bancaires suivant les pourcentages définis dans l'acte de base.

-183				
rez-de-chaussée	Mme	*	31%	-57
1er	Mme	*	24%	-44
2ème	Mr	*	23%	-42
3ème	Mr	*	22%	-40

Electricité

La bonne nouvelle c'est que notre facture d'électricité est stable.

Les appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} sont régulièrement inoccupés et celui du 2^{ème} est tout à fait inoccupé...

Historiquement on se partage la facture d'électricité à parts égales, c'est-à-dire 25%.

saison											
2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013	2011-2012
-122	-124	-123	-110	-100	-102	-94	-103	-81	-94	-89	-94

Syndic

- Le syndic Mme Czarnocki demande – toujours - 40€ annuel par appartement pour frais de gestion de la gérance, comme approuvé à l'Assemblée Générale.

Factures

- Le décompte tient compte des mouvements du 1/9/2022 au 31/8/2023

	Syndic	Elect	Assurances : Incendie + RC syndic	Frais bancaires	Total	Déjà payé	A payer avec décimales
*	0	30,62	522,98	56,58	610,17	570	40,17
*	40	30,62	404,88	43,80	519,30	480	39,30
*	40	30,62	388,01	41,98	500,61	475	25,61
*	40	30,62	371,14	40,15	481,91	480	1,91
total	120,00	122,48	1687,02	182,50	2112,00	2005	107,00

Vu ces augmentations inattendues de l'assurance et des frais bancaires, ce ne sera pas des remboursements mais de petits montants que chaque propriétaire doit verser pour **le 20 de ce mois d'août sur le compte de fonds de roulement BE51 0682 1141 5062.**
Merci de verser le montant juste au centime près, cela facilite la tâche.

Madame * doit virer 40,17€

Monsieur * doit virer 39,30€

Madame * doit virer 25,61€

Monsieur * doit virer 1,91€

Je paie ce 09/8 les 120€ pour le paiement du syndic Mme Czarnocki.

Le compte sera donc soldé le 1/9 avec ces paiements et reviendra à la mise de 1000€.

Syndicforyou

L'assemblée générale du 15 mars 2023 a décidé de s'abonner à la plateforme syndic yourself <https://syndicyourself.be/fr/> pour 8€ mois/lot, total à partager suivant les quotités à partir du 1^{er} septembre 2023.

					Final arrondi
rez-de-chaussée	Mme	Czarnocki	31%	9,9	10
1er	Mme	Eulaerts	24%	7,7	8
2ème	Mr	Querin	23%	7,4	7
3ème	Mr	Nyssen	22%	7	7
					32 32

Alimentation pour le fonds de roulement et augmentation de la domiciliation Prévion pour la saison prochaine

2022->2023	idem	+15 %	+5%		new 32€			
------------	------	-------	-----	--	---------	--	--	--

	syndi c	élect	Incendie+RC syndic	frais bancaires	syndicyourself	total annuel avance	total mensuel avance	total mensuel avance arrondi
*	0	35,00	550,00	56,00	10,00	651,00	54,25	55,00
*	40	35,00	425,00	43,00	8,00	551,00	45,92	50,00
*	40	35,00	407,00	41,00	7,00	530,00	44,17	50,00
*	40	35,00	390,00	40,00	7,00	512,00	42,67	50,00
total	120	140	1772	180	32	2244		

Il est donc demandé à chaque copropriétaire de modifier sa domiciliation sur notre compte gérance pour fonds de roulement BE51 0682 1141 5062 pour le 1^{er} septembre 2023. Si le délai est trop court, merci de le faire pour le 1^{er} octobre avec un virement manuel pour le 1^{er} septembre de 10€.

Avance mensuelle			2022-2023	2023-2024	Augmentation
Rez-de-chaussée	Mme	*	50 €	55	5 €
1er	Mme	*	40 €	50	10 €
2ème	Mr	*	40 €	50	10 €
3ème	Mr	*	40 €	50	10 €

Deuxième étage : succession de Mme * décédée en août 2019

- Jusque juin 2021 Très bon contact avec Mme Hugé de l'étude du notaire Jean-Pierre Marchant -qui gérait la succession de Mme Querin-Devos mais elle est partie à la retraite en juin 2021. Elle avait planifié les paiements de septembre 2021(fonds de roulement) et janvier 2022 (fonds de réserve) qui se sont passés sans problème.
- Ensuite les contacts avec l'étude sont devenus inexistant. Pas de nom de personne responsable du compte de la succession. Les paiements sont arrivés après beaucoup de mails de rappel. J'ai même dû contacter un ombudsman pour notaire à deux reprises et menacé de porter plainte à la Chambre des Notaires.
- **Je prends contact avec Mme * pour le décompte de cette saison (25,61€ à verser sur le fonds de roulement) et l'alimentation de la saison prochaine (50€ *12 =600€)**

Veuillez agréer, cher(e) co-propriétaire, l'expression de ma considération.

Belle journée à vous

Syndic du 52 avenue Herbert Hoover 1200

Christine Czarnocki