

Table des matières

Assemblée générale ordinaire du jeudi 21 mars 2024 à 20h	2
Syndic et Assemblée Générale	2
Décision : signatures du contrat de syndic	2
Païement des charges communes – Avance mensuelle	3
Païement annuel du syndic-gérant.....	3
Info : rappel de toutes les décisions prises depuis les 30 ans de la copropriété.....	3
Décision : nr de boîte aux lettres par étage reconnu par la commune	3
Décision : Les statuts de la copropriété à revoir par un bureau d'avocats pour les adapter à la législation	4
Décision : Choix de l'assurance :	4
Décision : Travaux dans la cage d'escalier : placer une tringle devant chaque contremarche	5
Décision : Travaux de plafonnage des murs de l'escalier d'entrée et de la pente de garage	5
Décision : PEB les dispositions à Bruxelles pour les copropriétés 1 ^{er} volet travaux	7
Décision : PEB les dispositions à Bruxelles pour les copropriétés 2 ^{ème} volet primes façades	7
Décision : PEB les dispositions à Bruxelles pour les copropriétés 3 ^{ème} volet primes sol	8
Info Comptes Belfius : signatures des mandataires. Pas d'accès limité à la consultation.....	9
Info Placement de la fibre optique par PROXIMUS plus de nouvelles	9
Info : relevé des 5 compteurs d'eau en juillet – à faire le même jour.....	9
Info : apprentissage du logiciel syndic for yourself pour chaque proprio	10
Info : Succession de Mme J*décédée le 25 août 2019	10
ANNEXE 1 : compte courant BE51 0682 1141 5062	12

Assemblée générale ordinaire du jeudi 21 mars 2024 à 20h

Cette réunion a été présidée par Mr Eulaerts, et le secrétaire est Mr Nyssen.

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%

Mr * nous annonce qu'il va déménager prochainement mais il reste propriétaire et va mettre son appartement en location.

Syndic et Assemblée Générale

L'assemblée générale a approuvé à l'unanimité 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 Baudouin Nyssen 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.

L'assemblée générale a approuvé à l'unanimité la gestion de Mr * jusqu'à ce jour et l'a déchargé de toutes responsabilités pour la gestion passée.

Vote : l'AG entérine cette mesure à l'unanimité

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

Le rapport de cette AG se trouve repris ici dans ce document et dans un document de l'outil syndic4you qui est testé pour la 1^{ère} fois par notre AG. En cas d'incohérence, c'est ce document qui prévaudra

Décision : signatures du contrat de syndic

Le contrat de syndic de 3 ans avec Mme Czarnocki s'arrêtait en avril 2024. Nous avons signé le contrat qui porte de mars 2024 à mars 2027

Vote : l'AG entérine cette mesure à l'unanimité

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 50€/mois, Mme Czarnocki est à 55€/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 a versé l'avance annuelle pour le 2^{ème} étage de 600€ le 29 septembre 2023

Paiement annuel du syndic-gérant

Mme Czarnocki, syndic, demande 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 : rappel de toutes les décisions prises depuis les 30 ans de la copropriété

Dans un document séparé, Mme Czarnocki a rassemblé toutes les infos avec les décisions prises depuis 28 ans aux AG, et des détails de la vie en copropriété.

Ce document a été envoyé aux copropriétaires avant l'AG, un 1^{er} draft un mois à l'avant, et la version définitive 2 jours avant.

Décision : nr de boîte aux lettres par étage reconnu par la commune

Le syndic, Mme Czarnocki, après avoir demandé par mail l'accord de chaque propriétaire, a fait la demande à la commune pour que chaque étage ait son nr de boîte aux lettres

BP	étage
1	rez-de-chaussée
2	1er étage
3	2ème étage
4	3ème étage

Le 26/1/2024 la commune a envoyé un courrier validant cette demande.

Il a été envoyé à chaque copropriétaire.

Le vote ici est une confirmation de la décision prise sur base des avis que le syndic avait reçu par mail de chaque copropriétaire

Vote : l'AG entérine cette mesure à l'unanimité

Décision : Les statuts de la copropriété à revoir par un bureau d'avocats pour les adapter à la législation

Sur les **recommandations de** Syndic Yourself, le syndic a pris contact avec le bureau d'avocats spécialisé avec l'adaptation des statuts de copropriété en conformité avec la législation

En 2011, une nouvelle loi sur les copropriétés était sortie, nous avons adapté nos statuts mais depuis il y a eu d'autres lois.

L'AG vote que nous soumettions nos statuts à ce bureau pour mettre nos statuts en conformité.

Forfait	550 €
Secrétaire	50 €
HTVA	600 €
TTC (21%)	726 €

Vote : l'AG entérine cette mesure à l'unanimité

Décision : Choix de l'assurance :

Mme Czarnocki a demandé en novembre 2023 à notre courtier Jean Crab (en la personne de Saïda el Kadri, un nouveau correspondant depuis un an) de revoir notre contrat d'assurances. Cela a pris pas mal de temps et elle a dit que nous avions une assurance « immeuble » au lieu de « copropriété ».

Elle m'a fait une offre toujours chez AXA de formules actuelles

Buildimax

Garanties plus étendues avec couverture du mobilier, matériel des communs de l'immeuble (jardin compris) sauf en cas de vol.

Buildimo

Garanties de base, pas de couverture du contenu

Buildimax 1.656,56 € Au 21/11/2024	Buildimo 1.451€ Au 21/11/2024
---	--

Mme Czarnocki a fait un document comparatif des 2 couvertures qui montre que la plupart des points couverts par Buildimax ne concerne pas notre copropriété qui n'a pas de contenu.

Néanmoins il y a une couverture moins importante pour dégâts des eaux

Le document a été envoyé aux copropriétaires le 18 février.

Comme Buildimo est un peu moins chère que la formule précédente, le courtier nous a fait une note de crédit pour les 6 mois déjà payés de 111€

Ce document est repris lors de cette AG

Il est voté à l'unanimité que la copropriété choisit la formule Buildimo, bien consciente que la couverture est moins importante en cas de sinistre que Buildimax.

Vote : l'AG entérine cette mesure à l'unanimité de choix de Buildimo en ayant comparé la couverture de Buildimo et Buildimax.

Décision : Travaux dans la cage d'escalier : placer une tringle devant chaque contremarche

Il a été très difficile de trouver des artisans compétents en la matière et avec des prix compétitifs. Travail urgent car le tapis n'est plus attaché à plusieurs endroits !

Mme Czarnocki a réussi à rassembler 4 devis qu'elle a envoyés aux copropriétaires en février

Devis Escalier	Fixer le tapis	
		Pour les 3 étages
		Remplacement des tringles qui sont EN-DESSOUS du tapis
		Par des tringles AU-DESSUS du tapis
		On garde le tapis pour le moment car il est en bon état
		En remplaçant par endroit le feutre entre le tapis et l'escalier

Personnes	Société	devis		Tringle	Photo
Mr Cornet	Tapis Bailli	6.519 €		Laiton poli	non
	Carpetland	1.712 €		TRAPROEDE ROND 8.5 MM en fer	oui
David Truyens	Bati-expert	1.838 €		Bois teinté	oui
Zygmunt Slecka	Kubus	1.961 €		Bois	non

Le choix de l'AG s'est porté sur la société Bati-Expert devis 2024/q/010 , avec des barres de bois pleins et teintées à la couleur de l'escalier. Travail à relaiser dès que possible.

Vote : l'AG entérine cette mesure à l'unanimité

Décision : Travaux de plafonnage des murs de l'escalier d'entrée et de la pente de garage

Il a fallu 3 mois avec beaucoup d'insistance et de rappel après des devis pour des travaux de rafraîchissement de l'entrée et la pente de garage (travaux qui avaient été faits en 2016 par IDV càd 8 ans)

Voici le récapitulatif avec des prix assez édifiants ...

?

				HTVA	TTC
IDV	Vincent Meert	a réalisé le travail en 2016	installation chantier	215	228
			décapage	1.950	2.067
			accrochage béton		
			cimentage avec membrane gytex		
			primer+2 couches peintures	1.195	1.267
				3.360	3.562
CD TRAVAUX	Olivier Feyaerts	Recommandé par Syndic Yourself	installation chantier	180	191
			décapage	1.898	2.012
			accrochage béton		
			cimentage avec membrane gytex		
			primer+2 couches peintures		
			anciens joints-> rejointoyer	298	316
			balustrade	398	422
				2.774	2.940
	David Truyens	Bati-expert	escalier pose de carrelages sur murets	1.780	1.887
			balustrade	455	482
			chantier	164	174
				2.399	2.543
			pente garage		
			décapage	2.640	2.798
			accrochage béton		
			cimentage avec membrane gytex		
			primer+2 couches peintures		

			anciens joints-> rejointoyer	209	222
			chantier	192	204
				3.041	3.223
			TOTAL	5.440	5.766

L'AG décide d'alimenter le fonds de réserve de 2500€ à la palce des 1250€ habituels pour le 31/01/2025, elle penche pour le devis de CD travaux de Olivier Feyarts devis nr 898. L'AG de l'année prochaine donnera le feu vert et ce travail est remis à l'année prochaine. Cette décision est votée à l'unanimité.

Décision : PEB les dispositions à Bruxelles pour les copropriétés 1^{er} volet travaux

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté une stratégie de réduction drastique de la consommation d'énergie de tous les logements et d'obtention, pour chacun d'eux, d'un label PEB C+. A titre de comparaison, à ce jour, 34% des maisons et 26% des 573 276 logements bruxellois ne disposent, à ce jour que d'un label G, soit le plus énergivore et le plus défavorable.

Concrètement, pour l'année 2025, tous les logements bruxellois devront disposer d'un certificat PEB qui en établira les qualités actuelles. En plus de cette description à l'année 2025, le certificat comprendra également une liste de 5 mesures à prendre pour atteindre, en 2050 le label C+

L'AG rappelle cette obligation à chaque copropriétaire.

L'AG a voté à l'unanimité cette proposition : chaque copropriétaire prend l'initiative d'isoler son appartement quand et comment il le veut à ses frais.

Décision : PEB les dispositions à Bruxelles pour les copropriétés 2^{ème} volet primes façades

Pour obtenir les primes RENOLUTION à Bruxelles (disponibles pour chaque personne qui entreprend des travaux !!!) les travaux d'isolation de façade extérieure doivent être demandés par la copropriété, et payés par la copropriété. Quitte à se faire rembourser par le ou les copropriétaires.

Vu les terrasses qui séparent les étages, chaque étage est indépendant.

Mme *demande la permission à la copropriété d'isoler sa façade extérieure côté jardin.

Fourniture et placement d'isolation IKO POWERWALL 120MM - 120x60cm Rd=5,45 Réalisation de 2 couches d'enduis Réalisation du crépis (couleur au choix du client) Réalisation des joints de finition et baguettes des arêtes

Elle alimentera le compte courant de la copropriété le même jour que le compte courant paiera le prestataire.

Suite au vote validé par la majorité requise, l'ACP acte la décision de faire exécuter les travaux suivants : isolation de façade arrière par l'extérieur au rez-de-chaussée de l'immeuble. Vu les terrasses qui séparent les étages sur toute la longueur du bâtiment, chaque étage est indépendant.

Le devis validé par l'ACP pour ces travaux porte la référence D/28 de l'entreprise LD&B*. Tous les copropriétaires donnent l'accord à l'introduction d'une demande de prime liée à ces travaux, soit la Prime RENOLUTION (F1).

L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI de l'arrêté du Gouvernement de la Région de BruxellesCapitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.

L'ACP donne ainsi mandat à Madame CZARNOCKI (syndic non professionnel) afin d'entamer les démarches nécessaires quant à la demande de prime et confirme le numéro de compte bancaire de la Copropriété Gérance du 52 av Hoover 1200 : n° BE BE51 0682 1141 5062 sur lequel doit intervenir le paiement de la prime. La copropriété décide de restituer le montant de la prime à la copropriétaire Mme Czarnocki qui a fait les travaux du rez-de-chaussée.

Voté à l'unanimité

Décision : PEB les dispositions à Bruxelles pour les copropriétés 3^{ème} volet primes sol

Pour isoler le sol du rez-de-chaussée, Mme * doit isoler le plafond des caves qui communiquent avec son plancher.

Mme * demande la permission à la copropriété d'isoler A SES FRAIS à partir de ses comptes le couloir des caves qui va jusqu'au garage : trapèze largeur =1 m, petite base 5m, Grande Base 6m

Elle isolera aussi le plafond de sa buanderie, et de ses 2 caves à charbon

Isolation du sol par les plafonds des caves et du garage : Fourniture et pose d'isolation sur le plafond : IKO ENERTHERM ALU 100MM - 1200x600mm - Rd=4,50

L'AG vote à l'unanimité cette proposition.

Info Comptes Belfius : signatures des mandataires. Pas d'accès limité à la consultation

Les signataires de nos 2 comptes BELFIUS sont Mme *

Après investigation auprès de notre agence BELFIUS, Mme Czarnocki a appris qu'il n'y avait pas moyen d'avoir accès uniquement en consultation.

Info Placement de la fibre optique par PROXIMUS plus de nouvelles

Proximus était passé en août 2023 pour prendre des photos de la cave pour le projet de fibre optique.

Mme Czarnocki a aidé Mme * en septembre-octobre 2023 pour vider la cave à charbon appartenant à la succession *, par laquelle passeront les fibres optiques.

Pour le moment aucune nouvelle. Les syndicats sont normalement avertis avant le début des travaux.

Sur le trottoir d'en face à Schaerbeek ils sont occupés ce mois de mars.

Info : 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	*
		4000305110	BL020.1840544	1514912.0	1er étage	*
1000382766	9705993	4000305141	BL020.1840545	1514913.1	rez-de-chaussée	*
		4000305201	BL020.1840546	1514915.3	2ème étage	*
		4000305168	BL020.1840547	1514914.2	3ème étage	*

L'AG accepte que

- Mr Nyssen 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

Info : apprentissage du logiciel syndic for yourself pour chaque proprio

Depuis le 1^{er} septembre 2023, l'ACP est abonnée à la plateforme syndic4you créée pour syndics non-professionnels.

Il a été envoyé à chaque co-proprétaire un lien pour pouvoir se logger et avoir une large vue sur l'activité de l'ACP et faire le point sur sa situation

Info : Succession de Mme * décédée le 25 août 2019

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

Il y a 3 héritiers Mme *

Un expert agréé, nommé par le juge, a été envoyé pour faire l'inventaire.

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 * 31%

ANNEXE 1 : compte courant BE51 0682 1141 5062

Le compte courant est remis à la valeur du fonds de roulement càd 1000€ au 01/09

mars-24				
	frais de compte		-2,50	2.234,17
	cz+eul+nyssen		155,00	2.236,67
févr-24	elec mensuel		-9,72	2.081,67
	frais de compte		-2,50	2.091,39
	cz+eul+nyssen		155,00	2.093,89
janv-24	elec mensuel		-9,72	1.938,89
	frais de compte		-2,50	1.948,61
	cz+eul+nyssen		155,00	1.951,11
déc-23	assurance RC syndic		-52,53	1.796,11
	assurance CRAB cht contrat		111,53	1.848,64
	elec mensuel		-9,72	1.737,11
	frais de compte		-2,50	1.746,83
	cz+eul+nyssen		155,00	1.749,33
nov-23	elec mensuel		-9,72	1.594,33
	frais de compte		-2,50	1.604,05
	cz+eul+nyssen		155,00	1.606,55
oct-23	elec mensuel		-9,72	1.451,55
	frais de compte		-2,50	1.461,27
	cz+eul+nyssen		155,00	1.463,77
sept-23	devos annuel		600,00	1.308,77
	SY PONTO alimentation compte roul		-50,00	708,77
	SY abonnement 32*12		-384,01	758,77
	elec mensuel		-9,72	1.142,78
	frais de compte		-2,50	1.152,50
	cz+eul+nyssen		155,00	1.155,00
août-23	elec mensuel	cz	9,72	1.000,00
	remb	nyssen	1,92	990,28
	remb	devos	25,61	988,36
	remb	eulaerts	39,30	962,75
	elec mensuel		-9,72	923,45
	remb	cz	40,17	933,17
	syndic		-120,00	893,00
	elec annuel		-13,69	1.013,00
	frais de compte		-2,50	1.026,69
	cz+eul+nyssen		130,00	1.029,19
juil-23	frais bancaire gestion annuel		-125,00	899,19
	frais de compte		-2,50	1.024,19
	cz+eul+nyssen		130,00	1.026,69
juin-23	assurance incendie		-1.635,51	896,69

	elec		-9,72	2.532,20
	frais de compte		-2,50	2.541,92
	cz+eul+nyssen		130,00	2.544,42
mai-23	elec		-9,72	2.414,42
	frais de compte		-2,50	2.424,14
	cz+eul+nyssen		130,00	2.426,64
avr-23	transfert matelas roulement		1.000,00	2.296,64

Fond de réserve depuis la dernière AG en avril 2023

COMPTE DEPOT BE53 0882 0962 2853		euro movt	euro solde
		mouvement	solde
31-01-24	fonds eulaerts	300,00	3.839,60
30-01-24	fonds nyssen	275,00	
05-01-24	fonds czarnocki	390,00	
01-01-24	frais bancaires+int pour la saison	11,87	
29-09-23	fonds devos	285,00	
01-09-23	Syndic Yourself reprise	-185,00	
18-04-23	matelas fonds de roulement	-1.000,00	
			3.762,73
	somme des mouvements de l'année	76,87	76,87