

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

Table des matières

Composition des copropriétaires en janvier 2025.....	1
Assemblée Générale ordinaire	2
Les comptes	3
Frais réguliers et contrats existants, sur base annuelle, tarif de 2024	3
Archivage des documents.....	5
Clés.....	5
Horaire de fermeture de l'immeuble.....	6
Poubelles et nettoyage	6
Statuts de copropriété	6
PEB des habitations à Bruxelles	6
Compteurs d'eau chez VIVAQUA	8
Compteurs ELECTRICITE - GAZ.....	8
Détecteurs de fumée	8
Mise en conformité de l'électricité	9
Futur du syndic de la copropriété.....	9
Gros travaux réalisés en 30 ans pour la copropriété	10
Ascenseur – Chauffage commun – Concierge	10

Composition des copropriétaires en janvier 2026

Liste Propriétaires	Dénomination	Quotité	Total	Locat/resid
*	Rez-de-chaussée	23		Résident
	Garage	6		
	buanderie	2	31	
*	1er étage	24	24	Mr Hatem Sakly
(et *en indivision)				
*	2ème étage	23	23	Vide
(et * en indivision)				
*	3ème étage	22	22	Mr Ziad Alcheick
En jaune les copropriétaires présents aux AG		100	100	

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

Assemblée Générale ordinaire

Madame Christine Czarnocki a toujours été l'unique candidate au poste de syndic, poste qu'elle occupe depuis la création en 1996.

Nous n'avons pas de conseil de copropriété.

Mr * a joué le rôle de Commissaire et rôle repris par Mr *. Il 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. Les rapports du Syndic sont présentés en AG.

Dans notre règlement de copropriété, l'Assemblée Générale est fixée au 3ème mercredi de mars. Le syndic demande en début d'année de confirmer la date pour l'année en cours. Et suivant les disponibilités, elle est fixée chez Mme Czarnocki 52 av Hoover 1200.

Les copropriétaires ont demandé d'être convoqués par mail.

Les présences sont prises à chaque réunion avec apposition de la signature des personnes présentes.

Un ordre du jour est envoyé un mois avant aux propriétaires et locataires avec demande d'ajout éventuel de points avec date limite 15 jours avant.

Le syndic (Mme Czarnocki) rédige un brouillon de rapport d'AG avec les différentes options qu'elle envoie aux copropriétaires avant l'AG, elle le met à jour pendant la réunion et le fait signer par les membres de l'AG à l'issue de la réunion. (C'est devenu une obligation légale de fixer le rapport à l'issue de la réunion).

A l'entrée de l'immeuble, est affiché le nom du syndic ainsi que ses responsabilités.

En cas d'indivision de propriétaires au niveau d'un lot

Que se passe-t-il lorsque plusieurs personnes sont co-propriétaires d'un même lot ? Qui participe à l'AG et qui, surtout dispose du droit de vote ?

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

La nouvelle loi de 2010 le prévoit "le droit de participer aux délibérations de l'AG est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés ou son représentant, légal ou conventionnel, ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

La personne ainsi désignée est convoquée aux AG, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. Le but est d'inciter les personnes à régler la question"

Depuis la mort de Mme * en 2013, qui était propriétaire de l'appartement du 1er étage, ses 2 fils * sont devenus copropriétaires de l'appartement en indivision. * est le mandataire au niveau de notre copropriété.

Depuis la mort de Mme * en 2019, qui était propriétaire de l'appartement du 2ème étage, ses 3 enfants * sont devenus copropriétaires de l'appartement en indivision. * est la mandataire au niveau de notre copropriété.

Les comptes

Les 2 comptes se trouvent chez Belfius, l'agence a déménagé au Tomberg.

Mme Christine Czarnocki (syndic et coprop du rez-de-chaussée) , * (fille de la copropriétaire du 2ème étage), Mr * (copropriétaire du 3ème étage) ont droit de signature sur les comptes. Il n'y a pas moyen de donner un droit d'accès uniquement en consultation.

Depuis septembre 2023, nous travaillons avec la plateforme Syndic Yourself. Les mouvements du compte de roulement entrent automatiquement par un système appelé PONTO.

Les mouvements du compte de réserve sont introduits manuellement dans SYNDIC Yourself

La comptabilité est simplifiée au maximum.

Frais réguliers et contrats existants, sur base annuelle, tarif de 2024

Libellé	Détail	Tarif annuel	Répartition
Syndic	Défraiement de frais par chaque propriétaire autre que le syndic	40€	à égalité

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

Electricité	Chez ENGIE : Alimentation des ampoules de la cage d'escalier et des caves-domiciliation mensuelle	Autour de 130€	4 parties égales
Assurance habitation Incendie	Chez AXA, courtier Jean CRAB : Facture la plus importante, assurance habitation – domiciliation annuelle	Autour de 1.500€	clé de l'acte de base
Assurance RC syndic	Chez AXA, RC pour le syndic chez AXA, courtier Wynsberghe – domiciliation annuelle	53€	clé de l'acte de base
Frais bancaires	Chez Belfius : 2 comptes. Les frais sont apparus depuis mai 2022	2,5€ mensuel + 125€ annuel	clé de l'acte de base
Syndic Yourself	Depuis septembre 2023, abonn annuel	384€	clé de l'acte de base
PONTO	Système d'injection des mouvements bancaires du compte courant dans la plate-forme	50 €	Clé de l'acte de base

Avance fonds de roulement	
au 1/1/2026	50€/mensuel pour 2ème,3ème étage
	55€/mensuel pour 1er
	65€/mensuel pour rez-de-chausse

Le décompte annuel du compte de roulement se fait fin août. Au 1er septembre tout est fait pour que le compte se retrouve à 1.000€ qui est le fonds de roulement.

Depuis le décès de Mme * en août 2019, c'est le notaire Marchant qui paie les montants du 2ème étage, avec des péripéties ... Dernièrement il a payé dès septembre l'alimentation pour le compte de roulement et le compte de réserve.

Depuis septembre 2025, Mme * paie pour le 2^{ème} étage

Fonds de réserve				
			1.250 €	Arrondi
*	rez-de-chaussée	31%	387,50 €	390,00 €
*	1er étage	24%	300,00 €	300,00 €
*	2ème étage	23%	287,50 €	285,00 €
*	3ème étage	22%	275,00 €	275,00 €

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

Depuis la création de la copropriété en 1996, l'apport annuel au fonds de réserve de chaque appartement n'a pas bougé. Or le coût des travaux augmente sans cesse. Les copropriétaires actuels préfèrent ne pas augmenter la part annuelle et réagir rapidement en cas de besoins imprévus.

Archivage des documents

Les documents sont sous format papier dans des dossiers de la cave de Mme Czarnocki et facilement accessibles si un copropriétaire veut les consulter.

Ils sont sous forme digitale dans un répertoire DROPBOX, Mme Czarnocki en tant que syndic et Mr * en tant que commissaire aux comptes y ont accès.

Depuis septembre 2023, nous travaillons avec la plateforme Syndic Yourself : tous les contrats, les rapports d'AG et les décomptes de ces 30 années y ont été déposés.

Clés

Le syndic Mme Czarnocki possède un original de la clé de l'immeuble et des clés de chaque BP

- Pour faire une double de la clé de l'immeuble, elle a aussi une carte sans laquelle un double ne peut être refait.
- Pour les boîtes postales, il est recommandé d'en commander à la société qui les a créées chez LAROB. Il convient de contacter jef@larob.be, et larob@larob.be elle coûte une dizaine d'euros/pièce + 20€ d'envoi +TVA.

Nr cle	Appartement
Clé nr. 45161	1
Clé nr. 45163	2
Clé nr. 45185	3
Clé nr. 45186	4

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

Horaires de fermeture de l'immeuble

Il est demandé à chaque résident de fermer à clé l'immeuble suivant les heures de clarté.

En hiver, fin décembre, cela peut être de 17h à 8h.

En été, fin juin, cela peut être de 21h à 6h.

Poubelles et nettoyage

A partir du 1^{er} avril 2024, il est devenu obligatoire de sortir

- Les poubelles blanches dans une grande poubelle en dur noire, SANS couvercle. Celle de Mme Czarnocki devient une poubelle communautaire, à la disposition de chaque copropriétaire, à charge de la remettre à son emplacement au-dessus des escaliers de la cave, après l'avoir vidé d'eau s'il a plu.
- Les poubelles orange dans une petite poubelle en dur orange, avec couvercle.

Elles peuvent être reçues gratuitement au local technique de WSL en début 2024.

Chaque résident est responsable de nettoyer sa tranche de partie commune tous les 15 jours : le rez de la cave jusqu'au hall d'entrée, le 1^{er} (le 2^{ème}/3^{ème}) la cage d'escalier jusqu'au 1^{er} (le 2^{ème}/3^{ème}) .

Statuts de copropriété

Les statuts de la copropriété sont constitués

- D'un acte de base de 11 pages qui reprend la liste des différents propriétaires depuis la création de l'immeuble, la description des biens, et les quotités par appartement
- D'un règlement de copropriété.

Ils sont déposés au Bureau des Enregistrements.

En 2011, une nouvelle loi de copropriété obligeait les copropriétés à revoir leurs statuts et les valider en AG sans devoir passer par un notaire et un enregistrement. Ce qui a été fait. Depuis de nouvelles lois sont sorties, et il faut relancer le processus, on peut passer par un bureau d'avocat moins cher, qui corrige les statuts. L'AG valide les modifications.

PEB des habitations à Bruxelles

<https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/certificat-peb-habitation-individuelle>

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

<https://homegrade.brussels/> Homegrade est au service du citoyen pour toutes les questions sur la rénovation des bâtiments.

Décision à Bruxelles :

- En 2025, chaque copropriétaire doit avoir fait contrôler son appartement et doit posséder un PEB habitation
- Visée en 2050 : chaque copropriétaire devra entamer les travaux, à concurrence d'un tous les 5 ans, au plus tard **à partir de 2030**. L'objectif étant d'avoir terminé l'ensemble des mesures préconisées pour 2050. Afin d'atteindre au minimum le score énergétique C.

Dans notre copropriété, tous les châssis ont un double vitrage.

A Bruxelles, il n'y a pas de PEB habitation obligatoire pour les parties communes des copropriétés.

Chaque copropriétaire peut faire les travaux chez lui indépendamment des autres.

Jusqu'en 2025, Chaque copropriétaire peut demander une prime RENOLUTION pour les travaux d'isolation thermique, et pour les travaux d'isolation acoustique pour un mur mitoyen avec un autre logement. **Cette prime est disponible pour tous.** Le montant de la prime diffère selon votre catégorie de revenus. Il en existe trois : catégorie I (catégorie par défaut), catégorie II (revenus moyens) et catégorie III (faibles revenus).

Pour l'isolation des façades du côté rue, cela doit être fait par l'intérieur.

Pour l'isolation des façades du côté jardin, cela peut être fait par l'intérieur ou l'extérieur. Chez nous la façade extérieure côté jardin est coupée par les terrasses et ne constitue pas un seul bloc à isoler.

Comme les terrasses participent au caractère commun de l'édifice, **la demande de prime RENOLUTION à Bruxelles concernant l'isolation extérieure de la façade jardin doit être faite au nom de la copropriété, payée par la copropriété (quitte à ce que le copropriétaire rembourse la copropriété), votée en AG.**

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

Compteurs d'eau chez VIVAQUA

VIVAQUA : chaque étage a son compteur et reçoit sa facture. Néanmoins Vivaqua vérifie si la consommation du compteur commun correspond à la somme des consommations des 4 compteurs individuels.

D'où l'intérêt de vérifier que la transmission des index à VIVAQUA se fasse le même jour.

Le compteur commun d'eau se trouve dans la cave du 2^{ème} étage à front de rue, actuellement cette cave appartient à la famille *. Il faut y avoir l'accès une fois par an pour le relevé du compteur d'eau.

Dans la période de la clôture annuelle, on peut aller sur le site de VIVAQUA pour transmettre les index. Les identifiants ont beaucoup changé au fil du temps : nr compteur, matricule, maintenant c'est nr installation.

nr installation	compteur	matricule	étage	résident
4000000219	KE020.122.0007	15016794	général, dans la cave privative	co-propriété
4000305110	BL020.1840544	1514912.0	1er étage	S*
4000305141	BL020.1840545	1514913.1	rez-de-chaussée (en 2ème position dans la cave)	C*
4000305201	BL020.1840546	1514915.3	2ème étage	*
4000305168	BL020.1840547	15.14914.2	3ème étage	N*

Compteurs ELECTRICITE- GAZ

Chaque étage a son chauffage au gaz et son compteur. Les communs ont leur compteur pour les ampoules de la cage d'escalier et de la cave. Il y aussi une prise reliée aux communs à l'entrée de la cave dans le hall d'entrée.

Détecteurs de fumée

Deux détecteurs de fumée ont été placés dans le hall d'entrée et dans la cave en mai 2016. Ils ont une pile scellée qui empêche le démontage et offre une autonomie de 10 ans. Ils ont été renouvelés le 18 novembre 2025.

Prix en 2024 au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires :
détecteur de fumée 28,5€ non-membres/23,5€ membres, détecteur de fumée +CO 45,9€ non-membres/38,5€ membres

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

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>

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. Elle voit une alternative dans le choix d'un syndic pour les copropriétaires

- Un autre propriétaire reprend la fonction de syndic en utilisant la plateforme d'aide aux syndicats non-professionnels SYNDIC Yourself que nous utilisons depuis le 1^{er} septembre 2023.
- 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 et notre copropriété est trop simple et petite pour être gérée par un syndic professionnel, malgré cela le métier se professionnalise, et

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

les lois sont de plus en plus contraignantes. Certains syndics se retirent de copropriétés trop petites qui ne sont plus rentables pour eux.

C'est dans cette vision que depuis le 1/9/2023, la copropriété utilise la plateforme SYNDIC YOURSELF, qui offre une solution informatique pour la gestion des comptes et des rapports de décompte et d'AG. Cela donne le temps à un autre copropriétaire de se faire à l'idée de reprendre du service quand Mme Czarnocki ne sera plus capable de le faire ...

A l'AG2025, Mr * proposait sa candidature de syndic si Mme Czarnocki n'était plus en mesure d'assumer la fonction.

Gros travaux réalisés en 30 ans pour la copropriété

Travaux	Année	Montant en euros
Parlophone	1997	1.394
Entrée - maçonnerie	2000	2.220
Parlophone	2005	594
Cage d'escalier peinture	2008	5.245
Nouvelle boîte aux lettres	2012	1.056
Réparation terrasses	2012	954
Rénovation entrée	2016	6.894
Nouveau toit avec isolation et corniche (avec architecte et permis d'urbanisme)	2019	23.539
Réparation terrasses	2019	5.194
Mise en conformité de l'électricité des communs	2021	922
Refection des murs de l'entrée du bâtiment : escalier et pentes de garage	2025	3.529

Ascenseur – Chauffage commun – Concierge

Trois postes importants qui n'existent pas dans notre copropriété

Ajouts de l'AG 17 mars 2025

Décision : relevé des 5 compteurs d'eau en juillet – à faire le même jour début juillet par le syndic ou délégué du syndic

Décision : détecteurs de fumée à remplacer après 10 ans-ils datent de 2016 et le syndic les remplacera

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

Rappel de toutes les décisions prises depuis 1996 et valables au 1/1/2026

Décision : usage des parties communes, pas de dépôt -un paragraphe est ajouté aux statuts de notre copropriété avec les heures de fermeture à clé de la porte d'immeuble

Décision : usage des parties communes, en cas d'intempéries - cette obligation incombe aux résidents, suivant l'ordre des étages et un paragraphe est ajouté aux statuts de notre copropriété.

Décision : Succession de Mme Janine Querin-Devos décédée le 25 août 2019- si l'appartement du 2ème étage n'est pas vendu au 31/8/2025 Mme Martine Querin paie les avances mensuelles et fonds de réserve jusqu'à ce qu'un nouveau propriétaire fasse l'acquisition de cet étage.

Décision : nos statuts ont été revus par un bureau spécialisé dans les copropriétés ejuris et ont été validés en AG