

Bonjour Madame,

Je vous envoie le compte-rendu de notre dernière AG du 23 mars 2026, ainsi que le document de toutes les décisions prises en AG depuis 30 ans jusqu'au 23 mars 2026 inclus, pour compléter la série de documents déjà envoyés.

Un point d'information de ce rapport d'AG concerne la vente du 2ème étage. Nous avons demandé à Madame *** où en était la vente .

Elle nous a indiqué qu'elle ne fera pas venir de plombier pour réparer les joints des installations sanitaires qui fuient quand on ouvre le compteur d'eau.

Notre copropriété n'a rien à dire là-dessus tant que l'appartement du dessous n'est pas inondé !

Il est donc important que vous mentionniez - là où c'est nécessaire - **de ne pas rouvrir le compteur d'eau**. Le technicien de la société de fuite a fermé l'arrivée d'eau de la chasse du WC le 17/11/2025 et peut-être qu'il ne se passera rien si on rouvre le compteur d'eau mais il sera plus prudent de le laisser fermer.

D'autant plus que le locataire du 1er est absent pour le moment et ne peut crier gare si cela coule ailleurs chez lui. On a évité de créer des dégâts au 1er mais il ne faut pas tenter le diable ...

Merci de nous signaler les dates de visite quand elles seront fixées.

Bien à vous.

Christine Czarnocki
syndic du 52 avenue Herbert Hoover 1200

De : Christine Czarnocki <***Envoyé : dimanche 18 janvier 2026 22:44

À : Julie Perin <JPerin@marchant.be>

Cc : **Objet : REPONSE LEGALE DU SYNDIC POUR VENTE - ** - 52 avenue Herbert Hoover 1200

Bonjour Madame,

Suite à votre demande liée à la vente du 2ème étage, vous trouverez ci-dessous tous les documents dont vous avez besoin, j'espère.

Ci-joints

1° les rapports d'AG de 2023-2024-2025

2° les décomptes annuels de 2023-2024-2025

3° un document qui reprend tous les décisions importantes prises au cours de ces 30 années

4° un document qui reprend tous les montants de travaux financés par le fonds de réserve au cours des 30 années

5° un court document descriptif de notre copropriété. Voici un extrait sensible avec l'alimentation des comptes

2 comptes bancaires	chez BELFIUS
	compte de roulement : avance mensuelle 2026 65€ rez-55€ 1er et 50€ 2eme et 3eme
	compte de réserve: pour le 31/1 de chaque année, appel de fonds
	depuis 30 ans 390€ rez- 300€ 1er - 285€ 2eme - 275€ 3eme

6° au niveau financier le fonds de réserve est alimenté chaque année de 1.250€ et s'élèvera au 31/1/2026 à 1.454€.

7° En 30 ans, aucun propriétaire n'a eu un défaut de paiement et aucune dette n'a été contractée à quelque moment que cela soit. A ce jour aucun travail d'ampleur ne s'impose et aucun financement autre que les mouvements annuels n'est prévu.

8° DIU (dossier d'intervention ultérieure) : tous les documents sous format papier liés à la copropriété depuis 30 ans se trouvent dans une armoire du garage de Mme Czarnocki et peuvent être consultés sur rendez-vous. Tous les documents se retrouvent sous forme électronique par année dans un dossier DROPBOX. L'accès en consultation peut être donné à tout copropriétaire par le syndic. Les travaux n'ont jamais pris une telle ampleur qu'il faille faire appel à un coordinateur de sécurité.

9° Les statuts de l'immeuble ont été revus en mai 2025 par un bureau d'avocats ejuris.be pour être conformes aux différentes lois sur la copropriété. La dernière version est jointe ici.

Point d'attention : le compteur d'eau du 2ème doit rester fermé tant que les joints défectueux des installations du WC et de la salle-de-bains n'ont pas été remplacés au 2ème.

La cave du lot ** qui est à côté du garage doit être accessible une fois par an en juillet pour le relevé du compteur d'eau commun, qui s'y trouve.

N'hésitez pas à me demander toute information complémentaire (avant fin février).

Bien à vous.

Christine Czarnocki

**

syndic du 52 avenue Herbert Hoover 1200