

IMMEUBLE CHARDONS - RAPPORT ANNUEL 2023

Avant propos

Le départ de Claude laisse un grand vide dans nos cœurs comme au sein de Chardons, qu'il gérait en bon père de famille avec Philippe depuis 24 ans.

Très engagé dans l'administration de leur patrimoine commun, Claude était attentif à la valorisation du bien autant qu'à sa rentabilité, et veillait de près sur les locations comme sur les travaux qu'il menait avec son frère. Après la réhabilitation et la rénovation progressive des appartements, l'amélioration du rendement énergétique était au programme, bien conscient des enjeux actuels et futurs.

Malgré les tracas, il retirait beaucoup de satisfactions de Chardons, voire une certaine fierté. C'était à ses yeux une valeur sûre qu'il souhaitait voir encore prospérer. Bien ancré dans la réalité et se tenant informé, il s'inquiétait néanmoins des perspectives d'avenir et nous tenait au courant des mesures annoncées par le syndicat des propriétaires.

Alors que la crise du climat et de l'énergie battait son plein, la chasse aux passoires énergétiques devenait surréaliste. Les certificats PEB projetaient de contraindre l'indexation des loyers. Claude avait été pour le moins décontenancé par les mauvais résultats obtenus, malgré les nouveaux châssis et l'isolation de la façade arrière, et d'autant plus révolté par le calcul fantaisiste et étonnamment régional.

Début 2022, il attirait encore notre attention sur une directive européenne qui ciblait les immeubles les moins performants à l'horizon 2033. Par ailleurs, le SNPC mettait aussi en garde les bailleurs face à une « politique de socialisation des biens immobiliers privés donner en location » qui voulait, en pleine crise du covid, encore mieux protéger les locataires au détriment des propriétaires.

Tout cela l'amenait à se questionner sur le futur et sur l'après...

La question de l'indivision le tracassait toujours. Ancrée dans la culture familiale, il était bien conscient des difficultés qui sous-tendent la gestion d'un patrimoine commun, d'autant qu'il y tenait souvent le rôle d'administrateur et de médiateur.

Alerté par ses problèmes de santé, fin 2021, Papa nous avait lancé quelques pistes de réflexion sur l'avenir de Chardons. Dans sa petite note, où il précisait que ni Philippe, ni ses héritières, ne semblaient intéressés par le rachat d'une partie du bien, il relevait la question de la copropriété et l'épineux problème du syndic, pensant qu'à son décès il y aurait une sortie forcée d'indivision.

Aussi envisageait-il alors différentes alternatives comme la création d'une société immobilière, la vente en bloc, la sortie amiable d'indivision « dès à présent ». Avec la mention *A compléter.

La visite in extremis chez la notaire l'a amené à réenvisager encore différemment les choses. A la veille de partir, nourrissant l'espoir que nous puissions poursuivre l'aventure dans les meilleures conditions possibles, il nous a présenté ce qui lui apparaissait comme la clé de voûte de notre prochaine copropriété à quatre.

Connaissant l'intérêt de Kimi pour l'immobilier, sa perpétuelle curiosité sur le sujet et sa belle expérience en la matière, et voyant en lui une personne neutre, loyale, de confiance, il lui a proposé le rôle de syndic.

Le patrimoine

L'immeuble sis 20 rue des Chardons, comprenant :

- 9 appartements (une chambre) + cave
- 1 grenier non aménagé (70m²)
- 10 garages (simples) et une cour intérieure
- 1 atelier (80 m²) avec terrasse (25 m²)

Les copropriétaires

Achat mai 1998 en indivision Claude (50%) et Philippe (50%) ; libre de toutes hypothèques

Suite au décès de Claude, le bien toujours en indivision est détenus par :

- Philippe Gastout : 50 % en pleine propriété
- Benoit, Pascale, Muriel Gastout : chacun pour 1/3 de 50% en nue propriété
- Lucienne Liesen : 50% en usufruit

Les locataires

Le 6 décembre 2022, les locataires ont été informé par mail du changement de gérance et des travaux à venir. Muriel leur a transmis ses coordonnées et leur a demandé de veiller aux provisions mensuelles pour l'eau, de transmettre le relevé de compteur ainsi que d'être en ordre au niveau de l'entretien des chaudières, des détecteurs de fumée et de leur assurance.

Concernant les loyers : les 9 appartements et des 6 garages sont à jour. Aucun retard de paiement.

Indexation des appartements 4D (Robin) et 3G (Karagun) et du garage 9G (Pigné).

Il y a toujours 4 garages qui ne sont pas mis en location.

Du côté atelier, les élèves de Béné rajoutent depuis avril le tiers manquant du loyer.

Pour les charges eau, un décompte est en cours sur base des index relevés début 23. Mux signale déjà des incohérences, les index ne semble reprendre qu'une partie de la consommation.

De manière générale, les locataires semblent toujours satisfaits de leur logement, pas de départ annoncé, sauf celui de Mme Trintafilidis qu'on attend avec impatience mais qui n'est toujours pas confirmé.

Les travaux

Trouver de bons corps de métier, disponibles et pratiquant des prix corrects n'a pas été simple mais les travaux entrepris cette année se sont bien déroulés et la façade est magnifique.

La mise en conformité des installations n'ayant pas encore été réalisée, elle reste au programme des priorités pour 2024. Le rapport de l'inspection du logement n'a pas été aussi alarmant qu'on ne le craignait. Par contre, la sommation de la commune tombée comme un couperet a orienté les travaux sur la façade.

Le bâtiment

◆ Corniche avant

Début octobre 2022, vu le risque imminent de chutes de panneaux de la corniche, Mux a fait appel à un toiturier qui a constaté une infiltration par les soudures du zinc. Certaines tuiles se sont aussi détachées du toit. D'après lui, la toiture devrait être refaite mais peut encore tenir.

Travaux effectués par Ali Toiture le 12 juin 2023. Total facturé : 5.205 + 6% tva = 5.517,30 €

Suivant offre du 18/10/22 : Réparation des soudures, remplacement des boiseries et peinture, recimentage des tuiles (2.885 €). Échafaudage (2.320€).

◆ Egoûtage

Philippe a demandé à Carlos d'intervenir sur les problèmes d'inondation récurrents à la cave.

Travaux effectués le 7/11/2023 : placement d'un nouveau conduit et grille. Total non facturé : 1.250 €

Il n'y a pas eu de demande de prix. Ni de concertation avec Kimi au préalable

◆ Façade avant

Le 20 octobre 2023 : Recommandé de la commune envoyé à Philippe et Lucienne demandant d'intervenir en urgence sur la façade.

Le 28/10/23 : Location d'un lift (659 €) et nettoyage des parties à risque par Carlos.

Travaux effectués par Carlos du 5 au 19 décembre 23. Total facturé : 8.590 +10 % (facture) + 6% = 10.015 €

Suivant offre du 28/10 : Nettoyage en profondeur, traitement des barres acier, peinture des parties cimentées (7.500 €) ; non compris le traitement hydrofuge des briques (830 €). Échafaudage bâché (2.130 €)

Philippe a demandé à Carlos d'isoler le petit plafond du hall d'entrée (260€) et à payer de sa poche l'isolation du plafond du garage.

De nouveau sans concertations et sans en informer Kimi

Les appartements

◆ 1^{er} Gauche – Mme Triantafilidis

Beaucoup d'échanges mail, tel, et visites de l'appartement pour essayer de cerner les problèmes dont se plaint Mme Triantafilidis. Essentiellement un problème de condensation, dû à un manque de ventilation. En même temps qu'elle signale son désir de vouloir quitter l'appartement, elle dépose plainte pour logement insalubre auprès du syndicat des locataires (déc. 22) et puis à Bxl Logement (juill. 23).

Le rapport du 4/9/23 nous met en demeure de réaliser une série de travaux endéans 12 mois.

Liste des travaux à faire :

1.1. Travaux de façade > ok

1.2. Mise en conformité de l'installation électrique : cache de protection du tableau général (cave) ; couvercle de la boîte de dérivation (cuisine) ; schéma élec.

1.3. Remplacer le flexible de raccordement de la taque cuisine

2.1. Ventilation de la sdb : raccorder le ventilateur

3.1. Remplacer la vanne eau du WC

3.2 Modifier le placement de la vanne du gd radiateur cuisine et séjour ; placer une vanne sur le petit radiateur cuisine

En remarque, l'inspecteur n'a pas constaté d'infiltration, la cause des problèmes de condensation (champignons sur les murs) vient d'une mauvaise utilisation du dispositif (présent, conforme et suffisant). Des travaux de nettoyage et de remises en états des murs devront être réalisés.

Depuis, Mme T. a réitéré son désir de vouloir quitter son logement. Philippe a signé une convention de rupture de bail (sans date de départ)

◆ 2^{ème} Droit – Mr Pigné

En septembre, Mr Pigné signale avoir un problème d'eau chaude. Il prend contact avec Vaillant.

14 septembre : Réparation par un technicien agréé : remplacement du circuit imprimé (531,04 €)

◆ 3^{ème} Gauche – Mme Karagun

Fin février, Mme Karagun signale avoir un problème de chaudière. Il est décidé de la remplacer par une chaudière à condensation (avec évacuation des condensats).

17 mars : Nouvelle chaudière Vaillant + pompe d'évacuation (2 100€)

La gestion en copropriété et la question du syndic

Suite à l'accord passé le 1er juin 2022 et reconfirmé lors de notre première réunion, Hakim Saïdane a pris en charge et à cœur sa fonction de syndic, de manière bénévole jusqu'à ce jour. Avec Muriel du côté de la compta et en lien direct avec Philippe, il a géré au mieux les choses, malgré un certain flou ambiant et un climat parfois tendu.

En effet, on a pu constaté un manque de cohésion au sein de notre copropriété. Peut-être devrions nous mieux la structurer. Bien que ce ne soit pas une obligation légale dans le cas d'une indivision, notre copropriété à tout intérêt, comme nous l'a jugué notre cher Claude, a instaure clairement les différents organes de décisions, à savoir les AG et le syndic.

Le syndic représente l'ensemble des copropriétaires. Il agit dans un intérêt commun, sa mission étant de mettre en application les décisions prises en administration générale.

Il est compréhensible que pour Philippe qui a fonctionné de manière plus direct et en duo avec son frère pendant toutes ces années, ce changement de système de gérance ne soit pas évident.

Mais il est fondamental si nous voulons éviter les problèmes par la suite. Entreprendre des travaux sans en informer le syndic ni les autres copropriétaires peut être source de tensions, voire de conflits.

Par ailleurs il est presque incompréhensible que nous ayons tant tardé à nous réunir. Alors que mi-février, Philippe se plaignait d'un certain je-m'en-foutisme de la part des 3 héritiers et disait regretter que nous ne soyons pas encore réunis, il n'a pas donné suite au mail de Benoit qui proposait de fixer un rendez vous au plus vite.

Notre première réunion n'a finalement eu lieu que le 1er août 2023. Soit 14 mois de navigation à l'aveugle sans vision d'avenir ni objectifs communs. Cela nous a probablement coûté le prix d'une location d'échafaudage et quelques retards dans la mise en œuvre des travaux, mais nous veillons surtout en tirer des leçons.

Synthèse des comptes

Solde Banque 2022	Fortis 31/12/22	68 960,30
--------------------------	------------------------	------------------

Recettes		64 529,24
Appartements		55 989,00
Rez		6 835,00
1D		6 840,00
1G		5 980,00
2D		5 830,00
2G		6 720,00
3D		5 500,00
3G		6 390,00
4D		4 422,00
4G		6 040,00
Garages		5 410,24
G2		960,00
G3		960,00
G4		900,00
G5		892,44
G8		960,00
G9		647,80
Atelier (+ prov. charges)		3 130,00

Dépenses		-66 986,72
Frais divers		-11 350,43
Frais gérance		
Frais banque		-28,25
Assurance		-1 425,47
Précompte		-7 041,54
SNPC (syndicat)		-160,00
Engie Electrabel		-955,95
Vivaqua		-1 739,22
Travaux		-22 396,29
Hygromètre		-16,95
Corniche avant		-5 517,30
Chaudière 3G		-2 100,00
Panne chaudière 2D		-531,04
Egoutage		-1 250,00
Façade (Carlos)		-10 015,00
Nacelle		-836,00
Echaffaudage		-2 130,00
Rentes		-33 240,00
GCG		-16 620,00
Philippe		-16 620,00

Solde net	Recettes - Dépenses	-2 457,48
------------------	----------------------------	------------------

Solde Banque 2023	Fortis 31/12/23	66 502,82
--------------------------	------------------------	------------------

Conclusion

Malgré le bouleversement créé par le départ de Claude et la difficulté de nous réunir autour d'une table, le bilan de cette première année et demie est plutôt positif. Merci à Kimi et Muriel qui ont repris en main les affaires courantes et ont palier au plus urgent.

Le manque de concertation et de cohésion a néanmoins handicapé la bonne gestion de notre copropriété. Il faut y remédier pour éviter que ça ne mette en danger la suite de l'aventure commune, en apportant plus de clarté et de structure.

N'oublions pas les conseils de notre cher disparu et à son image, essayons d'assumer nos responsabilités avec bienveillance. Un climat de confiance et une communication constructive en sont certainement les garants.

Notre prochaine réunion aura lieu **le jeudi 11 janvier 2024 à 18H rue Nestor De Tière**

Au menu : la tenue des AG, le rôle du syndic, la communication, la cohésion du groupe, les investissements futurs. * A compléter