

IMMEUBLE CHARDONS - RAPPORT ANNUEL 2024

voir aussi le Rapport intermédiaire – juillet 2024

Avant propos

Claude nous a quitté le 5 juin 2022, laissant un grand vide dans nos cœurs comme au sein de Chardons. Quelques jours avant son départ, il a tenu à aiguiller la future copropriété vers un nouveau mode de gestion en proposant à Kimi un rôle équivalent à celui d'un syndic...

Le patrimoine

Le patrimoine est composé d'un bien immobilier indivis et d'un compte en banque.

L'immeuble sis 20 rue des Chardons comprend :

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

Le compte courant Fortis BE50 2100 4331 6818 est alimenté par les loyers et paie les frais et charges.

Les indivisaires

Les droits indivis sont détenus par :

- Philippe Gastout pour moitié en pleine propriété
- Benoit, Pascale et Muriel Gastout pour 1/6 en nue propriété
- Lucienne Liesen : 50% de l'usufruit.

Synthèse des comptes

Solde au 31 décembre 2023	66 502,82 €
Loyers appartements + charges	61 846,36 €
Loyers garages	7 883,33 €
Loyers atelier	4 116,00 €
Frais de banque	-66,00 €
Assurance	-1 190,73 €
Précompte	-7 326,66 €
Vivaqua + sel adoucisseur	-1 876,50 €
Engie Electrabel + Total Energie	-501,84 €
SNPC	-85,00 €
Réparation chaudière 4G	-700,00 €
Travaux de mise en conformité 4D	-8 821,67 €
Travaux de remise en état Rez + Cour	-10 350,34 €
Divers	-135,00 €
Rentes copropriétaires	-33 240,00 €
Solde au 31 décembre 2024	76 054,77 €

L'organisation de la gestion

Le rapport 2023 (mail 6/1) concluait sur un bilan « *plutôt positif* » : une comptabilité à jour et des interventions techniques efficaces mené par Kimi et « ses équipes », des professionnels du bâtiment validés par tous. Mais des tensions ont brouillé la communication. Il était alors question « *pour éviter que ça ne mette en danger la suite de l'aventure commune* » d'apporter « *plus de clarté et de structure.* »

Merci à tous pour ce beau rapport (mail 9/1). En réponse, Philippe « *devenu électron libre* » depuis le départ de son frère et décidé de le rester, interprète les choses autrement : « *Je prends note que vous vous structuriez ceci est vraiment nécessaire. Bien entendu Kimi me semble le mieux placé pour vous représenter et suis tout prêt à collaborer avec lui.* »

Assemblée générale du 11 janvier (mail 6/1). Une série de points sont débattus afin d'éclaircir la situation :

- la gérance : Kimi est l'interlocuteur qui permet de dire, d'exécuter et de suivre les travaux pour autant qu'il est mandaté de façon unanime par tous les propriétaires
- les décisions : il faut qu'on soit d'accord ou en tout cas qu'il y ait une majorité
- les travaux : ce qui avait été décidé précédemment n'est pas de refaire le toit mais de réaliser des travaux de maintenance. Avec en priorité, la mise en sécurité du bâtiment. Gaz et électricité.
- 1er étape : faire appel à un plombier agréé pour faire un état des lieux et une offre de prix.
- PEB : il faut d'abord s'occuper des priorités : mise en conformité.
- les primes : Pascale s'occupe de s'informer chez Renovas

Prime Façade (mail 30/1) : la prime F4 n'est pas accessible aux propriétaires non occupants. Documents complémentaires : Topo Primes (étude des primes Rénovation) et Synthèse des primes (Homegrade)

Mise en demeure de Bxl Logement : Rappel concernant la mise en conformité de l'appartement du 1er

L'état des lieux gaz (wapp 27/4) réalisé par un expert agréé et le plombier permet d'identifier les problèmes et met en priorité absolue l'appartement du 4ème droit dont l'installation de chauffage est hors normes et dangereuse.

L'offre du plombier (wapp 10/5) transmise par Kimi propose une solution rapide et ciblée tenant compte de l'occupation des lieux.

Début juin, des nouvelles contestations et polémiques concernant le mode de gestion et le rôle de Kimi refont surface. Au cours des mois suivant, il y aura de nombreux désaccords, critiques, reproches, ... qui provoqueront beaucoup de confusions et des retards jusqu'à bloquer complètement la situation.

Les échanges entre copropriétaires

Annexes 1 et 2

Malgré les difficultés rencontrées, aucune réunion ou discussion constructive mais un échange foisonnant de mails qui témoignent de la complexité et de la gravité de la situation. (voir annexes)

En super résumer :

- Travaux urgents sur Chardons (mail 5/6) : Benoit refait le point sur les travaux, rappelant que : « *nous disposons d'une offre pour les travaux de mise en conformité de l'installation gaz de l'appartement du 4e (qui fait suite à une alerte d'incendie)* ». Il souligne aussi la nécessité de suivre « *les modalités de gérance* » et de respecter « *nos droits et devoirs en utilisant le canal de Kimi agissant pour l'ensemble.* »
- Re : Travaux urgents (mail 6/6) : Philippe conteste l'offre qu'il trouve beaucoup trop chère et rappelle que son frère et lui n'ont « *pratiquement jamais fait appel à des entreprises agréées* ». Il insiste pour pouvoir décider et agir selon la formule : « *Kimi vous remplace tous les 3 et Kimi se met d'accord avec moi. 1+1=2* ». Il dit aussi avoir « *beaucoup de questions sans réponse de Kimi* »

- Kimi intervient (wapp 6/6) : « Afin d'éviter les incompréhensions, mon "job" est, selon moi, non pas de décider quels travaux faire ou pas, ni avec qui. Mon but étant de graisser les rouages afin d'éviter toute discorde, d'agir et conseiller selon mes compétences, en votre nom et pour votre compte à tous. »
- Re : Travaux urgents (mail 7/6) : Considérant l'offre incomplète, Philippe qui a « vu Carlos à ce sujet et sur place » précise qu'à son avis « cela va augmenter la facture de 3 à 4.000 € ». Il termine son par dire qu'il accepte « en signe de bienveillance » mais « à contre cœur » la proposition de Mustafa.
- Re : Travaux urgents (mail 8/6) : Benoit conclut donc que l'offre est acceptée et que « nous sommes d'accord de permettre à Moustafa de démarrer les travaux » et « comme tu l'as proposé, Carlos et son aide afin d'avancer rapidement. » Kimi assurant « un suivi clair des travaux ».

Les travaux se déroulent en moins d'une semaine avec une parfaite synchronisation entre Carlos et Mustafa. Mais un malheureux incident en fin de parcours met le feu au lac.

- Via Whatsapp (8 et 10/7) : Philippe, très en colère (visiblement pour une histoire de chasse de wc) signale que pour lui « il faut écarter ton plombier il n'est pas fiable et pas de parole ». « Ce plombier me sort du c Je ne veux plus entendre quoi que ce soit de ce plombier dehors ce qui m'inquiète c'est qu'il a l'air d'être soutenu Kimi était présent. Lors de la discussion Déplorable »
- Story Chardons (mail 14/7) : Benoit tente de stopper l'escalade : « Les messages de colère sur la gestion de l'immeuble et de suspicion d'accords de malversation entre cet entrepreneur et nous via Kimi, n'est pas acceptable. Nous avons toujours exprimé notre volonté d'une gestion responsable et en toute transparence pour l'ensemble des membres de l'indivision en tenant compte de nos disponibilités respectives. ». Il demande à Philippe de préciser sa position sur les différents sujets énoncés « après une saine réflexion ».
- Le rapport intermédiaire (mail 16/7) fait l'inventaire des actions menées depuis le début de l'année et de ce qui reste à faire suivant l'état des lieux gaz et la mise en demeure de Bxl Logement. Et aussi la fin du contrat de bail du rez de chaussée.
- Chardon + annexes (mail 23/7) : Philippe exprime tout son mécontentement dans ses annexes où il établit d'un côté des « listes de points actions/décisions à prendre » et de l'autre tout ce qu'il pense du plombier. Il « souhaiterait continuer à améliorer l'immeuble et le mettre aux normes actuelles » et propose « par conséquent que nous cherchions quelqu'un d'autre de compétent et entre-temps de reprendre la partie technique. Moyennant une petite contribution raisonnable. » Rappelant au passage « Vous avez nommé Kimi comme syndic. Si décisions à prendre, Kimi et moi les prendrons. »
- Re : Chardons (mail 25/7) : Benoit qui fait le « bien triste » constat « d'en arriver là... » rappelle que « Si Kimi a été mis en place comme syndic c'est bien sur votre demande de toi et papa, et de façon à garder un modérateur sachant les enjeux de maintien d'une indivision responsable. Aujourd'hui, il est clair que nous l'avons perdu, Kimi ! Ne parlons plus non plus de l'option plombier utilisé à ce jour : terminé ! »
- Chardons suite et fin (pour moi) (mail 26/7) : Kimi partage son sentiment amer : « J'ai bien compris que Philippe voudrait s'occuper de la partie travaux, si vous êtes d'accord qu'il en soit ainsi, mais je ne serai pas la petite main qu'il désire. ... j'ai l'impression que pour lui tout ce qui a été fait est nul pas nécessaire et cher. Ce qui me paraissait simple au départ me semble de plus en plus tortueux. »

Le 31 juillet, l'appartement du rez de chaussée libéré par Mr Guemourou ouvre sur de nouveaux chapitres.

- Visite de l'appartement du rez (mail 1/9) : Le mail date du 31 juillet, envoyé à une ancienne adresse. Philippe fait un état des lieux de sa visite à 12h (avant la remise des clés). « L'appartement est sans meuble mais pas vide et pas propre »

- Travaux rez et 1er (mail 3/9) : rapport de Pascale sur l'avancement des travaux et proposition de réunion
- Dernier espoir (mai 9/9) : Philippe considère ne pas être tenu informé « *ce qui n'est pas normal, nous devrions être deux aux commandes. Je dis deux pas à 4!* »
- Story chardon (mail 10/9) : Philippe qu'il ne sera pas à la réunion : « *j'ai demandé à Michel de faire le paravent mais surtout de mettre des règles.* »
- Chardon 18 septembre (mail 19/9) : Philippe fait un rapport suite à sa visite de l'immeuble avec Michel.
- Travaux Chardons (mail 17/11) : Philippe transmet ses comptes
- Re : Travaux Chardons (mail 22/11) : BPM demandent des précisions et rappellent que : « *S'il est question d'une rémunération, il faudra se mettre d'accord pour qu'elle soit mesurée et équitable, répartie entre les différentes tâches* », sur base d'un accord unanime et sans effet retro actif.
- Re : Travaux Chardons (mail 2/12) : Pour Philippe « *la confiance n'est plus !!!!!!!* » Il donne « *quelques explications* » et insiste pour lui « *verser rapidement les montants demandés* ». Il complète par des menaces : « *Je vais vous envoyer un recommandé à ce sujet et aussi un recommandé au sujet du 4 étage laisse à l'abandon.* »
- Re : Travaux Chardons (mail 3/12) : BPM qui espéraient pouvoir « *trouver un terrain d'entente* » et « *mettre un peu d'ordre et de structure dans la gestion* » constatent que Philippe « *ne semble pas partager ces objectifs* » : « *Que vois-tu concrètement comme solution ?* »

Médiation

Annexe 3

En septembre Michel est intervenu pour tenter de calmer les tensions.

- Immeuble Chardons (mail 8/9) : Il propose son aide « *pour travailler avec vous à une solution pérenne pour garantir une gestion harmonieuse de cette indivision* »
- Re Re Re : Proposition directement acceptée par Benoit, Pascale et Muriel qui y voient une dernière lueur d'espoir.

Alors qu'il est devenu urgent de terminer les travaux du 4ème, Philippe interdit l'intervention prévue avec Carlos début décembre.

- Nouvel an (mail 20/12) : Après un coup de fil hallucinant avec Philippe, Benoit fait le constat de l'impossibilité de gérer l'immeuble « *Si une issue de gestion en division ou copropriété est encore possible je m'y sousscrirais sinon la vente de l'immeuble deviendra inévitable* »
- Entente cordiale (mail 21/12) : Pour Michel : « *tout pourrait encore s'arranger avec un peu de bienveillance mais surtout avec un peu plus de rigueur dans la gestion du bien.* » Il propose de nous aider à créer une convention « *pour mettre sur papier les règles de gestion* » et de développer un nouvel outil de communication via un site internet.
- Re (mail 23/12) : B,P,M sont d'accord d'explorer l'outil et de proposer des éléments pour la convention mais voudrait savoir si « *Philippe a le même engagement de vouloir mettre en place quelque chose pour avancer* »

Trêve de fin d'année.

Les locations

Tous les loyers des appartements et des garages ont été indexés. Il n'y a eu aucun retard de paiement.

Un seul changement de locataire au rez de chaussée. Pas d'autre départ annoncé.

Au niveau des garages, Philippe a libéré le G10 qui a directement été mis en location. Il garde l'atelier (G7).

Le G6 est toujours occupé par l'MG. Le G3 a changer de locataire.

Il y a eu quelques plaintes : Mr Bicquet pour re son wc, Mr Pigné pour une vanne thermostatique. ... ?

Appartement de Rez de chaussée : fin de contrat

Placide Guemourou (bail 11/2018), locataire peu respectueux (4 recommandés + plaintes du voisinage).

Début juin, Muriel qui cherche une solution pour Mme Pevenasse remarque que l'appartement du rez semble vide, contacte monsieur G. Il vit en effet chez sa copine mais dit vouloir pour l'instant garder son appartement. Quelques jours plus tard, on découvre qu'il sous loue sur AirBnB. Le bail est résilié de commun accord le 31 juillet. A ce jour, la garantie est toujours bloquée à la banque.

- Demande de cessation immédiate de sous location non autorisée et résiliation du bail, envoyée par recommandé (mail 21/6).
- Le locataire dit qu'il souhaite quitter l'appartement pour le 31 juillet. (mail 21/6) Il signe son renom et l'envoi par recommandé (mail 9/7)
- État des lieux le 31 juillet sur base de l'état des lieux d'entrée (très succinct : 3 photos). Relevé des compteurs, remise des clés. (mail 1/8). Muriel constate directement une consommation d'eau étonnante (200m³). Après vérification sur place : il s'agit d'un problème de chasse. (re mail 1/8).
- Du 1er au 7 août – Echanges avec Mr Guemourou qui conteste devoir payer la note d'eau soit 969,60 € . Après beaucoup de tractations, il envoie finalement une reconnaissance de dette du montant à prélever sur la garantie. Soit 1110€ - 969,60€ (mail 20/8)
- Pour débloquer la garantie, Muriel demande une copie des cdi (mail 25/11)
- Philippe refuse d'envoyer la sienne (wapp 17/12)

Nouveau contrat de bail pour le rez

Dès l'annonce du départ de l'ancien locataire, Kimi signale que Mustafa est intéressé par l'appartement.

Cette proposition semble être une belle opportunité : on évite les petites annonces et les nombreuses visites, la personne est prête à rentrer au plus vite et propose de réaliser gratuitement les petits travaux de plomberie. L'occasion aussi d'avoir dans l'immeuble quelqu'un capable d'intervenir en cas de problème (cinq chaudières - à ventouses - sont susceptibles à tout moment de tomber en panne et devront être remplacées.)

- Candidature transmise par Kimi (wapp 28/6). Rappelée par Benoit (mail 14/7).
- Philippe s'y oppose dans un long mail + annexes (mai 23/7)
- Le 2 septembre, après 2 mois d'incertitude et sans autre proposition concrète, le bail est signé avec Mustafa Chaou. Muriel nous informe que le locataire a emménagé (wapp 30/9).
- Premier loyer payé le 5/10 + 2 mois de garantie.
- Le bail doit être signé par tous les copropriétaires pour pouvoir être enregistrer.

Les travaux

Voir le Rapport de juillet 2024 concernant les actions menées pendant les 6 premiers mois de l'année

Voir aussi les échanges mail et whatsapp pour plus de détails. Le mail de Benoit qui tentait fin juillet de programmer au mieux la suite des travaux est resté sans réponse. Silence radio durant tout le mois d'août..

Appartement du Rez : Remise en état + Cour : Travaux de canalisation des eaux de pluie

Chantier complètement ubuesque, mis en œuvre et suivi par l'équipe de Bxl avant d'être repris en cours de route par Philippe. Le chantier durera plus d'un mois au cours duquel il n'y a eu aucune réunion ni discussion constructive.

- Estimation des travaux : « Suite de la visite de Carlos d'hier : 5jrs 2pers (600€/jr). Peinture sol, plafond, plinthe, pose revêtement sol chbre et living, sangle volet et autres petits travaux. Pour le sol, il propose du Quick step vinyle. On a trouvé sur 2ème main du neuf au prix de 25€/m2. Sinon du Quick step recup (marque inconnue) à 15€/m2. Ou ??? Il commence lundi, donc réponse indispensable pour demain !!! » (wapp 31/8)
- Philippe renvoie son mail du 31 juillet qui faisait un état des lieux très détaillé et une longue liste de chose à faire (mail 1/9). / Benoit relève qu'aucune proposition concrète n'est apportée et notifie la poursuivre les travaux tels qu'engagés par l'équipe de Bxl avec Carlos (wapp 2/9)
- Le 2 septembre - Début de chantier. Carlos et son ouvrier. / Acompte : 750€ (wapp 2/9)
- Fin de journée, découverte d'un sérieux problème d'humidité dans le wc. Muriel partage l'info et des photos (wapp 2/9)
- Kimi a trouvé un revêtement de sol de très bonne qualité à un super prix . (wapp 2/9)
- La réponse de Philippe laisse pantois : « Cher kimi ... garde cela pour toi tu as fait assez de dégâts à chardon » (wapp 3/9).
- L'équipe de Bxl décide d'aller chercher le matériel pour ne pas freiner les travaux.
- Rapport de Pascale et proposition de réunion de chantier le 11 septembre. (mail 3/9)
- Le 3 septembre, creusement d'un fossé le long de la façade arrière pour pouvoir y placer un caniveau. Il est question de refaire un circuit de descente des eaux pluviales.
- Dès le lendemain, Philippe prend contact avec Carlos et dirige les travaux à distance. Il ne donne aucune information aux autres et décline l'invitation à la réunion (mail 10/9).
- Le 11 septembre, Benoit, Pascale et Muriel ne peuvent que constater les travaux de canalisation en cours et aussi ceux réalisés un an plus tôt par Philippe et Carlos.
- Retour de Philippe mi septembre et nouvelle liste de choses à faire au rez alors que Carlos est sur le point de terminer. (mail 19/9)
- Le 25 septembre, Carlos clôture son chantier.
- **Notes de Carlos** : remises au fur et à mesure et transmises par Muriel à tous : mail 10/9 - wapp 17/9 - mail 25/9
 - Semaine du 2 au 6/9 : 97h x 30€ = 2.910 € + 872 € (matériel) = 3.782 €
 - Semaine du 9 au 14/9 : 120h x 30€ = 3.600 € + 318 € (matériel) = 3.918 €
 - Les 19, 23 et 24/9 : 55h x 30€ = 1.650 € + 289,50 € (matériel) = 1.939,50 €
 - Total :** **9.639,50 €**

Les travaux intérieur et extérieur ont été menés de front sans qu'on puisse déterminer la part de chacun. D'après Carlos : +/- 1/3 pour l'appart et 2/3 pour les travaux cour

1er Gauche (Triantafilidis) : Mise en conformité

La mise en demeure de Bxl Logement (4/9/23) a aussi fait coulé beaucoup d'encre avant d'être finalement clôturée mi octobre.

- Fin juin, Kimi prévient qu'il intervient avec Mustafa sur la partie plomberie (wapp 24/6)
- Les contestations concernant le plombier interrompent les travaux
- Début septembre, Muriel rappelle que la mise en ordre est pour dans 2 jours (wapp 2/9)
- Le 16 septembre, Bxl Logement envoie un avis de visite pour le 30 septembre. (wapp 20/9)
- Philippe prévient qu'il a remplacé le robinet shell du wc (wapp 27/9).
- Mux demande si tout est ok pour la visite du 30 (wapp 27/9)
- Le 30 septembre, visite de l'inspecteur de la DRIL en présence de Muriel (wapp 30/9). Philippe est absent. Le rapport est clair : « *L'inspecteur a constaté que la ventilation de la salle de douche n'est toujours pas conforme. Nous avons décidé de vous octroyer un délai supplémentaire (jusqu'au 14/10/2024)* » (mail 30/9)
- Puis silence radio. Benoit et Muriel s'inquiètent de savoir si tout est ok ? (wapp 8/10)
- *Philippe signale que « Le travail est fini depuis vendredi Les photos expédiées à l'inspecteur »* (wapp 8/10) Il transfère le mail envoyé à l'inspecteur (mail 10/10). Puis le rapport de visite : logement conforme (wapp 24/10)

4ème Droit (Pevenasse) : Mise en conformité

Voir le rapport de juillet. On ne reviendra pas sur la saga mais elle laisse un goût amère.

« Je vous interdit de faire faire des travaux ou que ce soit sans mon approbation est ce clair. ... Je viens de tel à Carlos je lui ai interdit de travailler dans 50% de mon bâtiment sans mon accord ... Faites attention. Vous dépasser largement les bornes si vous faites des travaux quel qu'il soit sans mon autorisation vous allez avoir des problème avec la justice. ... » (wapp 18/12)

Conclusion

On pourrait de nouveau conclure sur un bilan « plutôt positif » car Chardons, bien que vieillissante, semble protégée des dieux. En effet au cours de ces deux dernières années, nous n'avons pas rencontrés de gros problèmes (on touche du bois) et les locataires semblent tous satisfaits de leur petit appartement, comme Béné et Sandrine de leur atelier.

Malheureusement, la perte de notre meilleur atout, Kimi, et l'impossibilité de dialoguer et d'adopter un mode de fonctionnement commun nous amènent à ré envisager l'avenir.

L'intervention de Michel en tant que doyen de famille et conseiller médiateur est le dernier espoir d'établir un terrain d'entente afin de trouver une issue positive à cette aventure !



Synthèse des comptes au 31 décembre 2024

Fortis BE50 2100 4331 6818

SOLDE PRECEDENT AU 31 DECEMBRE 2023	66 502,82 €
--	--------------------

Recettes	73 845,69 €
-----------------	--------------------

Appartements	61 846,36 €
---------------------	--------------------

Rez	7 284,00 €
1D	7 532,39 €
1G	6 747,00 €
2D	7 134,00 €
2G	7 084,00 €
3D	6 699,19 €
3G	6 850,99 €
4D	5 674,79 €
4G	6 840,00 €

Garages	7 883,33 €
----------------	-------------------

G2	1 311,00 €
G3	1 065,00 €
G4	1 278,00 €
G5	1 014,33 €
G8	1 135,00 €
G9	1 080,00 €
G10	1 000,00 €

Atelier	4 116,00 €
----------------	-------------------

Dépenses	-64 293,74 €
-----------------	---------------------

Frais fixes et charges	-11 046,73 €
-------------------------------	---------------------

Frais banque	-66,00 €
Assurance	-1 190,73 €
Précompte	-7 326,66 €
Vivaqua	-1 606,50 €
Sel adoucisseur	-270,00 €
Engie Electrabel	-482,04 €
Total Energie (reprise compteur rez)	-19,80 €
SNCP	-85,00 €

Travaux	-20 007,01 €
----------------	---------------------

4G	Réparation chaudière Robin	-700,00 €
4D	Installation chauffage central	-8 821,67 €
	Moustafa	-7 908,00
	Carlos	-805,00
	Déchetterie	-108,67
3D	Serrure porte	-35,00 €
3D	Vannes wc	-100,00 €
Rez	Remise en état	-10 350,34 €
	Carlos	-9 639,50
	Quickstep	-650,00
	Pavé cour	-50,84
	Sangle volet	-10,00

Rentes	-33 240,00 €
---------------	---------------------

GGG	-16 620,00 €
Philippe	-16 620,00 €

Solde net	Recettes - Dépenses	9 551,95 €
------------------	----------------------------	-------------------

SOLDE AU 31 DECEMBRE 2024	76 054,77 €
----------------------------------	--------------------

Recettes : Revenus locatifs 2024

			janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept	oct	nov	déc	Charges
TOTAL APPARTS			61 846,36												(4)
Guemourou / Chaou	Rez	7 284	605	605	605	605	605	605	605	0	0	665	665	419	1300 Garantie (liquide)
Da Nazare	1D	7 532	570	570	570	570	654	654	654	654	654	654	654	654	20,39 Eau 2023
Triantafilidis	1G	6 747	540	540	540	540	540	540	540	540	540	629	629	629	
Pigné	2D	7 134	530	530	530	616	616	616	616	616	616	616	616	616	
Lhermenier	2G	7 084	560	560	560	560	560	560	560	560	651	651	651	651	
Biquet	3D	6 699	500	560	560	560	560	560	560	560	560	560	560	560	39,19 Eau 2023
Karagun	3G	6 851	560	565	565	565	565	565	565	565	565	565	565	565	75,99 Eau 2023
Pevenasse	4D	5 675	402	402	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	250,79 Eau 2023
Robin	4G	6 840	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	386,36
TOTAL GARAGES			7 883,33												
Philippe (Immeuble)	G1	0	80	80	80	119	119	119	119	119	119	119	119	119	
Gilson / T'Kint	G2	1 311	80	80	80	80	80	80	80	80	80	115	115	115	35 Garantie (115 -80)
Huaux / Sanchez	G3	1 065	75	75	75	117	117	117	117	117	117	117	117	117	
Franclemont	G4	1 278	74,37	74,37	74,37	74,37	74,37	74,37	74,37	74,37	74,37	115	115	115	
Perrenoud (NH)	G5	1 014,33													
MG	G6	0													
Philippe Atelier	G7	0													
Vanoirbeck	G8	1 135	80	80	80	80	80	80	115	115	115	115	115	115	
Pigné	G9	1 080,00	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	
Mustafa	G10	1 000			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
TOTAL ATELIER			4 116												
Béné + élèves		2 884	(1)			(2)			(3)						
Sandrine		1 232	600	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		284 charges
			300	-	-	300	-	-	-	-	300	300	-	-	32 Eau 2023
TOTAL LOCATIONS 2024			73 845,69												

Détails des liquidités :

- (1) Loyer Béné : 3 x 200 € (11 et 12/23 + 1/24) + 140€ (charges) = 740 € virés sur le compte le 24/1
- (2) Loyer Béné : 5 x 200 € (fev à juin) = 1 000 € > Travaux 4D Mustafa
- (3) Loyer Béné : 5 x 200 € (juill à nov) + 144 € (charges) = 1 144 € > Travaux Rez Carlos
- (4) Garantie Mustafa : 2 mois x 650 € = 1 300 € > Travaux Rez Carlos

Dépenses 2024 : Frais fixes, charges et Travaux

RENTES	33 240,00
GGG	16 620,00
Philippe	16 620,00

FRAIS FIXES ET CHARGES	11 046,73
Frais de banque	66,00
Assurance (Argenta)	1 190,73
Précompte	7 326,66
Engie Electrabel	482,04
Vivaqua	1 606,50
SNPC (syndicat des proprios)	85,00
Total Energie (rez)	19,80
Sel adoucisseur (20 sac)	270,00

TRAVAUX	20 007,01
4G – réparation chaudière	700,00
4D - Travaux	8 821,67
Carlos + Gazinière	
Mustafa	
Déchetterie	
2D -Serrure porte	35,00
3D - Vannes WC	100,00
Rez - Travaux	10350,34
Carlos	
Quickstep	
Pavé cour	
Sangle volet	

TOTAL SORTIES 2024	64 293,74
--------------------	-----------

janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept	oct	nov	déc
---------	---------	------	-------	-----	------	---------	------	------	-----	-----	-----

1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385
1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385

5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
			-309,01		1 499,74						
						7 326,66					
52,96	52,96	52,96	52,96	52,96	-60,62	46,31	46,31	46,31	46,31	46,31	46,31
	822,50					392,00		392,00			
										85,00	
							46,32		-26,52		
		270,00	* 20 Sacs x 11 € + MO Malhi (50€)								

700,00

805	(5)
7 908	(6)
	108,67
35,00	
	100

9 639,50	(7)
650	
50,84	
10,00	

Détails des paiements :
(5) Carlos 655 € + Gazinière 150 € = 850 € (Muriel)
(6) Liquide : 5 000 € (Philippe) + 1 000€ (loyers Béné) + Virement : 1 908 € (facture Turbotech chaudière) = 7 908 €
(7) Liquide : 750 € (loyer Béné) + 400 € (loyer Béné) + 1300 € (garantie Rez) + 700 € (GGG) + 600 € (Muriel)
+ 3 virements à Carlos : 1 332 € + 2618 € + 1 939,50 € = 9 369,50 €

Actions menées par la copropriété via Kimi : suivant offres et planning communiqués à l'ensemble des copropriétaires

P1/2

Date	Section	Intervention	Prix	Prix	Total	Offre
02/09/24	Rez de chaussée	Remise en état +Travaux cour (infiltration)			10 350,34 €	Offre du 31/8 (wapp)
	<i>Carlos</i>	Travaux Carlos Intérieur + Extérieur		9 639,50 €		<i>Suite de la visite de Carlos d'hier : Sjrs 2pers (600€/jr). Peinture sol, plafond, plinthe, pose revêtement sol chbre et living, sangle volet et autres petits travaux. Pour le sol, il propose du Quick step vinyle. On a trouvé sur 2ème main du neuf au prix de 25€/m2. Sinon du Quick step recup (marque inconnue) à 15€/m2. Ou ??? Il commence lundi, donc réponse indispensable pour demain !!! »</i>
	<i>2 > 24 sept.</i>	MO : 97h + 120h + 55h = 272h x 30€	8160			
		Matériel : 872 + 318 + 289,5	1479,50			
	<i>Kimi</i>	Fournitures :		710,84		
		Sangle volet	10			
		Vinyle Quick step	600			
		Trajet Kimi	50			
		Pavés	50,84			
04/09/24	Appart 1G	Mise en conformité (Bxl Logement)			/	
	<i>Mustafa et Kimi</i>	Remplacement des vannes radiateurs, nouveau flexible. Et nouveau détecteur incendie.				
22/06/24	Appart 2D	Suite l'intervention des pompiers (inondation travaux 4D)			35 €	
	<i>Kimi</i>	Placement d'une nouvelle serrure	35			
		Facture des pompiers remboursée par Mustafa				
11/07/24	Appart 3D	WC de Mr Bicquet			100 €	
	<i>Mustafa et Kimi</i>	Vanne d'arrivée d'eau + vanne d'arrêt du wc s WC				
11/01/24	Appart. 4G	Petite intervention			/	
	<i>Kimi</i>	Remplacement de 2 interrupteurs chez Robin				
24/01/24	Appart. 4G	Chaudière (Robin) : Réparation en urgence			700 €	Offre du 18/1 (wapp)
	<i>Mustafa</i>	MO + 2 déplacements + pièces	230			<i>La chaudière de Robin est en panne. Elle a plus de 10 ans Philippe ? Réparer 600€, (vase d'expansion et carte électronique soupape de sécurité) Remplacer et adapter +\~2000€. Si facture un bon 3000. Il pourrait intervenir lundi. Il fait froid !</i>
		Fournitures :				
		Vase d'expansion	150			
		Carte électronique	140			
		Thermostat ss fil	180			
		Soupape				
11/01/24	Appart. 4D	Petite intervention			/	
	<i>Kimi</i>	Réparation de la chasse et placement d'un détecteur d'incendie				

Date	Section	Intervention	Prix	Prix	Total	Offre
10/05/24	Appart. 4D	Travaux de mise en conformité gaz			8821,67	Offre du 10/5 (wapp)
	Carlos	Démontage de la porte, châssis, muret et plaques d'isolation	655 €			Chaudière Vaillant Eco TecPro 24 kw + kit toiture + tube concentrique 80/125 / 3 radiateurs avec vanne réglable et vanne thermost. / tube mannesmann + accessoires + fixation / filtre chauffage TF1 Fernox / thermostat / remplacement tube gaz du hall -> chaudière et gaziniere / lift pour évacuation des anciens convecteurs. Le tout pour plus ou moins 7800€
	15 > 17 juin	MO : 16h x 30€	480			
		Isolation + colle + mousse + cornières + enduit	175			
	Mustafa	Installation d'un chauffage central + cuisinière		7 908 €		
	18 > 21 juin	MO et matériel	6000			
		Chaudière Vaillant (facture) : 1800 € + 6%	1908			
	Kimi	Cuisinière (2ème main)		150		
		Déchetterie		108,67		
22/02/24	Communs	Sel adoucisseur	270 €			
	Malhi	11€ x 20 sacs = 220 € + 50 € (livraison)				
20/04/24	Communs	État des lieux Gaz – Arnaud Grosjean (expert agréé) et Moustafa (plombier)				
TOTAL					20 007,01 €	

Date	Section	Intervention	Prix	Prix	Total	Offre
??	Rez de chaussée	Remise en état de l'appartement			3 619,86 €	??
	<i>Philippe + aide</i>	MO : 90 h x 30€		2 700 €		Remise en état du Rez : Montage des portes intermédiaire qui étaient en cave , montage du cache volet + isolation coffre à volet , étanchéité mise en peinture, nettoyage du parlophone, contrôle fonctionnement, nettoyage intérieur 3 radiateurs, remise en état douche fourniture et pose tuyau flexible et pommeau, démontage de la vidange bac remplacement accès sous bac, nettoyage joint carrelage rebouchage trous , mise en place nouveau joint silicone Remplacement robinet évier , robinet Shell, cache tuyau en bois blanc stratifié , siphon , remontage du meuble sous évier , fourniture bouchon évier , mise en place rail + rideau de douche , remplacement table de cuisson , tuyau de gaz au normes, remplacement 2 robinets Shell, siphon, bouchon , nettoyage dessus du meuble , armoire , meuble micro onde , remplacement d'une nouvelle chasse de WC tube et joint, remontage planche WC , mise en place WC et fixation , finition dès murs + 2 couche de peinture ,mise en place de pleintes peinture porte , fourniture flexible et robinet bac , fixation radiateur , retouche peinture radiateur, nettoyage châssis de fenêtre , remplacement prise de chaudière, prise dans la cuisine , mise en place meuble, 2 x nettoyages sol des 3 Pieces , caves corridors entrée, passage arrière , remise en état porte intermédiaire cuisine surfaçage + ponçage + 2x peinture , remise en état verrouillage porte , remise en état nettoyage et pose poignées de porte + décors, remplacement vanne thermostatique + purge radiateur
		Déplacement		250 €		
		Matériel :		669,86		
		chasse, vanne et divers	78,32			
		réservoir Geberit	149,81			
		table de cuisson	94,95			
		panneau ?	34,28			
		flexible gaz	56,24			
		divers	30,07			
		regard douche à carrelé + divers	84,16			
		Mélangeur + tête thermostat	142,03			
						Extérieur : Placement tuyau descente d eau pluviale vers égout PVC 110 et 75 , chargement dans la remorque des débris ,sable ,pierres etc , nettoyage de la cour Transport à la déchèterie
??	Appart. 1G	Mise en conformité			682 €	??
	<i>Philippe + aide</i>	MO : 18 h x 30€		540 €		Remise en état du premier étage : Je crois savoir que vous m aviez imposé de remettre en état selon la demande de Brussel logement dont vous avez reçu le recommandé
		Matériel :		142,05 €		
		grille alu + robinet + divers	123,36			
		siphon	12,10			
		accessoires PVC	6,59			
??	Appart. 3D	Réparation WC			180 €	??
	<i>Philippe</i>	MO : 1h x 30 €		30 €		Chasse de wc du 2 étage suite et fin de la réparation promise. Le remplacement d un robinet d arrêt n ayant pas réparé la chasse mais a été facturé par le plombier
		Matériel : flotteur Geberit		150 €		
??	Communs	Tuyaux de gaz			383,40 €	??
	<i>Philippe + aide</i>	MO : 11 h x 30€		330 €		Tuyau de gaz 1 et 2 étage. Remplacement des tuyaux en 3/4 par des tuyaux en 4/4 Pour être aux normes Démontage , remplacement du compteur jusqu'à la montée , contrôle d étanchéité remise en service et peinture réglementaire
		Matériel : tuyaux		53,40 €		

Date	Section	Intervention	Prix	Prix	Total	Offre
??	Communs	Isolation passage vers cour + isolation descente eau + réparation de la grille			2 512 €	??
	Philippe	Facture Carlos ???		1 090 €		<i>Isolation passage , pas d autres explications ce travail date du début de l année. Voir Kimi pour acceptation Isolation insuffisante avant 4cm et maintenant + 8 cm avec feuille d aluminium des 2 cotés 12 cm est le minimum acceptable pas de foto de Carlos et je peux vous fournir un morceau de l isolation employée</i>
		Déplacement transport		100 €		
		Matériel :		1 321,98 €		
		isolation plafond entrée	395			
		54 pann. Isolation	902,86			
		divers	24,12			
TOTAL :					7 377,29 €	
Soit :		Total MO Philippe :		3 950 €		
		Total Matériel :		2 337,29 €		
		Facture Carlos ??		1 090 €		

IMMEUBLE CHARDONS – RAPPORT INTERMEDIAIRE JUILLET 2024

Les travaux de mise aux normes et surtout de mise en sécurité du bâtiment sont en cours. La visite de l'expert accompagné du plombier a permis d'établir une feuille de route claire et d'avancer. L'appartement de Mme Pevenasse qui représentait un réel danger est enfin en ordre du moins pour la partie gaz.

Quid de l'électricité ? Le tableau électrique du 4D n'est pas aux normes. Idem au 1G (Trianta) qui doit être en ordre pour Bxl Logement. Il faut des schémas électriques pour tous les appartements.

Du côté de l'installation eau, il semble aussi qu'un état de lieu soit nécessaire.

État des lieux de l'installation Gaz du 20/4/24 (en annexe)

Tableau récapitulatif de l'inventaire des chaudières et des travaux de mise en conformité :

		CHAUDIERES		LISTE DES TRAVAUX				
		VAILLANT	BULEX	ROBINET + FLEXIBLE	VANNE RADIATEUR	ATTACHES TUYAUX	PEINTURE TUYAUX	
Guemourou	Rez		⓪	1	1			
Triantafilidis	1G		⓪	1	2			Mise en demeure Bxl Logement (4/9/23)
Da Nazare	1D	✓		1	4		X	
Lhermenier	2G		⓪	1	1	X	X	
Pigné	2D	✓		1	1	X	X	
Karagun	3G	✓		1	1		X	
Biquet	3D		⓪	1	1			Nouvelle chaudière et évacuation (tubage)
Robin	4G		⓪		2			
Pevenasse	4D							Nouvelle installation

Les actions menées par Kimi et « ses équipes » :

Faut-il rappeler que le « job » de Kimi comme il l'expliquait dans son message whatsapp début juin, n'est pas de décider ce qui est à faire, ni avec qui mais de nous conseiller et d'agir en notre nom et pour notre compte à tous. Il ne s'agit pas non plus de faire la petite main, il doit pouvoir être entouré d'hommes de métier sur qui il peut compter. Et avoir une communication claire et sereine.

◆ Petites interventions diverses

En janvier : remplacement de deux interrupteurs chez Robin, réparation de la chasse chez Pevenasse et placement d'un détecteur d'incendie. Etc ...

Une fuite a été constatée dans l'atelier de Béné.

◆ 4^{er} Gauche (Robin) : Panne de chaudière

Le 18 janvier, suite à l'appel de Robin, Kimi (depuis les Alpes) contacte Moustafa. Après une première visite, il remet offre pour une réparation (600€) ou un remplacement (+/- 2000€). Suivant la mise aux normes, la chaudière (à ventouse) devrait être remplacée. Mais il y a rupture de stock

→ Réparation le 24/1 : remplacent du vase d'expansion (150€), la carte électronique (140€ d'occasion), la soupape, un thermostat, main d'œuvre, déplacements 200€. Moustafa : 700 €

◆ 4^{er} Droit (Pevenasse) : Installation d'un chauffage central et nouvelle cuisinière

En mars suite au début d'incendie, le constat est alarmant : 3 convecteurs trônent au milieu d'un certain capharnaüm et la cuisinière n'a pas de thermocouple. Il faut intervenir rapidement mais la locataire refuse catégoriquement de quitter son appartement, ne fusse que quelques jours (heures !)

La visite de l'expert un mois plus tard confirme la dangerosité et les risques d'intoxication. Il faut intervenir en urgence. Au vu de la situation, le plombier propose de réaliser de manière propre et rapide, une petite installation de base. Le 27 avril, Kimi transmet le rapport d'état des lieux et demande offre.

Offre de Moustafa le 10/5 pour une installation complète ainsi que la mise aux normes gaz : chaudière Vaillant ecoTecPro 24 kw, kit toiture + tube concentrique 80/125, 3 radiateurs avec vanne réglable et vanne thermostatique, tube mannesmann + accessoires + fixation, filtre chauffage TF1 Fernox, thermostat, remplacement tube gaz du hall jusqu'à la chaudière et la gazinière, lift pour évacuation des anciens convecteurs. Le tout pour plus ou moins 7 800€.

Philippe trouve l'offre trop élevée et remet en question la proposition. Après vérifications des prix et quelques échanges houleux, Carlos est appelé pour faire les travaux de gros œuvre : traitement des murs de l'ancien balcon, démontage de la baie.

Chantier a lieu du samedi 15 au vendredi 22 juin :

→ Démontage des châssis porte et fenêtre, muret, pose de plaques d'isolation. Carlos le 15/6 : 655 €

→ Installation du chauffage central suivant offre du 10/5. Moustafa du 17 au 21/6 : 7 908 €

→ Nouvelle cuisinière au gaz : 150 € (occasion)

→ Déchetterie : 108,67 €

Inondation pendant la nuit de 21 au 22 juin. La locataire a malencontreusement ouvert un robinet alors que l'installation n'était pas serties. L'eau a coulé le long de la colonne du wc jusqu'au 2^e. Mr Pigné a appelé les pompiers au petit matin qui ont forcé la porte du 3^e puis coupé l'arrivée générale. Heureusement, il n'y a pas eu de dégât.

Le jour même, la chaudière est mise en service et la locataire informée du fonctionnement de sa nouvelle installation. Il lui faudra un peu de temps pour s'habituer...

Le 8 juillet, suite à la demande express de Philippe qui contacte Benoit pour signaler qu'il a reçu des plaintes de la locataire et que le circuit n'a pas l'air d'être raccordé, Kimi retourne voir et confirme que tout est ok. Il remonte un peu la température de l'eau à la chaudière.

Travaux en attente :

- L'électricité : tableau «électrique ...
- Le mitigeur de la cuisine à remplacer.

◆ 1^{er} Gauche (Triantafilidis) : Travaux de mise en conformité

Mise en demeure de Bruxelles Logement (4/9/23). Les travaux doivent être terminés pour la fin de l'été.

→ Remplacement des vannes radiateurs, nouveau flexible. Et nouveau détecteur incendie.

A faire :

- Remplacer la vanne eau du WC et raccorder le ventilateur de la sdb
- Placer un cache de protection au tableau électrique général (cave) et un couvercle à la boîte de dérivation (cuisine) / **Schéma électrique**

◆ 2^{ème} Droit (Biquet) : WC - chasse et robinets

En janvier, le locataire signale une fuite dans la cuvette de son wc. Kimi passe voir et constate que le mécanisme de la chasse est ancien et grippé. Fin février, après avoir fait un nettoyage à l'acide citrique, Biquet signale que le problème est résolu. Et le confirme encore par mail début mars.

Puis plus de nouvelle.

Fin juin, Mr Biquet profite de la présence du plombier lors de l'inondation pour lui soumettre son problème visiblement non résolu.

On apprend ensuite par un message incendiaire de Philippe que l'intervention du plombier est un échec.

Le 11 juillet, Kimi se rend sur place. Il constate que le robinet shell est défectueux et découvre que la vanne d'arrivée d'eau est cassée. Pendant la nuit, à l'étage du dessous Mr Pigné voyant apparaître une nouvelle fuite, alerte Mux en envoyant une série de sms et mail à 4h du matin.

→ le 12 juillet : Remplacement des 2 robinets

Les locations

L'indexation des loyers des appartements et des garages suit son cours. Le garage G10 a été libéré et est loué depuis mars à Moustafa.

■ RDC (Guemourou) : fin de contrat

Suite à la découverte mi-juin de la sous location sur Airbnb, il est demandé à Mr Guemourou de libérer l'appartement. Ce qu'il accepte car il n'y vit plus. Il envoie son renouveau par recommandé le 28 juin et propose de remettre les clés le 1er août.

Le jour même, Kimi communique la candidature de Moustafa. Et transmet un premier état des lieux : *je pense qu'il serait pas inutile de remplacer les vinyles chambre et séjour. Moustafa prendrait en charge les différents soucis de plomberie, soit réparer la chasse qui fuit, flexible gaz, siphon cuisine, mettre une paroi douche, remplacer le mitigeur douche par un meilleur, placer un thermostat pour la chaudière, déplacer un des radiateurs de qqes cm afin d'avoir accès au purgeur.*

Réponses en attente ...

Bilan des comptes

FORTIS GASTOUT GASTOUT - BE50 2100 4331 6818

SOLDE PRECEDENT AU 31 DECEMBRE 2023	66 502,82
-------------------------------------	-----------

Recettes	40 322,95
----------	-----------

Appartements	33 893,36
Rez	4 235,00
1D	4 262,39
1G	3 780,00
2D	3 438,00
2G	3 920,00
3D	3 339,19
3G	4 025,99
4D	2 902,79
4G	3 990,00

Garages	4 089,59
G2	716,00
G3	560,00
G4	693,00
G5	520,59
G8	560,00
G9	540,00
G10	500,00

Atelier	2 340,00
---------	----------

Dépenses	-31 964,58
----------	------------

Frais divers	-2 647,91
Frais banque	-38,50
Assurance	-1 190,73
Précompte	0,00
Engie Electrabel	-204,18
Vivaqua	-1 214,50

Travaux		-9 926,67
Réparation chaudière Robin	4G	-700,00
Sel adoucisseur		-270,00
Installation chauffe central	4D	
Moustafa		-7 908,00
Carlos		-655,00
Gazinière		-150,00
Déchetterie		-108,67
Serrure porte 3D	3D	-35,00
Vannes wc 3D + MO	3D	-100,00

Rentes	-19 390,00
GGG	-9 695,00
Philippe	-9 695,00

Solde net	Recettes - Dépenses	8 358,37
-----------	---------------------	----------

SOLDE AU 15 JUILLET 2024	74 861,19
--------------------------	-----------