

IMMEUBLE SIS AU 40, avenue Charles Gilisquet à 1030 BRUXELLES
(SCHAERBEEK). 3^e ETAGE.

NOTE COMPLEMENTAIRE.

1. Historique

1.1. L'immeuble et ses habitants

La maison sise avenue Charles Gilisquet, 40 à 1030 Bruxelles (commune de Schaerbeek) datant de 1957 était propriété de Mme. . Celle-ci décida, devant notaire, de diviser l'immeuble en quatre appartements et de mettre en vente 3 appartements en 1977 (les 1^{er}, 2^e et 3^e étage).

Le rez-de-chaussée resta occupé par Mme. qui y vécut avec son compagnon de l'époque, M.

A la mort de celui-ci, M. s'installa immédiatement chez Mme.

En 1978, le premier étage fut acquis par moi-même et le 2^e par Mme. Quant au 3^e étage, il fut mis en location et, vu les nombreux ennuis qu'ont connus tous les locataires avec M. (déjà à l'époque !), aucun de ceux-ci n'y a pu tenir longtemps et le tout se termina devant le juge de paix de Schaerbeek qui donna raison aux locataires.

M. décida alors de s'installer au 3^e étage et considéra cet appartement comme sien. Mme. , sous l'emprise de M. , lui en fit d'ailleurs don devant notaire.

L'état de santé de Mme. se dégrada lentement et M. s'en occupa jusqu'à son décès en considérant que l'appartement du rez-de-chaussée lui appartenait de facto.

Il en fut expulsé manu militari il y a trois ans et l'appartement avec son jardin fut acquis en vente publique par M. & Mme.

L'état de santé de Mme. (2^e étage) se dégrada à son tour et elle est actuellement toujours en traitement et ce, depuis environ 4 ans, dans la maison de repos et de soins

Son appartement est depuis lors complètement à l'abandon et je viens d'entamer une démarche auprès des services d'hygiène.

Le bâtiment fut alors uniquement occupé par M. et moi-même.

1.2. Le syndic

Il n'y a jamais eu de syndic dans l'immeuble et c'est moi qui le gérai « en bon père de famille » puisqu'un accord tacite existait entre tous les occupants (sauf M.) sur le partage des frais occasionnés par des travaux (renouvellement de la toiture), des frais de chauffage, d'entretien de la chaudière, de commandes de mazout de chauffage, etc...

En février 2017, le rez-de-chaussée fut acquis par M. & Mme. et afin de régulariser la situation rendue en plus difficile par l'absence de Mme. (propriétaire du 2^e étage) et la succession de M., une assemblée générale des copropriétaires fut convoquée à mon initiative le 30 août 2017 afin de désigner un syndic. Je fus désigné à l'unanimité des copropriétaires.

Une seule assemblée générale fut organisée depuis cette date, à savoir le 17 octobre 2017. Trois points figuraient à l'ordre du jour :

- Demande du service Urbanisme et Environnement de la commune de Schaerbeek en vue de la mise hors service de la citerne à mazout. Appel d'offre. Désignation ;
- Demande d'abattage de 4 conifères dans le jardin et
- 3^e étage de l'immeuble. Le point.

2. Renseignements concernant la copropriété.

Il n'y a pour le moment pas de fonds de roulement ni de réserve.

En effet, depuis de nombreuses années, l'état général de la maison ne nécessita pas de travaux importants sauf certains petits travaux d'entretien réalisés à frais partagés. Il s'agissait de montants minimes.

Les seuls frais étaient constitués par les dépenses, à l'époque, pour l'achat de mazout de chauffage, l'entretien de la chaudière et la minuterie.

Par conséquent, je présentai à tous les copropriétaires le décompte exact des dépenses que j'avais personnellement effectuées et liquidées.

Tous les copropriétaires, après avoir reçu toutes les pièces justificatives, s'acquittaient des sommes dues auprès de moi. M. refusant de payer le moindre frais, Mme. me paya de ses deniers personnels chaque facture présentée à l'intéressé.

Le chauffage fut supprimé en 2007.

En effet, le chauffage au mazout datait de la construction du bâtiment et hormis l'entretien annuel et quelques petites réparations, ce chauffage donna satisfaction jusqu'en 2007 si ce n'est qu'il y avait une énorme perte d'énergie et qu'il fallait bien le remplacer un jour.

Devant les difficultés en vue d'obtenir un accord de chacun des copropriétaires vu l'attitude violente de M. dès que le problème était soulevé, chacun décida de pourvoir à son chauffage individuel et le chauffage central devenait inutile.

Dès lors, ne restèrent que les frais de minuterie payés par tous les copropriétaires (sauf M.) auprès de moi sur présentation de la facture de la compagnie Engie divisée en 4.

Je décidai de payer moi-même deux parts (la mienne et celle de M. vu le montant modique) afin d'éviter les voies de fait de M. et de maintenir une tranquillité relative dans le bâtiment.

Depuis le décès de M. [REDACTED] et la vente du rez-de-chaussée, ces dépenses de minuterie étaient réglées par les copropriétaires auprès de moi-même sur présentation de la facture de la compagnie Engie.

Ainsi la facture de la consommation d'électricité de la minuterie et des communs du bâtiment en 2019 fut transmise à [REDACTED] le 20 juin 2019 (la part du 3^e étage s'élevant à **32,74 €**).

3. Le chauffage.

Comme je vous le stipulais supra, le chauffage fut supprimé en 2007.

La citerne de 2750 litres située dans le jardinet à l'avant du bâtiment a été neutralisée par une firme agréée en 2017.

La facture accompagnée des pièces justificatives a été transmise à [REDACTED] le 16 novembre 2017. La part contributive due pour le 3^e étage s'élève à **223, 75 €**.

4. Décompte des sommes dues auprès de moi à ce jour pour le 3^e étage.

Neutralisation de la citerne :	223,75 €
Minuterie 2018 (somme forfaitaire)	30,00 €
Minuterie 2019	32,74 €
Minuterie 2020	32,80 € (voir annexe)
TOTAL :	319,29 €

Par conséquent, il n'y a, à ce jour, aucun dossier litigieux en suspens, ni dépenses dues autres que celles mentionnées ci-dessus.

Enfin, aucun certificat de performance énergétique partiel relatif à l'immeuble n'a été délivré à ce jour.

5. Travaux futurs à effectuer

- 5.1. Remplacement de la minuterie
- 5.2. Remplacement de l'ouvre-porte automatique
- 5.3. Travaux de peinture à la corniche

J'ai ainsi estimé attendre la vente du troisième étage pour entamer la procédure classique en vue d'effectuer ces travaux (convocation d'une assemblée générale, appel d'offres, etc....)

N.B. Les pièces justificatives pour toutes les factures sauf la dernière relative à la note d'électricité concernant l'année 2020 ont été transmises en son temps à



Numéro de client : 2 153 477 622
 Numéro de facture : 702 300 521 362

ANNEXE Facture copropriété



961/BERFRBR1

████████████████████
 AVENUE CHARLES GILISQUET 40
 1030 SCHAERBEEK

Une question ?

www.engie.be/fr/contact
 Ligne Énergie : 078 35 33 33
 accessible : lu-ve 8:00-20:00 sa 9:00-13:00
 Fax: 081 77 44 69

Letres : Engie
 Boulevard Simón Bolívar 34 • 1000 Bruxelles

En cas de panne électrique : 02 274 40 66 (24h/24)
 (gestionnaire de réseau Sibelga)

Date de facture 13 juin 2020

Concerne : Mme. Eliane Maes

Décompte période du 13-06-2019 au 12-06-2020

Adresse de consommation : AVENUE CHARLES GILISQUET 40, 1030 SCHAERBEEK	hors TVA
Votre contrat Easy	
Électricité - EAN 541448920707406445	131,20
Montants intermédiaires déjà facturés (€ 141,46 TVA comprise)	- 117,04
Total (hors TVA)	14,16
Total montant TVA	2,94
Total (TVA comprise)	€ 17,10

Le paiement de la somme de € 17,10 sera demandé à votre institution financière le 1 juillet 2020.

Les montants susmentionnés sont toujours exprimés en euros.

En réglant vos factures à temps, vous vous épargnez des frais inutiles. En cas de retard de paiement, nous sommes contraints de vous envoyer un rappel. Le coût de ce rappel (€ 7,50) vous est alors facturé.

Votre facture via e-mail? Rien de plus simple! Activez-la en quelques clics sur www.engie.be/efacture

Votre nouveau montant mensuel (TVA comprise) € 14,27

Ce montant vous sera facturé mensuellement à partir du 13 juillet 2020. Vous trouverez le détail de ce montant dans la rubrique 'Facture intermédiaire'.



P.CABN.652.N.O.D.15062020.V3.O.25.000000.S.p3/10

