

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Option 3

E-mail : team3@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires de la résidence

FENESTRAL

175-179 rue Fr. Vervloet

1180 Bruxelles

<p align="center">PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL DU 13 OCTOBRE 2020 (seconde séance) (BCE 0828538366)</p>

L'an deux mille vingt, le 13 octobre à 18 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **FENESTRAL** en les bureaux de MGS srl – Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Le syndic demande en ouverture si les personnes présentes se sentent à l'aise avec les mesures sanitaires prises par MGS srl. Le syndic acte que l'unanimité des présents marque son approbation et juge que les conditions de distanciation sociale suffisantes sont réunies pour la tenue et le bon déroulement de l'assemblée générale. Le syndic rappelle toutefois qu'il faudra privilégier des échanges courts et passer rapidement aux résolutions.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 18 sur 31 formant ensemble 7.015 /10 000°.

S'agissant d'une seconde séance, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h.

Est nommé Président de séance : Monsieur D. MARQUET

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M. Stéphane MEGANCK assisté de Mme Nancy GALLAND. La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Comptes :

2.1. Rapport du (des) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2019 (majorité absolue)

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Madame PETRONE, commissaire aux comptes.

Ce rapport est brièvement commenté en tenant compte des contraintes COVID 19 et des autres sujets très préoccupants (travaux privatifs et communs à réaliser dans le cadre du renouvellement du permis)

Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2019. La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Mme. PETRONE est remerciée chaleureusement pour le travail accompli.

2.2 Evolution des charges

a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel des dépenses courantes. Ce tableau est brièvement commenté et adopté en cours de séance à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés



N° entreprise : TVA BE 0849.604.687

RPM Bruxelles

IBAN : BE 55 068 2440440 44

Assurance R. C. prof. & cautionnement AXA N° 730.390.160

IP1 : 502 057

IP1 : 508 602

IP1 : 511 557

21

b) Approbation de l'audit et détermination du budget extraordinaire (art 577-8§4 18°) – tableau informatif en annexe

Le syndic rappelle que le but de l'audit est de planifier les futurs travaux et leur financement. Le tableau est complété en séance en tenant compte de la valorisation des travaux complémentaires à réaliser dans le cadre du permis obtenu.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'accepter l'audit ainsi précisé et le budget extraordinaire qui en découle. Mandat est donné au syndic pour adapter l'audit annuellement en fonction des travaux à venir ou réalisés. Le syndic veillera à adapter le fonds de réserve en conséquence.

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait lecture de la situation au jour de la réunion.

La situation est bonne.

Le syndic rappelle la procédure et le coût de la procédure de recouvrement des charges impayées :

- 1^{er} rappel : par email ou par courrier simple, coût 12 € - 15 jours de délai pour réagir
- 2^e rappel : par courrier recommandé, coût 50€ - 8 jours de délai pour réagir
- Mise en demeure : envoyée par un avocat, frais administratif du syndic pour la constitution du dossier 250€ majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

Le fonds de roulement est à ce jour jugé suffisant. Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de ne pas l'augmenter.

3 Rapport du syndic sur l'exercice (voir annexe) :

Le Président commente le rapport joint à la convocation.

Le syndic commente le listing joint à la convocation. Le listing fournisseur doit être réduit aux urgences.

Le syndic rappelle que lors de ses visites périodiques, il relève les réparations ou interventions qui sont nécessaires. Toutefois, il rappelle que toute réparation ou intervention peut également être signalée à la Team 3 quand elle est constatée par un occupant de l'immeuble.

La copropriété confirme que Monsieur HACHANI peut retirer un radiateur dans le hall de nuit et remplacer ses velux actuels par des velux de même modèle.

La copropriété passera la commande auprès de ROOFTECH. Le syndic fera appel à un petit ravaleur de façade pour intervenir au niveau de la terrasse du D2 pour réparer les bétons.

Le syndic fera un rappel pour la gestion du local poubelles car l'assemblée estime que les papiers laissés par terre dans ce local pénalisent le nettoyeur de l'immeuble.

Le syndic rappelle que les terrasses doivent être entretenues régulièrement.

L'assemblée marque accord sur le placement de 3 valves dans les halls d'entrée.

4. Décharge et quitus à donner : (majorité absolue)

4.1 Au Conseil de Copropriété (mission générale ou spéciale)

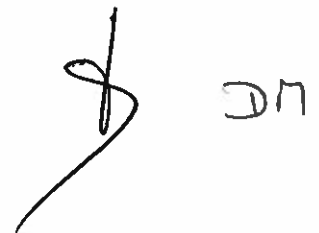
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

4.2 Au syndic

L'Assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à MGS SRL.

4.3 Au commissaire aux comptes

L'Assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à Mme PETRONE.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission :

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur MARQUET, Monsieur HACHANI, Monsieur PLESSERS et Madame VANDEN BOSSCHE comme membres du conseil de conseil de copropriété, et ce pour une durée d'un an

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur MARQUET en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

Le commissaire ou au collège de commissaires aux comptes est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

Le syndic précise que le commissaire aux comptes devra impérativement transmettre son rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations. Ce rapport doit être joint à la convocation, à défaut, un rapport de carence sera joint.

5.3 Du syndic

L'Assemblée, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représentée par M. Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 20/04/2021

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Il est précisé à 18 heures chez MGS srl.

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1 Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier

Le syndic rappelle l'obligation d'adapter les statuts en fonction de la nouvelle loi du 7 juin 2018 qui est entrée en vigueur le 1 janvier 2019. Le syndic rappelle l'AG du 24 avril 2019 a décidé de reporter la décision d'adaptation à la présente AG. Le syndic signale l'intérêt pour les 3 ACP du Zandbeek de travailler de concert sur l'adaptation des statuts afin d'en limiter les frais. Il signale que l'ACP Jorasse a décidé le 1er avril 2019 de confier cette adaptation au Notaire Dauwe. Après discussion, le syndic acte qu'il devra effectuer ce travail également par le Notaire Dauwe. Dès réception du document, le syndic l'enverra à l'approbation des membres du conseil de copropriété Zandbeek puis aux copropriétaires qui auront 1 mois pour réagir par écrit. Le document devra ensuite être entériné par une AG. Le syndic veillera à obtenir une version Word du ROI pour pouvoir au fur et à mesure des décisions des AG et des modifications de la loi, le tenir à jour.

Le notaire a estimé ce travail à 5.000 – 5.500 € HTVA.

L'assemblée mandate le CDC pour analyser ce devis et revenir vers le Zandbeek.

7.2 Mandat au Syndic de pouvoir souscrire, sous contrôle du CDC, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord d'une majorité des membres du CDC

7.3 Information sur le nouveau logiciel comptable et les futurs développements

Le logiciel utilisé jusqu'à présent ne permet plus d'assurer le niveau de service que le syndic souhaite continuer à apporter aux propriétaires à l'avenir. C'est pourquoi il a investi dans un nouveau logiciel qui, outre sa parfaite conformité avec les dernières évolutions législatives et les récentes dispositions du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données),

permet aux propriétaires dorénavant d'accéder directement et facilement aux différents documents généraux de leur immeuble ainsi qu'à leurs données comptables (actes de base, plans, ROI, etc.) Pour ce faire, un code d'accès personnel a été transmis. Le syndic demande aux personnes qui ne lui auraient pas encore transmis leur adresse mail, de le faire dans les meilleurs délais afin que le syndic puisse mettre à jour sa base de données. L'accès en ligne est disponible depuis le 1/01/2020. Seul le coût de l'hébergement du site (quelques euros par mois) est facturé à la copropriété. Ceci ne modifie pas l'envoi des décomptes de charges qui seront toujours envoyés par mail et/ou courrier. Ce site présentera d'autres avantages ultérieurement.

7.4 Information sur les infractions urbanistiques affectant les immeubles – présence de Monsieur VAN ASSCHE pour exposer le dossier dont les frais seront répartis par le syndic entre appartements penthouse et le reste de la copropriété lorsque le permis aura été accordé et sur base d'une ventilation à proposer par l'architecte

Le syndic a reçu le permis le 7 août 2020, il l'a analysé avec Mr MOREAU et l'architecte puis adressé aux propriétaires par mail.

En résumé, la demande de permis introduite a été acceptée sous réserve de lourds et coûteux travaux privatifs et communs pour mettre l'immeuble en conformité.

La facturation de Monsieur VAN ASSCHE a respecté comme convenu la ventilation des frais entre les appartements penthouse d'un part et les autres appartements d'autre part.

Ci-dessous un extrait de mail explicatif de l'Architecte :

« Suite à notre réunion de ce mardi 10/03, voici un petit résumé de la manière dont les prestations ont été réalisées dans le cadre de la demande de permis de régularisation.

Il y a certes les appartements en duplex qui sont pour une bonne part dans le volume de travail lié à cette demande.

Mais en définitive, vu l'agrandissement du bâtiment, tant en hauteur qu'en profondeur, l'ensemble des appartements a fait l'objet, d'une manière ou d'une autre, d'un travail de mise en conformité.

Il me semble donc raisonnable, vu la répartition par quotité en fonction de la surface de chaque unité de logement, que le travail relatif à la demande de permis peut être ventilé en fonction de ces mêmes quotités.

Le volume de travail étant finalement proportionnel à la taille des logements.

Par ailleurs, je vous confirme également que le travail relatif à la demande de permis de régularisation pour l'appartement de Mr et Mme Binamé a été directement réglé avec eux. »

Budget au niveau des communs estimés de 100.000 à 150.000 € TTC + suivi de chantier.

Le syndic veut être rassurant bien qu'il rappelle que ce sont des travaux de mise en conformité obligatoires. En effet, il est utile de rappeler que :

- les travaux ne devront pas se faire en quelques semaines et s'étaleront probablement sur plusieurs exercices
- les premiers chiffres évoqués sont, à ce stade, des estimations grossières non documentées
- des solutions de financements existent

Le CDC du Fenestral propose de d'abord définir un plan d'action suivant :

- 1) Désigner un expert spécialisé en la matière avec une mission clairement définie :
 - Analyser le rapport SIAMU dans le temps
 - Etablir un cahier des charges
 - Lancer un appel d'offres de prix
 - Conseiller dans le choix des offres reçues
 - Fixer un timing des priorités
 - Déterminer un budget global détaillé poste par poste
 - Etablir un dossier complet à présenter lors de la prochaine AGO de 2021.
- 2) Analyser les offres reçues par l'expert et fixer un planning d'intervention et fixer les budgets correspondants (AGO 2021)
- 3) Prévoir le financement (AGO 2021) de ces différents travaux selon le timing fixé par l'expert et en fonction des montants connus.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Le syndic et le CDC du Fenestral sont d'accord qu'il n'est pas nécessaire de faire appel à un avocat dans le cadre de ce dossier pour les aspects juridiques mais plus à un expert en prévention incendie qui sera choisi lors de l'AG du Zandbeek. En effet, le permis de régularisation est définitif et n'est plus susceptible de recours. Un permis de régularisation ne se périmé pas et il n'y a pas de délai pour mettre en œuvre ses conditions.

L'expert qui sera choisi, sera mandaté pour demander des offres pour l'ensemble des travaux à réaliser au niveau des communs.

Le syndic a demandé des offres de prix à des sociétés spécialisées (GOLDFIRE et ANPI), non encore reçues à ce jour ainsi qu'à l'architecte VAN ASSCHE et à Mr MOREAU.

Mr VAN ASSCHE propose ce travail pour un montant fixé forfaitairement à 5.000 € HTVA (8.500 € HTVA si accord global du Zandbeek) qu'il viendra présenter lors d'une AG extraordinaire à fixer courant de l'automne ou de l'hiver 2020).

Mr MOREAU propose un budget de 2.000 € HTVA (5.000 € HTVA si accord global du Zandbeek).

Le syndic propose de mandater le syndic et le CDC pour faire choix de cet expert lors de la prochaine réunion du Zandbeek. L'assemblée marque accord sur cette proposition.

Le BOUGNONNE et le JORASSE ont mandaté Me PAUWELS dans le cadre de ce dossier afin de pour pouvoir prolonger les délais de recours suite au Covid et à la non-tenue des assemblées et de négocier avec la commune sur certains travaux en jouant sur les termes « nouvelle construction ».

Le FENESTRAL attire l'attention des deux autres copropriétés et de Me PAUWELS sur les dangers de cette interpellation.

Le syndic propose que ces frais soient pris en charge par les trois copropriétés.

7.5 Demande de Monsieur & Madame PETRONE MARQUET – présentation du dossier concernant le placement d'un vélux, Discussion – Décision (majorité 4/5)

Pour résumé ci-dessous les différentes demandes des propriétaires et les décisions de la copropriété :

1° Aménagement de la salle de bain

Les propriétaires envisagent de modifier l'accès à la salle de bain, de placer un vélux de taille moyenne et de changer de radiateur. La copropriété marque accord sous réserve que le travail soit suivi par un architecte et/ou un ingénieur en stabilité (si mur porteur) et que le changement de calorimètre soit réalisé sous le contrôle de Caloribel. Au niveau du vélux, le copropriétaire s'occupera si nécessaire et à ses frais des problèmes urbanistiques.

Le Fenestral demande que le propriétaire en informe les autres copropriétés.

2° Aménagement chambre voisine à cette salle de bain

Les propriétaires envisagent de remplacer le radiateur actuel. La copropriété marque accord sous réserve que le changement de calorimètre soit réalisé sous le contrôle de Caloribel.

3° transformation de la salle de bain du haut en un bureau

Les propriétaires envisagent de transformer la salle de bain en un bureau, de supprimer le radiateur et de placer un vélux de taille moyenne. La copropriété marque accord sous réserve que le travail soit suivi par un architecte et/ou un ingénieur en stabilité (si mur porteur). Au niveau du vélux, le copropriétaire s'occupera si nécessaire et à ses frais des problèmes urbanistiques.

4° Enlèvement de la gaine vide ordure mal positionnée dans la cuisine

Les propriétaires envisagent de supprimer la gaine vide-ordure.

Le syndic rappelle qu'actuellement cette gaine ne sert pas (depuis 15 ans) mais qu'elle a été maintenue pour être transformée en gaine technique (passage de câbles, etc.) ou comme moyen à terme de ventiler les locaux à poubelles.

En cas d'accord, le syndic estime qu'il faut maintenir jusqu'en toiture au minimum une gaine étanche de 10 sur 10 et que les propriétaires s'assurent que l'enlèvement de la structure ne menace pas la stabilité de la cheminée en toiture.

L'assemblée propose de demander l'avis de l'expert incendie pour ce point.
Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

7.6 Amiante toiture présentation du rapport commandé par le syndic en accord avec les membres du conseil et non reçu à ce jour – planification des travaux – mode de financement décision

L'analyse complémentaire de l'amiante en toiture, demandée par le conseil de copropriété a été réalisée récemment. Le rapport a été reçu récemment et est à l'analyse. A première vue rien d'alarmant mais des réparations localisées sont à prévoir.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour préparer le dossier pour la prochaine AGO et demande que la zone traitée conserve l'esthétique générale de la toiture.

8. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification

8.1 Situation sur la parlophonie – Devis informatif en annexe – étude des solutions – mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le syndic a transmis des devis informatifs.

En tenant compte des autres dépenses obligatoires et urgentes, la copropriété décide de surseoir une nouvelle fois à la dépense.

Le syndic enverra un referendum pour recenser les différents soucis.

8.2 Réfection des terrasses et des drains surplombant les garages – Présentation du dossier par l'architecte Van Assche – planning des travaux – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le syndic signale que la décision prise lors de la dernière assemblée générale n'a pas été validée par l'architecte. Les travaux ont ainsi été annulés.

Pour la facilité de tous, le syndic joint ci-dessous l'extrait du PV reprenant la décision qui n'a pas pu être mise à exécution.

« Le syndic a joint à la convocation un devis de la société RHC qui est commenté et détaillé en cours de séance. Le prix depuis 2012 n'a pas été augmenté, le syndic signale toutefois qu'il faut prévoir le supplément pour le drain. Le syndic estime qu'il faut refaire au moins deux terrasses voir 4. Le budget pour la réfection de deux terrasses est de 23.996,28 € TVAC auquel il faut rajouter la réfection complète des deux murets des deux terrasses + l'étanchéité de la semelle de fondation et de la pose d'un drain pour un supplément de 7 875,80€ TVAC pour deux terrasses. Total à négocier pour deux terrasses : 31 000 € ttc.

Sur base des explications du syndic et tenant compte qu'il y a des grosses infiltrations, il est décidé de ne faire que les drains et l'étanchéité verticale des terrasses CD & EF pour un budget fixé à maximum 15 500 euros TTC. L'architecte van Assche assistera gracieusement le syndic sur la faisabilité et pérennité de la solution.

Les travaux seront financés via le fonds de réserve.»

A la demande du conseil de copropriété, le syndic a négocié avec le fournisseur retenu.

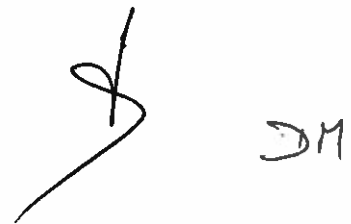
Il en ressort que :

- le prix est maintenu pour 2 terrasses et drains : 31 000 € TTC (prix de 2012)
- Le prix pour les 4 terrasses et drains est de 60 000 € TTC
- Si 4 terrasses faites en même temps et pose de drains une garantie est donnée de 5 ans sur ces 4 terrasses mais pas sur les deux précédentes qui comme déjà exposé ne bénéficiait pas de garantie car non réalisation de toutes la plate-forme (6 terrasses en même temps)

Sur base des explications du syndic et tenant compte qu'il y a des grosses infiltrations, il est décidé de ne faire que les drains et l'étanchéité verticale des terrasses CD & EF pour un budget fixé à maximum 15 500 euros TTC. L'architecte van Assche assistera gracieusement le syndic sur la faisabilité et pérennité de la solution. Les travaux seront financés via le fonds de réserve.»

En tenant compte des autres dépenses obligatoires et urgentes, la copropriété décide de surseoir une nouvelle fois à la dépense jusqu'à la prochaine AGO de 2021 dans le but de pouvoir présenter une vision des investissements globaux et des priorités.

Les propriétaires concernés par les infiltrations insistent pour que ces travaux soient réalisés en 2021.



8.3 Sécurité – Décision (majorité 2/3)

Le conseil de copropriété a fait passer un agent du service de prévention de la commune d'Uccle. Sur base du compte rendu de ce rendez-vous, le syndic a fait actualiser le devis informatif de la société Clabots (voir annexe).

En tenant compte des autres dépenses obligatoires et urgentes, la copropriété décide de surseoir une nouvelle fois à la dépense.

8.4 Porte de Garage - Décision (majorité 2/3)

Le syndic rappelle qu'il a déjà fait passer une dizaine d'entreprises en 20 ans pour essayer d'équiper les 3 immeubles de portes de garages. Malheureusement pour des questions acoustiques ou de hauteur les fournisseurs ont tous décliné et n'ont pas remis d'offres.

Le syndic acte que le conseil de copropriétés demandera de nouveaux avis.

Le syndic demandera une alternative pour un portail « Zandbeek » avec une clôture du terrain.

8.5 COGENERATION – documentation informative en annexe - Décision (majorité 2/3)

Le syndic n'a pas reçu de nouvelles offres.

En tenant compte du changement législatif annoncé dès le 1^{er} janvier 2021 revoyant à la baisse le calcul de valorisation des certificats verts (réduction des gains estimés à -35%), les tiers investisseurs ne sont plus favorables à investir au sein de la copropriété.

Ce dossier est ainsi mis de côté et sera réétudié si nécessaire ultérieurement.

9. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)

Le fonds de réserve est de 30.469,89 € au 31/12/2019.

Au soir de la réunion, il est de 37.866,58 €.

Après discussion et vote, il est proposé et accepté à l'unanimité de continuer à alimenter trimestriellement le fonds de réserve à concurrence de 15.000 € à partir du 3T2020 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

ZANDBEEK

1. Approbation des comptes – rapport du vérificateur aux comptes en annexe – décision (majorité absolue)

La copropriété FENESTRAL marque son accord sur ce point à l'unanimité.

2. Evolution des charges

a) Présentation et adoption du budget prévisionnel des charges courantes – Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (Majorité absolue)

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et adopté en cours de séance. Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

b) Approbation de l'audit et détermination du budget extraordinaire (art 577-8§4 18°) audit en annexe

Le syndic rappelle que le but de l'audit est de planifier les futurs travaux et leur financement.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'accepter l'audit ainsi précisé et le budget extraordinaire qui en découle. Mandat est donné au syndic pour adapter l'audit annuellement en fonction des travaux à venir ou réalisés. Le syndic veillera à adapter le fonds de réserve en conséquence.

L'assemblée propose de rencontrer le « docteur en arbres » afin de se faire une idée sur les investissements à faire dans l'avenir et inclure ceci dans l'audit.



3. Alimentation du fonds de réserve au ZANDBEEK – Décision (majorité absolue)
Le fonds de réserve est de 4.886,84 € au 31/12/2019. Il est décidé à la majorité des propriétaires de ne pas alimenter le fonds de réserve.
4. Election du syndic : les propriétaires du Zandbeek seront représentés par les membres des Conseils de copropriété du Jorasse – Bougonne & Fenestral – Décision (majorité absolue)
La copropriété FENESTRAL est favorable au maintien du syndic pour gérer le Zandbeek.
5. JARDINS :
- Budget prévisionnel (ordinaire et extraordinaire) pour les 2 prochaines années
Le budget est adopté
 - Nouveau jardinier
Le bilan est positif et il est proposé par le FENESTRAL de le reconduire pour un an.
 - Rapport sur les travaux exécutés et à exécuter
Il n'y a pas eu de travaux courant de l'exercice et le syndic ne projette pas d'exécuter des travaux particuliers hors travaux d'entretien.
Le syndic fera vérifier les galeries sous les escaliers.
 - Élagage des bouleaux – l'élagage de ces arbres devra être incorporé dans le programme d'élagage prévu tous les 2 ans – Décision
Le syndic commente le devis réalisé en concertation avec les membres du conseil de copropriété du Zandbeek présents à la réunion organisée en mars 2020.
Le budget accepté par le Jorasse et le Bougonne est de 1.694 € TVAC.
Les travaux seront exécutés courant de l'automne 2020.
 - Plantations complémentaires à prévoir au 165 – mandat à donner au CDC pour faire choix des plantations – Décision (majorité 2/3)
L'assemblée laisse les membres du conseil de copropriété œuvrer par la mise en route de ses travaux nécessaires.
6. Amélioration de l'éclairage dans la pente des garages menant au Jorasse
Le budget est de 2.200 € HTVA.
Les copropriétaires mandatent les représentants du CDC du Fenestral pour prendre des renseignements complémentaires sur la nécessité de réaliser les travaux et pour prendre la décision finale.
7. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire en journée – Proposition que les représentants des copropriétaires fassent une proposition au syndic pour une AG en journée, un jour de semaine en mai – Décision
La proposition est acceptée.

Date d'expédition par mail, le 14 octobre 2020
PV disponible sur le site, le 14 octobre 2020

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.



S. DEGANCK



D. Marquet

M. G. S. sprl - Chaussée de la Hulpe 150 - 1170 BRUXELLES	Date : 19/03/20	Page : 1
BILAN	Exercice : 01/10/19 - 31/12/19	
ACP Résidence Fenestral BCE 0828 538 366		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Bilan		
compte	actif	passif
100000 - Fonds de roulement		20.789,52
100001 - Fonds de roulement Zandbeek		13.300,00
100002 - Paiement fonds de roulement Zandbeek	13.300,00	
100100 - Fonds de réserve		30.469,89
100101 - Fonds de réserve Zandbeek		3.049,99
100102 - Paiement fds rés Zandbeek	2.966,66	
100103 - Fonds anciens propriétaires et fournisseurs		481,49
100200 - Réserve différence d'arrondis		0,84
100210 - Réserve frais et intérêts bancaires		32,46
300010 - Stock de clés	1.082,73	
400000 - Propriétaires	24.526,21	
440000 - Fournisseurs		9.889,16
499226 - Sinistre 2019-3 DDE(179)B4	1.524,40	
530000 - Compte d'épargne BNP	32.191,72	
550000 - Compte à vue BNP	2.421,63	
	Balance	78.013,35
		78.013,35

Historique des fonds		
<u>100010 - Transfert fonds de roulement</u>	report	6.749,71
19/12/19 Quote-part fonds roulement à rembourser à Biname suite vente AB4 le 17/12/18		-1.309,74
19/12/19 Quote-part fonds roulement Zandbeek à rembourser à Biname suite vente AB4 le 17/12/18		-837,90
19/12/19 Quote-part fonds roulement à rembourser à Ganty suite vente D0 le 17/12/18		-550,92
19/12/19 Quote-part fonds roulement Zandbeek à rembourser à Ganty suite vente D0 le 17/12/18		-352,45
19/12/19 Quote-part fonds roulement à rembourser à Falize suite vente garage 6 le 19/12/18		-72,76
19/12/19 Quote-part fonds roulement Zandbeek à rembourser à Falize suite vente garage 6 le 19/12/18		-46,55
19/12/19 Quote-part fonds roulement à rembourser à Delhaye suite vente C1 + garage 11 le 26/04/19		-727,63
19/12/19 Quote-part fonds roulement Zandbeek à rembourser à Delhaye suite vente C1 + garage 11 le 26/04/19		-465,50
19/12/19 Quote-part fonds roulement à rembourser à Bady suite vente B2 + garage 15 le 11/06/19		-727,63
19/12/19 Quote-part fonds roulement Zandbeek à rembourser à Bady suite vente B2 + garage 15 le 11/06/19		-465,50
19/12/19 Quote-part fonds roulement à rembourser à Callegher suite vente D1 + pkg 21 le 16/08/19		-727,63

M. G. S. sprl - Chaussée de la Hulpe 150 - 1170 BRUXELLES	Date : 19/03/20	Page : 2
BILAN	Exercice : 01/10/19 - 31/12/19	
ACP Résidence Fenestral BCE 0828 538 366		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

19/12/19	Quote-part fonds roulement Zandbeek à rembourser à Callegher suite vente D1 + pkg 21 le 16/08/19		-465,50
		solde	0,00
		report	29.752,61
100100 - Fonds de réserve			
16/12/19	Prélèvement sur fonds de réserve F19437 Siamu		-4.002,72
23/12/19	Prélèvement sur fonds de réserve F19434 MGS		-280,00
31/01/20	Décompte trimestriel + Réajustement chauffage		+5.000,00
		solde	30.469,89
		report	2.966,66
100101 - Fonds de réserve Zandbeek			
31/01/20	Décompte trimestriel + Réajustement chauffage		+83,33
		solde	3.049,99
		report	60,36
100210 - Réserve frais et intérêts bancaires			
05/10/19	Intérêts		+4,89
05/10/19	Frais bancaires		-29,04
07/10/19	Frais bancaires		-3,75
		solde	32,46

Rapport du commissaire aux comptes - Fenestral pour les comptes 2019

Le 23 Avril 2019

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Code Civil, Livre II, Art.577-8/2

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Code Civil, Livre II, Art. 577-8, §4, 17°

Conclusion

Le commissaire aux comptes a reçu les informations, documents et réponses aux questions indispensables à la vérification des comptes par le service comptable de la société MGS (le syndic).

Après contrôle des pièces, le commissaire aux comptes recommande à l'assemblée générale des copropriétaires l'approbation des comptes. Il recommande également de donner au syndic décharge et quitus pour l'exercice comptable 2019.

Postes de dépenses

A. Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

€	2017	2018	2019
Gestion Courante	60,664	51,044	64,048
• Contrat	51,883	43,444	54,373
• Hors contrat	8,781	7,600	9,675
Decision AG	99,393	8,026	18,462
Grand Total	160,057	59,070	82,510

Les dépenses 2019 atteignent 82,510 € dont :

- 64,048 € de gestion courante avec 85 % couvertes par un contrat annuel
- 18,462 € suite à décision AG – ces dépenses sont couvertes par le fond de roulement

B. Gestion courante sous contrat :

€	2017	2018	2019
Contrat	51,883	43,444	54,373
03-Assurances immeuble propriétaires	4,687	4,119	4,910
04-Entretien installation technique divers	1,101	2,135	1,147
05-Entretien ascenseur	2,436	293	5,568
06-Contrôle ascenseur SECT	978		1,037
07-Entretien des communs	9,506	7,666	5,607
08-Honoraires syndic occupants	6,458	6,596	6,708
09-Electricité communs 2/3 (Ean 846)	1,706	713	1,616
10-Entretien installation chauffage	2,641	1,137	6,506
11-Electricité pour chauffage 1/3 (Ean 846)	853	356	808
12-Consommation eau	1,145	1,187	1,179
13-Gaz de chauffage	20,372	19,241	19,287

Voici les points d'attention :

1. Le poste #3 assurance est en hausse de 2018 à 2019, mais cela s'explique par deux mois relatifs à 2018 pris en charge dans les comptes 2017. Le contrat d'assurance a été renégocié de AXA vers AG assurance.
2. Le contrat annuel d'entretien des toitures 2019 de 998 € a été comptabilisé en 2020 (facture ESB Sprl). Deux interventions hors contrat de RENOVHOMECO (cf. ci-dessous) se sont toutefois révélées nécessaires pour un total de 1371 € pour la remise en place d'ardoises suite à grand vent.
3. Le contrat d'entretien KONE a été comptabilisé deux fois car la charge n'était pas comptabilisée en 2018. +2,748 €
4. Le contrôle ascenseur SECT est bi-annuel
5. La renégociation du contrat d'entretien avec PHClean permet de réduire les dépenses -2,059 €
6. Le contrat régulier de notre syndic MGS suit l'inflation
7. L'électricité des communs est à surveiller car en hausse depuis 2017 – la forte réduction en 2018 est liée à une note de crédit de -653 € pour la période Oct16-Oct-17
8. Les 4 derniers postes sont liés au chauffage et sont analysés par après en fonction de la consommation. Il est à noter que le contrat d'entretien d'ISB a été comptabilisé deux fois car la charge n'était pas comptabilisé en 2018 + 2,641€. Toutefois les factures ISB pour 2018 & 2019 (2,641€ & 2,693 €) n'ont pas été reprises dans la régularisation du chauffage portant sur la période Sep-18 à Sep-19. De ce fait le prix moyen du chauffage pour la période Sep-19 à Sep-20 sera à la hausse.

Au-delà des points spécifiques observés ci-dessus, les différents postes font l'objet d'augmentation annuelle entre 1% & 3% par an, ce qui entraîne la hausse des charges d'un exercice à l'autre et nécessite une revue régulière pour contenir les coûts.

C. Gestion courante hors contrat :

€	2017	2018	2019
Hors contrat	8,781	7,600	9,675
Ascenseur - Mise en conformité	159		2,870
Ascenseur - Nettoyage Cuvette	323		
Ascenseur - Remplacement	5,805	365	
Chaufferie - Dépannage		546	164
Electricité - Dépannage		260	167
Electricité - Mise en conformité	436	2,005	
Electricité - Remplacement	159		1,613
Infiltration Garages			868
Parlophonie			146
Plomberie - Dépannage	369	177	722
Maçonnerie	297	920	212
Réglage Porte	337		
Terrasse - Réparation		984	737
Toitures - Ardoises	401		1,371
98 - Syndic - Hors contrat	411	1,489	497
99-Divers	86	854	307

Voici les points d'attention :

- L'ascenseur a fait l'objet d'une mise en conformité pour les blocs d'éclairage de secours pour 2,870 €
- Partie électricité, remplacement du différentiel général des 3 entrées suite foudre - non couvert par assurance pour 1,426 €
- La partie plomberie dépannage pour 722 € est liée à la remise en fonctionnement de l'adoucisseur d'eau – indispensable pour préserver le circuit d'eau de la corrosion

D. Décision AG :

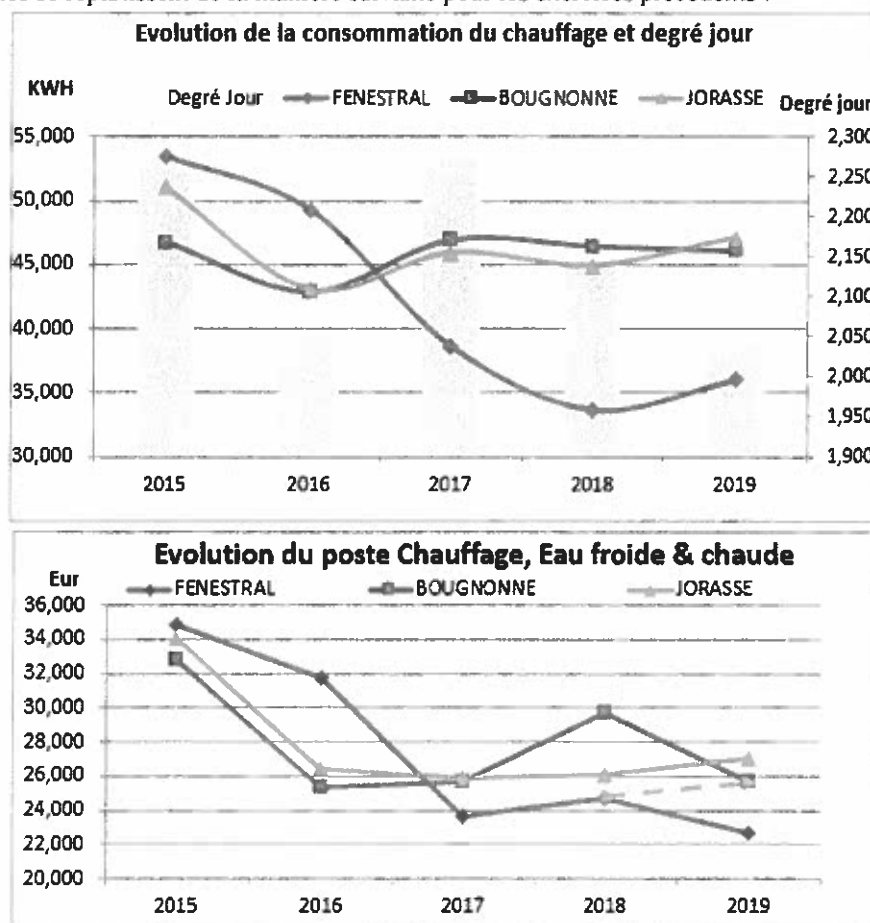
€	2017	2018	2019
Decision AG	99,393	8,026	18,462
Ascenseur - Mise en conformité	10,210		
Chaudière - Remplacement	84,376		
Electricité - Mise en conformité	4,168	712	
Régularisation Urbanistique			15,679
Rénovation Hall d'entrée 175		2,484	
Terrasse - Étanchéité		4,830	2,293
98 - Syndic - Hors contrat	640		490

Voici les points d'attention :

- La régularisation urbanistique a coûté pour le moment 15,679 € dont :
 - Honoraires ID.CITE ARCH 11,677 € en 2019 avec une enveloppe validée en AG pour 10,000 € incluant également les refacturations pour infractions privatives.
 - Frais SIAMU 93 : 4,003 € non budgété en AG
- L'étanchéité de la terrasse C3 réalisée par VIMAR a engendré une dépense totale entre 2018 & 2019 de 7,123€ (décision AG 2018)
- La rupture d'étanchéité des terrasses au niveau des fixations de la balustrade de l'appartement D3 a été réparée mais la facturation a été comptabilisée en 2020 pour 2,296 € vs. 2,700 € mentionné au PV d'AG.

Postes de dépenses chauffage-eau :

Les dépenses se répartissent de la manière suivante pour les exercices précédents :



La consommation de chauffage est en hausse de +7% malgré la baisse du degré jour de -5%.

D'un point de vue financier, l'impact n'est pas visible cette année car la facture d'ISB pour l'entretien de la chaufferie 2018 n'a pas été comptabilisé et l'impact viendra alors lors de la régularisation en 2020. Dans la représentation graphique, la courbe du Fenestral a été retracée en pointillé pour matérialiser l'impact financier de la hausse de consommation de chauffage.

La situation n'est toutefois pas homogène au sein de la résidence et des pics de consommation individuels expliquent cette hausse. Un guide a donc été élaboré afin de sensibiliser les copropriétaires sur ces aspects et afin de tirer au mieux parti de notre investissement d'environ 85,000 €...

Contrôles effectués :

Lors de la validation, les éléments suivants ont été contrôlés :

- Qu'il y ait concordance entre les factures, le journal des achats, le journal financier et les relevés de frais. La totalité des pièces est bien reprise dans les différents journaux et leurs allocations sont clairement identifiées
- Qu'il y ait concordance entre le journal financier et les extraits bancaires ainsi qu'entre les soldes d'ouverture et de clôture et le journal financier au premier et dernier jour de l'exercice
- Qu'il y ait concordance entre les dépenses et des décisions de l'assemblée générale
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes au règlement de copropriété.

Pieces transmises :

Les documents transmis au commissaire aux comptes :

- Comptes de 2019 : les factures, le journal des achats, le bilan et le journal financier.
- Courriel du 26/02/2020 répondant à certaines questions

Le présent rapport est adressé à l'assemblée des copropriétaires de la résidence Fenestral

Résidence FENESTRAL

Rue François Vervloet, 175, 177, 179

Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

EXERCICE COMPTABLE 2019

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic .

Fait à UCCLE, le 15 Mars 2020

Nom et signature du vérificateur :

DocuSigned by:

David Marquet

424B2FA2A16E491...

ACP Fenestral: Budget prévisionnel des charges communes 2020 Hors frais privatifs et travaux

Libellé	Budget prévisionnel 2019	Frais 2019	Budget prévisionnel 2020
Réparation installation technique divers (1)	2 000,00 €	3 623,73 €	3 500,00 €
Réparation ascenseur (2)		2 920,17 €	1 500,00 €
Frais d'assemblées générales propriétaires	380,00 €	339,00 €	380,00 €
Assurances immeuble propriétaires (3)	4 500,00 €	4 909,89 €	4 700,00 €
Entretien installation technique divers	3 500,00 €	3 050,01 €	3 200,00 €
Entretien ascenseur (5)	2 500,00 €	5 673,93 €	3 000,00 €
Contrôle ascenseur SECT	1 000,00 €	1 037,36 €	1 050,00 €
Entretien des communs	8 000,00 €	5 607,02 €	5 700,00 €
Honoraires syndic occupants	6 700,00 €	6 708,00 €	6 920,00 €
Electricité communs 2/3 (Ean 846) (4)	1 600,00 €	1 616,40 €	1 700,00 €
Entretien installation chauffage (6)	2 800,00 €	6 670,21 €	2 900,00 €
Electricité pour chauffage 1/3 (Ean 846) (4)	600,00 €	808,20 €	900,00 €
Consommation eau (7)	2 500,00 €	1 431,45 €	1 500,00 €
Gaz de chauffage	18 000,00 €	19 286,98 €	18 000,00 €
TOTAL	54 080,00 €	63 682,35 €	54 950,00 €

(1) Remplacement du différentiel général des 3 entrées suite foudre - non couvert par assurance

(2) Remplacement blocs de secours + Placement d'une armoire en salle des machines pour le dossier de sécurité au 175 et 177

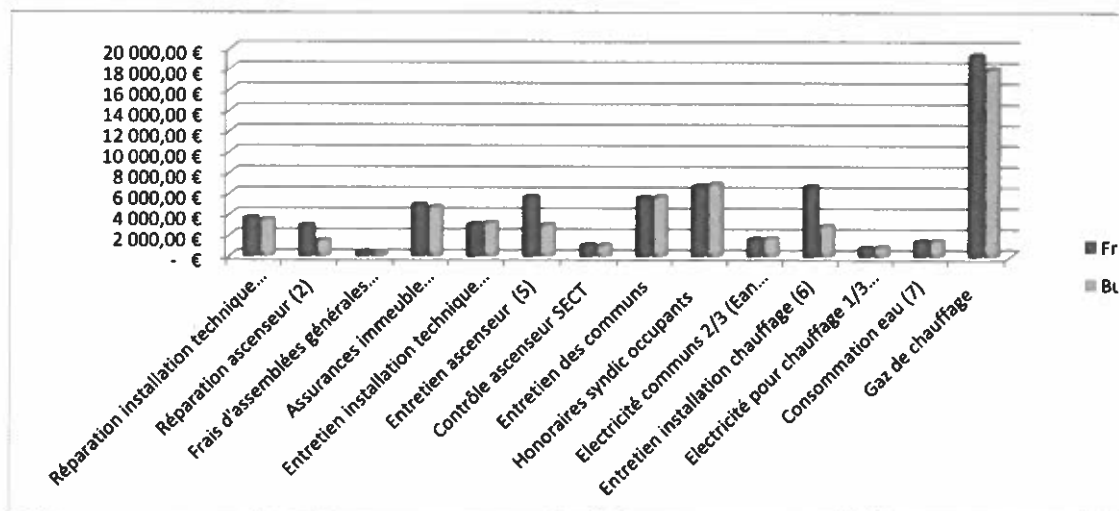
(3) Nouveau police d'assurance Incendie

(4) Augmentation des provisions 2020

(5) Facturation des contrats d'entretien 2019 et 2020 en 2019

(6) Facturation des contrats d'entretien 2018 et 2019 en 2019

(7) Produits adoucisseurs + location des compteurs eau Caloribel



MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 - Option 3
E-mail : team3@mgsyndic.net

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Association des Copropriétaires
du FENESTRAL

N/Réf. : 20bilangestionFenestral-01

Bruxelles, le 10 juin 2020

Chers Copropriétaires,

Profitant de la sortie en cours du confinement pendant lequel mon équipe et moi-même sommes restés constamment actifs, je souhaite vous transmettre une synthèse des dernières actions que nous avons menées dans les différents dossiers qui concernent votre immeuble.

Situation financière de l'immeuble

Les décomptes du 1^{er} trimestre 2020 ont été envoyés fin avril et établis au départ de notre nouveau logiciel comptable. Nous avons prévu un délai plus long pour le paiement de vos charges en raison de cette période particulière et parfois difficile du Covid 19.

Situation sur les sinistres

Le suivi des dossiers en cours a été assuré même si nous avons été parfois confrontés aux arrêts d'activité des experts des compagnies d'assurance et/ou des corps de métiers. Concernant les 2 nouveaux sinistres qui nous ont été signalés depuis le début 2020 (dégâts des eaux), nous avons obtenu que les entrepreneurs interviennent rapidement même pendant le confinement. Des mesures spécifiques protégeant le personnel des entrepreneurs et les occupants de votre immeuble ont été mises en place. Nous sommes restés en contact régulier avec ces entrepreneurs, le courtier d'assurances et bien évidemment avec les propriétaires concernés pour les informer de l'état d'avancement de leur dossier.

Travaux, entretiens techniques et gestion courante de votre immeuble

Les interventions courantes ont été maintenues et menés tout à fait normalement en collaboration avec les prestataires sous-traitants de votre immeuble. Nous avons fait les rappels nécessaires pour le respect du ROI. Nous aurons à en reparler. En parallèle, nous préparons déjà votre prochaine AG et les dossiers qui seront soumis à votre décision. Nous avons été, pour ce faire, en contact avec plusieurs propriétaires pour traiter leurs demandes spécifiques en matière de travaux éventuels ou actions spécifiques pour améliorer le confort et la sécurité dans votre immeuble.

Nous avons profité de la période de confinement (supposée plus calme en raison de l'arrêt de plusieurs activités économiques), pour examiner aussi des projets pouvant permettre des économies pour les immeubles que nous gérons. Nous avons voulu aussi garantir à leurs occupants une sécurité accrue par un entretien et une désinfection appropriée des accès aux immeubles. Nous précisons nos trois actions spécifiques ci-dessous.

Projet de cogénération

Nous examinons actuellement la faisabilité, pour votre immeuble, d'un projet (source de réelles économies) visant à installer un cogénérateur à votre chaufferie. Un tel appareil fournirait de l'eau chaude sanitaire tout en transformant la chaleur générée par le moteur en électricité. L'électricité peut être utilisée pour les parties communes ou revendue et la cogénération rentre dans le calcul du PEB. L'administration prévoit des subventions (certificats verts) pour le propriétaire du cogénérateur. Si votre ACP ne souhaite pas financer l'installation, elle pourra faire appel à un tiers qui perçoit en échange les certificats verts contre un loyer versé à l'ACP. La copropriété conserve son droit d'exploitation de l'électricité générée. Le tiers investisseur assure l'ensemble des démarches administratives.



IPI : 502057
IPI : 511557



Assurance R. C. & cautionnement
AXA N° 730.390.160
N° Entreprise : TVA BE 0849.604.687



Agréé SNP/AES
RPM Bruxelles
IBAN : BE55 0682440440 44

Nous rencontrerons prochainement un fournisseur qui a déjà installé, avec succès, un tel équipement dans un autre immeuble que nous gérons.

Entretien et désinfection des accès à votre immeuble

Nous sommes aussi intervenus pour prendre les mesures conservatoires nécessaires en mettant en place une désinfection quotidienne de vos clinches, boutons de sonnettes, boutons d'ascenseurs et rampes d'escaliers pour un budget allant de 21 à 48 € par passage (delta dans la plupart des immeubles). Et ce, en attendant réception du matériel de protection et de désinfections de votre société de nettoyage / concierge que nous avons commandé.

Renégociation des contrats fournisseurs

Comme vous avez pu le lire, nous invitons nos copropriétaires à profiter de la volatilité des prix des énergies pour leurs contrats privatifs et avons négocié une offre de groupe en mettant en avant tout le poids de nos copropriétés auprès de la société TOTAL LAMPIRIS afin de diminuer vos charges.

Nous continuerons à vous tenir informés sur l'avancement de nos actions et de ces dossiers et partagerons avec vous toute information qui pourrait avoir trait à la gestion de votre immeuble.

D'ici-là, mon équipe et moi-même restons à votre disposition.

Bien cordialement,


Stéphane MEGANCK
Administrateur

Une nouvelle chaufferie a été mise en service en **Septembre 2017** au Fenestral.

Le cœur de celle-ci est constitué par deux chaudières à condensation dites "**basse température**" de marque Viessmann. Les chaudières fonctionnant à "basse température" sont les seules que les producteurs peuvent encore construire car elles sont plus économes en énergie que les anciennes qui fonctionnaient à de plus hautes températures. Nos chaudières sont également équipées d'une régulation électronique qui influe sur la température de l'eau en fonction de la température extérieure (il y a une sonde) et de l'heure. *Elle varie donc tout au long de la journée*

Les consignes actuelles sont les suivantes:

- Température ambiante recherchée pour l'ensemble de l'immeuble durant la journée: 21°C
- Température ambiante recherchée pour l'ensemble de l'immeuble durant la nuit: 17°C

Pour y arriver, le système électronique adapte la chaleur de l'eau selon des *courbes de chauffe* préétablies mais qui peuvent être modulées si besoin en est en fonction des caractéristiques de l'immeuble. Trouver la bonne courbe de chauffe se fait par tâtonnement en partant des réglages standard d'usine, *ce processus est en cours*.

Nous avons procédé aux réglages en présence de l'expert mandaté par la copropriété Monsieur Despierres en nous référant aux valeurs standards des habitations belges. Il a été convenu de maintenir le réglage existant pendant quelques mois afin de valider le bon fonctionnement du système ; des changements fréquents ne permettraient pas en effet de valider le rapport entre performance d'un point de vue consommation et niveau de confort.

Quelles sont les différences de fonctionnement par rapport aux chaudières précédentes et comment faut-il désormais prendre les bonnes mesures pour obtenir une chaleur confortable?

- Nos anciennes chaudières délivraient en permanence une eau à température relativement élevée. La régulation électronique était peu efficace. La conséquence principale était que les tubulures situées dans les dalles des appartements généraient beaucoup de pertes de chaleur. Ceci dispensait beaucoup d'entre nous de devoir ouvrir les vannes des radiateurs si ce n'est durant les 2-3 mois les plus froids de l'année¹. Cette chaleur fournie par les tubulures n'était bien entendu pas gratuite et son coût était réparti "in fine" pour 30% au prorata des millièmes de chaque appartement et pour 70% sur les appartements en fonction de leurs utilisations des radiateurs. Une autre conséquence quelque peu déplaisante était une atmosphère de surchauffe durant l'entre-saison.
- Le système actuel dit "basse température" est moins sujet aux pertes dues aux tubulures. Il faut donc vraiment utiliser les radiateurs pour se chauffer. Il est dès lors recommandé de maintenir ses vannes thermostatiques *ouvertes* de manière adéquate selon le modèle et ses besoins et *ne plus les couper complètement la nuit ou lorsque vous êtes absent pour seulement quelques heures*. En effet, l'eau circulant à plus basse température qu'antérieurement on n'obtiendra plus l'effet de "chalumeau" qui permettait de réchauffer très rapidement une pièce. Pour rappel, *la nuit c'est la régulation électronique de la chaufferie qui va réduire automatiquement de quelques degrés la température*. Il n'est donc à priori pas nécessaire de réduire l'ouverture des vannes des radiateurs. A vous de juger.

Remarques:

L'efficacité du chauffage peut cependant varier d'un appartement à l'autre:

Certaines causes peuvent être remédiées:

- Existence ou non de **doubles vitrages**. La pose de doubles vitrages est très efficace et donc recommandée.
- **L'état des vannes thermostatiques** qui doivent être remplacées si la tige de transmission ne se rétracte plus. Cette tige de transmission permet de réguler le flux d'eau qui circule dans le radiateur. Pour éviter le grippage de cette tige de transmission, il est d'ailleurs conseillé en été, lorsque les radiateurs ne fonctionnent plus, de laisser les vannes ouvertes au maximum pour ménager ce mécanisme.
- Pose de **régulateur thermostatique programmable individuels** (Danfoss) ou par groupe avec une centrale de commande (Meross)
- L'ouverture maximale des **vannes d'arrêt individuelles** de chaque radiateur peut être réglée (en général au niveau de l'arrivée et de la sortie d'eau). Si vous n'êtes pas familier avec cet aspect et que votre radiateur ne chauffe pas bien, faites appel au chauffagiste.
- Il faut bien noter que les radiateurs sont reliés par une tuyauterie disposée en série. En général, à partir des vannes d'arrêt individuelles de chauffage, la tuyauterie dessert un ou deux radiateurs. Si le premier radiateur voit sa vanne d'arrêt fermée au maximum, une dérivation permet théoriquement de redistribuer de l'eau afin que le second radiateur soit alimenté en eau. En pratique, la distribution d'eau reste faible et la pleine puissance du second

¹Le relevé des calorimètres révèle clairement des pratiques très différentes selon les appartements.

radiateur ne peut être atteinte si la vanne d'arrêt individuelle du premier radiateur est fermée au maximum. Il convient donc de permettre le passage d'eau appropriée au niveau du premier radiateur si l'on souhaite obtenir une pleine puissance au niveau du second radiateur.

- Il est recommandé de faire appel à un **chauffagiste** afin de déterminer si le réglage ou l'état de vos radiateurs est optimal. Chaque année, au printemps, le Syndic demande à la société en charge de l'entretien de la chaufferie de proposer une révision des radiateurs et plus particulièrement le remplacement des vannes thermostatiques usagées. Cette opération permet de remplacer une vanne thermostatique en toute sécurité, la chaufferie étant coupée pour l'occasion et les radiateurs concernés pouvant être vidangés facilement.
- Un **dépoussiérage régulier** du radiateur permet également d'augmenter les performances. En effet la chaleur est diffusée grâce au contact entre l'air et la surface métallique du radiateur. Si celle-ci est recouverte de poussière, le réchauffement de l'air sera amoindri.
- Une **purge des radiateurs** doit parfois être effectuée afin de retirer toute bulle d'air présente dans le radiateur. La présence d'air limite la puissance de chauffe. Un chauffagiste peut vous aider à mener à bien l'opération, même si celle-ci est relativement aisée.
- Il convient de laisser la **périphérie** du radiateur dégagée afin d'assurer une bonne circulation d'air. Le dessous du radiateur permet l'arrivée d'air et le dessus la sortie d'air chaud.
- La **pose de rideaux** au niveau des fenêtres est un élément complémentaire en terme de confort thermique ressenti.
- La **sensibilité personnelle** à la chaleur varie également en fonction des individus. En dernier ressort, envisager en concertation avec le Syndic la pose d'un radiateur plus puissant.

D'autres causes ne peuvent malheureusement pas être éliminées ou plus difficilement:

- **Situation de l'appartement dans l'immeuble:** les appartements des extrémités et/ou situés sous la toiture sont plus sensibles que les autres à la température extérieure. Il reste toutefois la possibilité d'isoler les parois des pignons avec une contre cloison isolante. Ce n'est pas un travail très conséquent, mais cela diminue légèrement la surface du local ainsi traité.
- Certains appartements sont inoccupés et donc non chauffés. Dans ces cas-là les appartements contigus devront chauffer un peu plus afin de compenser ce manque.

Il va sans dire que la suppression/remplacement de radiateurs doit être mûrement réfléchi et reste soumise à l'approbation de la copropriété et soumis au vote lors d'une assemblée générale. Toute intervention sur le système de chauffage doit donc se faire en en discutant d'abord avec le Syndic qui pourra vous mettre en rapport avec le chauffagiste de la copropriété (ISB).

Le Conseil de Copropriété

Explication sur le partage des frais de chauffage

La facture de chauffage est répartie de la manière suivante :

- **30 % des frais sont considérés comme fixes et alloués en fonction des tantième de chaque logement**
- 70% des frais sont répartis selon les consommation de chaque logement selon les répartiteurs

Ainsi, une surconsommation d'un logement induit non seulement une augmentation des frais pour le copropriétaire concerné (ou bien le locataire occupant le logement) mais aussi une augmentation des frais fixes pour les autres copropriétaires. A ce titre, nous devons nous assurer que les éléments suivants sont bien compris de l'ensemble des occupants.

Pour la résidence Fenestral, qui compte 27 logements, les 5 logements les plus consommateurs représentent de 40% à 60% de la consommation totale de l'immeuble, selon les années. Cette constatation est la même pour les autres résidences du complexe Zandbeek. La position et la taille des logements ne semble pas non plus déterminer la consommation. Chose intéressante, les foyers de consommation ne sont pas toujours les mêmes d'une année à l'autre, ce qui pousse à conclure qu'un effet d'apprentissage a lieu pour les nouveaux occupants des logements.

Pour 2019, dans le cas du Fenestral, les logements ont consommé en moyenne 1,600 unités en excluant **les 5 appartements les plus consommateurs qui représentent à eux seuls 61% de la consommation totale.** Ainsi la consommation standard du Fenestral en 2019 aurait dû se situer aux alentours de 1,600 unités * 27 logements soit 43,200 unités au lieu de 90,220 unités. **La surconsommation induit donc une hausse des frais fixes de 1,600 € à répartir entre tous les appartements.**

L'objectif de ce guide n'est pas de stigmatiser les habitudes de chacun mais de permettre d'éviter les dérapages non désirés. **Par exemple, une régularisation de 2200€ a eu lieu sur le dernier trimestre 2019 pour un appartement de 90 m².**

Les répartiteurs Techem :

<https://www.techem.be/nos-produits-services/repartiteurs-de-frais-de-chauffage/le-calorimetre-electronique.html>

Les répartiteurs électroniques de frais de chauffage sont des appareils modernes à deux sondes ultrasensibles pour mesurer la température des radiateurs et de l'air ambiant. Les appareils enregistrent la valeur de consommation à la date programmée (date fixe au choix) et remettent l'affichage en cours à zéro. Les répartiteurs électroniques de frais de chauffage disposent d'une alimentation autonome en énergie et sont soumis à une autosurveillance permanente. (Durée de vie 10 ans)

Chaque appareil est muni d'une échelle de lecture. Les échelles sont déterminées en fonction des puissances réelles de chaque radiateur en tenant compte de l'échange thermique (testé en laboratoire) entre le répartiteur et le radiateur (valeur Kc). Les répartiteurs sont placés conformément d'après la norme européenne EN 834.

Toutefois, vous trouverez toutes les informations nécessaires sur le répartiteur même, toutes les x secondes l'affichage change : vous y trouvez la consommation actuelle, la consommation de l'année précédente et le numéro de répartiteur. Comme montré sur l'image ci-dessous.



Première indication :
Valeur de la consommation actuelle



Seconde indication :
Valeur de la consommation de l'année précédente



Troisième indication :
Numéro de contrôle de l'appareil

Suivi des coûts de chauffage :

Il est donc possible et même conseillé de réaliser un point de consommation en effectuant un relevé régulier des différents répartiteurs en sommant les consommations des différents radiateurs. En hiver notamment, un contrôle mensuel permet d'évaluer sa consommation et de l'ajuster au mieux.

La consommation de chauffage est un aspect bien entendu laissé à la discrétion de tout un chacun. Cependant, afin de donner une idée plus précise d'une consommation standard au sein de notre résidence, nous avons essayé de dresser un portrait type de consommation en excluant les extrêmes. **Pour un appartement standard, on retrouve une moyenne de consommation s'étalant de 300 à 4000 unités par an.**

Au-delà de ces valeurs et sans suivi régulier, la facture peut s'envoler rapidement. **Un prix moyen à considérer se situerait entre 0.10 et 0.15 € / unité consommée au calorimètre.** Ceci n'inclut pas le coût des frais fixes.

Comme mentionné ci-dessus, le niveau de confort n'est pas amélioré de façon proportionnelle à la consommation et il faut envisager sérieusement les alternatives proposées dans les conseils pratiques pour améliorer le ressenti.

Prix du chauffage et de l'eau :

Il est possible également de donner une tendance du prix du chauffage. Ce dernier est composé des éléments suivants :

- Fourniture de gaz et d'électricité
- Frais de maintenance de la chaudière, du circuit d'eau (adoucisseur)
- Frais de location des répartiteurs et des compteurs eau chaude et froide

FENESTRAL 175-177-179	Chauffage			Eau Chaude			Eau Froide			TOTAL		
	Réalisé 2019	Réalisé 2018	Réalisé 2017	Réalisé 2019	Réalisé 2018	Réalisé 2017	Réalisé 2019	Réalisé 2018	Réalisé 2017	Réalisé 2019	Réalisé 2018	Réalisé 2017
TOTAL Conso	90,220	82,379	62,472	3,923	3,719	3,972	8,196	7,561	8,176			
Px unitaire EUR	0.08	0.10	0.21	1.54	1.61	1.13	0.29	0.34	0.18			
TOTAL Var EUR	7,384	8,436	13,313	6,060	5,983	4,503	2,413	2,567	1,502	15,858	16,985	19,318
TOTAL Fixe EUR	3,165	3,615	5,705							3,165	3,615	5,705
TOTAL Compteurs EUR	1,636	1,440	1,418	600	586	574	1,243	1,230	514	3,480	3,256	2,506
TOTAL	12,185	13,491	20,436	6,661	6,569	5,077	3,657	3,797	2,016	22,502	23,857	27,529
% compteurs										15%	14%	9%

Le prix du chauffage est en forte diminution depuis Septembre 2017 grâce à la mise en place de la nouvelle chaudière qui induit une hausse des unités consommées pour une baisse du coût unitaire.

La consommation totale de l'immeuble pourrait être toutefois moindre en l'absence des surconsommations périodiques relevées pour les nouveaux occupants principalement. La fonction première de cette notice est donc de sensibiliser sur ce point afin d'éviter les dépassements coûteux pour la copropriété dans son ensemble.

Il est à noter que **l'ensemble des compteurs et relevés chauffage et eau coûtent environ 3480 € au niveau de notre résidence sur une facture annuelle 2019 de 22 500 € (soit 15%)** et à ce titre se doit d'être exploitée au mieux.

Eau chaude & froide :

Le coût de l'eau est plus élevé qu'en habitation individuelle car les logements de la résidence n'ont pas de compteurs individuels et donc la tarification solidaire n'est pas appliquée. C'est le cas dans de nombreuses copropriétés bruxelloises. <https://www.socialenergie.be/fr/eau/eau-prix-de-leau/composantes-du-prix/>

De plus, le prix de l'eau chaude est de 1,5 € / HL dans notre résidence incluant un surcoût de 0,3 € / HL lié au sel adoucisseur que le Fenestral doit employer pour éviter la corrosion des tuyaux de chauffage (mauvaise manœuvre lors de la construction de l'immeuble)

Pour limiter sa facture, il convient dès lors d'accorder un soin particulier sur la consommation individuelle avec :

- L'emploi d'économiseur d'eau sur les robinets, sur le pommeau de douche
- L'adoption de chasses d'eau performantes afin de limiter le volume d'eau utilisé (double chasse 3-6 L)
- Le choix de lave-linges & lave-vaisselles dotés de bonnes performances énergétiques

Source utile : Les systèmes économiseurs d'eau Test Achats - juil. 2014 - N° 588

DOSSIER DES CAVES DU FENESTRAL

J'ai repris les données récoltées en 2019 dans l'Acte de Base du Zandbeek modifié en 2013, données que j'ai actualisées en ce mois d'avril 2020.

SUR LE PLAN :

TOUT CE QUI EST NOIR EST REPRIS DU PLAN DE 1982.

LES NOMS EN VERT SONT LES NOMS CONNUS DES PROPRIETAIRES 2020.

CE QUI APPARAÎT EN ROUGE REPRESENTE LA REALITE ACTUELLE DE TERRAIN.

AU 175

- 8 caves dont 1 au rez de chaussée pour 9 appartements : cette cave est attribuée à Perdaens
- La cave F0 qui devrait revenir à Mr Felduns a été transformée en local « machines » et Mr Filduns a la cave D4 au 177 (d'après Mr Gilquin)
- Mme VandenBorre/VanWongerghem possède la cave C1 au 177 avec entrée à son garage

AU 177

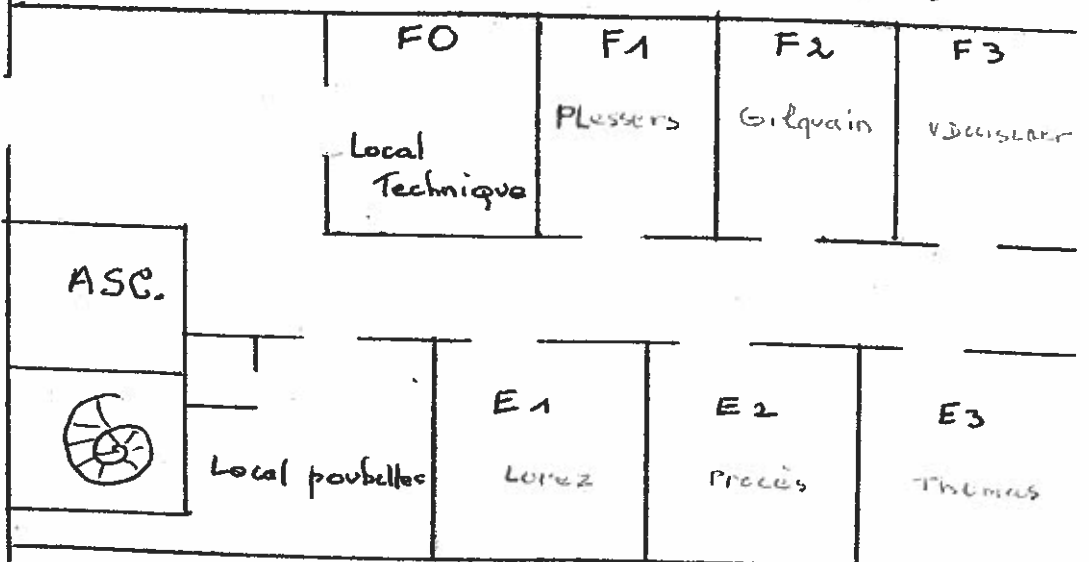
- 10 caves en 1982 pour 9 appartements
 - o Pas de cave au rez de chaussée
 - o 1 appartient à Mme VDBorre/VWongerghem du 175
 - o 1 appartient à Mr Felduns du 175
 - o 1 a été attribuée à PHClean
 - o 1, la COB appartient à Mme Restivo du 179
- Je n'ai pas pu vérifier de quand datent les transformations suivantes, probablement de la construction, seuls les anciens peuvent répondre, mais voici, l'acte de base modifié parle de création de 4 caves COA, CO (COB ?), A4, C1:
 - o Une partie du local vélos est transformée en cave D4
 - o Le fond du couloir est fermé par une porte (identique aux autres portes de caves) qui bloque l'accès aux caves D2, D3. Qui y a-t-il derrière ? Sauf que la cave D2 appartient à Mr Segoura et je sais qu'il a percé une porte qui donne directement à son garage. Donc cette porte donne t elle accès à la cave D3 de Jamart ? Sans doute.
 - o À côté des caves COA, COB il y a une autre porte (qui n'apparaît pas sur le plan) et qui serait la cave A4 ? mais qui l'occupe ?
- Je n'ai pas trouvé de cave pour les appartements C1 de Mme Bassi et CO de Mr ou Mme Gilson

AU 179

- 8 caves pour 9 appartements dont 1 au rez de chaussée appartenant à Mme VDBorre
- La cave B1 a été attribuée à l'appartement A4 initialement prévu au 177 sur le plan
- Donc l'appartement B1 a sa cave au 177/ ÇOB !!

G. 23 Vos Liliane (Bougroone DO)

175



ave 2 dch EO
Ticciwuis

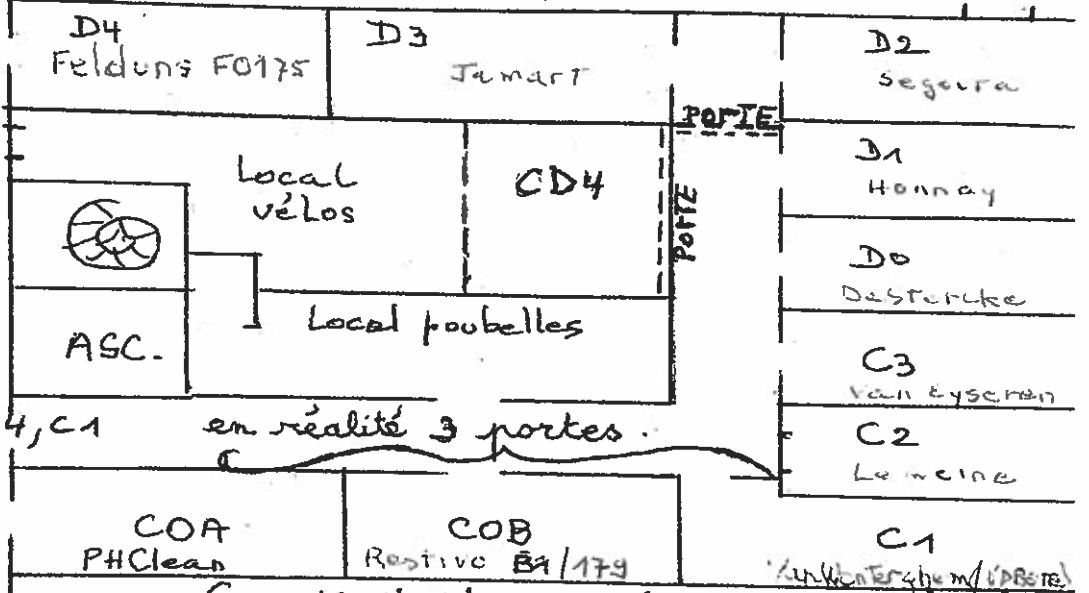
G. 21/22 V D Boussehe

G. 20 Ségoura

177

COA, CO, A4, C1

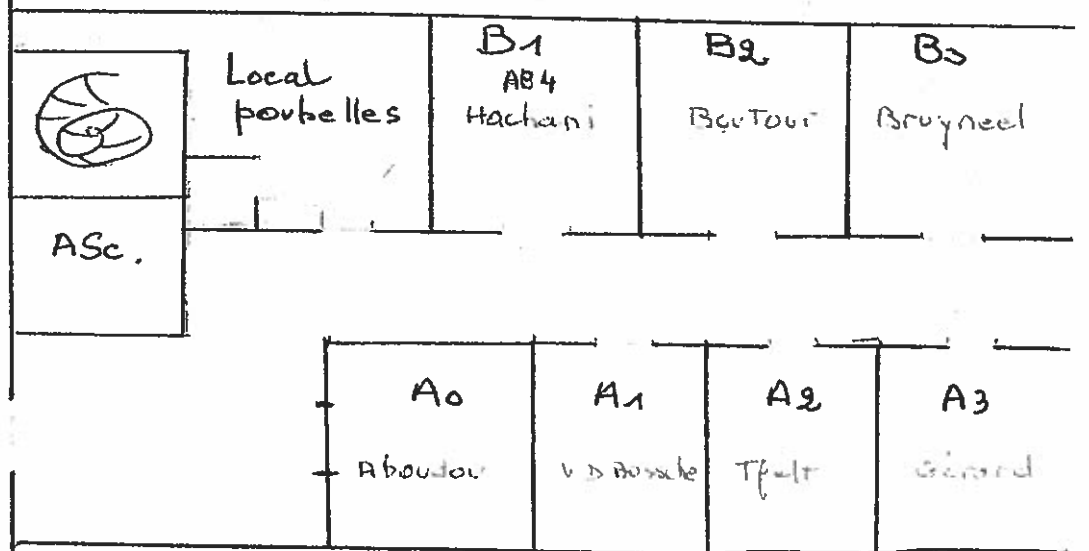
en réalité 3 portes.



G. 19 Van Monteghem (T. B. B.)

G. 17/18 Petrone / Marquet

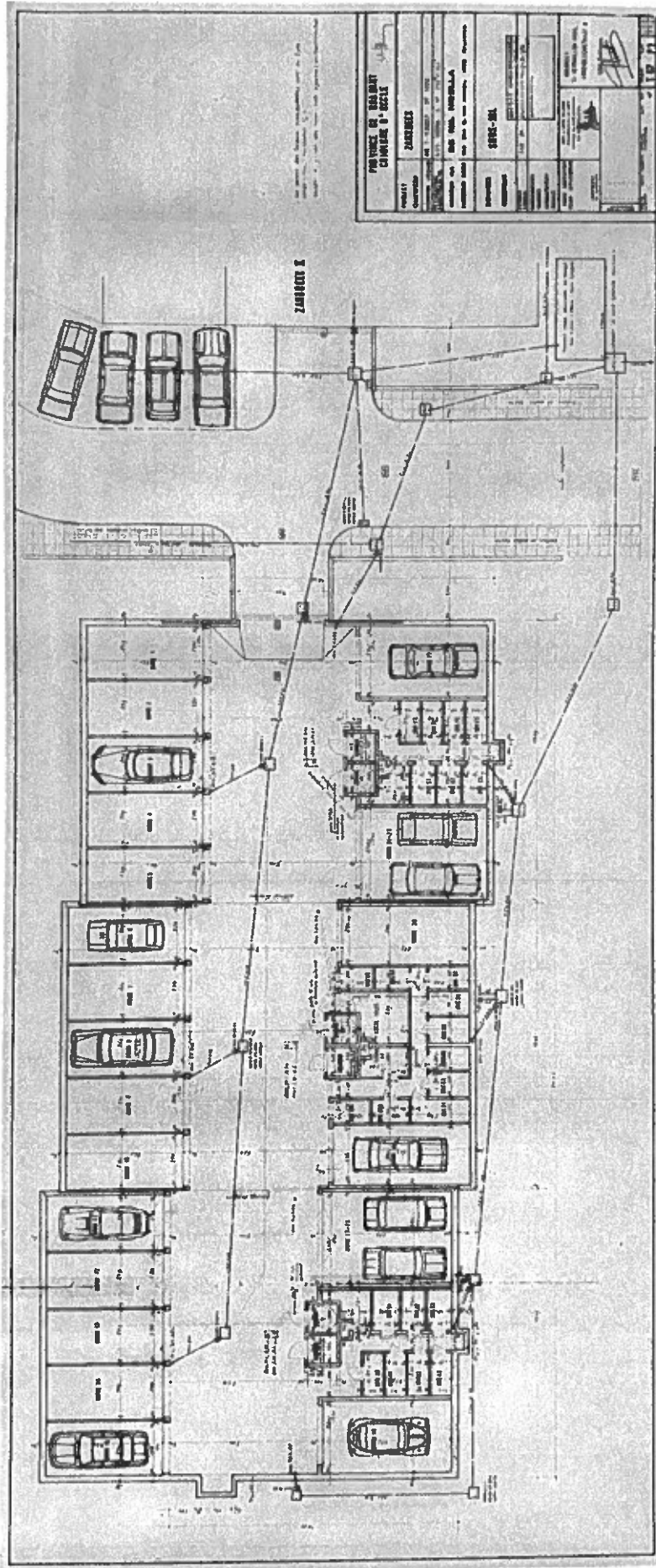
179



ave 2 dch BO
V D Bussche

G. 16

Fenestral			
	Mime VAN WONTERGHEM	Chaufferie	
5	Georgia FURST Aziz HACHANI A/B4	Anne PETRONE David MARQUET C/D4	Mime VAN WONTERGHEM
4	Christina M. CASTRO Luis F. DA SILVA A3	Danielle VAN EYSEREN Jean THEYS C3	Mme VAN WONTERGHEM EF4
3	Myriam MARCHAND B3	Nicolas JAMART Noemie VANKEERBERGHEN B3	RABOSEE DENOCKER E3
2	Oliver TFEIT A2	Robert SEGOURA D2	LUC PROCES E2
1	Danielle VANDEN BOSSCHE A1	HANNAI D1	GILCAIN STOCKMANS F2
0	Bouchra ABOUDOU A0	GILSON-CALVO C0	G. ORBAN E1
	A	D	PERDAENS E0
	B	C	FELDUINS F0
	179	177	F
			175



Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Option 3

E-mail : team3@mgsyndic.net

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires

de la Résidence **FENESTRAL**

175-179 rue Fr. Vervloet

1180 BRUXELLES

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 21 AVRIL 2020

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Renouvellement étanchéité terrasse par la société VIMAR
 - Régularisation infraction urbanistique par la société ID CITE

2. **Travaux décidés mais non réalisés**
 - Néant

3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Remplacement différentiel général suite foudre par la société SERVI SYNDIC
 - Réfection joints briques extérieurs suite passage fourmis
 - Réparation ardoise sur versant toiture
 - Réparation fuite local poubelle
 - Remplacement blocs de secours par la société KONE
 - Placement armoire salle des machines
 - Débouchage décharge

4. **Sinistres en cours ou clôturés**
 - Voir rapport en annexe

5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - Néant

6. **Les contrats de fournitures régulières**
 - Liste des fournisseurs en annexe

7. **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
 - Néant

Date d'expédition: le 21 mars 2020



IPI : 502057
IPI : 511557



Assurance R. C. prof. & cautionnement
AXA N° 730.390.160
N° Entreprise : TVA BE 0849.604.687



Agréé SNP/AES
RPM Bruxelles
IBAN : BE55 0682440440 44

Bruxelles, le 25 mars 2020

N/Réf. : Ass/Rapport sur les sinistres en cours

Madame,
Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous l'état des sinistres en cours.

Sinistre 2019-2 Dégâts Immobiliers – Ascenseur du 177

Des griffes ont été faites dans l'ascenseur par un occupant. Une déclaration a été faite auprès de la compagnie d'assurances de la copropriété, mais celle-ci ne le prend pas en charge. Nous sommes toujours dans l'attente du devis de l'ascensoriste que nous avons une nouvelle fois relancé. Ce dossier est donc toujours en cours.

Sinistre 2019-3 Dégâts des Eaux au 179- B4

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la chambre arrière l'appartement B4. La société ESB a constaté que cela provenait d'un avaloir défectueux en toiture. La réparation a été réalisée. Nous avons reçu le devis pour la remise en état du B4, mais les supports ne sont pas secs. Une déclaration a été faite et nous attendons la date d'expertise. Ce dossier est en cours.

Sinistre 2020-1 Dégâts des Eaux au 179- B2-B3

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la cuisine l'appartement B2 qui semble venir de l'appartement B3. Etant donné le confinement aucune recherche n'a pu être réalisée. Ce dossier est en cours.

Sinistre 2020-1 Dégâts des Eaux au 175- F2-F3

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la cuisine l'appartement F2 qui semble venir de l'appartement F3. Etant donné le confinement aucune recherche n'a pu être réalisée. Ce dossier est en cours.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Katty COLLET
Gestionnaire Sinistres TEAM 3



IPI : 502057
IPI : 511557

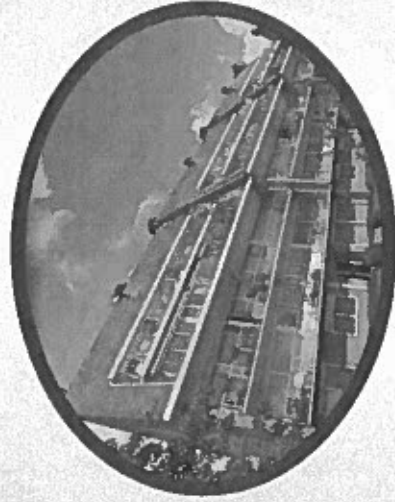


Assurance R. C. prof. & cautionnement
AXA N° 730.390.160
N° Entreprise : TVA BE 0849.604.687



Agréé SNP/AES
RPM Bruxelles
IBAN : BE55 0682440440 44

Résidence FENESTRAL



Rue François Vervloet, 175, 177, 179
1180 UCCLE

Règlement Intérieur

Toute vie en communauté exige le respect de certaines règles pour le bien-être de tous et en voici quelques-unes.

Les dispositions mentionnées sont reprises du règlement intérieur de la Copropriété et ne sont pas limitatives.

Afin de faire évoluer notre règlement, nous invitons tous les copropriétaires à participer aux discussions en Assemblée Générale.

Nous rappelons également l'obligation de chaque copropriétaire de faire respecter les règles et décisions de la copropriété par ses éventuels locataires.

Vos Contacts

Le Syndic de copropriété est en charge de la gestion courante de la résidence et reste votre point de contact unique afin d'assurer la coordination et la bonne gestion nécessaire.

Un numéro d'urgence est disponible au
+32 2 534 44 48
team3@msyndic.net

Les membres du conseil de copropriété sont, durant leur mandat, en charge de veiller à la bonne gestion de la résidence par le Syndic, au nom des autres copropriétaires

Esthétisme

- Voilage blanc à l'extérieur pour garder une certaine unité au bâtiment
- Tente solaire selon cahier des charges (blanc/marron) à se procurer auprès de MGS
- Châssis: se conformer strictement au cahier des charges à se procurer auprès de MGS. Avertir le syndic avant tout changement. L'unité au niveau du bâtiment doit être respectée
- Terrasses : pas de sèche-linge, de poubelles, uniquement des meubles de jardin et plantes. Nettoyage régulier des dalles pour une bonne étanchéité à la charge des occupants
- Parties communes : entrées, paliers, allée de garages dégagés. Ne rien entreposer qui puisse gêner la circulation des voitures ET des services de secours.
- Garages : couper votre moteur pour limiter au maximum les émanations de gaz qui remontent dans les appartements. Rouler prudemment en voiture. Ne pas considérer les garages comme un terrain de jeux.

Calmé

- Travaux : pas de travaux bruyants le dimanche et tous les jours entre 19h et 8h. Nettoyage du sol de l'ascenseur et des communs, protection des parois de l'ascenseur lors du transport d'objets pouvant l'endommager. Merci d'informer le syndic par mail et vos voisins par affichage dans le hall afin qu'ils s'organisent.
- Déménagements : interdiction d'utiliser les ascenseurs sans protéger les parois et nettoyer par après les parties communes
- Dommages : à signaler au plus vite au Syndic ; votre assurance couvre également les dégâts au cas où.
- Animaux : si vous avez un animal qui pleure en votre absence, laissez-lui un peu de lumière ou de musique mais ne pas le laisser sur les terrasses.
- Bruits : circuler calmement dans les parties communes, pensez à réduire la puissance sonore des radios et télévisions... afin de respecter le sommeil de chacun après 22h. En cas de soirée prolongée, demandez à vos invités de quitter les lieux discrètement. En été, limitez le bruit sur vos terrasses.

En pratique

- Local poubelles : Sous peine d'amende, respecter le tri des déchets et compacter vos ordures, les cartons doivent être pliés et ficelés ou mis dans VOTRE sac jaune.
- Encombrants : uniquement à déposer au RECYPARK FOREST par vos propres moyens ou contacter BXL Propreté
- Eau/Electricité des parties communes sont mises à disposition de l'équipe de nettoyage et non à des fins personnelles.
- Les cheminées des appartements utilisant leur feu ouvert devront être ramonées une fois l'an à leurs frais.
- Sécurité : veillez à la simple fermeture des portes d'accès en façade avant. Les portes d'accès au local poubelles/caves, d'ascenseurs, des escaliers de secours doivent être systématiquement fermées à double tour pour la sécurité de tous
- Ascenseur : attention à vos clés lors de la fermeture des portes d'ascenseur au garage.
- Chauffage : voir annexe. Il est impératif d'avoir l'accord de la copropriété pour le remplacement ou la suppression d'un radiateur. Toute demande d'intervention

FENESTRAL

Résidence
Audit Technique Générale
Date

23.03.20 V2

ZONE ou INSTALLATION	NATURE DES TRAVAUX REALISES	DATE ESTIMEE TRAVAUX REALISES	NATURE DES FUTURS TRAVAUX	LISTE DES FUTURS TRAVAUX	LISTE DES FUTURS TRAVAUX	LISTE DES FUTURS TRAVAUX
Permis d'exploitation	Renouvellement Permis	2010	Renouvellement Permis	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	+/- 0-2 Ans XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	+/- 3-5 Ans XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Obligation SIAMU	Realiser mise en conformité des installations	2010	Réaliser mise en conformité des installations	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Installation Chauffage						
Chaudières	Placement nouvelles chaudières	2018	Placement nouvelles chaudières	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Ballon eau Chaude	Placement nouveau ballons d'eau chaude	2018	Placement nouveau ballons d'eau chaude	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Colonne chauffage	Neant		Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Calorifugeage	Realisation calorifugeage conduites en chaufferie	2018	Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Installation Sanitaire						
Adoucisseur	INTERDIT de placement		INTERDIT de placement	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Pompe doseuse	placement système pompe doseuse	2010	placement système pompe doseuse	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Installation Electrique						
	Mise en conformité des installations	2017	Réaliser mise en conformité des installations	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Installation Sanitaire						
Colonne Eau Chaude	Neant		Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Colonne Eau Froide	Neant		Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Colonne Eau Usées	Neant		Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Circuit egouttage enterre	Neant		Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Installation Parlophonie						
	Neant		Placement nouvelle installation	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Facades						
Facade Avant - Arriere Pignon Droit - Pignon Gauche	Neant		Réalisation ravalement complet facade +hydrofusage	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
balcon Avant	Neant		Rénovation étanchéité	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
balcon Arriere	Neant		Rénovation étanchéité	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Terrasses Rez de Chaussée						
Terrasses	Renovation partielle (33%)	2015	Rénovation étanchéité des 4 dernières terrasses	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Toiture						
Toiture Haute	Neant		Renovation complete + Isolation	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Terrasse toiture En facade Avant	Neant		Renovation complete + Isolation (si possible)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ZONE ou INSTALLATION	NATURE DES TRAVAUX REALISES	DATE ESTIMEE TRAVAUX REALISES	NATURE DES FUTURS TRAVAUX	LISTE DES FUTURS TRAVAUX +/- 0-2 Ans	LISTE DES FUTURS TRAVAUX +/- 3-5 Ans	LISTE DES FUTURS TRAVAUX +/- 6-10 Ans
Terrasse toiture En façade Arrière	Neant		Renovation complete + isolation (si possible)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Chen Assis en façade Arrière	Neant		Renovation complete + isolation	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		OUI
Acces						
Portes Front de Rue	Neant		Placement nouvelles portes	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Blocs Boites aux lettres	Neant		Placement blocs boites aux lettres	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Hall d'Entree						
Peinture	Mise en peinture		Mise en peinture	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Eclairage	Placement éclairage Led automatique		Placement éclairage Led automatique	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Paliers						
Peinture	Neant		Mise en peinture	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Eclairage	Neant		Placement éclairage Led automatique	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cage escalier						
Peinture	Neant		Mise en peinture	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Eclairage	Neant		Placement éclairage Led automatique	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Eclairage secour	Neant		Placement éclairage Led	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Ascenseurs						
Ascenseur 1	Mise en Conformité réalisée	2016	mise en conforme	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI
Ascenseur 2	Mise en Conformité réalisée	2016	mise en conforme	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI
Ascenseur 3	Mise en Conformité réalisée	2016	mise en conforme	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI
Zone Cave						
Eclairage	Neant		Placement éclairage Led automatique	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zone garage						
Mur	Neant		Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Sol	Neant		Neant	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Eclairage	Neant		Placement nouvel éclairage	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Eclairage secour	Neant		Placement éclairage Led	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Reprise des eaux periphérique	Réalisation partielle d'un drainage	2015	Réalisation drainage periphérique complet	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	OUI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rapport du commissaire aux comptes- Zandbeek pour les comptes 2018-2019

Le 15 Novembre 2019

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Code Civil, Livre II, Art. 577-8/2

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Code Civil, Livre II, Art. 577-8, §4, 17°

Conclusion

Le commissaire aux comptes a reçu les informations, documents et réponses aux questions indispensables à la vérification des comptes par le service comptable de la société MGS (le syndic).

Après contrôle des pièces, le commissaire aux comptes recommande à l'assemblée générale des copropriétaires l'approbation des comptes. Il recommande également de donner au syndic décharge et quitus pour l'exercice comptable Septembre 2018 – Septembre 2019.

Postes de dépenses hors chauffage-eau

Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

Dépenses rapportées par exercice comptable (1 ^{er} Oct au 30 Sep) en €	Réel 2016-2017	Réel 2017-2018	Budget 2018-2019	Réel 2018-2019
Total Zandbeek	17,387	19,705	23,500	25,905
Gestion Courante	15,797	19,705	23,500	25,905
Jardin	9,823	15,587	15,000	19,878
Syndic	2,610	3,213	2,350	2,366
Electricité	876	455	1,667	1,477
Plombier	843		1,667	1,381
Entretien Rénovation	1,755	212	1,667	574
Divers	891			
Décision AG	1,590			4,240
Entretien Rénovation	1,590			4,240

Points d'attention

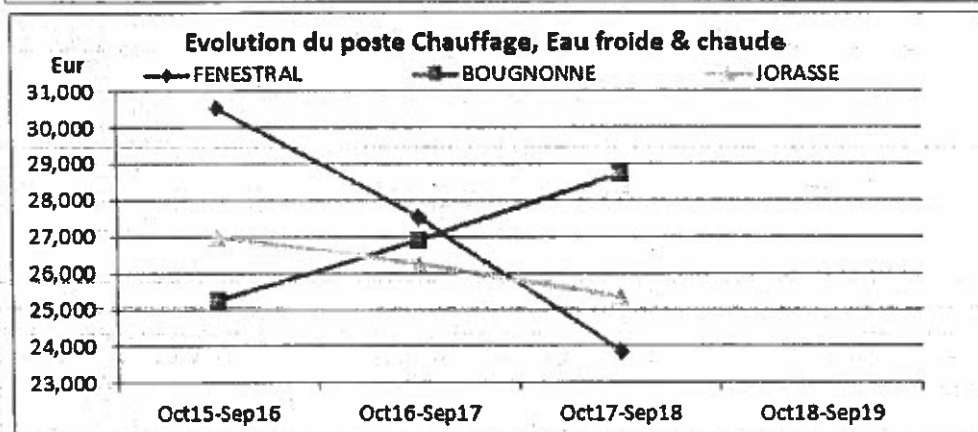
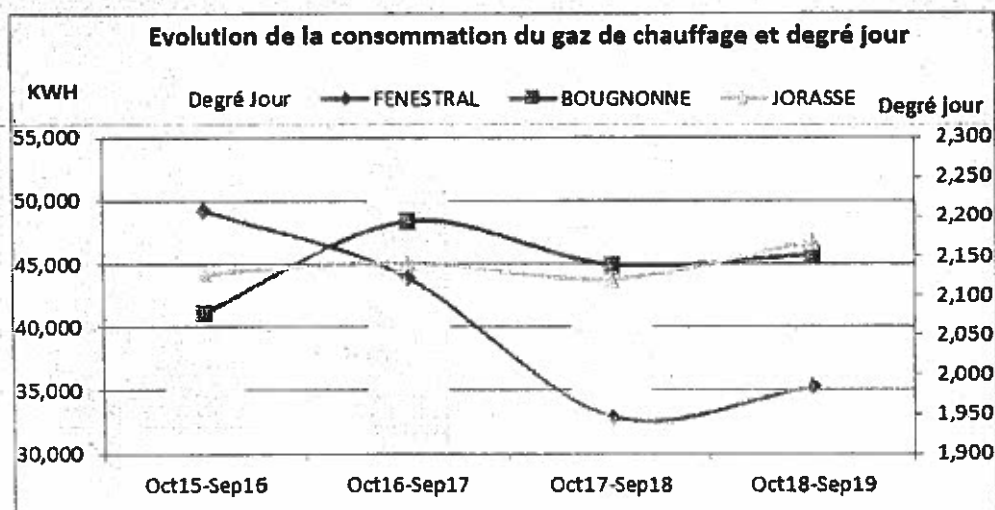
Au cours de la vérification, la validation a relevé et suggère :

- Les dépenses totales du Zandbeek sont en augmentation constante depuis 2 exercices.
- Pour le poste gestion courante, les dépenses réalisées pour 25,905 € en 2018 dépassent le budget fixé à 23,500 €.
 - Le dépassement est très visible pour les dépenses de jardin de 19,878 € vs. 15,000 € budgété
 - Le contrat jardin a été renégocié fortement à la baisse et sera applicable à partir de Janvier 2020 (14,656 € sur l'exercice pour NOTERIS vs. 8,837 € pour le nouveau contrat avec l'APAM)

- Pour les 5,223 € restants hors contrat, il serait souhaitable d'envisager la mise en place d'un contrat supplémentaire pour le jardin comprenant le tronçonnage et le ramassage des branches, taille des bois morts, des branches, des lierres + évacuation
- Dans le poste électricité, l'installation d'un différentiel 100mA en tête de circuit d'éclairage extérieur par SERVI-SYNDIC (912 € du poste électricité) a été réalisée suite à un éclair et le dossier est non couvert par l'assurance
- Dans le poste plombier, la mise en place de grillage nid de poule sur chaque grille devant l'entrée des garages à titre préventif pour 572 € devrait permettre de réduire l'encombrement des fosses (1,331 € pour le poste plombier)
- Pour le poste Décision AG, le remplacement des potelets en bétons pour 4,240 € est quasi conforme au budget.

Postes de dépenses chauffage-eau :

Les dépenses se répartissent de la manière suivante pour les exercices précédents – les données ne sont pas encore toutes disponibles à ce jour pour la période 2018-2019 :



Le changement de la date de relevé des compteurs au 15 décembre va permettre de s'assurer que le décompte de chauffage sera intégré pour les 3 résidences à la clôture du 4ème trimestre à compter du prochain exercice.

La validation suggère une simplification qui consisterait à aligner les exercices comptables du Zandbeek avec celui des résidences (aujourd'hui du 1^{er} Octobre au 30 Septembre). La proposition a été partagée avec le Syndic.

Contrôles effectués :

Lors de la validation, les éléments suivants ont été contrôlés :

- Qu'il y ait concordance entre les factures, le journal des achats, le journal financier et les relevés de frais. La totalité des pièces est bien reprise dans les différents journaux et leurs allocations sont clairement identifiées
- Qu'il y ait concordance entre le journal financier et les extraits bancaires ainsi qu'entre les soldes d'ouverture et de clôture et le journal financier au premier et dernier jour de l'exercice
- Qu'il y ait concordance entre les dépenses et des décisions de l'assemblée générale
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes au règlement de copropriété.

Pièces transmises :

Les documents transmis au commissaire aux comptes :

- Comptes de Q4 2018 à Q3 2019 : les factures, le journal des achats, le bilan et le journal financier.
- Courriel du 24/11/2019 répondant à certaines questions

Le présent rapport est adressé à l'assemblée des copropriétaires des 3 résidences.

Le commissaire aux comptes

Le 29 Novembre 2019

David MARQUET

David MARQUET
David MARQUET Nov 29, 2019

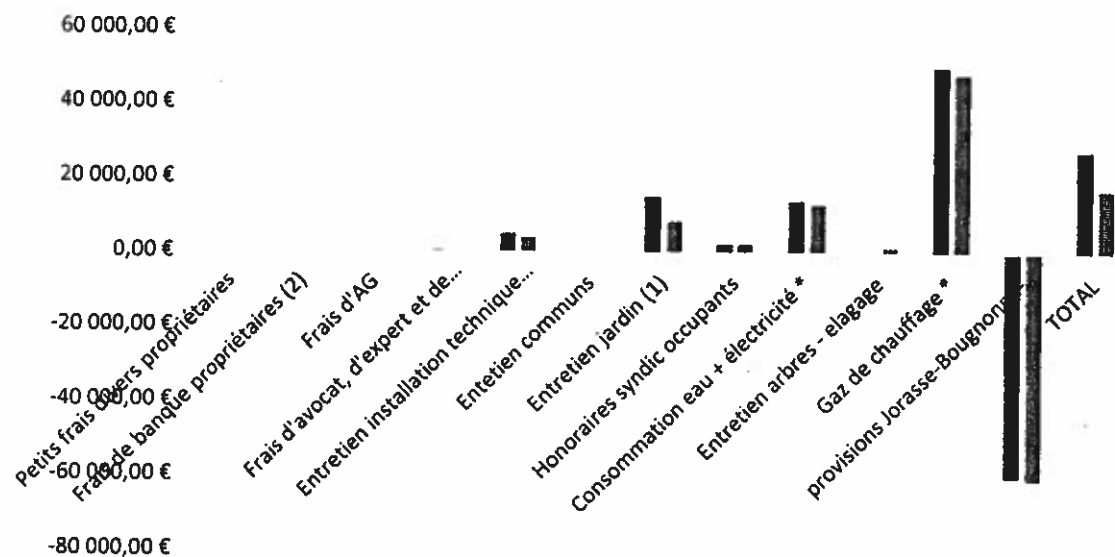
ZANDBEEK BUDGET 2020 (hors travaux et frais privés)

LIBELLE	Budget 2019	Frais 2019	Budget 2020
Petits frais divers propriétaires	200,00 €	0,00 €	200,00 €
Frais de banque propriétaires (2)	300,00 €	135,66 €	300,00 €
Frais d'AG	0,00 €	54,90 €	100,00 €
Frais d'avocat, d'expert et de justice	500,00 €	0,00 €	0,00 €
Entretien installation technique divers	5 000,00 €	2 468,38 €	4 000,00 €
Entretien communs	150,00 €	90,00 €	150,00 €
Entretien jardin (1)	15 000,00 €	18 547,30 €	8 400,00 €
Honoraires syndic occupants	2 350,00 €	2 366,00 €	2 400,00 €
Consommation eau + électricité *	14 000,00 €	12 685,56 €	13 000,00 €
Entretien arbres - elagage			1 500,00 €
Gaz de chauffage *	50 000,00 €	47 955,98 €	48 000,00 €
provisions Jorasse-Bougnonne-Fénestral *	-60 000,00 €	-60 641,54 €	-61 000,00 €
TOTAL	27 500,00 €	23 662,24 €	17 050,00 €

(1) Nouveau contrat en 2020

(2) oubli de facturation en 2019

* à rembourser par les 3 immeubles



COMPARATIF ET PREVISION DES FRAIS
ACP ZANDBEEK - BCE n° 0539 942 580.

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

	01/10/15-30/09/16	01/10/16-30/09/17	01/10/17-30/09/18	01/10/18-30/09/19
	366 jours	365 jours	365 jours	365 jours
<u>702100 - Frais communs propriétaires</u>				
600000 - Réparation installation technique divers	4 754,71	2 493,20	0,00	5 151,60
600100 - Petits frais divers propriétaires	21,20	225,27	39,44	0,00
600130 - Aménagement jardin	0,00	0,00	0,00	1 331,00
600250 - Frais administratifs propriétaires	0,00	0,00	0,00	0,00
600260 - Frais d'assemblées générales propriétaires	0,00	39,50	17,40	54,90
600300 - Assurances propriétaires	0,00	0,00	0,00	0,00
600500 - Frais de banque propriétaires	29,68	272,66	281,79	135,66
600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	0,00	401,12	277,87	0,00
	<u>4 805,59</u>	<u>3 431,75</u>	<u>616,50</u>	<u>6 673,16</u>
<u>702130 - Gros travaux propriétaires</u>				
600140 - Réparation gros travaux	0,00	0,00	0,00	0,00
608400 - Prélèvement sur fonds de réserve ou prov. pour gros trav	0,00	0,00	0,00	-4 240,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-4 240,00</u>
<u>704000 - Frais privatifs propriétaires</u>				
607000 - Frais d'achat privatifs divers propriétaire	1 948,70	667,55	242,00	208,00
	<u>1 948,70</u>	<u>667,55</u>	<u>242,00</u>	<u>208,00</u>
<u>712100 - Frais communs occupants</u>				
610000 - Entretien installation technique divers	8 454,45	1 710,83	946,42	2 468,38
610100 - Petit matériel et frais divers occupants	27,85	0,00	0,00	90,00
610110 - Entretien des communs	100,00	150,00	0,00	0,00
610130 - Entretien jardin	21 654,16	9 822,78	15 818,07	18 547,30
610200 - Honoraires syndic occupants	2 218,02	2 271,84	2 324,00	2 366,00
	<u>32 454,48</u>	<u>13 955,45</u>	<u>19 088,49</u>	<u>23 471,68</u>
<u>713400 - Chauffage, eau froide et chaude</u>				
613010 - Consommation eau	11 807,50	12 846,83	13 609,60	12 685,56
614000 - Gaz de chauffage	54 654,80	48 553,40	46 329,21	47 955,98
615000 - Frais relevé compteurs à régulariser	0,00	0,00	0,00	0,00
615500 - Provisions Fenestral-Bougnonne-Jorasse trimestrielles	-66 462,29	-61 400,23	-59 938,82	-60 641,54
	<u>0,01</u>	<u>0,00</u>	<u>-0,01</u>	<u>0,00</u>

ZONE ou INSTALLATION	NATURE DES TRAVAUX ENVISAGES	DATE DERNIERS TRAVAUX REALISES	MONTANT ESTIME DES FUTURS TRAVAUX +/- 5 Ans	MONTANT ESTIME DES FUTURS TRAVAUX +/- 10 Ans	MONTANT ESTIME DES FUTURS TRAVAUX A + 15 Ans
REFECTION / RENOVATION DES ALLEES COMMUNES					
	En dalle beton en bitumers	entretien tout les deux ans entretien tout les deux ans	€ 70 000 € 85 000		
REFECTION EGOUT VERS VOIERIE	Remplacement égouts	contrôle réalisé en 2020 - pas de problèmes			€ 10 000
REFECTION TUYAUX DE GAZ VERS LES SOUS-COMPTEURS DEPUIS VOIERIE	Remplacement des tuyaux de gaz	contrôle réalisé en 2020 - pas de problèmes			€ 10 000
REMPLACEMENT DES POMPES DE RELEVAGE COMMUNES	remplacement des pompes et des alimentations	2018 & 2020		€ 10 000	
REFECTION DES TROTTOIRS ET DE L'ASPHALTE VERS LES GARAGES	reasphtage + reféction trottoire	entretien régulier			€ 20 000
PLANTATIONS - ABATTAGE	Travaux d'abattage et de plantation	selon nécessité	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Montant des investissements

€ 0

€ 90 000

€ 40 000

ACP FENESTRAL - LISTE DES FOURNISSEURS

	NOMS FOURNISSEURS	TEL FOURNISSEURS	EMAIL FOURNISSEURS
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02/367.12.10	info@eurodynamics.be
Ascenseurs Entretien	KONE	02/346 21 00	kc3.be@KONE.com
Sect	AIB VINCOTTE	02/674 57 11	
Calorimètre - Code Immeuble	TECHEM - N° 86890	02/529 63 00	caloribel@techem.be
Chauffagiste	ISB	02/533 26 22	dispatching@isbtt.be
Clefs	TINANT	02/640 90 08	info@tinant.be
Courtier	A.D.L. - DELACROIX	02/374 66 76	
Déboucheur	HENDRIX	0475/24 45 38	
Electricité Générale	SERVI SYNDIC	0473/112 431	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage (en dehors des heures)	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Entretien - Nettoyage	PH CLEAN	0478/417.499	info@phclean.com
Entretien Extincteurs	SICLI	02/370 24 11	
Entretien Toiture / Corniche / etc	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Jardinier	APAM	02/ 33 83 11	
Parlophonie	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Plombier	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Serrurier - Dépannage	CASCARIO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be