

# MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles  
Tél : 02/534.44.48 - Option 3  
E-mail : [team3@mgsyndic.net](mailto:team3@mgsyndic.net)

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

Aux copropriétaires de la résidence  
**FENESTRAL**  
175 -179 rue Fr. Vervloet

1180 Bruxelles

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL DU 19 AVRIL 2022  
(BCE 0828538366)**

L'an deux mille vingt-deux, le 19 avril à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **FENESTRAL** en les bureaux de MGS sprl – Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Compte tenu que l'ag se fait en présentiel et en visio-conférence, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

**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 21 sur 31 formant ensemble 7 900 /10 000<sup>e</sup>.

L'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h10.

Est nommé Président de séance : Monsieur MARQUET

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M. Stéphane MEGANCK. 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 2021 (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 autres sujets très nombreux.

Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2021. 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. Ce tableau est brièvement commenté et adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Les charges d'entretien sont en diminution (ce qui est très rare dans une copropriété) et le syndic est remercié pour le travail de fond réalisé avec le conseil de copropriété (renégociation des contrats systématiques, regroupement des interventions pour éviter les frais de déplacements inutiles, etc). Cependant, le syndic prévient de l'augmentation du prix des énergies.



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

IPI : 502 057

IPI : 508 602

IPI : 511 557

DS  
DM

### Prix de l'électricité et du gaz

Au printemps 2020, MGS a profité de la chute des prix du gaz et de l'électricité (liée principalement à un ralentissement économique sans précédent suite à la COVID) pour renégocier le contrat d'approvisionnement en gaz et/ou électricité de votre résidence à prix fixe avec le fournisseur TOTALENERGIES, et ce, pour une durée de 2 ans.

En annexe un tableau indiquant le coût actuel et historique des énergies gaz & électricité : nous avons assurément sécurisé les dépenses énergétiques durant cette période, réalisé ainsi de grandes économies et nous félicitons de ce choix stratégique.

Le 1<sup>er</sup> mars 2022, le contrat est venu à échéance et nous devons resigner un nouveau contrat : comme vous pouvez le constater, les perspectives jusqu'à l'été 2022 ne sont pas bonnes (voir graphique).

C'est pourquoi, nous avons déjà pris des contacts avec les différents fournisseurs et TOTALENERGIES, votre partenaire actuel, nous avons proposé dès le 1<sup>er</sup> mars 2022 de poursuivre la collaboration avec un contrat « flexible ».

Cela signifie que TOTALENERGIES propose de partir dans un premier temps sur un contrat à prix variable dès le 01/03/2022 et dès qu'une opportunité de marché se présentera (c.à.d. dès que les prix diminueront), nous pourrons alors signer un contrat en privilégiant le prix fixe (sans autres frais ni indemnités).

Il faut donc s'attendre à une forte hausse des charges en 2022 et adapter le budget

Le syndic invite le propriétaire à prévenir son locataire et à demander une augmentation de la provision du locataire

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postale aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le pv de l'AG par courrier postal mais uniquement par mail.
- Continuer à envoyer la convocation à l'AG par papier et par mail mais n'envoyer les annexes à la convocation que par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des factures, des rapports, etc des fournisseurs et expert qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement. MGS srl continuera ainsi à ne pas facturer de frais administratifs)  
La proposition est acceptée

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, pv, contrats souscrits par l'acp, plans, permis, etc
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

Pour se loguer, en annexe un mode d'emploi

### b) Budget extraordinaire : voir point travaux

Le syndic rappelle l'existence de l'audit réalisé par Mr Moreau qui a pour but de planifier les futurs travaux et leur financement.

Mandat a ainsi été donné à Monsieur Moreau pour adapter l'audit annuellement en fonction des travaux réalisés et, à présenter, au fur et à mesure des dossiers complets dans le point « travaux » de l'ordre du jour des assemblées. Travaux suggérés en plus des autres travaux demandés par les propriétaires au plus tard trois semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la quinzaine pendant laquelle l'ag se tient

### 2.3 Situation des débiteurs

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

Un propriétaire doit encore payer son décompte 4T2021+appel de fonds et un autre propriétaire paie en suivant un plan de paiement. La situation reste bonne.



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

- 1<sup>er</sup> rappel : par e-mail ou par courrier simple, coût 12 € - 15 jours de délai pour réagir
- 2<sup>e</sup> 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) :

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires ainsi que toutes les annexes nécessaires en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace. Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre les références du sinistre qui vous auront été communiquées.

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion

Le conseil de copropriété confirme que le syndic a été très actif et a répondu aux demandes de la copropriété et en est remercié.

Le syndic commente brièvement le rapport joint à la convocation.

Le syndic commente également brièvement le listing des fournisseurs.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures. 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.

Point sur le renouvellement des terrasses de rez-de-chaussée arrière.

En tenant compte de l'aggravation de la situation, la copropriété avait marqué accord sur le devis de RHC pour la réfection des 4 dernières terrasses (CDEF) et de pose d'un drain pour un budget de 62 000 € TTC hors raccordement du drain aux égouts non chiffrable et ce sous la surveillance gratuite de l'architecte Van Asche.

L'entreprise devait profiter de sa présence pour vérifier et réparer les sources d'infiltrations présentes à d'autres endroits du garage (garage 12-11). Mandat avait été donné au syndic pour accorder un budget supplémentaire pour y remédier. Le syndic avait suggéré de réserver pour l'ensemble de ce travail une enveloppe de l'ordre de **70 000 € TTC. A ce jour l'entrepreneur a fini les travaux qui n'ont pas encore été réceptionnés officiellement par l'architecte.**

Le décompte final n'a pas encore été réalisé par l'entrepreneur.

Sous couvert d'anonymat, un/une copropriétaire a fait suivre une vidéo qui montre des activités de bricolage fréquemment réalisées dans les garages.

Au-delà de la gêne occasionnée par le bruit et la fumée épaisse qui envahissait ce jour-là les communs, cette personne ne trouve pas normal qu'une telle activité - que l'on pourrait qualifier de quasi quotidienne - se retrouve aux frais de la copropriété via les frais d'électricité.

Sans aller jusqu'à une interdiction de bricolage dans les garages (et pénaliser les activités occasionnelles qui sont acceptables), un appel à la modération pour l'utilisation de l'électricité des communs est fait en cours de séance.

Il est décidé d'améliorer l'éclairage dans les garages en vue de faire des économies.

L'éclairage devant les 3 entrées sera aussi vérifié.

Il est demandé de voir si le circulateur d'eau chaude de la boucle peut être augmenté

#### **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. Ils sont remerciés

##### **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.

#### **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, Monsieur KEKENJ, Monsieur TFELT 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 18/04/2023**

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. Le syndic évaluera l'opportunité dans le futur de continuer à offrir la possibilité de faire des assemblées hybrides.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.



## 7. Information - rappel - suggestion du syndic.

### 7.1 Adaptation des statuts – proposition de report

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 et les suivantes ont 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.

Le CDC propose de ne pas relancer inutilement le notaire et ce compte tenu des autres impératifs légaux. La proposition est de report est acceptée

### 7.2 Confirmation du 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 préalable d'une majorité des membres du CDC

### 7.3 Etat d'avancement des travaux dans le cadre des infractions urbanistiques

Pour mémoire les travaux privatifs et communs sont OBLIGATOIRES.

L'architecte a modélisé un étalement des travaux qui devra être respecté tant au niveau des communs que du privatif. Ce document est disponible avec la convocation de l'AG de septembre 2021

#### **a. planning de la phase 1 respecté**

Une courte information est donnée par l'architecte sur le planning des travaux réalisés ou restant à réaliser. Deuxième semaine de mai, une deuxième phase commencera (fermeture RF des cages d'escaliers, pictogrammes, , peinture des portes, etc.).

#### **b. rappel de l'obligation de transmettre au syndic le rapport électrique de son appartement par un organisme de contrôle – rappel proposition d'achats groupés**

Bien que privatif, le syndic a lancé un appel d'offre.

Les prix obtenus sont très attractifs :

1 appartement - 129 € HTVA

10 appartements - 89 € HTVA

30 appartements - 79 € HTVA

50 appartements - 69 € HTVA

Le syndic veillera à proposer aux propriétaires de se grouper via un courrier qu'ils devront renvoyer à l'électricien de l'immeuble qui accompagnera gratuitement le certificateur en vue de pouvoir directement remettre une offre adaptée aux propriétaires intéressés.

Le syndic demandera une offre pour réaliser les schémas électriques

Le syndic demandera également l'offre de prix pour la réception après travaux.



**c. Rappel qu'en 2023 le syndic proposera un achat groupé pour les portes privatives d'appartement**

Bien que privatif, le syndic a lancé un appel d'offre qui devra avec la forte hausse des prix des matériaux être actualisé.

Les prix obtenus sont très attractifs.

Le syndic veillera à proposer aux propriétaires de se grouper via un courrier qu'ils devront renvoyer au fournisseur sélectionné.

**d. Pour les phases 2 et 3, mandat est donné au syndic pour signer les bons de commande si l'augmentation des prix est inférieure à 10% au budget. A défaut, le syndic convoquera une AGE**

Le syndic acte l'accord des propriétaires sur la proposition et donne mandat pour assurer le suivi et signer les contrats dès que nécessaire en coordination avec l'architecte et les membres du conseil de copropriété.

7.4 Information sur le ramonage des cheminées – entretien collectif – Proposition d'un travail Groupé organisé par un propriétaire

La proposition est acceptée et, pour limiter les frais administratifs du syndic, le syndic propose que Monsieur de CHANGY se charge de récolter les demandes des propriétaires et organise ce travail qui revêt un caractère privatif. Pratiquement, Monsieur DE CHANGY adressera la meilleure offre au syndic qui adressera ensuite par mail aux propriétaires un courriel en demandant aux personnes intéressées de passer la commande via Mr DE CHANGY

7.5 Rappel des règles et de la législation pour remplacer les châssis (voir annexe)

Le syndic a transmis avec la convocation les informations utiles et rappelle l'obligation de respecter le cahier des charges voté par le Zandbeek.

Pour rappel, ce document est disponible gratuitement sur le site de l'ACP

7.6 Proposition du CDC, pour la prochaine AG, en concertation avec les autres résidences d'évaluer l'opportunité autour d'un expert spécialisé d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment (façade, toiture, pignon, ...) – il est demandé aux propriétaires qui connaissent un expert de communiquer ses coordonnées au syndic

Monsieur DE CHANGY interpelle les propriétaires sur la nécessité de prêter une attention certaine à ce sujet. Le syndic rappelle que ce sujet est soumis à permis et nécessitera probablement l'engagement des deux autres copropriétés (Bougonne et Jorasse) qui à ce jour ont d'autres préoccupations financières liées aux dépenses du renouvellement du permis.

Le syndic acte qu'il pourra, sous le contrôle du conseil de copropriété, engager la copropriété Fenestral dans la préparation d'un dossier (prix expert, prix architecte, travaux) si et seulement si les autres copropriétés sont favorables à ce dossier. A défaut, le point sera remis à une prochaine assemblée ou lors d'un conseil de copropriété.

7.7 Information sur les communautés énergétiques, la cogénération et les panneaux photovoltaïques – proposition du CDC d'attendre l'ordonnance en vue de préparer un dossier pour une prochaine AG – mandat donné au CDC pour éventuellement pouvoir faire appel à un expert

La proposition émane du syndic qui expose la teneur du dossier.

Le syndic développe longuement l'ordonnance attendue relative aux communautés énergétiques, les avantages d'une cogénération en Région Bruxelloise et l'intérêt des panneaux photovoltaïques nécessitant préalablement certainement le remplacement de la toiture. Le syndic rappelle enfin que certains travaux pourraient être réalisés en fonds propres mais aussi via des tiers investisseurs qui pourraient en échange de la vente des certificats verts payer un loyer ou investir partiellement dans une nouvelle toiture.

La copropriété marque un intérêt et demande au syndic qui s'est spécialisé dans cette matière de poursuivre l'étude du dossier qui devra être présenté dans le cadre d'une future ag qui se voudra si nécessaire exceptionnelle au vu de l'importance et la difficulté du sujet.



7.8 Information sur l'état général de la toiture jugé bon – besoin en 2022 de faire un entretien des éléments périphériques (cheminées, plate-forme,....) qui permettra de prolonger la durée de vie de la toiture

La copropriété marque accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur cette approche et mandate le syndic et le conseil de copropriété pour suivre cette approche. En tenant compte du dossier panneaux photovoltaïques, l'assemblée donne toutefois mandat au conseil de copropriété pour préparer un dossier informatif de remplacement et d'isolation de la toiture (les offres en possession du syndic remontent déjà à plusieurs années).

7.9 Sécurité :

- **proposition du CDC, en tenant compte des autres dépenses, de reporter à une prochaine AG la pose d'une porte de garage commune mais d'évaluer l'opportunité d'améliorer sans grands frais l'éclairage dans les garages**

Le budget est de l'ordre de +/- 7 000 € à 9 000 € à majorer du prix des télécommandes privatives, de l'introduction d'un permis et des travaux collatéraux non chiffré

La copropriété marque accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur cette proposition de report.

- **proposition du CDC, en tenant compte des autres dépenses, de reporter à une prochaine AG la sécurisation et le placement de badges aux portes communes**

La copropriété marque accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur cette proposition de report.

- **proposition du CDC, en tenant compte des autres dépenses, de reporter à une prochaine AG la sécurisation par le placement de nouveaux parlophones**

La copropriété marque accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur cette proposition de report.

7.10 Suite analyse de risque réalisée en 2021, mise en conformité obligatoire des 3 ascenseurs pour 2024 au plus tard – Budget 14.000 € HTVA jugé trop élevé – proposition du CDC de préparer le dossier pour l'AG de 2023.

La copropriété marque accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur ce dossier à présenter lors d'une prochaine assemblée. Le syndic interrogera notamment Liftinc pour obtenir une contre-offre.

7.11 Proposition de Monsieur de Changy de supprimer les radiateur(s) des garages pour gagner de l'espace de rangement de manière collégiale

Le syndic recommande de faire contrôler la faisabilité ce travail par le chauffagiste.

La copropriété en profitera pour demander le bouchonnage du départ et du retour.

L'accord a déjà été donné dans le passé et certains semblent avoir déjà réalisé les travaux.

Le syndic adressera ensuite aux propriétaires un courriel en demandant aux personnes intéressées de voir directement avec Monsieur DE CHANGY sans passer par le syndic.

7.12 A. Demande de Monsieur et Madame Hachani de retirer 2 radiateurs supplémentaires – Décision  
B. Information quant à l'enlèvement de radiateurs – impact sur la Copropriété – information en Annexe

La copropriété confirme que la suppression de radiateur doit être demandé en AG.

Les vendeurs sont dans l'obligation d'en informer les acquéreurs.

Le syndic verra pour que cette disposition soit mise en gras dans les réponses notaires.

Dans le doute, la demande de Monsieur et Madame HACHANI avait été refusée par une majorité des propriétaires et bien que les radiateurs n'aient jamais été utilisés depuis des dizaines d'années.

Le syndic a toutefois demandé à Caloribel et à Mr Despierres (ingénieur Chauffage) de vérifier l'impact de l'enlèvement éventuel d'un radiateur pour la communauté.

Le syndic a ainsi joint les notes de Caloribel et de l'expert.

Sur cette base, la copropriété marque accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur la demande de Monsieur et Madame HACHANI.



Pour rappel, les propriétaires doivent nécessairement demander l'accord préalable de l'AG avant d'enlever des radiateurs.

- 7.13 Législation sur le placement de bornes de recharges électrique dans les garages – pour rappel, à ce jour le placement de bornes est interdit. Les prises de courant dans les boîtes ne peuvent servir à recharger des voitures – les propriétaires doivent tirer une nouvelle ligne depuis leur compteur privatif – tout contrevenant s'expose à des problèmes avec l'assurance de la copropriété  
Le syndic rappelle les obligations et interdictions en la matière et suggère d'attendre l'ordonnance qui spécifiera les obligations des copropriétaires et des copropriétés.

- 7.14 Rappel du ROI et notamment tri des poubelles, conformité des voilages, ....  
Le syndic fera un aimable rappel du ROI aux occupants et propose que le ROI soit systématiquement glissé dans les boîtes aux lettres des nouveaux arrivants avec l'aide du CDC  
La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés  
Pour rappel, les documents sont disponibles sur site de la copropriété et doivent être annexés au bail par le propriétaire.

**Pour mémoire aussi:**

Rappel de l'obligation d'entretenir les terrasses et les avaloirs – une entreprise une fois par an vérifiera si l'entretien est réalisé au niveau des terrasses des rez-de-chaussée et des appartements du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages – en cas de manquement et après prise de photos mandat a été donné à l'entreprise pour procéder à l'entretien immédiat au frais du propriétaire défaillant

8. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision  
- Néant

9. Alimentation du fonds de réserve

Le fonds de réserve est de 26 203,20 € au soir de l'AG.

Le syndic rappelle la décision prise en septembre 2021

3T 2021 : 15 000 €  
4T2021 : 15 000 €  
1T2022 : 15 000 €  
2T2022 : 15 000 €  
3T2022 : 15 000 €  
4T2022 : 15 000 €  
1T2023 : 15 000 €  
2T2023 : 15 000 €  
3T2023 : 15 000 €  
4T2023 : 15 000 €

Le syndic précise qu'à ces frais se rajouteront les frais individuels relatifs aux portes d'entrée des appartements et les frais liés à la mise en conformité électriques des appartements

Il est décidé de maintenir les appels comme décidé.

11. Demande de Monsieur de Changy – Modification structurelle de son appartement – suppression du mur séparant ma cuisine de mon salon et son remplacement par une structure appropriée calculée par un ingénieur en stabilité présentation du dossier – implications éventuelles - Décision

Le syndic invite le demandeur à exposer sa demande.

L'ACP à majorité requises des propriétaires présents ou représentés marque accord sur la demande sous réserve de :

- Ingénieur en stabilité agréé
- Validation par l'architecte de la copropriété du cahier des charges, du rapport de l'ingénieur en stabilité et sur la bonne réalisation des travaux
- L'accord de la commune préalable (obtention du permis)





- Etat des lieux des parties communes et privatives limitrophes
- Souscription d'une assurance Tout risque chantier
- Travaux exécutés par un professionnel agréé
- Évacuation des gravas par l'extérieur

## **ZANDBEEK**

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

Les rapports de 2020 et 2021 ont été joints à la convocation

Les comptes sont approuvés pour 2020 et 2021 à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

### **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) Budget extraordinaire : voir point travaux**

Le syndic rappelle l'existence de l'audit réalisé par le syndic qui a pour but de planifier les futurs travaux et leur financement.

Mandat a ainsi été donné au syndic pour adapter l'audit annuellement en fonction des travaux réalisés et, à présenter, au fur et à mesure des dossiers complets dans le point « travaux » de l'ordre du jour des assemblées. Travaux suggérés en plus des autres travaux demandés par les propriétaires au plus tard trois semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la quinzaine pendant laquelle l'ag se tient

A ce jour l'ACP ZANDBEEK n'ayant rien réalisé comme travaux, l'audit reste identique à celle réalisée à l'époque. Audit qui reste disponible sur le site de la copropriété.

### **3. Alimentation du fonds de réserve au ZANDBEEK – Décision (majorité absolue)**

Le fonds de réserve est de 3 466,67 € à la clôture annuelle.

A ce jour il est en négatif (1541.35) Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas alimenter le fonds de réserve sauf ici pour un appel exceptionnel en vue de le remettre en positif.

### **4. Election du syndic : les propriétaires du Zandbeek seront représentés par les membres des Conseils de copropriété du Jorasse – Bougnonne & Fenestral – Décision (majorité absolue)**

La copropriété FENESTRAL est favorable au maintien du syndic pour gérer le Zandbeek et remercie celui-ci pour son implication et son travail.

### **5. Prochaine AGO : proposition du syndic : 25 mai 2023 à 12 heures**

La proposition est acceptée

L'ag se fera en visio, idéalement



## **6. Création d'un local poubelles extérieur commun aux 3 résidences**

Le syndic estime qu'il serait utile, avec l'accord des trois résidences d'avoir, comme dans plusieurs immeubles qu'il gère, un endroit extérieur fermé à clé ou des containers seraient mis à disposition des occupants.

Le syndic acte que le Fenestral demande une étude.

## **7. Jardin :**

### **a) Rapport du CDC sur les espaces verts**

Le CDC fait rapport.

Le syndic propose de reconduire le même budget d'entretien pour un an ainsi que pour les autres intervenants (jardinier, entretien des pompes, etc.)

### **c) Présentation de l'AUDIT – rapport et recommandation de Mme Eyletters pour l'entretien des arbres du Zandbeek – voir mail**

Mandat est donné aux membres du CDC pour gérer le jardin et pour suivre les recommandations de Madame EYLETTERS.

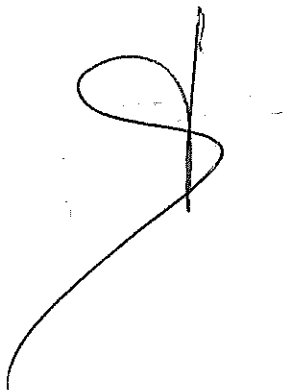
## **Heure 21H20**

Date d'expédition par mail, le 22 avril 2022

PV disponible sur le site, le 22 avril 2022

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.



David Marquet

DocuSigned by:  
*David Marquet*  
424B2FA2A16E491.

## Inhoud

1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe .....2
- 1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.....3
- 1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.....3
2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web .....4

## 1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en 2018 en Europe, nous avons modifié le système des mots de passe des propriétaires sur le site Web.

Le syndic ne peut plus attribuer de mots de passe aux propriétaires. C'est à présent le propriétaire qui doit créer son mot de passe sur le site Web d'OPENSyndic même ; c'est la seule personne qui peut le connaître. (Notez que le mot de passe n'est pas sauvegardé en clair dans la base de données). Cette règle s'applique aussi bien à un nouveau propriétaire qu'à un propriétaire existant qui aurait oublié son mot de passe. Les mots de passe précédemment créés par les propriétaires (qui n'ont pas oublié leur mot de passe) restent bien sûr valables.

Sous OPENSyndic, cela conduit au changement suivant :

- Le champ « mot de passe » de la fiche d'adresse a disparu.
- Le (modèle de) message pour informer le propriétaire de ses identifiants de connexion reste en grande partie inchangé. La seule différence est que le propriétaire ne verra plus son mot de passe apparaître dans son message (e-mail), mais seulement un lien vers une page Web lui permettant de créer son mot de passe.  
ATTENTION ! Cela signifie que vous, en tant que syndic, devez adapter le modèle de message concernant l'identification dans le sens suivant : « Vous pouvez créer votre mot de passe en cliquant sur le lien suivant : ». Le lien lui-même est généré automatiquement dans le message en utilisant la référence de champ (existante) `[[MOTDEPSSWEB]]` (« Lien mot passe »). Vous devez donc conserver cette référence de champ dans votre modèle de message.
- Si le mot de passe est oublié, le propriétaire peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.) sur la page de connexion du site Web afin de se créer un nouveau mot de passe.
- Quand l'utilisateur a oublié son nom d'utilisateur, il peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici) sur la page de connexion du site Web.

Voici un exemple d'un modèle de message en OPENSyndic :

*Cher M. xxx,*

*En vertu de la nouvelle législation...*

*Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.*

*Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.*

*Bonne chance !*

*Votre identifiant en ligne est : `[[NOMWEB]]`*

*Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant : : `[[MOTDEPSSWEB]]`*

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. **N'utilisez plus le lien ci-dessus.** Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

Le résultat qui est envoyé dans cette exemple est :

*Cher M. xxx,*

*En vertu de la nouvelle législation...*

*Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.*

*Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.*

*Bonne chance !*

*Votre identifiant en ligne est : **monsieur.defour***

*Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant :*

**[https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE\\_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno](https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno)**

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. **N'utilisez plus le lien ci-dessus.** Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

Il y a 2 possibilités pour envoyer le message :

### 1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.

Dans ce cas, le destinataire de l'e-mail peut cliquer sur le lien, qui l'amènera directement sur la page Web pour créer son propre mot de passe.

### 1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire devra saisir le lien dans la barre d'adresse d'un navigateur Internet.

Syndic reset paswoord X

Be en igd https://opensyndic.3xc.be



Celui-ci ouvrira ensuite la page Web où le propriétaire peut définir son propre mot de passe.

## 2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web

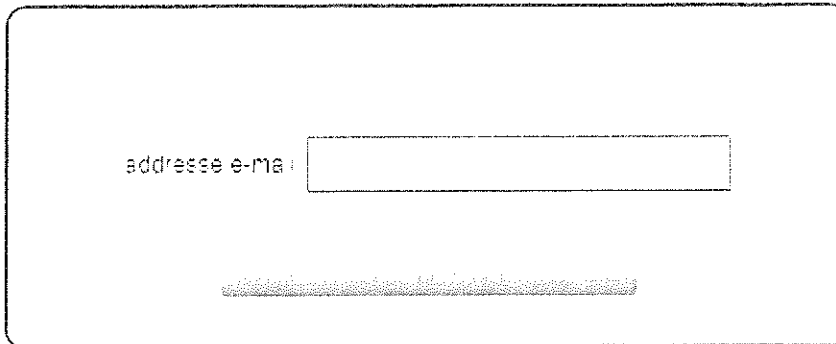
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<p>Nom d'accès</p> <p>Mot de passe</p> <p>répète mot de passe</p> <p><a href="#">Cliquez ici</a></p>			

- Lorsque l'utilisateur a défini son mot de passe, il est automatiquement redirigé sur sa page.
- Les fois suivantes, l'utilisateur doit se connecter via le lien que vous avez communiqué au propriétaire. **Ceci n'est pas le même lien qui sert à initialiser le mot de passe.** (ce lien est affiché dans la fiche du compte OPENSyndic).

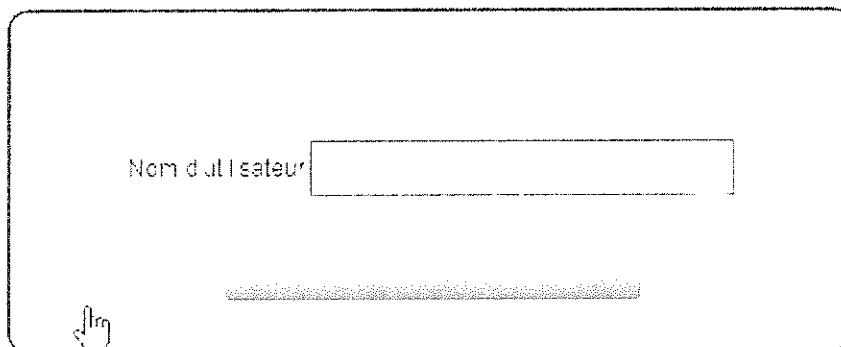
Nom d'accès
Mot de passe
<p><a href="#">Cliquez ici</a></p> <p><u><a href="#">Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici.</a></u></p> <p><u><a href="#">Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.</a></u></p>

- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son **adresse électronique** et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si l'adresse e-mail est connue).



A screenshot of a web form for recovering a username. It features a text input field labeled "adresse e-mail" and a "Rechercher" button below it.

- Si un utilisateur oublie son mot de passe, il peut faire une demande de réinitialisation de son mot de passe via le lien sur la page de connexion ([Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)). Une fois que l'utilisateur a saisi son nom d'utilisateur et qu'il se trouve connecté à OPENSyndic, il reçoit un e-mail lui permettant de réinitialiser son mot de passe.



A screenshot of a web form for recovering a password. It features a text input field labeled "Nom d'utilisateur" and a "Rechercher" button below it. A mouse cursor is visible over the "Rechercher" button.

**MGS SYNDIC : contrat-cadre énergies gaz & électricité**

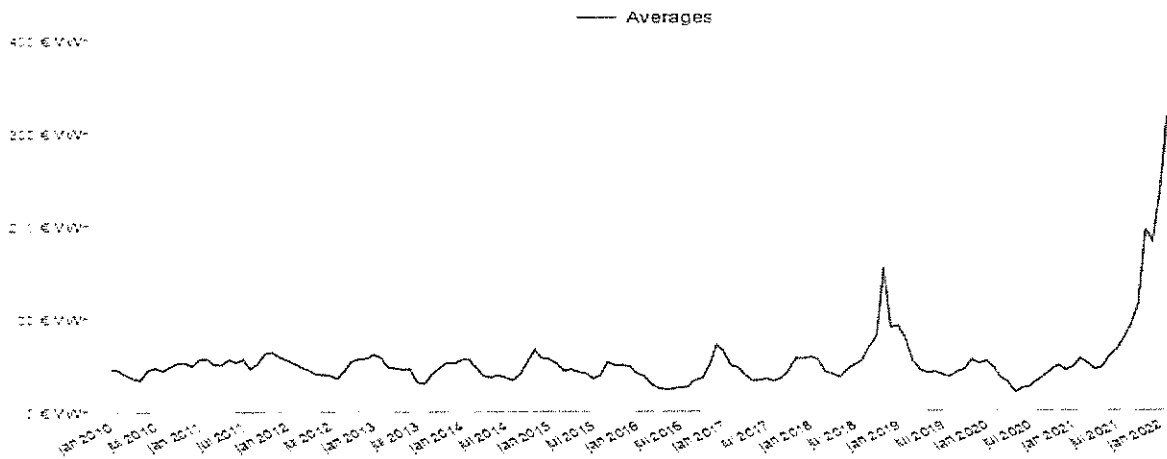
Contrat-cadre signé en date du 06/06/2019

Période de fourniture : 01/03/2020 au 01/03/2022

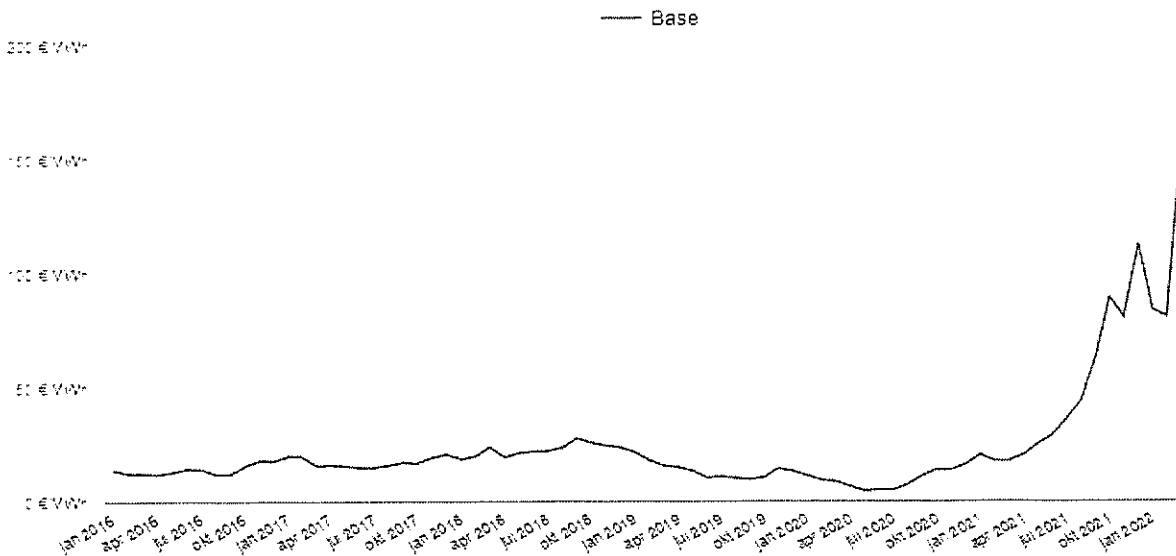
**Prix fixes :**

GAZ :	21,41 €/MWH
	16,22 €/MWH (contrat signé le 04/05/2020)
 POWER : Mono-horaire :	61,09 €/MWH
Heures de jour :	69,29 €/MWH
Heures de nuit :	48,35 €/MWH

**POWER** : cotations officielles historiques ENDEXM



**GAZ** : cotations officielles historiques TTF101





Clôture des marchés boursiers ce 10/03/2022

## Marché Énergie

Cotations du jour 10/03/2022

Électricité		Gaz naturel	
CAL-23	151.39 ▼ (Δ 13.87)	CAL-23	68.192 ▼ (Δ 7.227)
CAL-24	102.65 ▼ (Δ 3.64)	CAL-24	46.336 ▼ (Δ 1.991)
CAL-25	79.70 ▲ (Δ 1.22)	CAL-25	33.201 ▼ (Δ 0.800)
Q2-22	278.42 ▼ (Δ 63.04)	Q2-22	124.547 ▼ (Δ 27.208)
Q3-22	245.87 ▼ (Δ 50.63)	Q3-22	117.170 ▼ (Δ 23.011)
Q4-22	234.44 ▼ (Δ 51.52)	Q4-22	107.877 ▼ (Δ 20.853)
Q1-23	219.26 ▼ (Δ 15.26)	Q1-23	91.903 ▼ (Δ 16.711)
APR-22	295.90 ▼ (Δ 61.96)	APR-22	126.399 ▼ (Δ 29.461)
MAY-22	266.44 ▼ (Δ 63.05)	MAY-22	124.826 ▼ (Δ 20.779)
JUN-22	273.33 ▼ (Δ 62.11)	JUN-22	122.408 ▼ (Δ 25.376)

# Rapport du commissaire aux comptes - Fenestral pour les comptes 2021

Le 20 Mars 2022

*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 2021.

La réserve émise pour 2020 à propos du remboursement de l'électricité commune du Jorasse au Fenestral est levée car le remboursement de 182€ comptabilisé en charge au lieu de produit en 2020 a été ajusté en 2021.

## Postes de dépenses

### A. Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

€	2017	2018	2019	2020	2021
Gestion Courante	60,684	49,959	63,970	59,290	57,727
• Contrat	51,883	43,444	54,373	47,390	46,112
• Hors contrat	8,801	6,515	9,597	11,900	11,616
Decision AG	99,373	9,111	18,540	6,926	65,137
Grand Total	160,057	59,070	82,510	66,216	122,864

Les dépenses 2021 atteignent 122,137 € dont :

- 57,727 € de gestion courante avec 80 % couvertes par un contrat annuel
- 65,137 € suite à décision AG – ces dépenses sont couvertes par le fond de roulement

### B. Gestion courante sous contrat :

Montant €	2017	2018	2019	2020	2021
Gestion Courante	60,684	49,959	63,970	59,290	57,727
Contrat	51,883	43,444	54,373	47,390	46,112
03-Assurances immeuble	4,687	4,119	4,910	4,752	4,934
04-Entretien installation technique	1,101	2,135	1,147	3,148	1,313
05-Entretien ascenseur	2,436	293	5,568		2,845
06-Contrôle ascenseur SECT	978		1,037	1,038	1,090
07-Entretien des communs	9,506	7,666	5,607	5,713	5,402
08-Honoraires syndic occupants	6,458	6,596	6,708	6,947	7,207
09-Electricité communs 2/3	1,706	713	1,616	1,826	1,342
10-Entretien installation chauffage	3,786	2,324	7,684	5,769	5,592
11-Electricité pour chauffage 1/3	853	356	808	822	853
13-Chauffage, eau froide, chaude	20,372	19,241	19,287	17,374	15,534

Après avoir réalloué les dépenses en fonction de leurs années de réalisations (en jaune dans le tableau ci-dessous), **les charges sous contrat sont en baisse de -2% soit -2736€** principalement lié au frais de chauffage, eau froide & chaude pour -1848 € et par l'économie de 848€ pour le curage complet du réseau d'égouts non réalisé en 2021 mais en janvier 2022.

Montant en €	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	Fournisseurs principaux
<b>Contrat</b>	<b>51,639</b>	<b>100%</b>	<b>49,910</b>	<b>100%</b>	<b>48,847</b>	<b>100%</b>	<b>46.112</b>	<b>100%</b>	
03-Assurances immeuble	5,280	9%	4,910	10%	4,752	9%	4.934	11%	AXA, ARAG
04-Entretien installation technique	2,135	5%	2,145	4%	2,150	4%	1.313	3%	ESB, ANSUL, HENDRICKX, SICLI
05-Entretien ascenseur	2,729	1%	2,748	6%	2,820	6%	2.845	6%	KONE
06-Contrôle ascenseur SECT	978	0%	1,037	2%	1,038	2%	1.090	2%	AIB VINCOTTE
07-Entretien des communs	7,666	18%	5,607	11%	5,713	11%	5.402	12%	P.H.CLEAN
08-Honoraires syndic occupants	6,596	15%	6,708	13%	6,947	14%	7.207	16%	MGS
09-Electricité communs 2/3	1,366	2%	1,616	3%	1,462	3%	1.342	3%	TOTALGAS, JORASSE
10-Entretien installation chauffage	4,965	5%	5,043	10%	5,769	11%	5.592	12%	CALORIBEL, EURODYNAMICS, ISB
11-Electricité pour chauffage 1/3	682	1%	808	2%	822	2%	853	2%	TOTALGAS, JORASSE
13-Chauffage, eau froide, chaude	19,241	44%	19,287	39%	17,374	38%	15.534	34%	ZANDBEEK

En 2021, les plus gros postes de dépenses restent notre chauffage 48% (3 dernières lignes), notre syndic avec 16% et l'entretien des communs pour 12%.

**La maîtrise des coûts de la résidence est à surveiller attentivement, car la régularisation urbanistique en cours devrait imposer de nouveaux contrats de maintenance récurrents.**

**Ainsi, il faudra continuer la renégociation régulière avec nos principaux fournisseurs et même envisager l'adaptation de certains services si l'on veut conserver un niveau de charges raisonnable.**

### C. Gestion courante hors contrat :

Les dépenses hors contrat restent très élevées à 11.616 € avec dans le détail :

Montant en €	2017	2018	2019	2020	2021	Commentaires 2021
<b>Hors contrat</b>	<b>8.801</b>	<b>6.515</b>	<b>9.597</b>	<b>11.900</b>	<b>11.616</b>	
07-Entretien des communs		61		1.154		
10-Entretien installation chauffage				1.110	87	
98 - Syndic - Hors fixe	431	404	419	275	344	
Accès - Serrurie Ascenseur				164	103	
Accès - Serrurie Porte	337	104	112	95	405	
Analyse de l'eau					628	Suite à demande CDC
Ascenseur - Mise en conformité	159		2.759	3.640	1.004	Analyse de risque
Ascenseur - Nettoyage Cuvette	323			621	636	
Ascenseur - Remplacement	5.805	365			3.362	Remplacements joints du piston de levage 2.527€ et t carte module de frein LCE 835€
<b>Audit Technique</b>					605	Honoraires audit technique et mise à jour après AGO 2020
Chaufferie - Dépannage		546	164	1.056		
Electricité - Dépannage		260	167	121	535	Panne éclairage garage & palier 177
Electricité - Mise en conformité	436	2.005				
Electricité - Remplacement	159		1.613	316		
Frais CDC				40		
Frais de banque				148	62	
Maçonnerie	297	920	212			
Parlophonie			146			
Plomberie - Dépannage	369	177	722	451	981	Principalement 3 débouchages bonchons
Plomberie - Infiltration Eau Garage				911	435	
Regularisation Urbanistique						
Sinistre - Dégats des eaux		598	-117	1.033	193	Clôture sinistre 2020-2
Sinistre - Effraction					929	Clôture sinistre 2020-1 & 2020-4
Sinistre - Fissures					1.108	Clôture sinistre 2021-2 DI Fissures F3
Taxes	86		68		199	
Terrasse - Etanchéité			1.605			
Terrasse - Réparation		984				
Toiture - Inventaire Amiante			357	764		
Toiture - Réparation Ardoise	401		1.371			
Traitement Nuisibles		91				

#### D. Décision AG :

Montant en €	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Décision AG</b>	<b>99,373</b>	<b>9,111</b>	<b>18,540</b>	<b>6,926</b>	<b>65.137</b>
<b>98 - Syndic - Hors fixe</b>	<b>620</b>	<b>1,085</b>	<b>568</b>	<b>770</b>	<b>730</b>
Ascenseur - Mise en conformité	10,210				
Chaudière - Remplacement	84,376				
Electricité - Mise en conformité	4,168	712			
<b>Régularisation Urbanistique</b>			<b>15,679</b>	<b>2,083</b>	<b>807</b>
Rénovation Hall d'entrée 175		2,484			
<b>Terrasse - Etanchéité</b>		<b>4,830</b>	<b>2,293</b>	<b>4,073</b>	<b>63.600</b>

Voici les points d'attention :

- Les frais de notre syndic MGS relatifs à la gestion des décisions AG et réglementaires ont été regroupés sous cette catégorie.
- Les travaux de terrasse – étanchéité représentent la majeure partie des dépenses

#### **Postes de dépenses chauffage-eau :**

L'analyse des dépenses de chauffage-eau a été mentionnée au rapport du Zandbeek. La ventilation des frais n'étant pas finalisée pour 2021, suite au retard des facturations de VIVAQUA, il n'y a pas ici d'analyse spécifique des consommations au sein du Fenestral.

#### **Sinistres :**

Lorsque des sinistres sont déclarés par les copropriétaires, les dépenses sont portées au bilan en attendant le règlement final. Il faut noter que l'assurance couvre les frais de recherche et la remise en état mais pas la réparation de la cause qui est à charge de l'ACP.

Notre Syndic est rémunéré spécifiquement pour la gestion du sinistre et a obtenu de notre assureur que les frais soit pris en charge en intégralité pour permettre une rémunération plus juste.

Au final pour chaque sinistre ouvert, la copropriété doit financer la réparation de la cause des sinistres.

A fin 2021, 13 sinistres sont ouverts avec une balance débitrice de 11.310 €. Il faut donc s'attendre à de nombreux frais à financer lors de la clôture de ces sinistres dont notre Syndic fait chaque année un état détaillé.

#### **Contrôles effectués sur les comptes Fenestral:**

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 sur les comptes Fenestral:**

Les documents transmis au commissaire aux comptes :

- Comptes de 2021: les factures, le journal des achats, le bilan et le journal financier.

- Réponses à des question spécifiques en Février-Mars 2022. Le commissaire aux comptes tient à remercier le Syndic pour avoir partagé de manière proactive les comptes du dernier trimestre 2021 afin de procéder à une première revue.

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

21-Mar-2022

David Marquet

DocuSigned by:  
*David Marquet*  
424B2FA2A16E491...

**FENESTRAL**  
**RUE FRANCOIS VERVLOET 175/179 - 1180 BRUXELLES**  
**BCE 0828.538.366**

**EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12**

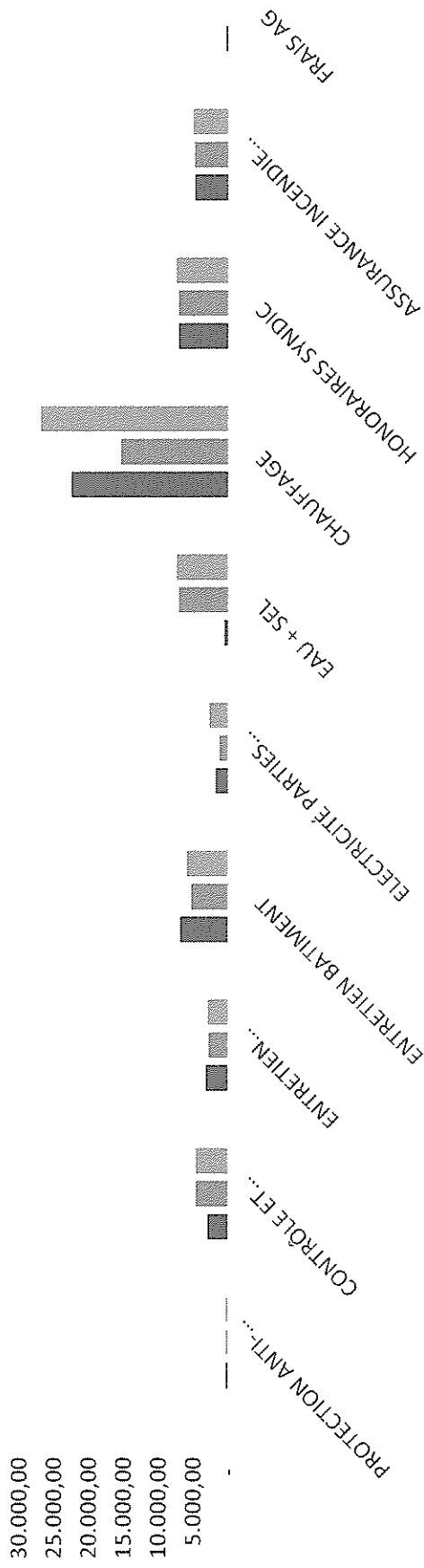
<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	310,00	315,12	350,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	3.000,00	4.680,20	4.700,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS DIVERS ET TECHNIQUES (1)	3.250,00	2.864,56	3.000,00
ENTRETIEN BATIMENT	7.000,00	5.401,68	6.000,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (EAN 846 2/3)	1.900,00	1.341,60	2.800,00
EAU + SEL	650,00	7.204,62	7.500,00
CHAUFFAGE	22.600,00	15.490,19	27.000,00
HONORAIRES SYNDIC	7.210,00	7.206,56	7.550,00
ASSURANCE INCENDIE + RC + PJ	4.850,00	4.934,15	5.150,00
FRAIS AG	380,00	124,00	300,00
	<b>51.150,00</b>	<b>49.562,68</b>	<b>64.350,00</b>

(1) électricité, égouts, porte, bâtiment

<u>FRAIS NON RECURRENTS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	5.000,00	109,20	1.000,00
REPARATION ASCENSEURS	5.000,00	4.505,74	4.600,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, EXPERTS,...)	10.000,00	605,00	1.000,00
TRAVAUX MISE EN CONFORMITE SUITE DMDE URBANISME	100.000,00	0,00	100.000,00
SINISTRE PROPRIETAIRE	2.000,00	2.230,27	2.000,00
FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES	0,00	652,08	500,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	200,00	62,36	100,00
	<b>122.200,00</b>	<b>8.164,65</b>	<b>109.200,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>173.350,00</b>	<b>57.727,33</b>	<b>173.550,00</b>
--------------	-------------------	------------------	-------------------

Comparatif budget / réel



**FENESTRAL**

Rue François Vervloet 175/179  
 1180 BRUXELLES  
 BCE: 0.828.538.366  
 Banque: BE73 2100 0094 1760  
 BIC: GEBABEBB

**M.G.S srl**

Chaussée de La Hulpe, 150  
 1170 Bruxelles  
 Tél.: 02/534.44.48  
 IPI: 502.057

**BILAN**

Décompte 4T2021

Période 01/10/2021 - 31/12/2021

Fait: 9 février 2022

Date Impr.: 15/03/2022

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		20 789,52
100001 FONDS DE ROULEMENT ZANDBEEK		13 300,00
100010 PAIEMENT FDS DE ROUL ZANDBEEK	12 106,87	
150010 ARRONDIS		2,49
150040 ANCIENS PROP / FRS		481,49
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		27 715,70
160200 FONDS DE RÉSERVE ZANDBEEK		3 466,67
160300 PAIEMENT FDS RÉZ ZANDBEEK	3 466,67	
160400 FDS RÉSERVE TRAVAUX URBANISME		29 530,00
330000 STOCK DE CLÉS	866,43	
400000 PROPRIÉTAIRES	34 688,95	
440000 FOURNISSEURS		2 499,99
499107 SINISTRE 2020-5 E3-EF4-TOITURE	350,90	
499109 SINISTRE 2021-5 DDE (179) B4-T	2 096,00	
499110 SINISTRE 2021-6 DDEE3-EF4-TOIT	1 427,31	
499111 SINISTRE 2021-4 DDE F3-EF4	5 036,59	
499112 SINISTRE 2021-7 DI FISSURES CD	1 153,40	
499113 SINISTER 2021-8 BV APRT F1	445,92	
499114 SINISTER 2021-9 DDE APRT A3	300,00	
499115 SINISTER 2021-10 A0 VS MACHINE	500,00	
550000 COMPTE D'ÉPARGNE BNP	34 774,02	
551000 COMPTE À VUE BNP	572,80	
	<b>97 785,86</b>	<b>97 785,86</b>

**GRAND LIVRE GENERAL**

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2021001	01/01/21	01/01/21	Réouverture année comptable				63 794,02		63 794,02
DIV	2021001	31/03/21	31/03/21	Provisie nr 2 - 31/03/2021				15 000,00		78 794,02
ACH	212014	20/05/21	28/05/21	440057 2021/156			1 411,66			77 382,36
DIV	2021010	30/06/21	30/06/21	Provisie nr 3 - 30/06/2021				15 000,00		92 382,36
ACH	214003	13/10/21	21/10/21	440013 21-793			19 080,00			73 302,36



ACH	214006	18/10/21	26/10/21	440057 2021/274			806,66			72 495,70	
ACH	214014	24/11/21	02/12/21	440013 21-927			21 200,00			51 295,70	
ACH	214022	16/12/21	24/12/21	440013 21-963			23 320,00			27 975,70	
ACH	214026	22/12/21	30/12/21	440001 2021-1354			260,00			27 715,70	
<b>160000</b>							<b>66 078,32</b>	<b>93 794,02</b>			<b>27 715,70</b>

1600	***	Fonds de reserves					66 078,32	93 794,02		27 715,70
------	-----	-------------------	--	--	--	--	-----------	-----------	--	-----------

<b>160400</b>	<b>FONDS DE RÉSERVE TRAVAUX URBANISME</b>									
---------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
DIV	2021018	30/09/21	30/09/21	Provisie nr 4 - 30/09/2021				15 000,00		15 000,00
ACH	214026	22/12/21	30/12/21	440001 2021-1354			120,00			14 880,00
ACH	214029	31/12/21	08/01/22	440001			350,00			14 530,00
DIV	2021028	31/12/21	31/12/21	Provisie nr 5 - 31/12/2021				15 000,00		29 530,00
<b>160400</b>							<b>470,00</b>	<b>30 000,00</b>		<b>29 530,00</b>

1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					66 548,32	123 794,02		57 245,70
---	-----	-----------------------	--	--	--	--	-----------	------------	--	-----------

							66 548,32	123 794,02		57 245,70
--	--	--	--	--	--	--	-----------	------------	--	-----------

---

## Rapport d'activités du Conseil de Copropriété Fenestral 2021-2022

---

### 1. Rôle du CdC :

*Le conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. (extrait de « Art. 577-8/1-loi du 6 mai 2010 »)*

De par son rôle, le CdC a procédé au suivi des activités du syndic telles que reprises dans le PV de la dernière AG Fenestral.

### 2. Résumé des activités du CdC :

- **Suivi des activités en cours et à venir avec le Syndic lors de réunions régulières :**
  - 22/03/2021 – réunion CdC Zandbeek – docteur en arbres
  - 29/06/2021 – réunion CdC Zandbeek – Suivi travaux SIAMU
  - 10/08/2021 – réunion CdC Zandbeek – Suivi travaux SIAMU
  - 24/09/2021 – AGO Fenestral (décalée suite COVID)
  - 12/11/2021 – réunion CdC Zandbeek – Suivi travaux SIAMU
  - 06/12/2021 – réunion CdC Fenestral – Réunion de Chantier terrasses
  - 11/03/2022 – réunion CdC Fenestral – Préparation AG

Tous les sujets abordés ci-dessous ont fait l'objet d'échanges lors de ces réunions et de nombreux mails avec le syndic. Celui-ci a généralement répondu dans les délais, en fonction de l'urgence.

- **Suivi d'incidents avec MGS** (pannes chaudières, fuites d'eau, sinistres, intrusion garages etc...) :
  - *Pannes chaudières* : plusieurs appoints d'eau (raisons manque d'eau inconnues) ont été réalisés par David. Cela a permis d'économiser les coûts d'intervention à la copropriété.
  - *Pannes ascenseur 179* : suivi des pannes avec Kone et notre syndic. Une panne était dû à l'oubli de clés au -1 à l'intérieur de l'ascenseur (suivie par Aziz avec un agent de Kone sur place). Une autre panne est certainement due au dépassement du poids admissible. **Les utilisateurs doivent faire attention à respecter cette limite de 300 kg.** L'indication sur la limite du nombre de personnes est relative. Le poids de 4 personnes (adultes) peut dépasser cette limite de poids.
  - *Sinistres* : plusieurs sinistres sont dus au manque d'étanchéité de notre toiture. Celle-ci, malgré son âge et la mousse à de nombreux endroits, est encore dans un état acceptable. Les professionnels déconseillent fortement de traiter la mousse. Il semblerait que la Région imposerait le remplacement d'ici une dizaine d'années (à confirmer-ce projet serait à mettre en œuvre après la régularisation incendie-à discuter en AG). Il est tout de même recommandé de maintenir les autres éléments de la toiture et de procéder au ramonage des cheminées. Ce point sera discuté à l'AG et demandera un certain budget.
  - *Intrusions allée garages* : plusieurs intrusions ont été constatées et communiquées au syndic. Des dégâts ont pu être constatés en 03/2022 par l'entrepreneur en charge des travaux en cours.
  
- **Conformité du voilage**

Le syndic a rappelé les copropriétaires défaillants de respecter le ROI et de procéder au remplacement de leur voilage non conforme.
  
- **Suivi du dossier de conformité pompiers** avec l'architecte et le syndic → phase 1 et 2- prix négocié avec RHConcept lors d'une réunion CdC Zandbeek. Les travaux sont actuellement en cours et le planning est maintenu. Des remarques ont été déjà formulées concernant le suivi des travaux ( finition peinture et joints à mettre en œuvre, confirmation du type de mousse PU utilisée autour des portes, ...), auxquelles l'entrepreneur a répondu. Le Conseil de Copropriété a été consulté pour le choix de la puissance des luminaires mis en place dans les halls d'entrée. Le choix du modèle reste soumis aux contraintes techniques, car les appliques

installées disposent, en plus d'une détection de présence, d'une batterie de secours assurant l'éclairage en cas de panne de courant.

Concernant la mise en conformité privative, le syndic propose une inspection électrique et le remplacement de portes privatives groupés. Le syndic pourra obtenir un tarif de groupe avantageux. Pour les copropriétaires « en ordre », ceux-ci peuvent envoyer les évidences au syndic sans attendre.

Il est à noter que le poste 3 (ascenseurs) doit encore être discuté et négocié.

- **Suivi des dossiers de sécurisation par badges et de parlophonie** : pour l'instant, ces dossiers sont gelés et seront repris dans une prochaine AG compte tenu des priorités du moment. Une piste serait de profiter de la rénovation des portes d'ascenseur du garage prévue dans le cadre du dossier de conformité pompier et de débiter l'implémentation d'un système d'ouverture à badge par les portes d'ascenseur. La mise en œuvre du reste du système pourrait être étalé sur plusieurs années en fonction du budget disponible.

- **Suivi du dossier d'étanchéité des terrasses avec le syndic** → suivi et visites du chantier réalisés. Le plus gros des travaux est terminé. Le Conseil de copropriété a validé la proposition du Syndic, de l'Entrepreneur et de l'Architecte de reprendre l'étanchéité verticale des terrasses déjà rénovées il y a quelques années. Il a été demandé aux propriétaires des garages concernés de faire le suivi des apparitions éventuelles d'infiltration d'eau lors de jours de pluie : la réception provisoire des travaux se ferait Fin Mai 2022. La garantie (sur une période de 5 ans et non de 10 ans) commencera à ce moment-là.

Il est demandé aux copropriétaires possédant les terrasses de procéder à leur entretien annuellement. Si cet entretien n'était pas réalisé, le syndic aurait le droit de le faire à la charge du copropriétaire défaillant.

- **Suivi du dossier d'une installation d'une porte de garage principale** : 2 offres ont été obtenues à ce jour (des sociétés All Access et Flex1848). La hauteur libre des portes proposées reste autour de 1m80. Un test avec gabarit, en présence de la plupart des copropriétaires du Fenestral, a été réalisé l'année passée. Toutes les voitures « testées » ne touchent pas le gabarit et ont réussi le test (Voitures standards et SUVs).

Certains propriétaires se posent des questions pour le cas des camionnettes ou jeeps ou encore sur la fiabilité du mécanisme etc...

Ceux-ci voient les difficultés de dépanner un véhicule immobilisé dans le garage.

Il est également à tenir compte des nuisances sonores que pourraient engendrer l'ouverture et la fermeture d'une telle porte.

D'autre part, tant que l'allée des garages est ouverte, l'immeuble ne sera pas à l'abri de certains risques :

- Risque d'incendie
- Risque de vols
- Risque d'explosion (chambre de visite conduite de gaz accessible)
- Risque de vandalisme/détériorations

Tous ces risques peuvent devenir des problèmes engendrant des coûts. La porte de garage reste le meilleur moyen de réduire ces risques significativement. D'autres moyens de réductions de risques (partiels et limités) peuvent être mis en œuvre.

Dossier, pour l'instant, gelé.

- **Prix de l'électricité et du gaz :**

Les coûts de l'énergie sont très élevés actuellement. Il est donc demandé à tous les copropriétaires de procéder à des mesures d'économies. Le syndic nous a transmis les conséquences du marché (contrat à prix variable dorénavant - coût de l'électricité x2 voire 3 depuis début 2022, **coût du gaz x7** depuis le 1<sup>er</sup> Mars 2022). Le syndic tracke le prix du marché et demandera à repasser en contrat fixe lorsque les courbes redescendront à des valeurs raisonnables. Notre Syndic a demandé au chauffagiste ISB d'adapter à la baisse la courbe de chauffage afin d'éviter des factures trop importantes.

Afin de réduire les dépenses d'énergie, le Cdc a relancé la proposition de moderniser l'éclairage des garages et de mettre en place des détecteurs de mouvements.

- **Solutions d'isolation et de récupération d'énergie :** cogénération/panneaux photovoltaïques/...

Etant donné les coûts de l'énergie de plus en plus chers, le CdC en a discuté avec le syndic qui a l'expérience sur d'autres copropriétés. Le Fenestral pourrait encore en tirer un avantage. Le CdC demande s'il est possible de mandater un expert pour faire l'étude et définir les solutions les plus adaptées pour notre copropriété

Concernant les panneaux photovoltaïques, il serait logique que la toiture devrait d'abord être remplacée.

Nous prendrions la piste de la cogénération mais celle-ci demande à être étudiée et requiert certaines conditions. Voir site de la Région ci-dessous :

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/quest-ce-que-lenergie-verte/produire-votre-propre-energie-verte/cogeneration>

- **Analyse de risques (AR) ascenseurs Fenestral :**

Le syndic nous a informé qu'une AR a été établie (périodiquement comme la loi l'exige). Celle-ci demande de mettre en œuvre des moyens pour réduire/annuler certains risques.

Un devis a été établi et reprend un montant s'élevant à 14 840 eur TVAC. Le syndic a déjà observé plusieurs omissions/points déjà réglés. Le montant serait donc revu à la baisse.

- **Voitures électriques et hybrides rechargeables :**

L'installation des bornes de recharge des voitures électrique pose encore question d'un point de vue législatif. Pour les voitures hybrides rechargeables, les propriétaires sont amenés à tirer un câble depuis leur compteur privatif.

Attention que ceci doit faire l'objet d'une étude (bilan de puissance et dimensionnement) et d'une inspection électrique pour validation. Tout propriétaire utilisant les prises actuelles dans les garages, pour l'usage de recharge de batteries de voiture, expose sa responsabilité dans le cas de dégâts/incendie. De plus, les prises actuelles sont raccordées sur le compteur général de la copropriété et donc les consommations supplémentaires seraient à la charge de l'ensemble des copropriétaires. L'usage personnel en devient abusif et irraisonnable vis-à-vis de la copropriété.

- **Gestion des poubelles :**

Il est demandé aux copropriétaires de respecter le tri des poubelles et surtout d'entreposer les cartons/papiers correctement (cartons cassés/pliés et ficelés ou mis dans un sac jaune). Le personnel de nettoyage actuel est volontaire et professionnel. Respectons-les.

Afin d'optimiser la gestion de nos déchets, une idée serait de regrouper les poubelles dans des containers à l'extérieur et non plus à l'intérieur de nos immeubles. Cela réduirait les frais du personnel d'entretien qui aujourd'hui sortent nos poubelles 2 fois par semaine le Mercredi et le Dimanche. Cela pourrait potentiellement aussi réduire la cotisation d'assurance car de nombreux incendies démarrent dans des locaux poubelle.

- **Projets pour la copropriété :**

Tout comme le Syndic, le CdC est conscient des efforts financiers consentis par les copropriétaires depuis plusieurs années. La volonté du CdC est de ne pas excéder l'effort actuellement consenti.

Afin de lisser les dépenses au mieux et de permettre de réaliser les investissements nécessaires pour entretenir notre résidence, le CdC a demandé à notre syndic MGS de détailler le planning des travaux à 5 ans afin de donner une visibilité aux copropriétaires.

Une priorité doit être donnée aux travaux urgents et aux investissements peu coûteux nous permettant de générer des économies.

Dans cette équation, les revenus potentiels doivent être pris en compte (revente d'électricité dans le cas de la cogénération), ainsi que les nombreuses primes proposées à partir de 2022 - Renolution ! | Renolution .

Une même prime pour les mêmes travaux ne peut souvent être demandée qu'une seule fois tous les 10 ans, donc il faudra établir un planning en conséquence (par exemple prime D1 - Salubrité: Problème d'humidité | Renolution à prendre en compte pour la rénovation des terrasses des garages et des plateformes de toit ?)

## RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19 AVRIL 2022

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
  - Réfection étanchéité des terrasses RDC arrière pour résoudre le problème d'infiltrations dans certains garages.
  - Début des travaux pour la mise en conformité des infractions urbanistiques.
  
2. **Travaux décidés mais non réalisés**

Néant
  
3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**

- Néant
  
4. **Sinistres en cours ou clôturés**

Voir rapport
  
5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**

- Néant
  
6. **Les contrats de fournitures régulières**

- Liste des fournisseurs en annexe (pas de changement)
  
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
  
8. **Rapports**





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

## **Sinistre 2020-5 Dégâts des Eaux au 175 - E3-EF4-Toiture**

Origine : Corniches bouchées

Clôture : Le propriétaire de l'appartement E3 nous a fait part qu'une remise en état n'était pas nécessaire. Ce dossier sera clôturé à charge de l'ACP, qui comprend uniquement la recherche de fuite de la société ESB. (350,90 €)

## **Sinistre 2021-4 Dégâts des Eaux au 175 - F3-Toiture + 2021-6 DDE (175) E3-EF4-Toiture**

Origine : Rupture d'étanchéité de la membrane bitumineuse des terrasses de l'appartement EF4. Les réparations des terrasses de l'appartement EF4 ont été effectuées par Rooftech.

L'expertise des appartements E3 et F3 a eu lieu fin février. Les remise en état doivent encore être effectuées.

## **Sinistre 2021-5 Dégâts des Eaux au 179 – AB4-Toiture**

Rooftech a effectué des travaux d'étanchéité de la toiture haute de l'appartement AB4 qui ont été efficaces. Monsieur Hachani a confirmé qu'une remise en état n'était pas nécessaire. (pas de dégâts significatifs). Ce dossier sera clôturé à charge de l'ACP (2 096 €).

## **Sinistre 2021-8 BV Appartement F1**

Bris de vitre suite à un cambriolage dans l'appartement F1. Ce dossier sera clôturé à charge de l'ACP, les frais (445,92 €) comprennent la franchise et des frais non couverts par l'assurance.

## **Sinistre 2021-9 DDE (179) APT A3**

Infiltration via toiture dans l'appartement A3. Vanderlinden a envoyé un devis de réparation. Fourniture et pose d'un avaloir. (1050 €). Le syndic est en attente d'autres devis pour résoudre la totalité des problèmes de la toiture qui régleront plusieurs sinistres en cours.

## **Sinistre 2021-10 A0 vs machinerie ascenseur**

Fuite sur tuyauterie d'alimentation du radiateur de la salle de bains (Mme Blaugrund). En attente facture réparation ESB pour avancer dans le dossier assurance. En cours

## **Sinistre 2022-1 DDE (177) CD4 arrivée eau évacuation lave-linge**

Ce sinistre serait également lié aux infiltrations de la toiture + Solin de la petite toiture. Le syndic est en attente d'autres devis pour résoudre la totalité des problèmes de la toiture qui régleront plusieurs sinistres en cours. Pour la réparation du solin, nous sommes en attente du devis de Rooftech.

## **Sinistre 2022-2 DDE (177) CD4 (toiture)**

L'origine vient de la condensation dans les cheminées. Reçu devis Vanderlinden (9 131,10 €) Démontage cheminée arrière. Le syndic est en attente d'autres devis pour résoudre la totalité des problèmes de la toiture qui régleront plusieurs sinistres en cours.



Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles  
Tél : 02/534.44.48 - Fax : 02.534.48.87  
E-mail : [info@mgsyndic.net](mailto:info@mgsyndic.net)

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h-12h30  
Sur rendez-vous de 13h à 16h30

## Complexe d'immeubles ZANDBEEK : BOUGNONNE, FENESTRAL, JORASSE

### Mini cahier des charges à respecter pour le remplacement des châssis de fenêtres

#### Pour les rez-de-chaussée en façade avant et les façades latérales

- Les châssis coulissants de petite taille (cuisine, chambre) pourront être remplacés par des châssis ouvrants.
- Le montant central sera de maximum de 145 mm de large.
- Les montants des côtés seront identiques à ceux d'origine (avec une tolérance de 10 ou 20 mm maximum).

*Un exemple est visible au rez-de-chaussée gauche au 179 rue Fr. Vervloet.*

- Les châssis coulissants de grande taille (du sol au plafond) devront impérativement être remplacés par des châssis coulissants.
- Le montant central sera de maximum de 82 mm de large.
- Les montants des côtés seront identiques à ceux d'origine (avec une tolérance de 10 ou 20 mm maximum).

#### Pour les étages en façade avant

- Les châssis actuels pourront être remplacés par des châssis coulissants.
- Le montant central sera de maximum de 82 mm de large.
- Les montants des côtés seront identiques à ceux d'origine (avec une tolérance de 10 ou 20 mm maximum).

*Un exemple est visible au 4<sup>ème</sup> étage au 163 rue Fr. Vervloet.*

#### Pour la façade arrière

- Les châssis coulissants de petite taille (cuisine, chambre) pourront être remplacés par des châssis ouvrants.
- Le montant central sera de maximum de 145 mm de large.
- Les montants des côtés seront identiques à ceux d'origine (avec une tolérance de 10 ou 20 mm maximum).
- Les châssis coulissants de grande taille (du sol au plafond) devront impérativement être remplacés par des châssis coulissants.
- Le montant central sera de maximum de 82 mm de large.
- Les montants des côtés seront identiques à ceux d'origine (avec une tolérance de 10 ou 20 mm maximum).

**TOUT PROJET DE REMPLACEMENT DEVRA – AVANT COMMANDE – ETRE SOUMIS POUR  
APPROBATION A LA GERANCE**



IPI : 502057 :

RPM Bruxelles



Assurance R. C. prof. & cautionnement  
AGF N° ZCN600024763

N° entreprise : TVA BE 0879.402.889



agrée par  
le SNP / AES

IBAN : BE 55 0682440440 44

# Rapport du commissaire aux comptes - Zandbeek pour les comptes 2021

**Le 21 Mars 2022**

*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 2021.

Une réserve est apportée quant à la régularisation nécessaire des frais de notre Syndic au T2'22 avec une note de crédit de 70 €, suite à une erreur dans le calcul de l'indexation en 2021.

Il faut également préciser que le financement de la fourniture et placement d'un nouveau potelet balise dans la rampe extérieure n'a pas été prélevée sur fonds de réserve comme stipulé au PV d'AG, faute de réserve suffisante.

## Postes de dépenses

### A. Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

Montant €	T4'16- T3'17	T4'17- T3'18	T4'18- T3'19	T4'19- T4'20	T1'21- T4'21
Gestion Courante	15.797	19.246	25.968	38.667	28.057
Contrat	11.054	15.969	18.353	16.514	11.003
Hors contrat	4.743	3.277	7.616	22.514	17.054
Decision AG	1.590	459	4.240	742	1.835
Grand Total	17.387	19.705	30.208	39.409	29.891

Il faut noter que l'exercice 2020 comportait les dépenses de 5 trimestres. Le niveau des dépenses est tout même à la hausse sur les derniers exercices, avec pour 2021 une amélioration et un retour en ligne avec 2019.

L'économie réalisée à la suite de la renégociation du contrat d'entretien du jardin et l'absence de frais lié à l'entretien des fosses, pompes et caniveaux permet d'afficher une baisse significative des dépenses sur contrat.

Cependant les charges hors contrat restent à un niveau très élevé et s'expliquent par :

- Le remplacement de nouvelles pompes de relevage et interventions suite débordements/refoulements pour 5.960 €. Notre Syndic a confirmé que l'intervention de l'assurance n'était soit pas possible car catastrophe naturelle ou souhaitable au vu des faibles remboursements en jeu
- Les honoraires d'architecte pour le suivi du dossier permis urbanisme pour 3,630€
- Le rapport d'expertise phytosanitaire des arbres pour 3.086€
- Les retrait d'arbres pour 2.918€

Le tableau suivant reprend en détail les différentes catégories.

Montant €	T4'16- T3'17	T4'17- T3'18	T4'18- T3'19	T4'19- T4'20	T1'21- T4'21	
<b>Gestion Courante</b>	<b>15.797</b>	<b>19.246</b>	<b>25.968</b>	<b>38.667</b>	<b>28.057</b>	
<b>Contrat</b>	<b>11.054</b>	<b>15.969</b>	<b>18.353</b>	<b>16.514</b>	<b>11.003</b>	
04-Entretien installation technique	793		1.331	1.331		Entretien fosses, pompes et caniveaux en janvier 2022 seulement
071-Entretien jardin	7.990	13.645	14.656	12.069	8.337	100% Contrat APAM en 2021
08-Honoraires syndic occupants	2.272	2.324	2.366	3.114	2.666	Note de crédit de 70€ attendue au T2'22 suite à erreur indexation
13-Chauffage, Eau froide et chaude					0	Refacturé dans les différentes résidences
<b>Hors contrat</b>	<b>4.743</b>	<b>3.277</b>	<b>7.616</b>	<b>22.514</b>	<b>17.054</b>	
071-Entretien jardin	1.833	1.750	4.646	3.525	6.106	Retrait arbres 2.918€, Rapport expertise phytosanitaire des arbres 3.086€
072-Jardin - Tempête		242	493	121	479	Intervention urgente branches d'arbre arrachées suite vent le 13/03/21
07-Entretien des communs	150		90	150	242	Évacuation d'encombrant abandonné dans local poubelles extérieur
98 - Syndic - Hors fixe	338	430	55	698	130	Impression des devis et factures + Extraits banque
99-Divers	487					
Eclairage Extérieur	876	455	1.477	1.101	341	Problème éclairage potelet TL
Maçonnerie	755	212		848		
Plomberie - Dépannage	301		572	1.966		
Potelets en béton				848		
Régularisation Urbanistique					3.630	Honoraires architecte suivi dossier permis urbanisme 3,630€
Frais CDC	81	57	147	23		
Frais de banque	173	132	136	252	165	
Pompes	-250			10.424	5.960	Remplacement Pompes de relevage et interventions suite débordements/refoulements
Test installation Gaz				2.401		
Traitement Nuisibles				156		
<b>Decision AG</b>	<b>1.590</b>	<b>459</b>	<b>4.240</b>	<b>742</b>	<b>1.835</b>	
<b>Hors contrat</b>	<b>1.590</b>	<b>459</b>	<b>4.240</b>	<b>742</b>	<b>1.835</b>	
98 - Syndic - Hors fixe		459		742		
Eclairage Extérieur					1.328	Fourniture et placement d'un nouveau potelet balise dans la rampe extérieur
Maçonnerie					507	Refixation des dalles du sol déboîtées et branlantes dans les allées
Potelets en béton	1.590		4.240			
<b>Grand Total</b>	<b>17.387</b>	<b>19.705</b>	<b>30.208</b>	<b>39.409</b>	<b>29.891</b>	

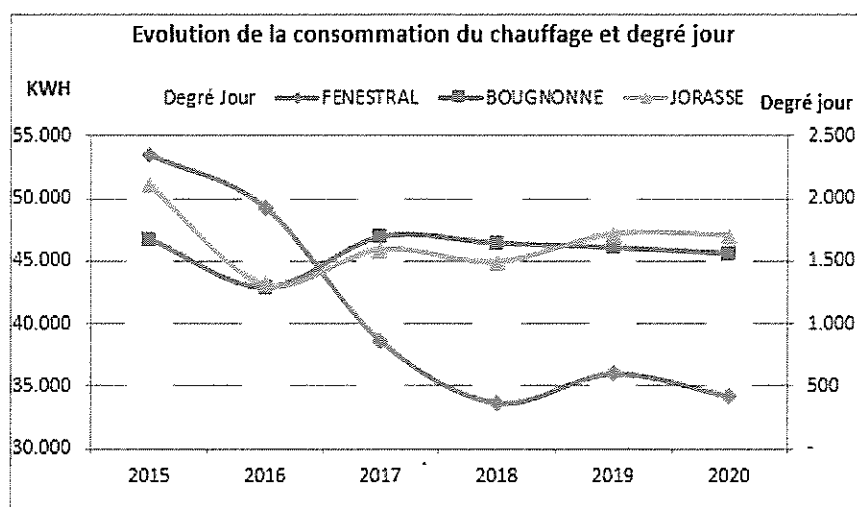
## Postes de dépenses chauffage-eau :

Les dépenses de chauffage-eau sont enregistrées dans les comptes du Zandbeek puis refacturées aux différentes copropriétés.

Le changement des répartiteurs et compteurs d'eau a eu lieu début 2021 afin de pouvoir procéder aux relevés en fin d'année et non plus à fin Septembre. L'année 2021 est particulière car la régularisation des dépenses de chauffage et d'eau porte sur 5 trimestres d'Octobre 2019 à Décembre 2020.

Les relevés de consommations chauffage ont eu lieu le 31/12/2021. Toutefois, Vivaqua a un gros souci interne qui l'empêche de faire les factures de provision. Dès réception de la provision, notre Syndic s'est engagé à envoyer les frais à Caloribel pour que les décomptes individuels puissent être édités.

Le graphique ci-dessous des dépenses de chauffage-eau n'a donc pu être actualisé pour 2021 :



Toutefois, en fonction des factures reçues pour le gaz et l'eau, nous pouvons fournir l'aperçu ci-dessous. La dernière facture de VIVAQUA n'étant pas disponible, nous avons rajouté la provision du trimestre précédent pour obtenir une base comparable.

€	2017	2018	2019	2020	2021	2021 incluant Facture Vivaqua de Dec-21
<b>TOTALGAS</b>	<b>46.800</b>	<b>46.592</b>	<b>48.489</b>	<b>44.041</b>	<b>43.828</b>	<b>43.828</b>
TOTALGAS	46.800	46.592	48.489	44.041	43.828	43.828
<b>VIVAQUA</b>	<b>10.281</b>	<b>15.929</b>	<b>12.425</b>	<b>16.795</b>	<b>14.180</b>	<b>16.959</b>
VIVAQUA	10.281	15.929	12.425	16.795	14.180	16.959
<b>Reprise Provisions</b>	<b>-57.081</b>	<b>-62.521</b>	<b>-60.914</b>	<b>-60.836</b>	<b>-58.008</b>	<b>-60.788</b>
DIVERS					-58.008	-60.788
BOUGNONNE	-19.741	-22.713	-21.426	-21.424		
FENESTRAL	-17.871	-17.802	-17.604	-17.374		
JORASSE	-19.469	-22.006	-21.884	-22.037		
<b>Grand Total</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>

En conclusion, sur base de nos estimations, au global des 3 résidences, le montant de consommation chauffage et eau pour 2021 serait en ligne avec 2020. Il faudra attendre le relevé final pour connaître la répartition par copropriétaire.

## **Contrôles effectués sur les comptes Zandbeek:**

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 sur les comptes Zandbeek :**

Les documents transmis au commissaire aux comptes :

- Comptes de Jan-21 à Dec-21 : les factures, le journal des achats, le bilan et le journal financier.
- Réponses à des question spécifiques en Février-Mars 2022. Le commissaire aux comptes tient à remercier le Syndic pour avoir partagé de manière proactive les comptes du dernier trimestre 2021 afin de procéder à une première revue.

Le présent rapport est adressé à l'assemblée des copropriétaires des résidences du Zandbeek

21-Mar-2022

David Marquet

DocuSigned by:  
*David Marquet*  
424B2FA2A16E491...

## **Contrôles effectués sur les comptes Zandbeek:**

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 sur les comptes Zandbeek :**

Les documents transmis au commissaire aux comptes :

- Comptes de Jan-21 à Dec-21 : les factures, le journal des achats, le bilan et le journal financier.
- Réponses à des question spécifiques en Février-Mars 2022. Le commissaire aux comptes tient à remercier le Syndic pour avoir partagé de manière proactive les comptes du dernier trimestre 2021 afin de procéder à une première revue.

Le présent rapport est adressé à l'assemblée des copropriétaires des résidences du Zandbeek

21-Mar-2022

David Marquet

DocuSigned by:  
*David Marquet*  
424B2FA2A16E491...

**ZANDBEEK**  
**RUE FRANCOIS VERVLOET 163-179 - 1180 BRUXELLES**  
**BCE 0539.942.580**

**EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12**

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
NETTOYAGE BATIMENT	200,00	242,00	300,00
ENTRETIEN JARDIN	10.900,00	8.439,84	9.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	1.350,00	2.130,60	2.200,00
EAU + ELECTRICITE	0,00	0,00	0,00
CHAUFFAGE	0,00	0,00	0,00
HONORAIRES SYNDIC	2.670,00	2.665,88	2.800,00
FRAIS AG	100,00	0,00	100,00
	<b>15.220,00</b>	<b>13.478,32</b>	<b>14.400,00</b>

(1) électricité, égouts

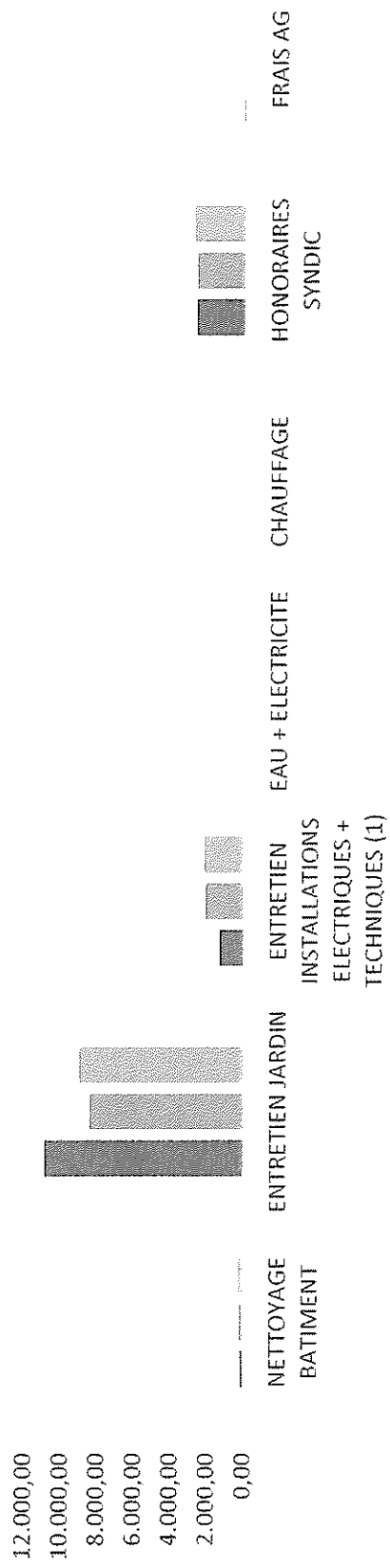
<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (2)	4.000,00	8.895,96	9.000,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	0,00	6.715,50	4.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	500,00	130,00	250,00
FRAIS BANCAIRES	250,00	164,94	200,00
	<b>4.750,00</b>	<b>15.906,40</b>	<b>13.450,00</b>

(2) électricité, égouts, jardins

<b>TOTAL</b>	<b>19.970,00</b>	<b>29.384,72</b>	<b>27.850,00</b>
--------------	------------------	------------------	------------------



## Comparatif Budget / Réel



**ZANDBEEK**

Rue François Vervloet 163-179  
 1180 BRUXELLES  
 BCE: 0.539.942.580  
 Banque: BE72 0017 0609 5816  
 BIC: GEBABEBB

**M.G.S srl**

Chaussée de La Hulpe, 150  
 1170 Bruxelles  
 Tél.: 02/534.44.48  
 IPI: 502.057

**BILAN**

Décompte 01/01/2020 - 31/12/2021

Période 01/01/2021 - 31/12/2021

Fait: 14 mars 2022

Date Impr.: 15/03/2022

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		39 900,00
150010 ARRONDIS		2,44
150040 ANCIENS FRS / PROP		1 888,08
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		243,40
400000 PROPRIÉTAIRES	30 239,51	
440000 FOURNISSEURS	9 092,68	
550000 COMPTE EPARGNE	750,00	
551000 COMPTE COURANT	1 951,73	
	<b>42 033,92</b>	<b>42 033,92</b>

**GRAND LIVRE GENERAL**

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2021001	01/01/21	01/01/21	Réouverture année comptable				0,20		0,20
ACH	210006	18/02/21	26/02/21	440814 2021-18			506,68		506,48	
FIN	2021056	16/08/21		ALGEMEEN RESERVEFONDS				250,02	256,46	
FIN	2021056	16/08/21		ALGEMEEN RESERVEFONDS				249,87	6,59	
FIN	2021057	17/08/21		ALGEMEEN RESERVEFONDS				249,99		243,40
<b>160000</b>							506,68	750,08		243,40
1600	***	Fonds de reserves					506,68	750,08		243,40
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					506,68	750,08		243,40
							506,68	750,08		243,40