

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

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL DU 18 AVRIL 2023
(BCE 0828538366)**

L'an deux mille vingt-trois, le 18 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 & en visio conférence via lien envoyé par mail.

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 29 formant ensemble 7.960 /10 000^e.

L'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h12.

Est nommé Président de séance : Monsieur MARQUET

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M. Bruno VAN HOVE. 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 2022 (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 2022. 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.



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

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal 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.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

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

b) Informations sur les contrats cadres signés par MGS

Le syndic informe qu'il a signé un nouveau contrat cadre à prix variable comprenant un minimum et maximum. Suivant les négociations effectuées, le gaz est pris chez Total et l'électricité chez Engie.

c) 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^{er} 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 ses décomptes de 2022. Les procédures de recouvrement sont lancées à son encontre. La situation reste bonne.

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

- 1^{er} rappel : par e-mail 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 de 20.789,52€.

Afin de garantir une trésorerie suffisante pour permettre le paiement des factures trimestrielles, le fonds de roulement doit être égale à 5/12 du budget des dépenses annuelles soit 50.020€.

Il est décidé malgré tout, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement.

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 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 éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures, et ceci uniquement pour des interventions dont l'urgence est avérée. 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 durant les heures normales de bureaux.

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 :

Madame VANDEN BOSSCHE présente sa démission qui a été acceptée par les copropriétaires qui la remercient vivement pour le travail effectué.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur MARQUET, Monsieur HACHANI, Monsieur PLESSERS, Monsieur KEKENJ, Monsieur Tfelt et Monsieur DE CHANGY 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 commissaires 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 reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, représenté par Monsieur B. VAN HOVE comme gestionnaire (agent immobilier agréé IPI sous le statut d'indépendant) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au syndic adjoint de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière et ce sans augmenter les honoraires en vigueur.

Le syndic MGS reste le seul représentant légale de la copropriété

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 16/04/2024

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

Le syndic continuera 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^{er} 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'obligation pour les 3 ACP formant le Zandbeek de travailler de concert sur l'adaptation des statuts. Pour rappel, la commande a été passée auprès du notaire DAUWE pour les 3 résidences pour un budget de +/- 5.500 à 6.000€.

Le CDC propose de ne pas relancer inutilement le notaire, ce qui est accepté par l'assemblée à l'unanimité.

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, sous le contrôle et l'assistance du CDC 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 Certification obligatoire PEB 2025 - Décision

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner un mandat au syndic accompagné du CDC pour nommer un expert. Le but est de réunir le plus grand nombre de copropriété pour négocier un prix en fonction de l'importance de la demande.

Financement par les charges courantes.

- Mandat spécial à donner à MGS pour effectuer les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner un mandat au syndic accompagné du CDC pour nommer un expert pour constituer le dossier qui sera transmis au certificateur PEB.

Financement par les charges courantes.



7.4 Information sur le remplacement et l'isolation de la toiture – présentation du dossier par le CDC

Le syndic accompagné de CDC présente le dossier d'isolation de la toiture. Le syndic rappelle que le toit est muni d'ardoise en amiante, ce qui implique une manipulation particulière pour son enlèvement et son recyclage qui a un coût plus élevé. Si accord de principe, il faudra faire appel à un architecte pour préparer ce dossier. Le CDC propose de postposer ce dossier dans le futur, ce qui est accepté par l'assemblée à l'unanimité.

7.5 Législation sur le placement de bornes de recharges électrique dans les garages – information - Décision

Le syndic rappelle que la loi « à la prise » est votée et est d'application. Par contre, la mise en œuvre n'est pas encore claire. Sibelga informe qu'à partir du 1 janvier 2023, il est interdit de placer une installation de bornes sur un compteur privatif. Il est demandé de placer une installation commune, à savoir placer tableau électrique commun dédié spécialement aux bornes et d'y tirer un chemin de câble commun duquel, chaque occupant pourra se raccorder pour brancher sa borne. Ces bornes devront être intelligentes afin de pouvoir communiquer ensemble pour permettre une répartition équivalente de l'électricité quel que soit le nombre de voiture branchée.

Ceci afin d'éviter d'arriver à une saturation du réseau et des coupures de courant électrique. Tout cela sans prendre en compte l'impact sur l'assurance, le permis d'exploitation des parties commune, les installations d'incendie et aération.

Donc à ce stade, le syndic rencontre des difficultés pour conseiller la copropriété.

Le dossier est postposé à la prochaine AG.

7.6 Statut actuel des sinistres – rappel concernant la réactivité des propriétaires.

Le syndic informe les procédures à suivre en cas de constatations de sinistre. Les copropriétaires et/ou les occupants doivent immédiatement tenter de stopper la cause (couper la vanne d'eau privative, mettre des en place un moyen provisoire pour endiguer l'eau,...) et ensuite prévenir le syndic. Par la suite, durant l'ensemble du dossier sinistre, il est demandé aux sinistrés d'interagir rapidement avec le syndic pour traitement et clôturer le sinistre.

Le CDC établira un « mode d'emploi pour comment agir en cas de sinistre ». Le syndic joint un modèle utilisé par MGS.

Un copropriétaire est intervenu pour attirer l'attention sur les délais d'intervention après la déclaration d'un sinistre dans son appartement. Il s'est écoulé 15 mois environ avant cette intervention et entretemps les dégâts se sont accentués. Le syndic prendra contact avec ce copropriétaire afin de procéder à la réparation dans les plus brefs délais.

7.7 Remplacement du contrat pour l'entretien de la chaudière (actuellement chez ISB) – mandat au CDC pour le choix de la nouvelle société

Le CDC informe qu'il juge le rapport qualité/prix ne répond plus aux attentes de la copropriété et propose de mandater une nouvelle société pour l'entretien des chaudières.

Les sociétés suivantes ont remis leurs offres :

- La chaleur & l'eau :
 - o Contrat classique : 979,44€ TTC
 - o Contrat classique + intervention pendant les heures de bureaux : 1.958,88€ TTC
 - o Contrat classique + dépannage 7/24 : 2.938 ,32€ TTC
- Baral : 869,20€ TTC

Le CDC désire obtenir des offres d'autre société.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de mandater le syndic et le CDC pour faire le choix de la nouvelle société répondant mieux aux attentes de la copropriété en termes de rapport qualité/prix.

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

8.1 Dans le cadre du dossier infractions urbanistiques :

- Etat d'avancement des travaux dans le cadre des infractions urbanistiques – rapport en annexe
- Informations et rappel sur les conformités électriques privatives

Le syndic a joint à la convocation le rapport d'avancement des travaux ou en cours de finalisation et commenté en cours de séance.

Le syndic rappelle que les propriétaires doivent se mettre en conformité au niveau de leurs installations électriques afin de s'assurer du niveau de protection et de son activation en cas de défaut électrique (court-circuit ou défaut d'isolement pouvant engendrer un incendie). Les administrations concernées (Service Pompier, l'Assurance notamment) peuvent demander de présenter les attestations à tout moment. Certains copropriétaires ont déjà pris les devants et, en général, il leur a été demandé de remplacer le tableau électrique avec intégration des protections telles que les disjoncteurs-différentiels.

La phase suivante des travaux à lancer comprend les postes :

1/ Achat groupé de portes privatives d'appartement – présentation du dossier – Mode de financement – Décision (majorité absolue)

Le syndic a demandé à la société RHC de fournir un prix informatif en vue de saisir l'opportunité de jouer sur les quantités qui serviront de levier pour une négociation du prix.

Le budget pour une simple porte RF est d'environ 2.000€

Le budget pour une porte blindé (entrée de gamme) et RF est d'environ de 3.200€

Le budget pour une porte blindé (milieu de gamme) et RF est d'environ de 4.000€

A ces budgets, il faut ajouter les frais préalables pour l'enlèvement des portes existantes budget d'environ 200€ par appartements.

Le syndic informe qu'il marque son accord pour s'occuper de grouper les commandes en mettant 2 règles en place, à savoir :

- Un référendum sera envoyé aux copropriétaires avec un date pour y répondre. Il n'y aura pas de relance pour les personnes n'ayant pas répondu. Cela est mis en place pour éviter au syndic de passer trop de temps à récolter les réponses et ainsi limiter les honoraires supplémentaires qui ont fait naître des demandes d'explications par le CDC.
- Toute personne ayant répondu et donner son accord équivaut à un accord définitif sans annulation possible.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de marquer sur cette proposition de référendum.

2/ Remplacement des portes d'ascenseurs (avec accès par badge en remplacement des clés existantes) – offres (conformité et contrat de maintenance) en annexe – Décision (majorité absolue)

Les sociétés KONE et LIFTINC ont remis leurs prix pour ce travail. Le syndic rappelle que ces prix ont été établis sur base d'une commande unique et globale pour les 3 immeubles.

Le fonds de réserve actuellement de 18.700,94€ € est insuffisant pour couvrir l'acompte à fournir. Plusieurs copropriétaires ont, suite à la crise économique et énergétique, émis le souhait d'établir un planning des travaux sur une plus longue période (exemple 2 ans) afin d'étaler le financement. Dans cette optique, il est demandé de voir pour passer une commande avec un étalement des travaux et de la dépense sur 2 ou 3 ans (ex : 1 ascenseur par immeuble par an), le permis d'urbanisme de régularisation ne prévoyant pas de délai de mise en œuvre.

Le syndic informe que si une telle convention est signée, les contrats d'entretien avec la société devront être d'une durée de 5 ans. Le syndic informe également que si une convention est signée, elle ne peut garantir les prix des portes qui peuvent évoluer en fonction des prix des matériaux.

Le syndic accompagnée de Mr Vanassche se renseigneront auprès des pompiers afin de valider l'offre choisie, si cela s'avère opportun, et en étroite collaboration avec le CDC

Voici les prix négociés :

- **Kone** : 52.715,40 € TTC + 8.636,88€ TTC pour le lecteur de badge

Remplacement des portes palières avec finition autour des nouvelles portes palières
(a votre charge les peintures de finition et finition des seuils paliers)
Récupération des éléments à clé mécanique de la porte du sous-sol et dernier étage privatif
Récupération des boutons d'appels paliers adaptés à la technologie en série Koné

Pour le 175, a votre charge en plus la peinture de finition de la nouvelle face lisse entre les étages.
Attention, il n'y aura plus de bouton de sonnette (on essayera quand même mais sans certitude) et ni œillette dans la porte à l'étage privatif

Mr Vanassche indique que l'offre de la société Kone n'a répondu pas aux prescriptions techniques demandées par les pompiers. Dès lors, leur offre doit être revue.

- **Liftinc** : 117.000 € HTVA pour toutes les portes du Fenestral (les portes coupes feu des sous-sols et penthouse + les portes résistance au feu des étages).

Nous venons de recevoir l'offre réactualisée de Wittur, l'investissement revient à 139.464, - € + TVA (147.831,84€) pour le travail décrit ci-dessous (prix pour les portes coupes feu des sous-sols et penthouse pour les 3 immeubles).

En plus des claviers à code (1.125, - € + TVA par asc.), nous pourrions également faire installer en usine une serrure mécanique sur les portes des appartements du 4ème dans lesquels arrive directement l'ascenseur.

Le supplément pour ce travail revient à 95, - € + TVA par porte.

C'est la solution de loin la plus rationnelle, mais comme expliqué précédemment, une porte EI n'est pas à 100% hermétique et ne protège pas totalement du passage des fumées qui sont constituées de particules fines.

Il est donc important de faire valider cette option par les pompiers

A titre commercial, si vous nous passez commande pour les trois blocs concernant la mise aux normes et le remplacement des portes palières, nous vous accordons une ristourne de 5% sur le montant des travaux et la première année d'entretien à notre charge.

La garantie sur les travaux serait de 5 ans, nous signerions alors un contrat d'entretien de même durée.

Nous sommes également disposés à accepter un étalement de paiement pour l'ACP le Bougnonne (qui n'aurait pas les fonds disponibles rapidement).

On pourrait imaginer 30% à la commande, 30% à la fin des travaux et le solde de 40% à étaler sur qqes mois en fonction des disponibilités de la copropriété.

Je reste à ta disposition pour toutes questions complémentaires.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de donner un mandat au syndic et au CDC pour les points suivants :

- le choix finale de la société retenue
- en concertation avec les CDC du Bougnonne et du Jorasse
- sur le planning des travaux
- sur la signature du contrat d'une durée de 5 années.
- pour un budget de 117.000€ HTVA maximum

Le résultat de cette négociation sera présenté lors de l'AG ordinaire suivante et au besoin extraordinaire si les termes et délais l'imposent.

Financement via le fonds de réserve.

Monsieur Van Assche accepte de fournir au conseil de copropriété le cahier des charges et la liste des entreprises qui ont été sollicitées pour l'appel d'offre.

Le Syndic informera la compagnie d'assurance de l'immeuble de l'étalement dans le temps des travaux de mise en conformité incendie compte tenu de la conjoncture économique.

Le syndic et le CDC rappelle que les travaux doivent néanmoins être réalisés dans un délai raisonnable en cas de contrôle des services de la commune et ou des pompiers qui constaterait la non exécution des travaux.

8.2 Amélioration de l'isolation thermique du bâtiment – Choix d'un expert (facilitateur/architecte) en vue de présenter un dossier complet lors d'une prochaine AGE

En fonction des normes énergétique européenne, le syndic accompagné du CDC ont étudié les possibilités et l'intérêt de la copropriété de lancer une telle étude afin d'établir un rapport permettant d'établir un planning des futurs travaux et une priorisation de ces derniers.

Le CDC informe qu'il a demandé auprès du facilitateur de l'IBGE d'établir un an audit gratuit de l'immeuble. Le rendez-vous est prévu à partir du mois de juin 2023.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de marquer son accord sur cette proposition. Le rapport d'expertise sera présenté dès que le rapport du facilitateur et les devis des entrepreneurs seront disponibles. Une AGE pourra être organisée afin de voter rapidement les travaux envisagés.

8.3 SECURITE :

8.3.1 Sécurisation et placement de badges aux portes communes - présentation du dossier – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

La société Fredelec a remis son offre comme suit : lecteur de badge intégré dans la plaque de la parlophone commune (compris dans l'offre 30 badges) : 634,94€ TTC

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de reporter ce point.

8.3.2 Placement de nouveaux parlophones - présentation du dossier – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

La société Fredelec a remis son offre de prix par entrée comme suit (prix TTC)

- Installation commune : 2.610,78€
- Installation privative
 - o Parlophone simple : 94,34€
 - o Parlophone vidéo main libre : 277,72€
 - o Parlophone vidéo wifi : 503,50€

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de reporter ce point.

8.4 Mise en conformité des ascenseurs à réaliser en 2023 – présentation du dossier – choix du fournisseur – Planning des travaux – Mode de financement – Décision (majorité absolue)

Le syndic rappelle que ces travaux découlent de l'analyse des risques qui impose de réaliser les travaux dans les 3 années qui suivent son établissement, soit à l'échéance du mois de mai 2024. Le syndic informe que nous arrivons à la fin de cette 3 année et que les travaux deviennent obligatoires sous peine de devoir mettre les ascenseurs à l'arrêt. Les sociétés Kone et LIFTINC ont remis leurs prix pour ce travail. Le syndic rappelle que ces prix sont établis sur base d'une commande unique et global pour les 3 immeubles.

Voici les prix (TTC) : pour les 3 ascenseurs de la résidence

- Kone
 - o Mise en conformité : 15.264€
 - ➔ Si travaux réalisés en même temps que changement des portes palières : Prix ramené à 11.020€HTVA
 - o Contrat d'entretien annuel : 1.082,20 € par ascenseur
- Liftinc
 - Mise en conformité entrée A 179 : 4.303,60 €
 - o Mise en conformité entrée B 177 : 7.029,92 €
 - o Mise en conformité entrée C 175 : 6.852,90 €
 - Total : 18.16,42 €
 - o Contrat d'entretien : 948,70 € par ascenseur

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de mandater le syndic et le CDC pour le choix de la société qui effectuera ces mises en conformités accompagné d'un contrat d'entretien de 5 ans.

Cette négociation est liée avec celle lancée pour les portes d'ascenseurs comme décrit au point 8.1 paragraphe 2. Le syndic informe que l'échéance du contrat de Kone pour Fenestral et Bougnonne est au 31 décembre. Pour Liftinc pour le Jorasse est au 30 juin. Le syndic et le conseil de copropriété déclinent toute responsabilité si les mises en conformité ne sont pas faites dans les délais.

8.5 Placement d'une cogénération – faisabilité- décision – financement

Le syndic informe qu'il n'est pas possible de placer une installation de cogénération par manque de place dans le local chaudière. Celui-ci rappelle que selon Cogenfin, la chaufferie est trop petite.

Le CDC a contacté la société Go4green qui n'a pas remis son offre et détaille la raison ci-dessous.

Comme expliqué à l'instant au téléphone, il sera compliqué pour nous d'installer une cogénération dans la chaufferie du 175-179 rue François Vervloet. En effet, le manque de place nécessiterait des aménagements coûteux, à savoir le remplacement des ballons par un échangeur à plaque. De plus, l'accès étriqué requiert une manutention délicate pour apporter les machines. Tous ces investissements en plus de ceux liés à la cogénération directement sont difficilement justifiables pour une consommation si basse. Il ne serait donc pas rentable d'installer une telle solution bien que ce projet nous motivait clairement.

Le CDC a également fait d'autres démarches et les présentes aux copropriétaires. Le CDC a contacté la société Watt Matters qui propose de placer des pompes à chaleur pour un budget de 124.020€TTC. Cette dernière informe qu'il serait possible de récupérer une prime de 111.600€. Le syndic n'ayant pas l'expérience pour le placement de telle installation, ne prend pas position. Le syndic informe que théoriquement, ce type d'installation doit être alimentée par l'électricité pour pouvoir fonctionner.

Après discussion, l'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de refuser ces différents travaux et ce tenant compte des contraintes mais aussi que la chaufferie a été rénové en 2019.

8.6 Proposition de procéder à l'isolation des plafonds du parking pour limiter la déperdition d'énergie. Présentation - Décision - financement – offre à recevoir.

Le syndic informe, bien qu'avoir émis l'idée, qu'il s'agit d'un dossier plus complexe et onéreux qu'il n'y paraît. En effet, il faut prendre en compte les paramètres suivants

- L'isolant doit être RF donc le budget est beaucoup plus (budget 30.000€)
- Il faut prendre en compte l'isolation du plafond de l'allée commune des garages communs et ceux des garages privés. Mise en œuvre plus compliquée et onéreuse.
- Il faut bien étudier le dossier pour éviter de créer d'autres problèmes (d'humidité dus aux ponts thermiques pont thermique)

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de reporter ce point à une assemblée prochaine et d'attendre le rapport du facilitateur.

8.7 Procéder aux ramonages des tubages de cheminées communs et privés. – décision – financement

Le syndic rappelle que cette demande de ramonage commun existe depuis 20 ans. Plusieurs sociétés ont été contactées. Aucune sociétés ne veut et peut agir via la procédure normale qui est de monter sur le toit pour accéder aux têtes de cheminées. En effet, le toit étant pentu et en ardoise, est excessivement glissant et aucune stabilité ne peut être assurée pour travailler sans apport des moyens adéquats supplémentaires.

Il faut obligatoirement utiliser une nacelle/bras télescopique pour accéder aux cheminées et le budget dépassait les 10.000€ à l'époque.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de mandater la société Batitub rencontré par un copropriétaire pour le ramonage des conduits communs et privé sur base d'un référendum. Le budget pour les conduits communs (6 conduits) est de 125€ par conduit, déplacement et TVAC. Le budget pour les conduits privés (à charges des propriétaires) est de 50€ TVAC.

Financement via les charges courantes pour les conduits communs (attestation globale remise au Syndic). Pour les conduits privés, chaque résident intéressé devra donner directement en cash les 50€ contre remise de l'attestation légale de ramonage.

9. Alimentation du fonds de réserve – Demande d'un propriétaire de diminuer les appels compte tenu de l'augmentation du prix de l'énergie - Décision (majorité absolue).

Le fonds de réserve générale est de 0 € au soir de l'AG.

Le fonds de réserve Urbanisme est de 18.700,94€ € au soir de l'AG.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de regrouper les 2 fonds de réserve en un fonds de réserve générale sans distinction.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de d'augmenter le fonds de réserve à concurrence d'un montant de 15.000 € par trimestre.

10. Rappel des statuts de la disposition inscrites pour les balustrades qui stipule qu'elles sont des parties privatives.

Le syndic rappelle qu'en vertu des statuts (p. 60), sont privatifs : « - le revêtement supérieur des terrasses ainsi que les accessoires de ces terrasses (balustrades, placards,...) que ces terrasses soient situées au rez-de-chaussée ou aux étages » et que leur entretien est à charges privatives des occupants. Cela permet d'éviter des dossiers sinistres. Le syndic rappelle également qu'en vertu de l'article 4 des statuts (p. 63) : « Toutefois afin d'assurer une parfaite harmonie aux immeubles, le style des fenêtres, portes-fenêtres, châssis, vitre, volets, persiennes marquises, stores pare-soleil ou balustrades des terrasses ainsi que leur teinte ne pourront être modifiés que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale ».

11 Demande concernant la rénovation du palier du niveau 3 au 175

L'assemblée marque son accord pour procéder à la rénovation du palier au 175 niveau 3, aux frais des copropriétaires du palier

ZANDBEEK

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

Le rapport de 2022 a été joint à la convocation

Les comptes sont approuvés pour 2022 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^{er} 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 ZANDBEEK.

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

Le fonds de réserve est de 1.541.35€ à la clôture annuelle.

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. Abatage du marronnier derrière le Jorasse

a) La copropriété Jorasse demande que le syndic fasse la demande au voisin pour qu'il abatte cet arbre.
Il est proposé à la copropriété de se prononcer sur cette demande.

Le syndic profite de ce point que suite au procès intenté il y a quelques années par la voisine, que la copropriété a l'obligation d'élaguer les arbres se trouvant à l'arrière du jardin. Le syndic lancera ce travail en octobre /novembre 2023 car il n'a pas été réalisé depuis 2 ans.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de prendre position sur ce point lors de l'AG du Zandbeek du 25 mai prochain.

b) L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de décider d'abattre le bouleau se trouvant à l'arrière de la copropriété. Financé par les charges courantes. Cette demande sera présentée lors de l'AG du Zandbeek du 25 mai prochain.

c) L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de proposer de réduire la fréquence de tonte et/ou de différencier le type de tonte afin de garder une pelouse plus haute. Le point sera présenté pour accord lors de l'AG du Zandbeek.

8. Demande d'une propriétaire du FENESTRAL de placer une rampe au niveau de l'entrée de la terrasse arrière – présentation du dossier – modalités pratiques – ne nécessite pas de permis d'urbanisme (information en annexe) – Décision (majorité)

Le propriétaire concerné présente le dossier aux copropriétaires.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de marquer son accord de principe. L'assemblée générale demande néanmoins que le propriétaire concerné présente un projet abouti et détaillé lors de la prochaine AG.

Heure 21h42

Date d'expédition par mail, le 3 Mai 2023
PV disponible sur le site, le 3 Mai 2023

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.



Le 2 Mai 2023,



Rapport du commissaire aux comptes - Fenestral pour les comptes 2022

Le 22 Mars 2023

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°

Postes de dépenses

Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

€	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gestion Courante	60.684	49.959	63.970	59.290	57.727	98.180
• Contrat	51.883	43.444	54.373	47.390	46.199	80.569
• Hors contrat	8.801	6.515	9.597	11.900	11.528	17.611
Decision AG	99.373	9.111	18.540	6.926	65.137	102.586
Grand Total	160.057	59.070	82.510	66.216	122.864	200.766

Les dépenses 2022 atteignent 200.766 € dont :

- 98.180 € de gestion courante avec 80 % couvertes par un contrat annuel
- 102.586 € suite à décision AG – ces dépenses sont couvertes par le fonds de roulement

A. Gestion courante sous contrat :

Montant €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Fournisseurs principaux
Contrat	51.883	43.444	54.373	47.390	46.112	80.569	
03-Assurances immeuble	4.687	4.119	4.910	4.752	4.934	5.322	AXA.....
04-Entretien installation technique	1.101	2.135	1.147	3.148	1.313	3.094	ESB, ANSUL, HENDRICKX, SICLI
05-Entretien ascenseur	2.436	293	5.568		2.845	2.956	KONE
06-Contrôle ascenseur SECT	978		1.037	1.038	1.090	1.191	AIB VINCOTTE
07-Entretien des communs	9.506	7.666	5.607	5.713	5.402	5.635	P.H.CLEAN
08-Honoraires syndic occupants	6.458	6.596	6.708	6.947	7.207	7.560	MGS
09-Electricité communs 2/3	1.706	713	1.616	1.826	1.342	3.314	TOTALGAS, JORASSE
10-Entretien installation chauffage	3.786	2.324	7.684	5.769	5.592	6.332	CALORIBEL, EURODYNAMICS, ISB
11-Electricité pour chauffage 1/3	853	356	808	822	853	1.657	TOTALGAS, JORASSE
13-Chauffage, eau froide, chaude	20.372	19.241	19.287	17.374	15.534	43.509	ZANDBEEK

Les charges sous contrat sont en hausse de +75% soit +34.457 € principalement liées à :

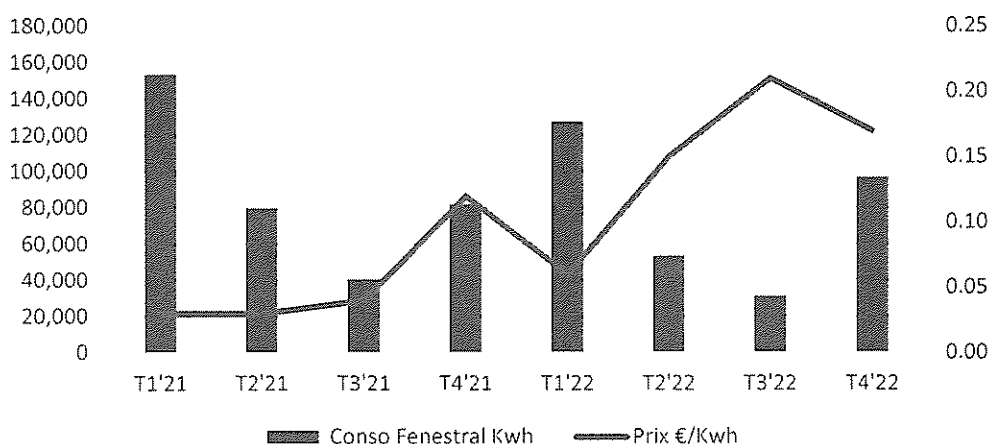
1. Frais d'énergie avec chauffage, eau froide & chaude pour +27.974 € :
L'évolution du prix du gaz explique la hausse de facture de chauffage, avec un prix unitaire 2.4 fois plus élevé en 2022 qu'en 2021. La consommation de gaz est à l'échelle du Fenestral

légèrement en recul de -13% ; une communication avait été réalisée pour sensibiliser les copropriétaires à la hausse attendue des prix de l'énergie.

A noter qu'un nouveau contrat d'un an a été renégocié par MGS en Janvier 2023.

Gaz	2021	2022	2022/2021	Ratio
Total Conso Kwh	354,929	308,098	-13%	
Prix moyen €/Kwh	0.05	0.13	141%	2.4
Facture €	18,401	38,556	110%	

Fenestral - Facture Gaz (hors frais administratifs)



2. Electricité +2.777€ :

La réduction du nombre d'éclairages dans les garages et la mise en place de tube à leds avec détection de mouvement a permis toutefois de réduire la facture de -1.405€ en comparant avec la facture d'électricité sur la même période du Bougnonne. L'investissement suggéré par notre Conseil de Copropriété de 1.304€ a donc été rentabilisé en 1 an, bien plus rapidement que les estimations initiales.

3. Le curage complet du réseau d'égouts a été réalisé en janvier 2022 et fin 2022, ce qui explique l'augmentation au niveau du poste 04-Entretien installation technique.

4. L'indexation annuelle appliquée sur les contrats de services.

L'adaptation de certains services reste indispensable si l'on veut conserver un niveau de charges raisonnable.

Il n'y a malheureusement pas eu de changements de fournisseurs cette année, même si cela était envisagé pour l'entretien de la chaudière et de l'ascenseur dans le cadre de la régularisation SIAMU.

B. Gestion courante hors contrat :

Les dépenses hors contrat restent très élevées à 17.611 € avec dans le détail :

Montant €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Commentaires 2022
Hors contrat	8.801	6.525	9.647	11.970	11.528	17.611	
07-Entretien des communs		61		1.154			
98 - Syndic - Hors fixe	431	414	469	345	344	924	cf. section 'Frais du Syndic'
Accès - Serrurerie Ascenseur				164	103		
Accès - Serrurerie Porte	337	104	112	95	405		
Analyse de l'eau					628		
Ascenseur - Dépannage						239	Dépannage ascenseur suite surcharge au 175
Ascenseur - Mise en conformité	159		2.759	3.640	1.004		
Ascenseur - Nettoyage Cuvette	323			621	636	904	
Ascenseur - Remplacement	5.805	365			3.362	1.850	Coulisseaux cabines & ferme porte au 175
Audit Technique					605		
Chaufferie - Dépannage		546	164	2.166		4.439	Fuite colonne chauffage au 175, Remplacement boîtier contrôle et bloc gaz chaudière, 4 dépannages chaufferie
Electricité - Dépannage		260	167	121	535		
Electricité - Mise en conformité	436	2.005					
Electricité - Remplacement	159		1.613	316			
Frais CDC				40			
Frais de banque				148	62	146	
Maçonnerie	297	920	212				
Parlophonie			146				
Plomberie - Dépannage	369	177	722	451	981	368	
Plomberie - Infiltration Eau Garage				911	435	334	
Régularisation Urbanistique							
Sinistre - Dégâts des eaux		598	-117	1.033	193	5.322	cf. section 'Sinistres'
Sinistre - Effraction					929		
Sinistre - Fissures					1.108		
Taxes	86		68		199		
Terrasse - Etanchéité			1.605			2.675	cf. section 'Sinistres'
Terrasse - Réparation		984					
Toiture - Inventaire Amiante			357	764		411	
Toiture - Réparation Ardoise	401		1.371				
Traitement Nuisibles		91					

C. Décision AG :

Montant €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Commentaires 2022
Décision AG	99.373	9.101	18.490	6.856	65.137	102.586	
Hors contrat	99.373	9.101	18.490	6.856	65.137	102.586	
98 - Syndic - Hors fixe	620	1.075	518	700	730	1.700	cf. section 'Frais du Syndic'
Ascenseur - Mise en conformité	10.210						
Chaudière - Remplacement	84.376						
Déconnexion chauffage garage						922	
Electricité - Mise en conformité	4.168	712					
Régularisation Urbanistique			15.679	2.083	807	54.610	
Relampage des garages						1.304	
Rénovation Hall d'entrée 175		2.484					
Terrasse - Etanchéité		4.830	2.293	4.073	63.600	44.049	

Voici les points d'attention :

- La Phase 1 de la régularisation urbanistique est achevée début 2023 avec 73.179 € dépensés à ce jour.

- L'étanchéité des terrasses de garages aura couté au total près de **107.649 €**, avec la mise en place complémentaire d'un drain.

Sinistres :

A fin 2022, 10 sinistres sont ouverts avec une balance débitrice de **10.133 €**. 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.

Pour rappel :

L'assurance couvre les frais de recherche et de remise en état, les coûts du Syndic mais pas la réparation de la cause qui est à charge de l'ACP. En effet, notre Syndic est rémunéré spécifiquement pour la gestion du sinistre et a obtenu de notre assureur que ces frais soient pris en charge en intégralité pour permettre une rémunération plus juste.

Au niveau de la comptabilisation, les sinistres déclarés par les copropriétaires, sont portés au bilan en attendant le règlement final. Aussi, une seule ligne apparait en général au nouveau du relevé de charges, pour indiquer le solde et la clôture du sinistre. Le détail des frais par fournisseur n'est alors plus visible.

⇒ Nous recommandons dès lors qu'une ventilation du solde de sinistre par fournisseur/n° de facture soit visible pour tous dans le relevé de charges.

Il est à noter que certains sinistres ne font pas l'objet d'intervention de la part de l'assurance, car soit en dessous de la franchise, soit pour ne pas augmenter la sinistralité de la résidence (et limiter ainsi la hausse de la prime d'assurance).

En effet, après une déclaration conservatoire ouverte en début de sinistre auprès de l'assurance, une décision est prise avec le courtier pour déterminer si une prise en charge par l'assurance est souhaitable ou non.

⇒ Nous recommandons dès lors que la facture forfaitaire MGS pour la gestion des sinistres (jusqu'à 500€ par sinistre aujourd'hui) soit comptabilisée en deux temps : 200 € au moment de l'ouverture du dossier et 300€ moment de la clôture uniquement dans le cas où le sinistre est couvert par l'assurance et que ces frais sont alors pris en charge par l'assurance.

Frais du Syndic :

Face à l'augmentation des frais du syndic en 2022, une étude a été réalisée à la demande du conseil de copropriété. Ci-dessous le détail des frais de notre syndic - hors sinistres.

Montant €	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fenestral	7,509	8,085	7,695	7,992	8,281	10,184
Gestion Courante	6,889	7,010	7,177	7,292	7,551	8,484
Contrat	6,458	6,596	6,708	6,947	7,207	7,560
Hors contrat	431	414	469	345	344	924
Analyse Risque					140	
Appel Garde	130	20				20
Dossier sécurité Ascenseur			50	70		420
Impression		30	80	110	80	80
Réunion Cogénération						140
Suivi primes						140
AGO	301	364	339	165	124	124
Decision AG	620	1,075	518	700	730	1,700
Hors contrat	620	1,075	518	700	730	1,700
Suivi SIAMU		280	490	420	520	1,210
Suivi Terrasses		280		140	210	490
Suivi Chaufferie		34				
Suivi Remplacement Chaufferie	600					
Suivi mise aux normes électriques		420				
Suivi Conduites Gaz				140		
LR	20	61	28			

Les frais hors contrat ont été très importants pour cet exercice, et le conseil de copropriété a entamé des discussions avec la société B&J Facility (Mr Van Hove), en charge du suivi opérationnel, pour comprendre les raisons de ces facturations et essayer de les limiter au mieux.

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.

Pièces transmises sur les comptes Fenestral:

Les documents transmis au commissaire aux comptes :

- Comptes de 2022: les factures, le journal des achats, le bilan et le journal financier.
- Réponses à des questions spécifiques en Février-Mars 2023. Le commissaire aux comptes tient à remercier le Syndic pour avoir partagé de manière proactive les comptes du dernier trimestre 2022 afin de procéder à une première revue.

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

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 2022.

Plusieurs réserves sont notées sur les points suivants :

1. Suite à notre vérification approfondie des frais de gestion facturés par notre Syndic, le conseil de copropriété a pris le point avec Monsieur Van Hove.
2. Au moment de la rédaction de ce rapport, nous attendons un retour de MGS à propos de l'indexation appliquée à notre contrat.
3. Enfin, au niveau de la gestion des sinistres, nous avons recommandé deux changements et attendons le retour de notre Syndic.

22-Mar-2023

David Marquet

DocuSigned by:
David Marquet
424B2FA2A16E491...

Rapport d'activités du Conseil de Copropriétaires Fenestral 2022-2023

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 en cours et à venir avec le Syndic lors de réunions régulières :

- 12/05/2022 : AG Zandbeek
- 17/05/2022 : Tour de jardin Zandbeek
- 11/09/2022 : Réunion CDC interne Fenestral
- 30/09/2022 : Réunion CDC Zandbeek – dossier Vervloet II (construction voisine)
- 06/10/2022 : Réunion CDC Zandbeek – dossier Vervloet II (construction voisine)
- 09/10/2022 : Réunion informelle prise photos – dossier Vervloet II (construction voisine)
- 13/10/2022 : Réunion CDC Fenestral
- 19/10/2022 : Comité de concertation dossier Vervloet II (construction voisine)
- 13/01/2023 : Réunion CDC interne Fenestral
- 21/02/2023 : Réunion CDC Zandbeek– Suivi des travaux SIAMU + ascenseurs
- 17/03/2023 : Réunion (Visio) 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.

• Suivi des travaux RH Concept :

- Relampage garages : Afin de réaliser des économies d'énergie, les vieux tubes TL qui restaient allumés en permanence ont été remplacés par des tubes LED. Le nombre de points lumineux a également été revu à la baisse et le garage est équipé depuis 09/22 comme ceci : un éclairage permanent devant chaque porte d'ascenseur et 4 éclairages avec détecteur de mouvement-7 éclairages restants vs 10 éclairages installés d'origine. Cette économie a déjà été ressentie lors de l'exercice comptable 2022 et le retour sur investissement est déjà réalisé

- Remise en état des éclairages des trois entrées : Les éclairages fonctionnent tous

- Contrôle du fonctionnement des nouvelles appliques murales dans les halls d'entrée : Celles-ci fonctionnent avec un détecteur de mouvement couplé à un crépusculaire. Des réglages ont été réalisés.

- Blocage serrure de porte accès caves / local poubelles au 179 : Le cylindre a été retourné et plus de problèmes à signaler. Pour rappel, ces portes ainsi que celles donnant accès aux cages d'escaliers doivent systématiquement être verrouillées à double tour. Des portes de garages ont encore été forcées ces 12 derniers mois. Un point est prévu à la prochaine AG sur les badges d'accès aux portes d'ascenseurs afin d'améliorer la sécurité dans l'immeuble.

- Réparation (rejointoiement à deux reprises-à facturer qu'une seule fois) des dalles d'entrée du 179.

- **Nouveaux contrats de service** : il est difficile pour le CdC de contrôler la gestion et notamment à la suite de l'intervention de certains prestataires (tels que Kone, ESB, ISB etc...) sans avoir un aperçu de rapports d'intervention. Le CdC a demandé au syndic d'inclure la réception d'un rapport (ou équivalent) après intervention dans tout nouveau contrat de service. Sans quoi, la société ne pourra réclamer le paiement de la facture.
- **Contrat d'entretien des chaudières** :
Le syndic a prévenu le CdC du changement et a prospecté pour recevoir d'autres offres. Celles-ci sont en cours d'analyse. Le CdC a demandé au syndic d'avoir le delta entre les offres et le contrat actuel au niveau des services et des prix. A discuter en AG
- **Contrat d'entretien des ascenseurs** :
Plusieurs pannes d'ascenseurs ont eu lieu et le CDC n'est pas satisfait de la réactivité, des services et du prix de KONE. Le passage à une autre société de maintenance est envisagé. Opportunité à évaluer avec les travaux de régularisation incendie avec Liftinc. Liftinc pourrait reprendre l'ensemble des activités liées à la gestion/modification des ascenseurs. Contrat à négocier au niveau des services (sans régression par rapport aux services actuels) et des prix par le syndic. Une troisième offre aurait été utile afin de bien challenger le contenu et les éventuelles différences. A discuter en AG.
- **Suppression des radiateurs dans les garages** :
La boucle sanitaire des garages a été vidée et définitivement condamnée. Aujourd'hui, chaque propriétaire de garage peut librement faire retirer le radiateur et la canalisation sur le mur du fond.
- **Primes** :
 - Aucune prime n'a pu être accordée suite à l'étanchéité des terrasses qui a été réalisée car aucun isolant n'a été posé.
 - Le syndic nous a fourni les renseignements utiles pour toucher la prime fédérale relative à la consommation individuelle de gaz suite à nos différents rappels.
- **A vérifier auprès de Renolution (Homegrade) pour les primes concernant le dossier de régularisation incendie : Suivi Architecte et Ingénieur A4 et Protection Incendie I3**
- **Installation d'une cogénération** :
Selon la société Cogengreen contactée par le syndic, il n'y aurait pas assez de place dans la chaufferie pour installer une cogénération. Aziz a obtenu un rendez-vous avec Go4green et d'après ces derniers, une installation serait possible après quelques modifications dans le local suite à une visite de notre chaufferie. Le placement/modification/maintenance seront financé par Go4green sur une durée de 10 ans. Après une analyse détaillée, Go4green nous a indiqué que le projet ne sera pas rentable.
Une autre société (Wattmatters) a été consultée également mais la cogénération ne serait pas rentable selon les chiffres de consommation de 2022. Un placement de pompes à chaleur a été proposée mais demanderait des fonds de l'ACP-A discuter en AG.
- **Entretien des jardins** :
 - Le contrat d'entretien avec la société APAM a été reconduit pour 2023.
 - Nous leur avons tout de même fait savoir notre mécontentement suite à l'observation

d'une diminution de la qualité de leurs services.

- Un propriétaire avait émis l'idée de laisser les pelouses des entrées, fortement abimées par la sécheresse de l'été dernier, à l'état plus sauvage. C'est-à-dire de laisser pousser cette herbe sur au moins 2-3 fois sa hauteur. Ceci permet à celle-ci d'utiliser sa capacité à préserver une humidité de surface, tout en limitant la lumière pour certaines plantes moins souhaitables. De cette manière nous bénéficieront d'une herbe robuste et fraîche, sans compter le bienfait à la microfaune et la diminution des besoins de main d'œuvre pour ce poste. Dans ce but, nous demanderions de diminuer la fréquence de tonte de la pelouse. Par conséquent, nous ferions également des économies pour ce poste.

- **Pompe de fosse :**

Le tableau de fonctionnement de la pompe de fosse qui se trouve à côté de l'ascenseur du 175 a été complètement dérégulé ; une cage verrouillée pour protéger celui-ci a été en conséquence installée.

- **Muret d'entrée de garage :**

Ce muret a été abîmé lors d'un déménagement et celui-ci a été réparé. La barre d'accès aux PMR ayant disparu lors de la réparation, une nouvelle a dû être placée aux frais de l'entrepreneur.

- **Plaquettes nominatives des sonnettes et boîtes aux lettres :**

Une proposition a été faite d'uniformiser ces plaquettes mais le sujet est reporté, à remettre sur la table lors d'une discussion pour l'installation d'une nouvelle parlo/visiophonie ?

- **Garde-corps :**

Suite à la demande de réparation d'un propriétaire ET après vérification des statuts RECENTS de l'immeuble, les garde-corps sont des parties privatives mais il va de soi que chacun ne peut faire ce qu'il veut. Un point est prévu à ce sujet à la prochaine AG.

- **Projet immobilier de la SUL – Vervloet 2 :**

- - Projet de construction de 3 immeubles de 5 étages de logements sociaux sur le terrain joutant Vervloet 1
 - Devant la complexité d'erreurs importantes et sur les conseils de M. Plessers, le dossier a été mis entre les mains d'une avocate, V. Keuller qui a reçu mandat des 3 immeubles du Zandbeek pour défendre nos idées (intérêts).
 - Mobilisation du CDC Fenestral (Bougonne et Jorasse de leur côté) + un membre de l'ACQU Mr. Hirshweller, pour la signature d'une pétition en ligne et dans le quartier.
 - Présence à la commission de concertation à la Commune le 11/10/22
 - La commission de concertation a rendu son avis le 19 octobre 2022 ; il est partagé. D'une part, la Région (URBAN.BRUSSELS et la Direction Patrimoine Culturelle) émet un avis minoritaire favorable sur le dossier, sous réserve de quelques modifications accessoires au projet présenté. Tant la position de la Région lors de la séance du 19 octobre dernier que la motivation reprise dans l'avis de la Commission de concertation laissent très clairement penser que le projet a un appui politique certain. La motivation est bien étayée pour ce qui concerne certains points faibles du dossier, dont l'implantation, la dérogation à la hauteur de l'immeuble et la dérogation au nombre d'emplacements de parking pour les logements ;
- D'autre part, la Commune (Collège, Service Environnement et Service Espace Vert) émet un avis majoritaire défavorable sur le dossier, reprenant bon nombre de nos arguments pour justifier son opposition au projet.

Deux points pourtant essentiels ne sont pas abordés dans l'avis et pourront, le cas échéant, donner matière à agir en annulation contre le permis qui serait *in fine* délivré, à savoir : l'absence d'évaluation des incidences en matière de circulation et l'absence de justification quant au changement d'attitude de l'autorité suite à la position de ne pas construire sur ce site.

Concrètement, les prochaines étapes sont les suivantes :

- Un projet modifié sera prochainement introduit par le demandeur de permis (la S.L.R.B. donc) dans la mesure où l'autorité délivrante, la Région donc, appuie le projet (ce qui ressort clairement de l'avis de la Commission de concertation) ;
- Ce projet modifié ne devra plus faire l'objet d'enquête publique et de commission de concertation de sorte qu'en principe, vous n'aurez plus la possibilité de contester officiellement le projet avant la délivrance de l'éventuel permis ;

Le permis sera ensuite en principe délivré. On en sera averti par l'installation de panneaux à front de voirie, le long de la parcelle. Si nous souhaitons attaquer ce permis devant le Conseil d'Etat (recours en suspension et annulation), nous devons agir dans les **60 jours** de l'affichage.

- **Suivi du projet SIAMU :**

- Ci-dessous, après une longue attente, un résumé de l'avancement du projet :
 - 1) Les extincteurs sont posés aux différents paliers et dans les différents bâtiments
 - 2) Les portes Rf sont également posées aux différents endroits où nécessaire
 - 3) Les éclairages de secours sont posés
 - 4) Les resserrages Rf dans les cages d'escalier de secours sont en cours de finalisation (quelques endroits sont encore à peaufiner)
 - 5) Les portillons Rf pour accès à la machinerie ascenseur sont en cours de commande
 - 6) La mise en peinture des portes Rf est programmée pour les prochaines semaines [réalisée depuis]
 - 7) Dans la foulée des mises en peinture, les pictogrammes vont être posés. Les pictogrammes liés à la sécurité incendie sont des modèles imposés et ne peuvent faire l'objet de choix. Pour les autres, EG fera une proposition de typographie pour accord avant exécution [en cours]
 - 8) Mise en conformité des installations électriques des parties communes [fait]

- **Suivi de l'installation électrique privative** et résultats du recensement des mises aux normes.

- **Ascenseurs** : Prix du remplacement des portes = +30% par rapport à l'offre initiale à cause d'une attente trop longue !! En attente d'une offre comparative entre Kone et Liftinc-dossier sera présentée par notre architecte lors de l'AG

- **Pannes d'eau chaude :**

Plusieurs pannes d'eau chaude ont eu lieu cet hiver par manque de pression dans la chaudière. Ce manque de pression est dû à l'intervention d'un propriétaire/locataire sur une canalisation. Nous rappelons qu'il est obligatoire de contacter le Syndic avant toute manipulation/modification de la tuyauterie.

Seule 2-3 personnes du CDC savent comment remettre la pression à niveau mais d'autres membres vont également apprendre à le faire.

Pour les prochaines pannes d'eau chaude, le syndic préviendra le CDC pour que l'un des membres puissent intervenir s'il s'agit d'un manque de pression. Cela dispensera l'ACP de frais d'intervention dans ce cas (environ 200€ par intervention).

- **Tournée des nouveaux habitants :**

- Le CDC a visité les nouveaux propriétaires/locataires afin de parcourir avec eux les

différents points important du ROI. - Demande d'un propriétaire pour le placement d'une rampe d'accès à son appartement du rez-de-chaussée par le jardin (décision AG).

- Une propriétaire demande le « plan actualisé de l'appartement » après un passage de mesurage de celui-ci. Est-il possible de l'obtenir ?

- La demande a été faite à un propriétaire pour qu'il retire le treuil (poulie) qui traînait sur sa terrasse depuis des semaines.

- Un propriétaire a transmis un dossier conséquent sur les primes et isolations possibles dont pourrait bénéficier notre bâtiment.

- **Gestion des urgences et des fournisseurs :**

- Le CdC demande au syndic de clarifier ce qu'est une situation d'urgence et que doit faire chaque copropriétaire. En cas de problème urgent, le copropriétaire peut faire appel aux services de secours, à l'ascensoriste en cas de blocage de personne(s) dans l'ascenseur,..ou ? A discuter en AG. Pour toutes les autres demandes, celles-ci doivent être formulées au syndic par téléphone ou par mail en semaine et dans les horaires de jour habituel. Ceci évitera des frais supplémentaires. A discuter en AG.

- **Syndic :**

- Le CDC a entrepris une discussion avec MGS pour trouver une organisation meilleure quant au suivi des nombreux sujets de discussion en cours.

- Également, à l'aide de l'analyse du commissaire aux comptes, une discussion a eu lieu à propos des frais de gestion appliqués et de la gestion des sinistres.

3. Conclusions :

Suite au Covid et à la situation en Ukraine, les prix ont fortement augmenté dans tous les secteurs. Cela a pour conséquence des frais assez lourds à prendre en charge par l'ACP concernant la gestion de l'immeuble et concernant l'énergie.

Le CdC tient compte des inquiétudes de l'ACP concernant le niveau de charges élevé et doit faire en sorte que cela soit pris en compte lors de l'AG.

Pour ce faire, le CdC a demandé au syndic de pouvoir communiquer un maximum de visibilité des frais actuels et à venir. C'est seulement sur base de ceci que l'ACP peut décider en connaissance de causes lors de l'AG et selon les priorités.

Pour être transparent, le CdC n'a clairement pas cette vue globale actuellement malgré les échanges/réunions multiples avec le syndic. Le CdC se concentrera avec le syndic pour améliorer cette vue globale avec la précision/les détails souhaités.

L'objectif poursuivi par le CdC pour rappel est :

- 1) Contrôler la gestion de l'immeuble par le syndic de manière optimale
- 2) Compte tenu de la situation, challenger les frais de fonctionnement pour éviter les augmenter voire les diminuer (avec mandat de l'ACP)
- 3) Trouver des opportunités à moindre coût et lancer la mise en place (avec mandat de l'ACP)
- 4) Agir directement sur une problématique bien définie afin d'éviter des frais supplémentaires (ex : problème de panne des chaudières par manque d'eau, régler certains problèmes de communication avec des fournisseurs etc...)

Ensemble, nous arriverons à passer cette période difficile et avancerons à travers les différents dossiers sur une base convenue et raisonnable.

4. Nos recommandations :

1. **Repousser temporairement l'exécution de la phase III de sécurisation des ascenseurs (SIAMU) tout en continuant de discuter les contraintes techniques et financières :**
 - Les informations disponibles nous semblent insuffisantes pour le moment. Un troisième devis et un comparatif détaillé serait le bienvenu pour cet investissement > 100,000 €
 - Le chantier de régularisation est déjà bien avancé avec les deux premières phases achevées et un délai peut s'expliquer par les circonstances économiques exceptionnelles
2. **Prioriser les investissements pour réduire notre consommation énergétique et alléger nos charges futures.**
 - Sur base d'un audit énergétique, une AG Extraordinaire pourrait être organisée rapidement mi 2023 pour présenter le dossier des investissements envisagés. Le gouvernement fédéral propose encore pour le moment des primes très importantes, ce qui rend le retour sur investissement très intéressant en quelques années :
 - Isoler pignons & arrière du bâtiment
 - Isoler plafond garages
 - Vérifier les paramètres de régulation de notre chaudière
 - ...

=> Voici le rationnel financier (sur base des informations à ce jour – à confirmer avec notre Syndic durant l'AG) :

- **Situation actuelle**
 - Fond de réserve actuel : <20K€ au 31/12/2022
 - Budget 2023 proposé par MGS = +28% de hausse par rapport à 2022 sur le gaz et +10% de hausse par rapport à 2022 sur toutes les prestations – *hypothèses à valider en AG.*
- **Scenario 1 : sécurisation SIAMU Ascenseur en priorité :**
 - Cout ascenseur : 120K€ (offre Liftinc de Juillet 2021, **avant hausse des prix de 30%**)
 - Au minimum, il faudra 2 ans avec le rythme actuel de prélèvement de 15K€/trimestre pour finir le financement SIAMU.
 - Début 2025, le niveau des charges sera toujours aussi élevé.
- **Scenario 2 : Dossier énergie en priorité :**
 - Cout isolation Caves = 30 K€ (300m² avec isolant à 100€/m²) // Primes à récupérer par après de 25€/m² soit 7.500 €
 - Cout isolation pignons et arrière bâtiment : 23K€ // Primes à récupérer par après de 15K€.
 - Au final, 30 K€ NET investis pour réduire nos charges de chauffage. L'impact peut être visible dès début 2024 si nous réalisons les travaux fin 2023.
 - Ces travaux & montants sont donnés à titre d'exemple selon les devis/informations reçus.
 - Nous avons le temps de revoir les offres pour les ascenseurs en 2023 et voter à la prochaine AG en Avril 2024 sachant que nous devrions disposer alors du solde nécessaire pour verser un acompte et bloquer les prix.

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 AVRIL 2023

- 1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Travaux Urbanistique – placement de porte coupe feu dans les parties communes
 - Travaux de réfection de la terrasse/toitures de garage
 - Entretien des corniches
- 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**

Voici les dossiers en cours

 - 2021-9 DDE (179) A3 - Toitures
 - 2022-1 DDE (177) CD4 (plateforme)
 - 2022-2 DDE (177) CD4 (Toiture)
 - 2022-3 CD4 fuite WC M Marquet
 - 2022-4 Fuite gaine technique hall
- 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 a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
 - Néant



FEDERIA
2019



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 4T2022

Période 01/10/2022 - 31/12/2022

Fait: 10 février 2023

Date Impr.: 28/03/2023

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		20 789,52
100001 FONDS DE ROULEMENT ZANDBEEK		19 966,67
100010 PAIEMENT FDS DE ROUL ZANDBEEK	19 966,67	
100020 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		2 011,28
150010 ARRONDIS		4,04
150040 ANCIENS PROP / FRS		481,49
160200 FONDS DE RÉSERVE ZANDBEEK		3 466,67
160300 PAIEMENT FDS RÉZ ZANDBEEK	3 466,67	
160400 FDS RÉSERVE TRAVAUX URBANISME		18 700,94
330000 STOCK DE CLÉS	830,38	
400000 PROPRIÉTAIRES	55 868,47	
440000 FOURNISSEURS		25 226,33
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	5 264,18	
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	886,90	
499116 SINISTER 2022-1 DDE (179) AB4		2 332,33
499117 SINISTRE 2022-2 DDE (177) CD4	400,00	
499118 SINISTRE 2022-3 CD4 FUIITE WC	140,88	
550000 COMPTE D'ÉPARGNE BNP	74,02	
551000 COMPTE À VUE BNP	307,57	
	92 979,27	92 979,27

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2022001	01/01/22		Réouverture année comptable				27 715,70		27 715,70
ACH	221016	03/02/22	11/02/22	440013 22-168			15 900,00			11 815,70
ACH	221033	27/03/22	04/04/22	440001 2022-261			350,00			11 465,70
ACH	222003	11/04/22	19/04/22	440057 2022/098			1 512,50			9 953,20
ACH	222026	09/06/22	17/06/22	440013 22-481			28 149,36		18 196,16	
ACH	222029	27/06/22	05/07/22	440001 2022-537			140,00		18 336,16	
DIV	2022010	30/06/22	30/06/22	Provisie nr 8 - 30/06/2022				18 336,26		0,10
DIV	2022013	30/09/22	30/09/22	FONDS DE RESERVE GENER			0,10			
160000							46 051,96	46 051,96		
1600 *** Fonds de reserves							46 051,96	46 051,96		
160400 FONDS DE RÉSERVE TRAVAUX URBANISME										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2022001	01/01/22		Réouverture année comptable				29 530,00		29 530,00
ACH	221013	24/01/22	01/02/22	440013 22-093			19 080,00			10 450,00
ACH	221029	14/03/22	22/03/22	440013 22-273			13 250,00		2 800,00	
ACH	221033	27/03/22	04/04/22	440001 2022-261			300,00		3 100,00	
DIV	2022003	31/03/22	31/03/22	Provisie nr 6 - 31/03/2022				15 000,00		11 900,00
ACH	222029	27/06/22	05/07/22	440001 2022-537			490,00			11 410,00
DIV	2022009	30/06/22	30/06/22	Provisie nr 7 - 30/06/2022				15 000,00		26 410,00
DIV	2022010	30/06/22	30/06/22	Provisie nr 8 - 30/06/2022			18 336,26			8 073,74
ACH	223021	27/09/22	05/10/22	440001 2022-781			210,00			7 863,74
DIV	2022012	30/09/22	30/09/22	Provisie nr 9 - 30/09/2022				15 000,00		22 863,74
ACH	224009	28/10/22	05/11/22	440013 22-756			18 952,80			3 910,94
ACH	224025	25/12/22	02/01/23	440001 2022-1150			210,00			3 700,94
DIV	2022015	31/12/22	31/12/22	Provisie nr 10 - 31/12/2022				15 000,00		18 700,94
160400							70 829,06	89 530,00		18 700,94
1 *** DETTES À PLUS D'UN AN							116 881,02	135 581,96		18 700,94
							116 881,02	135 581,96		18 700,94

FENESTRAL
Rue François Vervloet 175/179 - 1180 BRUXELLES
BCE 0.828.538.366

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
PREVENTION INCENDIE	350,00	340,92	400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	4.700,00	5.709,40	6.300,00
NETTOYAGE BATIMENT	6.000,00	5.635,19	6.200,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	3.000,00	4.758,27	5.250,00
EAU	7.500,00	4.478,66	5.000,00
ENTRETIEN + SEL ADOUCISSEUR	0,00	1.203,40	1.350,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	27.000,00	4.908,80	5.400,00
COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	0,00	2.258,41	2.500,00
GAZ	0,00	39.029,84	50.000,00
ELECTRICITE DES COMMUNS	2.800,00	3.314,41	4.500,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE	0,00	1.656,97	2.500,00
HONORAIRES SYNDIC	7.550,00	7.559,71	8.350,00
ASSURANCE INCENDIE + RC + PJ	5.150,00	5.321,97	5.850,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	0,00	20,00	50,00
FRAIS AG	300,00	124,00	150,00
	64.350,00	86.319,95	103.800,00

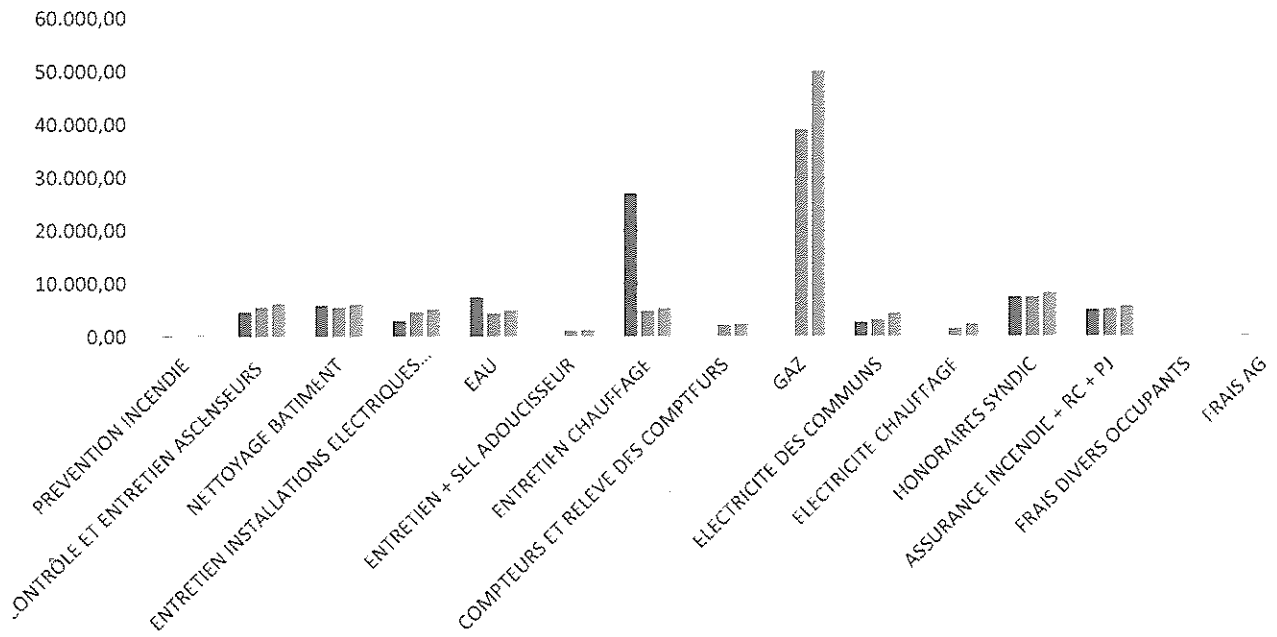
(1) électricité, égouts, bâtiment

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	1.000,00	0,00	500,00
REPARATION CHAUFFAGE	0,00	3.322,04	3.650,00
TRAVAUX EXCEPTIONNEL (2)	100.000,00	1.815,00	2.000,00
REPARATION ASCENSEURS	4.600,00	1.850,49	2.000,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	1.000,00	411,40	500,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	500,00	360,00	400,00
SINISTRE PROPRIETAIRE	2.000,00	7.996,33	7.000,00
FRAIS BANCAIRES	100,00	146,07	200,00
	109.200,00	15.901,33	16.250,00

(2) dossier mise en conformité incendie

TOTAL	173.550,00	102.221,28	120.050,00
--------------	-------------------	-------------------	-------------------

Comparatif Budget / Réel



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-isb.smartbuildings.be@equans.com
Clefs	TINANT	02/640 90 08	info@tinant.be
Courtier	DELACROIX	02/374 66 76	
Déboucheur	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Electricité Générale	SERVI SYNDIC	0473/112 083	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 Zandbeek	APAM	02/ 33 83 11	jardin@apam.be
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

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.
Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

La somme de 12,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

COURRIER RECOMMANDE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).
Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.

Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.

La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre la preuve de paiement antérieur à la date de notre rappel.

Mise en demeure

Nos deux précédents rappels étant restés sans suite, nous sommes au regret de vous informer que votre dossier est envoyé à l'avocat de la copropriété qui devient votre seul interlocuteur dans ce dossier.

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...

Ci-dessous le relevé de votre compte, pour information.