

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 16 AVRIL 2026.**

L'an deux mille vingt-six, le 16 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 31 formants ensemble 7.920/10 000^e.

L'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15

Est nommé Président de séance : Monsieur Plessers

Contre : Monsieur [REDACTED] : 350 + Sefri 325 = 675 Q

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Mme Chemlal. 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 2025 (majorité absolue)

Il est précisé que le rapport du commissaire aux comptes sera annexé au présent procès-verbal.

A la majorité requise, l'assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

- *L'Assemblée générale décide de solliciter l'émission d'une note de crédit pour l'ensemble des frais facturés par Monsieur Moreau dans le cadre du dossier de permis d'Environnement.
Le syndic est mandaté afin d'entreprendre les démarches nécessaires à cette régularisation.*

- *L'Assemblée générale décide de solliciter l'émission d'une note de crédit pour la facture éditée par la société Tinant si le placement du cylindre n'est plus envisageable pour un montant de 403,05 €. Le syndic est mandaté afin d'entreprendre les démarches nécessaires à cette régularisation.*

2.2. Evolution des charges

- Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-854 18°) - projet en annexe de la présente

Le syndic présente aux copropriétaires le budget prévisionnel s'élevant à 71.510 €, lequel est brièvement commenté.

Après discussion, le budget est adopté à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

2.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de paiement qui s'impose à tous en annexe de la convocation/au procès-verbal

Le syndic informe que 5 copropriétaires présentent un arriéré de charges pour un montant total de 14.318,51 €. Les démarches de recouvrement se poursuivent conformément aux procédures en vigueur.

Madame Boutour présente une dette de 12.582,74 € et se trouve actuellement en règlement collectif de dettes.

Le syndic informe que le dossier a été confié à Maître [REDACTED] en juillet 2023. Le CDC a demandé à MGS de relancer ce dernier pour obtenir un statut clair de la situation. Cette demande a déjà été formulée à plusieurs reprises par des copropriétaires et le CDC, sans succès.

Celui-ci a été mandaté afin d'entreprendre l'ensemble des démarches nécessaires en vue de la révocation du plan d'apurement en cours et d'accélérer la procédure de vente, en vue d'assurer le recouvrement des sommes dues à la copropriété.

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, il est recommandé que le fonds de roulement soit égal à 5/12 du budget des dépenses annuelles d'un montant de 71.510€ soit 29.795€.

A la majorité requise, il est décidé à la majorité de réaliser un appel de fond de 4.000 € pour l'année. Soit 1.000 € par trimestre.

2.5. Lutte contre les arriérés de charges – Décision (majorité absolue)

- a) Débiton de plein droit et après mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance.
- b) Rappel de la procédure de rappels de paiement (majorité absolue)

Le syndic rappelle la procédure de relance des paiements en vigueur et confirme qu'elle est pleinement appliquée.

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

3.1. Rapport du Syndic

Le syndic fait rappel verbal à l'assemblée

3.2. Etat des sinistres ouverts au sein de la copropriété

Sinistre 2021-06 : DDE E3 – EF4 – Toiture : *débit 1.427,31 €*

Sinistre 2021-04 : DDEE F3 – EFA : *débit 5.264,18 €*

Sinistre 2021-07 : DI Fissures CD4 : *débit 1.153,40 €*

Sinistre 2021-08 BV App F1 : *débit 445,52 €*

Sinistre 2021-09 : DDE App A3 : *débit 300 €*

Sinistre 2021-10 : A0 Vs Machinerie Ascenseur : *débit 886,90*

Sinistre 2022- 01 : DDE 177 CD4 : *crédit 168,33 €*

Sinistre 2022-03 : CD4 Fuite WC : débit 1.420 €

Sinistre 2024-01 : débit : 200 €

3.3. Rapport du Conseil de Copropriété

Il est précisé que le rapport du conseil de copropriété sera annexé au présent procès-verbal.

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

4.1. Au Conseil de Copropriété (mission générale ou spéciale)

À la majorité requise, l'Assemblée générale décide d'accorder la décharge aux membres du conseil de copropriété. Ils sont également remerciés pour leur implication et leur collaboration.

4.2. Au syndic

À la majorité requise, l'Assemblée générale décide de ne pas accorder pas la décharge au syndic MGS pour sa gestion.

L'Assemblée générale remercie Monsieur [REDACTED] pour leur gestion.

4.3. Au commissaire aux comptes

À la majorité requise, l'Assemblée générale décide d'accorder la décharge au commissaire aux comptes.

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 [REDACTED] comme membres du conseil de conseil de copropriété, et ce pour une durée d'un an.

Contre : Monsieur De Changy :350 + Sefri 325 = 675 Q

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 [REDACTED] en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

5.3. Du syndic

À la majorité requise, l'Assemblée générale prend acte de la décision du syndic MGS et remercie Monsieur [REDACTED] pour les années de collaboration.

L'Assemblée générale remercie également Monsieur [REDACTED] pour leur gestion.

La fin de mission est fixée au 30 juin 2026.

L'Assemblée générale procède à la nomination du syndic Homade [REDACTED] dont la prise d'effet du mandat est fixée au 1er juillet 2026.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 19/04/2027

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 mesures 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. Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, 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
A la majorité 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 en informer préalablement le conseil de copropriété.
- 7.2. Par le CDC – remplacement de certains fournisseurs par d'autres (mandat à donner au CDC) : comme ServiSyndic, ESB, APAM et RHC
Ce point est abandonné.
- 7.3. PEB – Communication du résumé et des conclusions de l'audit □ stratégie des travaux voir point 8.1
Voir point 8.1
- 7.4. Régularisation des ascenseurs – situation et prochaines étapes pour clôturer le dossier (délai maximum à fixer). Réception des travaux par le Syndic en présence obligatoire d'un membre au moins du CDC.
Il est demandé au syndic de transmettre l'ensemble du dossier au nouveau syndic afin de lui permettre d'en assurer la continuité.
- 7.5. Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours
Il est demandé au syndic de transmettre l'ensemble du dossier au nouveau syndic afin de lui permettre d'en assurer la continuité.
- 7.6. Rappel de l'utilisation des garages selon les statuts
Le syndic rappelle les dispositions des statuts relatives à l'utilisation des garages, lesquelles doivent être strictement respectées par l'ensemble des copropriétaires et occupants.

Il est notamment précisé que ces emplacements sont exclusivement destinés au stationnement de véhicules, sauf disposition contraire prévue par les statuts. Toute utilisation non conforme, notamment à des fins d'atelier, de stockage ou d'entreposage, susceptible d'engendrer des nuisances ou des risques devra être évitée.
- 7.7. Installation d'un petit grillage sous la grille d'entrée des garages
Ce point devra être suivi avec le nouveau syndic.
- 7.8. Demande au Syndic de rappeler les modalités de sa rémunération contractuelle pour toute intervention de sa part qui ne serait pas couverte par sa rémunération de base relativement à la mise en œuvre de toute décision d'AG en matière de travaux ou autres, et ce préalablement à leur vote
Une analyse de ce point devra être réalisée en concertation avec le nouveau syndic.
- 7.9. Voter abandon de recours pour permettre à l'ACP de facturer un copropriétaire pour non-entretien de son appartement
Ce point sera intégré au projet de révision du règlement d'ordre intérieur, lequel sera soumis lors de la prochaine Assemblée générale.
- 7.10. Placement du fonds de réserve sur un compte rémunéré (majorité absolue)
Le syndic informe l'assemblée que la copropriété dispose déjà d'un compte épargne.

7.11. Adoption dans le ROI d'un régime de pénalités progressif en cas de violation des règles relatives à la vie en commun du ROI (pénalité de base 150 Euros (indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation), avec doublement du montant à chaque nouvelle violation, pour toute violation constatée par le Syndic, un huissier de justice, les forces de l'ordre ou une décision de justice, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires en cas de dommage supérieur dûment établi – Décision (majorité absolue).

Ce point sera intégré au projet de révision du règlement d'ordre intérieur, lequel sera soumis lors de la Prochaine Assemblée générale.

7.12. Mandat à confier au CDC pour soumettre à la prochaine AGO un projet révisé et coordonné de ROI en ce qui concerne uniquement les règles à la vie en commun au sein de la copropriété – Décision (majorité absolue)
L'Assemblée générale décide, à la majorité requise, de confier un mandat au Conseil de copropriété afin d'élaborer un projet révisé et coordonné du règlement d'ordre intérieur, limité aux règles relatives à la vie en commun au sein de la copropriété.

Ce projet sera soumis pour approbation lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Contre : Monsieur [REDACTED] : 350 + Sefri 325 = 675 Q

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

8.1. Travaux d'isolation à réaliser sur base de l'audit

Monsieur [REDACTED] présente un projet de mise en conformité et de valorisation pour la période 2026 à 2033+. Ce point sera étudié par le prochain syndic et le conseil de copropriété.

8.2. Accès PMR aux entrées 175-179

Un mandat a été confié au Conseil de copropriété afin de rechercher un architecte ou un entrepreneur en mesure de répondre au besoin. La précédente Assemblée générale ordinaire a, par ailleurs, validé le principe de la création d'un accès PMR commun aux trois entrées pour autant que cela soit réalisable. Le projet prendra notamment en considération le visuel depuis les appartements du rez et la sauvegarde de leur intimité.

8.3. Permis d'environnement (partie sécurité incendie)

Il est demandé au syndic de transmettre l'ensemble du dossier au nouveau syndic afin de lui permettre d'en assurer la continuité.

*L'Assemblée générale décide de solliciter l'émission d'une note de crédit pour l'ensemble des frais facturés par Monsieur [REDACTED] dans le cadre du dossier de permis d'Environnement.
Le syndic est mandaté afin d'entreprendre les démarches nécessaires à cette régularisation.*

8.4. Renouvellement du Permis d'environnement – présentation des travaux – Planning – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Il est demandé au syndic de transmettre l'ensemble du dossier au nouveau syndic afin de lui permettre d'en assurer la continuité.

*L'Assemblée générale décide de solliciter l'émission d'une note de crédit pour l'ensemble des frais facturés par Monsieur Moreau dans le cadre du dossier de permis d'Environnement.
Le syndic est mandaté afin d'entreprendre les démarches nécessaires à cette régularisation.*

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

Le fonds de réserve général est de 193.290, 00 € au soir de l'AG.

L'Assemblée générale décide, à la majorité requise, de continuer les appels de fonds de réserve général d'un montant de 15.000 € par trimestre.

ZANDBEEK –

1. Approbation des comptes – Décision (majorité absolue)

Les comptes sont en cours de vérification auprès du commissaires aux comptes.

À la majorité requise, l'Assemblée générale mandate les conseils de copropriété de chaque bloc afin de procéder à la validation des comptes lors de l'Assemblée générale de Zandbeek.

2. Evolution des charges du Complexe Zandbeek

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

À la majorité requise, l'Assemblée générale mandate les conseils de copropriété de chaque bloc afin de procéder à la validation du budget lors de l'Assemblée générale de Zandbeek.

b) Mandat à confier au CDC Zandbeek pour procéder au remplacement éventuel de la société de jardinage (majorité absolue)

Le syndic informe que le Bougnonne et le Jorasse ont souhaité maintenir le jardinier APAM

L'Assemblée générale décide de maintenir le contrat du jardinier APAM jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

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

Le fonds de réserve est de 3.466,64 € à la clôture annuelle.

À la majorité requise, l'Assemblée générale décide de ne pas augmenter le fonds de réserve.

Voir le résultat des votes en annexe

4. Election du syndic - Décision (majorité absolue)

À la majorité requise, l'Assemblée générale prend acte de la décision du syndic MGS et remercie Monsieur Meganck pour les années de collaboration.

L'Assemblée générale remercie également Monsieur [REDACTED] pour leur gestion.

La fin de mission est fixée au 30 juin 2026.

L'Assemblée générale procède à la nomination du syndic Homade s [REDACTED]
[REDACTED] dont la prise d'effet du mandat est fixée au 1er juillet 2026.

5. Prochaine AGO : 21 avril 2027 à 12H

MGS SPRL
Le Secrétaire
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.21
@info@mgsjrd.be

Heure de fin 20h30.

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.

Rapport du commissaire aux comptes - Fenestral

Exercice 2025

AG fixée le 16 Avril 2026

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°

Le commissaire aux comptes recommande à l'assemblée générale des copropriétaires de ne pas approuver les comptes 2025 et de ne pas donner au syndic décharge et quitus pour l'exercice comptable 2025, **pour les raisons évoquées dans le rapport.**

1. Faits marquants :

Après différents incidents de facturations (double facturation de 15.600€ de RHC remboursée seulement après 11 mois, double facturation de Kone de 5.676 € comptabilisée en septembre 2024, et seulement annulée en mars 2025, ...), nous avons demandé un suivi plus rigoureux par le gestionnaire.

Malheureusement, nous ne constatons pas d'améliorations en 2025 :

- Pour le dossier régularisation urbanistique & permis d'environnement, lors de l'AG d'Avril 2025, Monsieur Moreau a été mandaté en tant qu'expert pour suivre la coordination avec l'architecte Van Asche (ID Cité). Malgré les demandes, les conditions d'intervention de ces prestataires n'ont pas été clarifiées. Ainsi les facturations effectuées ne peuvent pas être validées correctement, faute de référentiel. Une AGE devait être organisée en septembre 2025 pour voter les travaux sur base du dossier fourni par Monsieur Moreau, ce qui n'a pas été le cas, faute d'avoir reçu une quelconque formalisation des éléments avancés par Monsieur Moreau. En février 2026, le CDC Zandbeek a été informé de la fin de prestation de Monsieur Moreau. La copropriété est dans l'incapacité de se retourner vers lui faute de contrat et reste sans justification des 2 factures payées pour un total de 2.323€. Pour rappel, le budget d'un dossier normal annoncé par le syndic lors de la dernière AG était de 1500€. Il avait également été explicitement écrit que le CDC demandait et recevrait la convention de Mr Moreau ce qui n'a pas été le cas.
⇒ L'absence de contrat ne permet pas de valider les factures correctement et de revoir les comptes correctement.
- Pour le dossier mise en conformité ascenseur, cette absence de coordination des différents corps de métiers induit des frais supplémentaires pour les copropriétaires au niveau des fournisseurs (multiples visites des entreprises), mais également du syndic (12% du coût des travaux alors que la norme est entre 1% et 3%). Ce dossier voté en AG23 pour un montant de 15.264€ a finalement coûté 21.215€ facturés par Kone, GH Tech & MGS. Les travaux ne sont pas terminés et la réception doit être encore réalisée.
- Pas de suivi du dossier contentieux Boutour – malgré les relances du CDC pour connaître le statut auprès de l'avocat mandaté par l'ACP. Pour rappel, des impayés de charges ont débuté en 2020 et la procédure de recouvrement n'est annoncée aux copropriétaires que lors de l'AG tenue en avril 2023.
- Pas d'avancée notoire sur les dossiers sinistres ouverts avec toujours un manque de visibilité sur les actions précises attendues sur chaque dossier. Le syndic devait prendre contact pour avancer.

- Pas d'application de la décision prise en AG d'Avril 2021 pour imposer un entretien annuel des terrasses (pour protéger l'investissement de 90.000 € sur l'étanchéité des terrasses du rez-de-chaussée). Pas de réaction également depuis janvier 2024 sur les écoulements d'eau signalés maintes fois par mail par la propriétaire du garage n°10.

⇒ Ces absences de suivi conduisent à une dégradation de notre immeuble et à une réduction de sa valeur intrinsèque.

2. Evolution des charges 2025 :

Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

€		2021	2022	2023	2024	2025
Gestion Courante		57.727	98.180	70.623	74.325	71.422
	• Contrat	46.199	80.569	62.652	59.261	64.488
	• Hors contrat	11.528	17.611	7.971	15.064	6.934
Decision AG		65.137	102.586	-9.639	18.967	26.834
Grand Total		122.864	200.766	60.983	93.292	98.256

Les dépenses 2025 atteignent 98.256 € dont :

- 71.422 € de gestion courante avec 80 % couvertes par un contrat annuel
- 26.834 € suite à décision AG – généralement couvertes par le fonds de roulement

2.1. Gestion courante sous contrat :

Montant €	2021	2022	2023	2024	2025
Contrat	46.199	80.569	62.652	59.261	64.488
03-Assurances immeuble propriétaires	4.934	5.322	5.903	6.345	6.666
04-Entretien installation technique divers	1.313	3.094	1.305	1.310	1.781
05-Entretien ascenseur	2.845	2.956	3.234	3.390	3.479
06-Contrôle ascenseur SECT	1.090	1.191	1.317	1.394	1.464
07-Entretien des communs	5.402	5.635	5.781	5.980	5.923
08-Honoraires syndic occupants	7.207	7.560	8.364	8.436	8.739
09-Electricité communs 2/3 (Ean 846)	1.342	3.314	2.169	1.622	1.671
10-Entretien installation chauffage	5.679	6.332	4.542	1.063	4.343
11-Electricité pour chauffage 1/3	853	1.657	1.229	811	836
13-Chauffage, eau froide & chaude	15.534	43.509	28.808	28.910	29.587

Les charges sous contrat sont en hausse de 8.8% par rapport à 2025 :

1. Augmentation du poste entretien installation chauffage : l'extourne de provision décompte chauffage passée en 2024 pour -2612€ vient fausser la comparaison
2. Le poste 04-Entretien installation technique divers est en hausse. La facture ESB pour l'entretien & curage égout est un rattrapage de 2024 pour 1484€ (nous avons demandé au Syndic des précisions sur la date des interventions car cela comprend 2 forfaits annuels).
3. Le poste 03-Assurances immeuble propriétaires est en hausse de 5.1%

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

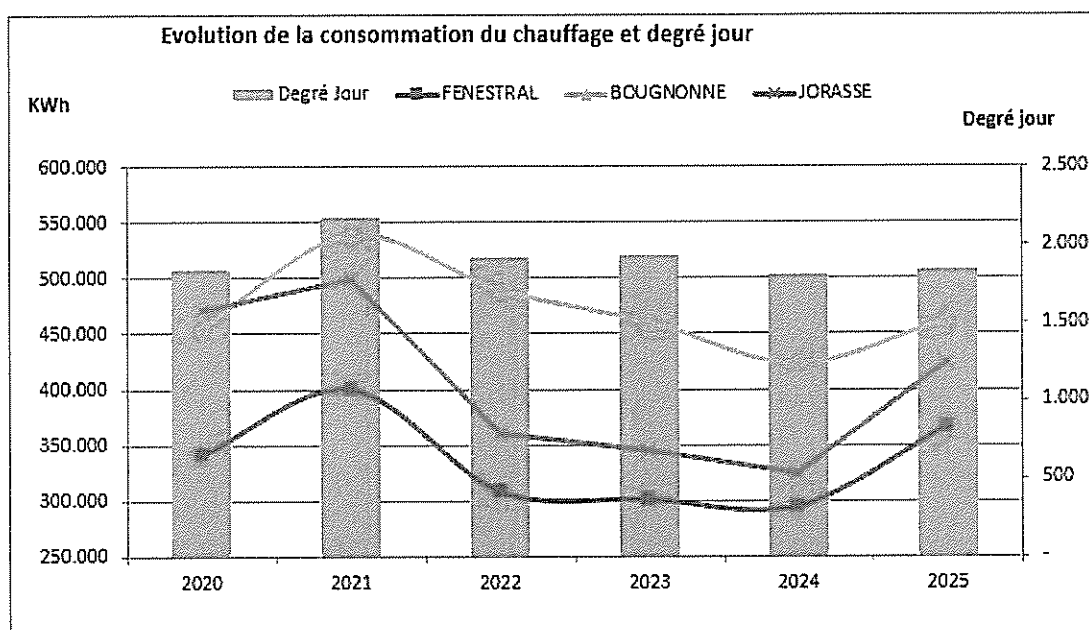
Frais d'énergie avec chauffage, eau froide & chaude pour 29.587 € (légère hausse vs. 2024) :

- La facture d'eau en hausse constante depuis quelques années (+7% vs. 2024).

La hausse de la facture de chauffage reste finalement contenue à +1 %, grâce à la baisse du prix moyen du gaz (-19 % par rapport à 2024), et ce malgré **une augmentation de la consommation de gaz de +24 %**. Cette hausse ne s'explique toutefois pas par une variation significative des températures (degrés-jours +2 % vs. 2024).

Voici l'évolution de la consommation de gaz – hors eau froide & chaude :

	2021	2022	2023	2024	2025	% 2025 /2024
Gaz Fenestral						
Degré jour	2.172	1.920	1.925	1.806	1.835	2%
Total Conso Kwh	400.266	308.098	300.730	294.502	366.262	24%
Prix moyen €/Kwh	0,03	0,12	0,07	0,07	0,06	-19%
Facture €	10.808	37.693	22.213	22.014	22.216	1%



Le Fenestral a adhéré depuis août 2023 à un contrat négocié par MGS pour l'ensemble de son parc de copropriétés, avec la fixation de 50% du prix du gaz et de l'électricité tout en gardant la possibilité de renégocier les 50% restants si une opportunité se présente. Le contrat a été prolongé jusqu'en 2029.

Pour rappel, **l'augmentation d'un degré de chauffage équivaut à une consommation en hausse de 7% environ**. Voici un rappel des recommandations en matière de chauffage :

La température idéale pour votre maison pièce par pièce – ENGIE

Ci-après une représentation graphique des consommations de l'immeuble de 2022 à 2024 (2025 disponible en mai-26 seulement) :

Calorimètres 2024						
4	3 022	383	1 719			
3	12	766	1 723	485	767	2 565
2	7 058	302	1 980	854	2 559	5 088
1	3 301	1 570	561	567	174	171
0	231	879	723	2 866	997	310
	A	B	C	D	E	F
	179		177		175	

Calorimètres 2023						
4	2 772	664	653			
3	221	573	2 138	423	2 159	1 513
2	3 170	970	1 462	841	2 262	5 887
1	3 587	1 036	127	595	235	69
0	249	921	225	2 769	1 685	208
	A	B	C	D	E	F
	179		177		175	

Calorimètres 2022						
4	4 012	1 112	4 906			
3	1 624	766	2 870	405	1 734	1 099
2	273	280	2 198	602	2 681	2 851
1	2 857	1 291	542	973	868	210
0	709	2 096	409	239	4 596	17
	A	B	C	D	E	F
	179		177		175	

Cette étude montre une véritable disparité des habitudes de chauffe entre les différents propriétaires, plus liée aux préférences individuelles, qu'à la situation d'un appartement dans l'immeuble (pignon, sous toit, au-dessus du garage...). Les changements sont visibles également d'une année à l'autre en fonction des efforts consentis pour réduire les charges de chauffage ou à la suite d'un changement d'occupant.

2.2. Gestion courante hors contrat :

Les dépenses hors contrat s'élèvent à 6.934 € avec dans le détail :

Montant €	2021	2022	2023	2024	2025	Commentaires 2025
Hors contrat	11.528	17.611	7.971	15.064	6.934	
07-Entretien des communs					150	Etrennes
98 - Syndic - Hors fixe	344	924	1.105	595	535	cf. analyse détaillée Frais du Syndic
Accès - Clé Ascenseur	103		289	403		
Accès - Clé Porte Communs	30		364			
Accès - plaque entrée garage					337	Fixation plaque métallique entrée garage RHC
Accès - Portes					435	Remplacement rappels de porte, rabotage 3 portes d'entrée RHC
Accès - Serrurerie Porte	375			106		
Accès - Tapis entrée			30			
Analyse de l'eau	628					
Ascenseur - Dépannage		239	402	391	0	
Ascenseur - Mise en conformité	1.004					
Ascenseur - Nettoyage Cuvette	636	904		159		
Ascenseur - Remplacement	3.362	1.850			1.067	Remplacement bloc secours & contact Kone
Audit Technique	605					
Chaufferie - Dépannage		4.439	209	175		
Dépannage Parlophonie					370	Suite installation TD Tech
Eclairage Extérieur					378	Fourniture et remplacement éclairage extérieur ServiSyndic
Electricité - Dépannage	535		316	257		
Electricité - Remplacement					385	Lampes défectueuses ServiSyndic
Frais de banque	62	146	136	44	-311	
Honoraires - contentieux impayés			500	2.765		
Honoraires - expert prime			303			
Plomberie - Dépannage	981	368	944	1.193	1.060	Débouchage colonne fécale + recherche fuite ESB
Plomberie - Infiltration Eau Garage	435	334	228			
Régularisation Urbanistique						
Sinistre - Dégâts des eaux	193	5.661	1.112	7.686	2.287	Solde sinistre Cheminée CD4 - RHC
Sinistre - Effraction	929					
Sinistre - Fissures	1.108					
Taxes	199		442	235	242	
Terrasse - Etanchéité		2.335	1.590	424		
Toiture - Inventaire Amiante		411				
Toiture - Tempête				631		

2.3. Décision AG :

Les dépenses hors contrat s'élèvent à 26.834 € avec dans le détail :

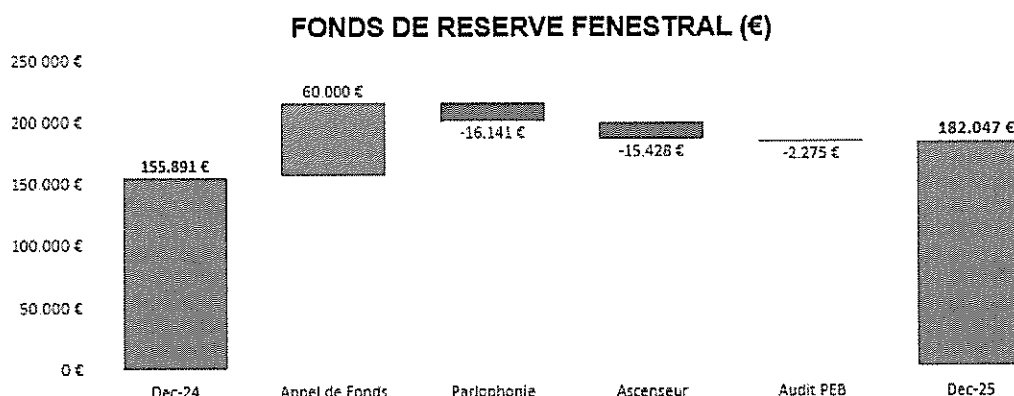
Montant €	2021	2022	2023	2024	2025
Decision AG	65.137	102.586	-9.639	18.967	26.834
Ascenseur - Mise en conformité				16.608	4.607
Déconnexion chauffage garage		922	343		
Dossier PEB					2.275
Electricité - Mise en conformité				140	2.066
Installation Parlophonie					16.181
Ramonage Cheminée			500		
Regularisation Urbanistique	1.327	55.820	5.277	2.219	1.705

Voici les points d'attention :

- La mise en conformité des ascenseurs pour un total de 21.215€ (non final)
- Le dossier PEB ne représente que la première tranche de facturation (rapport rendu en 2026)
- La mise en conformité électrique a été réalisée par ServiSyndic : le CDC a été surpris par le nombre de blocs changés, ayant effectué quelques contrôles préalables.
- L'installation Parlophonie est en-dessous du montant maximum voté en AG de 17.300€
- La régularisation urbanistique a généré des dépenses de 1.705€ en 2025; dont 1.355 € sur le permis d'environnement géré par Mr Moreau (**sans contrat/convention – abandon de mission**). Le solde couvre les honoraires du Syndic.

3. Fonds de réserve :

A fin décembre 2025, le fond de réserve atteint 182.047 €. Au vu du montant, il serait souhaitable de placer l'argent sur un compte rémunéré.



4. Sinistres :

A fin 2025, 9 sinistres sont ouverts au bilan pour un montant de **10.930 €**. Il faut donc s'attendre à de nombreux frais à financer lors de la clôture de ces sinistres, car seuls les frais de recherche et de remise en état sont pris en charge par l'assurance et pas la réparation de la cause.

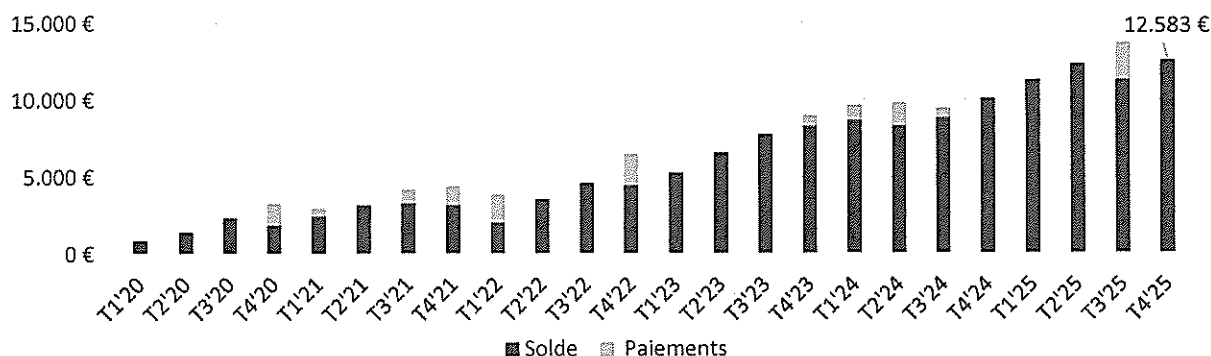
Notons que 1 sinistre relatif au toit 2022-2 DDE (177) CD4-TOITURE a été clôturé, en impactant les comptes 2025 pour 2.287 €.

Au total, ce sinistre aura coûté 7.214€ à la copropriété car l'assurance n'est pas intervenue (Mr Van Hove a confirmé en avril 2025 que les problèmes de condensation ne sont pas pris en charge).

5. Impayés :

A fin 2024, les impayés s'élèvent à 10.111€ pour Madame Boutour. Ci-dessous un historique de la dette accumulée et des remboursements effectués (en vert).

Les frais d'avocat pour suivre le dossier s'élèvent à 2.765 € et sont pris en charge par la copropriété car non prévus par la décision du juge. Il n'y a pas eu de frais d'avocat facturés en 2025.



6. Frais du Syndic :

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

Montant €	2021	2022	2023	2024	2025
Fenestral	8.281	10.184	9.819	10.741	11.184
Gestion Courante	7.551	8.484	9.469	9.031	9.274
Contrat	7.207	7.560	8.364	8.436	8.739
Hors contrat	344	924	1.105	595	535
AGO	124	124	200	330	270
Analyse Risque	140				
Appel Garde		20	90	20	35
Attestation TVA			20		
Contrat Gaz					100
Demande Primes		140	550	50	
Dossier sécurité Ascenseur		420			
Fibre optique				35	
Forfait Impression	80	80	40	25	
Rappel ROI					60
Recensement ramonage cheminée			70		
Réunion Cogénération		140			
Site internet+ Archives			135	135	70
Decision AG	730	1.700	350	1.710	1.910
Hors contrat	730	1.700	350	1.710	1.910
Installation Parlophonie					145
Suivi mise en conformité ascenseur				1.000	1.415
Suivi mise en conformité Electrique				140	
Suivi SIAMU	520	1.210	350	570	350
Suivi Terrasses	210	490			
Grand Total	8.281	10.184	9.819	10.741	11.184

Les frais payés vers notre syndic s'élèvent à **11.184 € (+4% vs. 2024)** :

- Les honoraires sous contrat sont de 8.739 € (en hausse de 3.6% avec l'indexation), auxquels s'ajoutent 535 € de hors contrat principalement pour les frais d'AGO.
- Les frais suite à décision d'AG sont principalement lié au suivi de la mise aux normes des ascenseurs, au suivi SIAMU et au suivi installation Parlophonie.

FENESTRAL

Rue François Vervloet 175/179
1180 BRUXELLES

M.G.S srl**BILAN**

Décompte 4T2025

Période 01/10/2025 - 31/12/2025

Fait: 5 mars 2026

Date Impr.: 09/03/2026

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		20 789,52
100001 FONDS DE ROULEMENT ZANDBEEK		19 966,67
100010 PAIEMENT FONDS DE ROULEMENT ZA	19 966,67	
150010 ARRONDIS		8,08
150040 ANCIENS PROP / FRS		481,49
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		193 298,28
160200 FONDS DE RÉSERVE ZANDBEEK		3 466,67
160300 PAIEMENT FDS RÉZ ZANDBEEK	3 466,67	
330000 STOCK DE CLÉS	361,80	
400000 PROPRIÉTAIRES	44 806,54	
440000 FOURNISSEURS		3 209,44
499000 COMPTE D'ATTENTE	70,00	
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		168,33
499118 SINISTRE 2022-3 CD4 FUITE WC	1 420,88	
499119 SINISTER 2024-1	200,00	
550000 COMPTE D'ÉPARGNE BNP	150 583,79	
551000 COMPTE À VUE BNP	11 034,42	
	241 388,48	241 388,48

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2025001	01/01/25	28/02/25	Réouverture année comptable				155 891,39		155 891,39
ACH	251011	29/01/25	05/02/25	440017 118564229			3 547,29			152 344,10
ACH	251017	14/02/25	21/02/25	440017 118566864			219,21			152 124,89
ACH	251020	17/02/25	24/02/25	440017 118567038			316,30			151 808,59
ACH	251026	04/03/25	11/03/25	440017 118570453			173,95			151 634,64
ACH	251035	13/03/25	27/03/25	440017 118571841				5 675,66		157 310,30
ACH	251029	25/03/25	02/04/25	440001 2025-0325			1 345,00			155 965,30
DIV	2025001	31/03/25	31/03/25	Provisie nr 19 - 31/03/2025				15 000,00		170 965,30
ACH	252008	23/04/25	07/05/25	442152 2025-076			4 081,00			166 884,30
ACH	252004	24/04/25	02/05/25	4011268 2025/111			2 274,80			164 609,50
ACH	252010	14/05/25	22/05/25	4011365 250247			8 018,11			156 591,39
ACH	252020	20/06/25	28/06/25	440001 2025-0713			175,00			156 416,39
DIV	2025004	30/06/25	30/06/25	Provisie nr 20 - 30/06/2025				15 000,00		171 416,39
ACH	253011	27/07/25	27/07/25	4011365 250340			8 018,11			163 398,28
ACH	253022	30/09/25	08/10/25	440001 2025-1102			100,00			163 298,28
DIV	2025007	30/09/25	30/09/25	Provisie nr 21 - 30/09/2025				15 000,00		178 298,28
DIV	2025010	31/12/25	31/12/25	Provisie nr 22 - 31/12/2025				15 000,00		193 298,28
160000							28 268,77	221 567,05		193 298,28
1600	***	Fonds de reserves					28 268,77	221 567,05		193 298,28
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					28 268,77	221 567,05		193 298,28
							28 268,77	221 567,05		193 298,28

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2025	BUDGET PREVISIONNEL
PREVENTION INCENDIE	400,00	296,52	300,00
CONTROLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	5.600,00	5.493,03	5.700,00
NETTOYAGE BATIMENT	6.100,00	6.072,90	6.200,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	2.600,00	3.441,82	3.600,00
EAU	7.000,00	7.369,88	7.600,00
ENTRETIEN + SEL ADOUCCISSEUR	1.100,00	1.112,08	1.200,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	500,00	671,29	700,00
COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	2.700,00	2.594,75	2.700,00
GAZ	25.000,00	22.216,83	23.000,00
ELECTRICITE DES COMMUNS	1.800,00	1.671,44	1.800,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE	1.000,00	835,59	900,00
HONORAIRES SYNDIC	8.600,00	8.738,66	8.900,00
ASSURANCE INCENDIE + RC + PJ	6.500,00	6.665,81	6.800,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	100,00	205,00	210,00
FRAIS AG	400,00	270,00	300,00
FRAIS BANCAIRES	100,00	-310,64	200,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	3.800,00	1.355,20	1.400,00

73.390,0068.700,1671.510,00

(1) électricité, égouts, bâtiment,

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2025	BUDGET PREVISIONNEL
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (2)	5.700,00	7.323,02	4.000,00

5.700,007.323,024.000,00

(2) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50% des frais réels de l'année 2025

TOTAL	79.090,00	76.023,18	75.510,00
-------	-----------	-----------	-----------

