

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48
E-mail : team2@mgsyndic.net

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

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE RONCEVAUX DU 17 NOVEMBRE 2021 (2^e SEANCE) - BCE 0824077356

L'an deux mille vingt et un le 17 novembre à 18h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence **RONCEVAUX (BCE 0824077356)** AU FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles

PROCES VERBAL

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

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

Les propriétaires présents ou représentés sont 34 sur 136 formant ensemble 87.100 / 275.000^{ème}. Le double quorum n'étant plus nécessaire (2^{ème} séance), l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h05.

Est nommé Président de séance : Monsieur SORIN

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK accompagné de Monsieur François MARIT

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. **Comptes :**

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1^{er} juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire **exclusivement par écrit** en veillant à utiliser l'adresse mail : team2@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

2.1. **Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes**

- **Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2019 (majorité absolue)**

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Monsieur AERTS, commissaire aux comptes. Après discussion et votes, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2019 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.



- Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2020 (majorité absolue)
Le syndic a joint à la convocation le rapport de Monsieur AERTS, commissaire aux comptes. Après discussion et votes, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2020 sont approuvés la majorité requise des voix des propriétaires présents et/ou représentés.
Abstention : Monsieur BOOTHBY

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 commenté et adopté à l'unanimité des propriétaire présents et/ou représentés.

b) Approbation du budget extraordinaire réalisé sur base d'un audit à réaliser (art 577-8§4 18°) - Tableau informatif en annexe

Il n'y a pas d'audit. Le syndic et le conseil de copropriété évalue et étudie chaque année les différentes problématiques affectant la copropriété en vue d'en discuter lors de l'assemblée générale avec les copropriétaires.

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

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

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

La proposition est acceptée

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

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

Pour s'y loguer : **veuillez-vous référer au manuel d'utilisation en annexe**

2.3 Situation des débiteurs

La situation financière de l'immeuble est bonne.

Seul un propriétaire accuse un retard de charges ayant nécessité une procédure en justice.

Les autres copropriétaires payent leurs charges à heure et à temps et a défaut, le syndic applique la procédure de recouvrement de charges habituelle. Monsieur Sorin remercie le Syndic pour le suivi afin d'obtenir ce résultat positif.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – non nécessaire selon le syndic - Majorité absolue

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

2.5 Par dérogation à la loi, afin d'éviter une imposition et dans le but d'alléger les charges des propriétaires, possibilité au syndic d'imputer, sans accord préalable, certaines factures sur le fonds de réserve – Décision (majorité absolue)

Le syndic et le conseil de copropriété expose la raison de ce point et notamment la hauteur du fonds de réserve actuel qui fait que si celui-ci continue à augmenter l'ACP risque de se voir imposer des taxes sur ce fonds de réserve. Cette mesure permettra également de réduire les charges des copropriétaires.

Après discussion et vote, cette disposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés sous réserve que le fonds de réserve générale ne diminue pas en dessous du montant de 499.999€. Il est précisé que les factures en question qui seraient prises en charge par le fonds de réserve le seraient uniquement pour des frais imputables aux propriétaires et liés à des travaux extraordinaires, d'entretiens et ou urgents que le syndic aurait de toute façon du prendre du fonds de roulement (remplacement d'un circulateur défectueux par exemple).

3. **Rapport du syndic et du Conseil de copropriété sur l'exercice**

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 commente le rapport d'activité joint à la convocation.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits 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. Il est rappelé que les demandes d'interventions faites en directs seront facturées en privatifs si l'intervention est d'ordre privée.

- Demande de M. SANCHEZ que le concierge M. Castro soit équipé d'une transpalette électrique (budget +/-1.500€) en vue de faciliter son travail (celui-ci doit en effet soulever des charges importantes) et pour éviter un accident de travail. Il est décidé de mandater le syndic et le Cdc pour étudier le dossier et si besoin en choisir un.
- M.Sorin signale qu'il y a des inondations récurrentes au niveau des couloirs des caves. Le plombier mandaté n'a pas pu malgré plusieurs investigations déterminer l'origine qui semble venir de la rue. Vivaqua a été contacté pour faire des tests en vue d'y remédier.
- Il est demandé au syndic, lorsque des propriétaires réalisent des travaux privatifs dans leur appartement et salissent les communs, de faire intervenir une société de nettoyage externe et d'imputer la facture au responsable. Le propriétaire aura bien sûr été averti préalablement et la société de nettoyage ne sera envoyée que si cela se poursuit.

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

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

4.2 Au syndic

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

4.3 Au Commissaire aux comptes

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

5. **Elections : (majorité absolue)**

5.1 Election du conseil de copropriété fusionné avec le team technique : 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 - Proposition d'élire :

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer pour une durée d'un an

- Monsieur SORIN
- Madame POMPLUN
- Monsieur CARRION



- Monsieur SMIT
- Le Docteur PFOERTNER
- Monsieur ADVIEV

5.2 Des Commissaires aux comptes – appel à candidature suite au départ de Monsieur Aerts
M. Aerts est chaudement remercié par les copropriétaires et le syndic pour tout le travail effectué au long de ces dernières années.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur ADVIEV en tant que commissaires aux comptes pour une durée d'un an. Celui-ci sera invité à participer aux réunions du CDC.

Il lui est rappelé que les factures peuvent être envoyées par mail ou consultées chez le syndic mais ne pourront sortir des bureaux.

Il est rappelé que le commissaire devra transmettre un rapport qui sera transmis aux propriétaires avant l'assemblée générale.

5.3 Du syndic MGS srl

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

6. Information - rappel - suggestion du syndic

6.1. Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier confié au Notaire Indekeu – Dossier relancé par le syndic et toujours en cours

Le dossier d'adaptation des statuts suite à la nouvelle loi de 2018 est en cours de rédaction par le notaire INDEKEU. Celui-ci est régulièrement relancé par le syndic mais le syndic informe les copropriétaires que les notaires accusent un retard important (de l'ordre de 1 à 2 ans).

6.2 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, 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. – Décision (majorité absolue)

Le syndic fait un point sur les différents contrats d'ores et déjà souscrits au jour de la réunion (ascenseur, assurance, organisme de contrôle, électricité, ...).

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas changer de fournisseur mais de mandater le syndic pour faire les changements nécessaires si, pendant l'année, il trouve un meilleur prestataire de service et/ou moins cher. Le syndic veillera toutefois à en aviser préalablement les propriétaires.

Il est précisé que le chauffagiste actuel TEM ne donne plus satisfaction. M. Sorin a rencontré plusieurs chauffagistes afin d'avoir des offres. Ce dossier sera discuté avec le conseil de copropriété et le syndic afin de choisir la meilleure offre.

6.3 Information par Monsieur Sorin qui a suivi le dossier avec Monsieur Meganck relatif à la mise en conformité des ascenseurs et sur le suivi donné par rapport aux pannes récurrentes

- Monsieur Sorin signale que depuis la mise en conformité, les pannes sont récurrentes, les interventions de Liftinc fréquentes et certains ascenseurs continuent à vibrer et à faire des bruits anormaux. Liftinc et l'expert M.Roelandt ont été avertis officiellement et par recommandé qu'ils seront tenus pour responsables pour tout accident ou remplacement de pièces. Il est précisé que sans amélioration avant la fin de l'année, le syndic et le conseil de copropriété n'auront d'autres choix que d'engager une procédure judiciaire.
- L'organisme de contrôle ATK, nous a informés que le règlement exige une luminosité de 50 LUX devant les portes d'ascenseurs. Monsieur Sorin a mesuré avec l'électricien l'intensité de l'éclairage devant chaque porte d'ascenseur. Le niveau n'étant pas atteint nous devons y remédier.

Suite à la proposition de M.Sorin, par souci d'économie, nous n'avons pas remplacé les luminaires complets mais changés les ampoules par des LED économiques, beaucoup plus lumineuses. ATK, l'organisme de contrôle, a revérifié et accepté le nouvel éclairage comme étant conforme.

6.4 Situation sur les nuisances sonores et la plainte collective à Infrabel – Dossier confié à l’avocat Van Ermen

Une procédure a été engagée à l’encontre de INFRABEL concernant ces nuisances sonores. Le dossier suit son cours mais sans grande avancée actuellement vu le retard accumulé par la justice.

Il semblerait toutefois, et cela est confirmé par les occupants en cours de réunion, que les nuisances sonores semblent avoir diminuée.

6.5 Terrasses : rappel de les entretenir régulièrement, aménagement ne doit pas gêner le passage pour accéder aux escaliers de secours, ...

Le syndic rappelle qu’il appartient aux copropriétaires et occupants d’entretenir leurs terrasses (joint, peinture, etc) et qu’il est absolument nécessaires que les accès de secours via les escaliers restent accessibles en cas d’incendie. En cas d’incident, la responsabilité de l’occupant pourrait être engagée.

Le syndic demandera au concierge d’aller faire un contrôle de toutes les séparations afin de s’assurer que celles-ci s’ouvrent bien.

7. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision

7.1 Cogénération

– Exposé simplifié du principe de la Cogénération par Monsieur Sorin (documentation sera transmise par mail distinct dans les prochains jours)

– Présentation de la recommandation du Conseil de copropriété et du syndic qui ont étudié les différentes alternatives, visités des installations et rencontrés les différents intervenants

– En cas d’accord, élection d’un Comité spécial « Cogénération » composé des membres du CDC et des éventuels propriétaires en vue de finaliser la commande et sécuriser le contrat - Décision (majorité 2/3)

Monsieur Sorin présente le dossier.

Celui-ci a interrogé différents tiers investisseurs et les a rencontrés sur place afin de bien comprendre tous les tenants et aboutissants d’une cogénération et les avantages et inconvénients que cela pourrait représenter pour la copropriété (financier et technique).

Après son analyse M. Sorin estime, qu’en l’état, le gain par rapport aux problématiques techniques qu’une telle installation pourraient engendrés est minime.

Ci-dessous un cours résumé.

- Contexte économique

Pour rappel, le CV est l’équivalent d’un « droit de polluer » pour les fournisseurs d’énergies. Pour l’installation de l’ACP, un coefficient multiplicateur de 6.3 % serait appliqué sur le nombre de CV générés tant que l’installation est agréée avant le 31 décembre 2021. La copropriété bénéficie donc d’un revenu locatif attractif et de l’électricité générée par la cogénération qui servirait à alimenter les communs. L’intérêt économique de cette installation pour le tiers investisseurs repose majoritairement sur la vente des CV générés grâce au fonctionnement de sa cogénération. Le tiers investisseurs a un retour sur investissement grâce à la revente de ces certificats verts dont il a la totale jouissance.

- Choix et avantages du tiers investisseur

Une installation de cogénération peut soit être financée en fonds propres pour obtenir une meilleure rémunération (en étant propriétaire de la machine), mais avec les inconvénients suivants :

- Engagement de +/- 225.000 € de fonds propres
- Obligation d’assujettir la copropriété à la TVA et faire une déclaration trimestrielle (besoin de payer un expert-comptable,)
- Risque d’imposition sur le revenu dégagé au-delà de 20 000 €
- Prise en charge par l’ACP de la revente des Certificats Verts (compter un surcote d’honoraire de 140 € par trimestre)
- Entretien de la cogénération
- Augmentation du gaz estimé à 500 €

L’installation peut également être financée via un tiers-investisseur qui investit pour implanter sa propre cogénération dans la chaufferie de l’immeuble moyennant le paiement d’un loyer. Les caractéristiques techniques de la cogénération reprises dans l’offre de COGENGREEN et GO4GREEN ont été étudiées pour garantir un rendement financier

optimum, tout en respectant les conditions imposées par la Région Bruxelloise pour que l'installation soient agréée conforme pour générer des CV.

La cogénération proposée ici n'est donc pas surdimensionnée, mais destinée à fournir la meilleure quantité d'électricité, d'eau chaude (sanitaire et chauffage), par conséquent la meilleure production et de CV pour les besoins de l'ACP. Dans cette seconde option, la machine appartenant au tiers-investisseur, c'est lui et non l'ACP qui bénéficie de la revente des Certificats Verts.

Cette solution offre les avantages suivants sans dépenser 1 € :

- 0 € d'investissement
- Pas d'assujettissement à la TVA
- Pas d'impôt (à ce jour) car inférieur à 20.000 €
- Loyer de 20.000 € / an pour la copropriété
- Diminution des frais d'électricité des communs
- Entretien de la cogénération à charge du tiers investisseur
- Au plus l'installation est bien entretenue, au plus il y a de CV. L'intérêt « commun » pour les deux (ACP et 1/3 investisseur)
- Amélioration du PEB
- Immeuble plus « vert »
- Chaudière moins sollicitée

● Questions réponses Syndic et M. Sorin. Également en annexe le document « Cogeneration » de Monsieur Sorin.

- Bruit : le tiers investisseur s'engage à ce que le niveau de nuisance sonore ne dépasse pas une certaine norme. Toutefois les cogénérations que M. Sorin a visitées étaient très bruyante. Les propriétaires considèrent que c'est un point très important car ce bruit mettrait en péril la tranquillité des habitants
D'autres points repris dans les contrats semblent aussi poser problème quant à la responsabilité à laquelle la copropriété s'engagerait pour des avantages considérés, à première vue, comme mineurs
- Il est précisé qu'une cogénération permet de rallonger la durée de vie des chaudières actuelles car elles seront moins sollicitées
- Le syndic est invité à partager son expérience qui, à ce jour, est positive
- Monsieur Sorin apporte quelques précisions supplémentaires suite à la comparaison des offres de Go4Green et Cogengreen
- Le syndic précise qu'une faillite du tiers investisseur n'aura que peu de conséquences sur l'acp (fin des loyers simplement) – le syndic a prévu également une clause qui permettrait de racheter la cogénération et ne pas être bloquer par un curateur.
- Le syndic rappelle qu'au terme des 10 ans, il est inutile de se projeter car il faudra tenir compte du contexte économique et environnementale. Le syndic signale que toutes les alternatives sont et restent ouvertes grâce au contrat.
- Le loyer proposé pendant 10 ans ne sera pas (à ce jour) taxé
- L'électricité produite est destinée aux communs uniquement
- Après 10 ans ? : rachat éventuel en sachant que le moteur de la cogénération sera à remplacer (durée de vie moyenne de 10 ans) - voir article Bruxelles environnement ci-joint.
- Le travail pour la pose de l'unité de cogénération n'impliquerait pas d'arrêt prolongé de l'actuelle chaudière (interruption 3h ou 4h).

Ci-dessous information intéressante.

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

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés d'élire un comité spécial « cogénération » composé des membres du CDC et de Monsieur LAMBIZA et Madame RAGOEN en vue de poursuivre l'étude en vue d'une prochaine assemblée générale.

-il est demandé à ce comité d'en profiter pour étudier la possibilité de placer des panneaux solaires.

7.2 A la demande de M. Parmentier – proposition de placer un adoucisseur d'eau – avantages et inconvénients – devis informatif en annexe – discussion – décision (2/3)

Le syndic présente le dossier et rappelle qu'une demande similaire avait été présentée lors de l'assemblée générale de 2016 et refusée par la copropriété vu les inconvénients que pourrait engendrer cette installation sur les canalisations (corrosion) et le goût sur l'eau. Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des voix des propriétaires présents et ou représentés de ne pas installer d'adoucisseur d'eau.
Vote favorable à l'installation : SESTINI, LAMBIZA, CODRESCU et MASI

7.3 Demande d'un propriétaire de munir d'extracteurs les ventilations en toiture – contraintes techniques – Décision (majorité 2/3)

Le propriétaire présente sa demande.

La copropriété Roncevaux dispose d'une extraction naturelle, le placement d'extracteurs mécaniques en toiture risquerait de causer des problèmes de dépression dans les appartements.

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires, excepté le demandeur, présents et ou représentés de ne pas donner son accord pour l'installation d'extracteurs mécaniques en toiture.

7.4 Demande d'un propriétaire de prévoir la mise en peinture de l'ensemble des paliers – Décision (majorité 2/3)

Le copropriétaire expose sa demande.

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de mandater le syndic et le conseil de copropriété afin de constituer un dossier complet (plusieurs devis, planification, prix par appartement, etc.) en vue de le présenter lors de la prochaine assemblée générale.

8. Alimentation du fonds de réserve – Proposition du Conseil de copropriété de stopper jusqu'à la prochaine AG l'alimentation du fonds de réserve jugé suffisante et pour éviter une imposition sur celui-ci - Décision (majorité absolue)

Au jour de la réunion, le fonds de réserve général s'élève à 593.424,09 €.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de suspendre les appels de fonds de réserve cette année.

9. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mercredi 12/10/2022 (1^{ère} séance) & le mercredi 16/11/2022 (2^{ème} séance)

La motion est acceptée, il est précisé à 18h.

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.

Le Syndic, Monsieur Marit, ainsi que Monsieur Sorin sont remerciés par l'assemblée pour leurs actions
Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h.

Date d'expédition, le 17 novembre 2021

MCS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1110 Bruxelles
Tél. 02 534 43 83 Fax 02 534 43 83
@ info@ngsvodic.net

Le président
Sorin

Adrian Sorin

pour l'AG 17 novembre 2021

Cogénération principe simplifié - Production d'électricité et chaleur.

50kW électrique 90,3kW thermique ballon 1000 litres cout 200.000€

Le système cogénérateur est démarré par la demande de chaleur

Une partie de l'alimentation gaz est déviée vers le cogénérateur.

Ce gaz alimente un moteur.

Le moteur alimente un alternateur produisant de l'électricité (non stockée, mais utilisée par intermittences pour compléter nos besoins internes pour l'éclairage et les ascenseurs)

Le surplus, non instantanément utilisé, est envoyé sur le réseau et une rétribution est récupérée via les certificats verts par l'installateur (ou par nous)

Le moteur chauffe et les calories sont récupérées pour chauffer de l'eau.

Cette eau est utilisée pour nos radiateurs et notre consommation d'eau chaude.

Rendm global cogeneration gaz naturel : 88% vs 85% actu donc gain 3% (go4 green)

Rendement électrique : 35% : 350kWh/1000kWh

Rendement thermique : 53% : 530kWh/1000kWh

+ Rendement SI Echangeur de chaleur ds. cheminée (pompe a chaleur) 3%

Dimensions 2,26m 2,02m 1m 1800kg +armoire électrique, tuyaux, pompes, Ballon

Consol 2019 gain go4green 8750h=75%temps cogen 6000h 70% temps

Gas 56 000 € 1 300 +2000

Elec10 000 € 7 500 moins led 6300 moin led

8 800 plus redev 10 000 redev 18500 = 10€/app/mois

Tot 19 000 TOT 22 800 gain 13€/app/mois

Payement gaz - achat chaleur



Garanties à inclure dans le contrat pour éviter d'éventuels problèmes :

Bruit/Insonorisation/Nuisances sonores et Vibrations - garantie de résultat

Le cogénérateur prend en charge les installations accessoires pour la cogénération :

- *Installation des nouveaux compteurs, système de régulation et ordi de suivi, ballon d'eau chaude
- * Installation +Control/Mise en conformité coût : réseau électrique, raccordement électrique, dble évacuation fumées, ventilation, obligations incendie, assurances supplémentaires plus inst cogeneration....
- *Tout ce qui concerne le cout et l'obtention du Permis d'environnement

Nos rétributions + supplément gaz : Si changement des conditions des certificats verts

Contrat Cogen déséquilibré uniquement financier se protégeant car entre autres :

- *Nous Devons placer un Adoucisseur Pénalités si problèmes d'eau
- *Nous avons des pénalités 150€/jour d'arrêt Eux aucune

Garantie dans le temps :

- *Si faillite de l'installateur
- *Après les 10 ans (durée de vie de l'installation)

Coopération chauffagiste maintenance-chaudières et maint-cogenerateur

- *Responsabilité dépannage , entretien ,régulation ??TEM + Ceper ou ABS



RONCEVAUX

Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45
 1000 BRUXELLES
 BCE: 0.824.077.356
 Banque: BE34 0017 2803 4990
 BIC: GEBABEBB

M.G.S srl

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

BILAN

Décompte 4T 2020

Période 01/10/2020 - 31/12/2020

Fait: 18 mars 2021

Date Impr.: 24/09/2021

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		163.000,00
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		7.409,09
150010 RESERVE DIFFERENCE D'ARRONDI	10,38	
150020 INDEMNITES DE RETARD		7.573,48
150040 ANCIENS FRS - PROP		26.584,15
150060 INDEMNITE EMMENAGEMENT		7.350,00
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		494.519,68
330000 STOCK CLES		17,82
330001 STOCK DE TÉLÉCOMMANDES	653,40	
330002 STOCK BADGES		17,50
400000 CO-PROPRIÉTAIRES	122.556,66	
440000 FOURNISSEURS		13.430,75
499101 SINISTRE 2018 - 14 DDE CENTRE	1.431,33	
499103 SINISTRE 2018-15 DDE D2/D1-E1	1.196,20	
499109 SINISTRE 2019-4	152,54	
499112 SINISTRE 2019-7	181,50	
499113 SINISTRE 2020-2	2.631,64	
499114 SINISTRE 2020-6 DDE F6-F7		139,87
499115 SINISTRE 2020-7	1.567,17	
499116 SINISTRE 2020-11 DDE F9 - F8	251,75	
499117 SINISTRE 2020-9	2.244,50	
499118 SINISTRE 18	250,00	
499119 SINISTRE 2021-1 DDE 8H-9H	901,00	
550000 COMPTE EPARGNE FORTIS	458.416,03	
551000 COMPTE COURANT SORTIE FORTIS	97.037,36	
551001 COMPTE COURANT ENTRÉE FORTIS	30.560,88	
	720.042,34	720.042,34

**Résidence ACP RONCEVEAUX,
Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45 à 1000
Bruxelles**

Rapport du vérificateur aux comptes

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

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

En conclusion, j'atteste que les comptes pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic.

Fait à Bruxelles, le 27/09/2020, le

Nom et signature du vérificateur

Roland AERTS
[Signature]

analyse comptes Roncevaux 2020

	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	TOTAL
Quotites générales					
6100 anti incendie	€ 335,27				€ 335,27
6102 installations electriques	€ 719,79		€ 116,60	€ 283,10	€ 1.119,49
6103 sanitaires et chauffages	€ 7.200,62	€ 921,14	€ 408,10		€ 8.529,86
6104 entretien installation technique	€ 1.341,18		€ 281,96	€ 416,90	€ 2.040,04
6105 nettoyage ordures	€ 10.317,25	€ 7.822,17	€ 8.163,69	€ 10.146,58	€ 36.449,69
6106 jardins parkings chemins	€ 563,06	€ 1.039,62	€ 849,21	€ 1.144,28	€ 3.596,17
6107 entretien bâtiment				€ 1.718,96	
611 renovations travaux exceptionnels	€ 74.650,08	€ 18.792,52	€ 27.723,78	€ 3.103,65	€ 124.270,03
					€ -
prélèvement sur fonds de réserve	€ -74.650,08	€ -18.792,52	€ -27.723,78	€ -3.103,65	€ -124.270,03
					€ -
6121 <i>électricité</i>	€ 625,67	€ 298,47	€ 419,56	€ 467,66	€ 1.811,36
6130 honoraires	€ 300,00	€ 688,13	€ 580,76		€ 1.568,89
sinistre solde non couvert				€ 595,43	€ 595,43
614 assurances	€ 3.875,61	€ 3.875,61	€ 6.083,17	€ 3.875,56	€ 17.709,95
					€ -
615 conciergerie	€ 210,00	€ 725,11	€ 210,00	€ 210,00	€ 1.355,11
62 remuneration charges sociales	€ 11.197,93	€ 8.465,25	€ 7.339,49	€ 8.787,89	€ 35.790,56
64 autres charge	€ 1.107,07	€ 11,50	€ 997,40	€ 1.093,51	€ 3.209,48
65 charges financières	€ 199,00	€ 67,60	€ 60,00	€ 60,00	€ 386,60
					€ -
					€ -
Quotite hors parking					
6103 sanitaires et chauffage	€ 1.256,65		€ 1.751,72	€ 1.483,61	€ 4.491,98
6120 eau	€ 14.825,00	€ 7.410,52	€ 14.825,00	€ 6.881,23	€ 43.941,75
6121 électricité	€ 1.305,33	€ 596,94	€ 839,12	€ 936,32	€ 3.677,71
6122 gaz	€ 29.348,45	€ 7.764,65	€ 5.444,92	€ 13.340,72	€ 55.898,74
					€ -
64 autres charges	€ 30,00				€ 30,00
					€ -
					€ -
quotité ascenseurs					
6101 ascenseurs	€ 13.941,26	€ 757,94	€ 8.687,84	€ 219,50	€ 23.606,54
6121 électricité	€ 1.305,33	€ 596,93	€ 839,12	€ 935,33	€ 3.676,71
					€ -
quotité gaz domestique					
6122 gaz	€ 323,63	€ 440,73	€ 97,88	€ 97,88	€ 960,12
					€ -
quotité à parts egales					
6130 honoraires	€ 9.480,00	€ 9.480,00	€ 9.480,00	€ 9.480,00	€ 37.920,00
					€ -
					€ -
FONDS DE RESERVE	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 132.000,00
					€ -
TOTAL ANNUEL	€ 142.808,10	€ 83.962,31	€ 100.475,54	€ 95.174,46	€ 420.701,45
					€ -
paiements à partir du fonds de réserve	€ -74.650,08	€ -18.792,52	€ -27.723,78	€ -3.103,65	€ -124.270,03
total annuel paiements sur fonds de réserve	€ 217.458,18	€ 102.754,83	€ 128.199,32	€ 98.278,11	€ 544.971,48

1° trimestre en 6103

remplacement de 14m de tuyaux pour 7000euros

analyse comptes Roncevaux 2020

	1TRIM	2TRIM	3TRIM	TOTAL
Quotites générales				
6100 anti incendie	€ 335,27			€ 335,27
6102 installations electriques	€ 719,79	€ 116,60		€ 836,39
6103 sanitaires et chauffages	€ 7.200,62	€ 921,14	€ 408,10	€ 8.529,86
6104 entretien installation technique	€ 1.341,18	€ 281,96		€ 1.623,14
6105 nettoyage ordures	€ 10.317,25	€ 7.822,17	€ 8.163,69	€ 26.303,11
6106 jardins parkings chemins	€ 563,06	€ 1.039,62	€ 849,21	€ 2.451,89
6107 entretien batiment				
611 renovations travaux exceptionnels	€ 74.650,08	€ 18.792,52	€ 27.723,78	€ 121.166,38
prélèvement sur fonds de réserve	€ -74.650,08	€ -18.792,52	€ -27.723,78	€ -
6121 <i>électricité</i>	€ 625,67	€ 298,47	€ 419,56	€ 1.343,70
6130 honoraires sinistre solde non couvert	€ 300,00	€ 688,13	€ 580,76	€ 1.568,89
614 assurances	€ 3.875,61	€ 3.875,61	€ 6.083,17	€ 13.834,39
615 conciergerie	€ 210,00	€ 725,11	€ 210,00	€ 1.145,11
62 remuneration charges sociales	€ 11.197,93	€ 8.465,25	€ 7.339,49	€ 27.002,67
64 autres charge	€ 1.107,07	€ 11,50	€ 997,40	€ 2.115,97
65 charges financières	€ 199,00	€ 67,60	€ 60,00	€ 326,60
Quotite hors parking				
6103 sanitaires et chauffage	€ 1.256,65	€ 1.751,72		€ 3.008,37
6120 eau	€ 14.825,00	€ 7.410,52	€ 14.825,00	€ 37.060,52
6121 électricité	€ 1.305,33	€ 596,94	€ 839,12	€ 2.741,39
6122 gaz	€ 29.348,45	€ 7.764,65	€ 5.444,92	€ 42.558,02
64 autres charges	€ 30,00			€ 30,00
				€ -

analyse comptes Roncevaux 2021

	1TRIM	2TRIM	3TRIM	4TRIM	TOTAL
Quotites générales					
6100 anti incendie	€ 340,57				€ 340,57
6102 installations electriques		€ 959,30	€ 304,22		€ 1.263,52
6103 sanitaires et chauffages	€ 620,10	€ 5.050,32	€ 3.087,29		€ 8.757,71
6104 entretien installation technique	€ 894,09				€ 894,09
6105 nettoyage ordures	€ 6.492,38	€ 7.939,36	€ 10.767,25		€ 25.198,99
6106 jardins parkings chemins	€ 288,72	€ 1.343,35	€ 866,16		€ 2.498,23
6107 entretien batiment	€ 19,53	€ 378,42	€ 665,50		€ 1.063,45
611 renovations travaux exceptionnels			€ 210,00		€ 210,00
					€ -
prélèvement sur fonds de réserve			€ -210,00		€ -210,00
					€ -
6121 <i>électricité</i>	€ 346,86	€ 685,56	€ 494,25		€ 1.526,67
6130 honoraires	€ 9.985,13	€ 9.619,80	€ 9.869,80		€ 29.474,73
sinistre solde non couvert					€ -
614 assurances	€ 4.523,99	€ 6.256,94	€ 4.280,57		€ 15.061,50
					€ -
615 conciergerie	€ 210,00	€ 698,93	€ 210,00		€ 1.118,93
62 remuneration charges sociales	€ 8.626,45	€ 8.763,70	€ 8.678,82		€ 26.068,97
64 autres charge	€ 1.829,97	€ 291,57	€ 827,83		€ 2.949,37
65 charges financières	€ 60,00	€ 60,00	€ 118,71		€ 238,71
6161 frais reunions	€ 432,00		€ 209,02		€ 641,02
					€ -
					€ -
Quotite hors parking					
6103 sanitaires et chauffage	€ 1.830,93	€ 286,20	€ 1.157,81		€ 3.274,94
6120 eau	€ 10.861,50	€ 10.861,50	€ 10.861,50		€ 32.584,50
6121 électricité	€ 693,72	€ 1.371,11	€ 988,48		€ 3.053,31
6122 gaz	€ 22.265,57	€ 17.158,58	€ 5.590,62		€ 45.014,77
64 autres charges					€ -

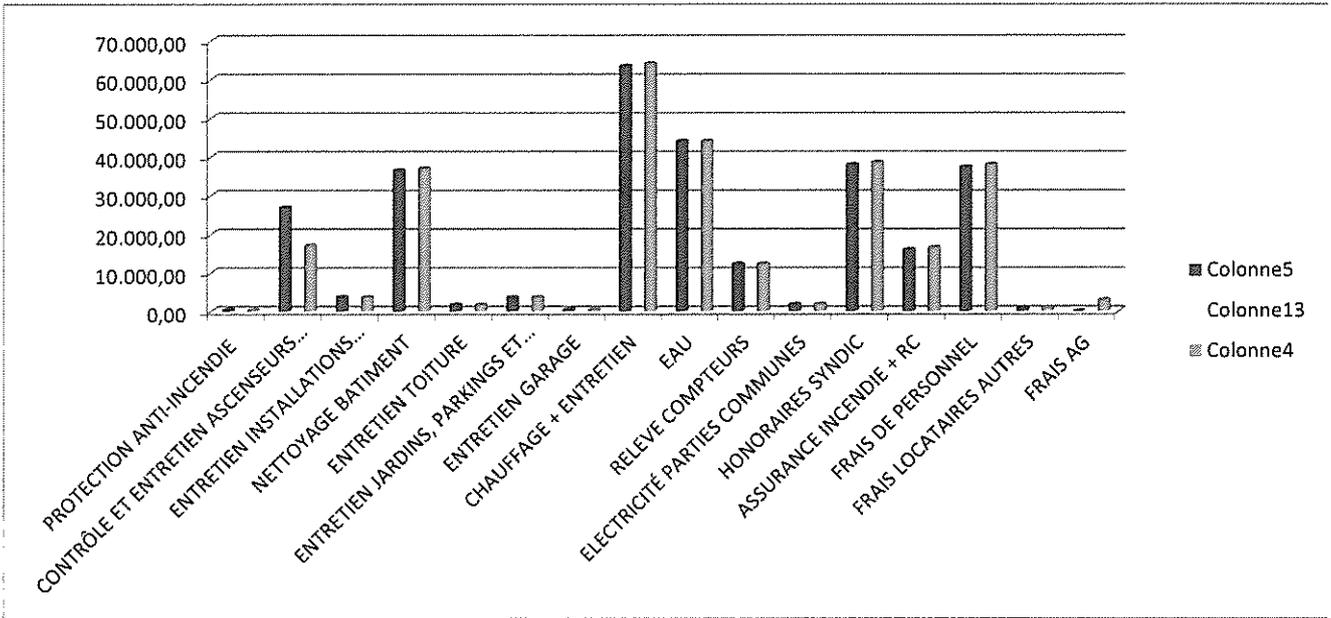
RONCEVAUX
SQUARE AMBIORIX 40 - BD CHARLEMAGNE 45 - 1000 BRUXELLES
BCE 0824.077.356

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

<u>FRAIS PRINCIPAUX</u>	<u>REEL 2020</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL 2021</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	335,27	350,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS (1)	26.823,05	17.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	3.667,94	3.700,00
NETTOYAGE BATIMENT	36.449,39	37.000,00
ENTRETIEN TOITURE	1.718,96	1.750,00
ENTRETIEN JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS	3.596,17	3.700,00
ENTRETIEN GARAGE	432,98	450,00
CHAUFFAGE + ENTRETIEN	63.393,01	64.000,00
EAU	43.941,75	44.000,00
RELEVÉ COMPTEURS	12.256,32	12.300,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	1.838,36	1.900,00
HONORAIRES SYNDIC	37.920,00	38.500,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	15.954,25	16.500,00
FRAIS DE PERSONNEL	37.336,53	38.000,00
FRAIS LOCATAIRES AUTRES	795,48	850,00
FRAIS AG	-	3.000,00
SOUS TOTAL	286.459,46	283.000,00

(1) budget diminué par rapport au réel de l'année précédente car il y eu une double facturation équivalent à indemnité de rupture du contrat avec Otis

<u>AUTRES FRAIS PROPRIETAIRES</u>	<u>REEL 2020</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL 2021</u>
REPARATIONS DIVERSES	9.223,01	9.000,00
REPARATION ASCENSEURS	460,00	500,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	1.568,89	1.600,00
SINISTRES PROPRIETAIRES	4767,92	4000
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	3.876,00	4.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	387,2	400
SOUS TOTAL	20.283,02	19.500,00
TOTAL	306.742,48	302.500,00



**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE
RONCEVAUX POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 OCTOBRE 2021**

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Réalisation des travaux de modernisation des ascenseurs par LIFTINC
 - Mise en conformité des éclairages devant ascenseurs
 - Mise en peinture des portes des ascenseurs par la société RHC

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

3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Remise en état des portes de caves et cadenas suite effraction
 - Dépannage divers des portes d'accès et garage en cas de panne.
 - Dépannage divers électrique suite panne de courant + éclairage
 - Dépannage divers pour débouchage décharge
 - Remplacement du circulateur chauffage
 - Evacuation d'encombrants abandonnés dans les sous-sols
 - Remplacement décharge défectueuse étage K8-K9-K10 et B7,B8 et D7,D8
 - Remplacement d'une section de décharge fuyante dans les garages
 - Contrôle et refixation des rampes main courantes décrochées dans les escaliers
 - Réparation localisée (derbigum) au niveau de la toiture des garages + toiture résidence suite entretien
 - Remplacement de robinets de service
 - Visite mensuelle avec le conseil de copropriété et suivi des différentes actions à réaliser et notamment les rappels au Règlement en cas de non-respect

4. **Sinistres en cours ou clôturés**
 - Rapport en annexe

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

Recouvrement de charges :

 - ACP VS PEROZZO
 - ACP VS VAN ASSEL

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

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

8. Demandes de propriétaires analysés lors du conseil de copropriété

a) Installation de la fibre optique

Le syndic a introduit le dossier auprès de Proximus pour que la fibre optique soit installée. Proximus réalise les installations de la fibre dans les communes de Bruxelles selon un plan prédéfini. Il faut donc attendre encore un peu que Proximus commence les travaux dans notre quartier.

b) Sécurisation de l'immeuble

Ce dossier fait suite à la série d'effractions qu'a connue la résidence Roncevaux en 2018-2019.

Une visite avec le service de prévention de la police de Bruxelles a été organisée en présence du Cdc et du syndic. Il en est ressorti que le niveau de sécurité, dans le cadre d'une résidence de la taille du Roncevaux, était satisfaisant d'un point de vue technique.

L'accent a plutôt été mis sur les mesures dites organisationnelles qui doivent être considérées comme prioritaires : la cause d'un problème ne réside souvent pas dans l'échec des dispositifs techniques, mais dans les mauvaises habitudes des intéressées et leur manque d'intérêt par rapport à la prévention.

Des gestes simples tels que ne pas ouvrir à de prétendus fournisseurs où ne pas se faire suivre en franchissant les portes d'accès permettent de réduire grandement le risque.

c) Amélioration du local vélo

Il nous a été demandé d'étudier la possibilité d'améliorer la disposition du local technique (coté Charlemagne) qui sert à quelques propriétaires pour déposer leur vélo.

Malheureusement ce local ne dispose pas d'un espace suffisant pour installer des racks ou mieux organiser la dépose des vélos. De plus un espace non négligeable doit rester libre car sert de chemin d'évacuation de secours.

La fermeture à clé de la porte du local n'est pas possible pour les mêmes raisons.

d) Affichage dans les communs- prévoir second tableau et affiché sur miroir en lieu et place des portes qui viennent d'être repeintes

Après discussion, il est estimé que le placement d'un tableau supplémentaire n'est pas nécessaire. Concernant les avis, les afficher sur le miroir n'est pas forcément une bonne idée car cela va laisser des traces. Il sera fait un effort par le concierge pour que les avis soient proprement affichés et visible également par les occupants qui accèdent à l'immeuble via les parkings.

e) Rappel de l'obligation de fermer les portes vers les escaliers intérieurs – proposition de placer un sticker sur les portes

Après discussion, il est demandé au syndic de rappeler aux propriétaires lors de la prochaine AG de bien fermer les portes vers les escaliers intérieurs. Le placement de sticker sur chaque porte n'apparaît pas comme nécessaire.

f) Information sur l'amiante

Le rapport est disponible en chaufferie pour les ouvriers qui interviennent dans la résidence.

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Watermael- Boitsfort
Tél : 02.534.44.48
Fax : 02.534.48.87
E-mail : team2@mgsyndic.net

RESIDENCE RONCEVAUX

Madame, Monsieur,

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

3t2021

Dossier en cours :

2020-2 dde K3 : Une fuite nous a été signalée dans l'appartement K3, après recherches, celle-ci a été localisée sur le circuit de chauffage de l'appartement. Les travaux conservatoires pour stopper la fuite ont été réalisées. Nous sommes en attente du devis de remise en état pour faire intervenir l'assurance. Un nouveau problème s'est produit sur un radiateur, travaux réalisés pendant l'été 2021. En attente devis remise en état du propriétaire pour faire intervenir l'assurance.

2020-5 dde A10-A11 Terrasse : Des boursoufflures au niveau du ciel de terrasse de l'appartement A10 nous ont été signalé. Nous avons fait établir un devis de réfection de la terrasse supérieur. Des nouvelles investigations ont eu lieu afin de faire les travaux nécessaires.

2021-1 dde H8-J9 : dans la nuit du 30 décembre il nous a été signalé une inondation au niveau de l'appartement H8. Les pompiers sont intervenus en urgence. L'origine provenait du flexible d'alimentation du lavabo de la salle de douche qui a explosé. Nous avons fait intervenir le plombier pour procéder à la réparation de la cause et déclarer le sinistre à l'assurance. L'assurance est intervenue et a évalué le montant des dommages pour indemnisation. Les remises en état ont eu lieu. Un recours a été entrepris par l'assurance contre le locataire du J9. Dossier sera clôturé comptablement lors du 3t2021.

2021-3 dde D10-D09 : un dégât des eaux nous a été signalé dans l'appartement D09. Après investigations il est apparu que l'origine de l'infiltration provenait des joints d'étanchéités de la baignoire du D10 qui était défectueux. Le propriétaire a fait les travaux de réfection des joints de baignoire. Nous avons fait établir le devis de remise en état pour l'assurance et sommes en attente que les zones impactées sèchent.

Dossier clôturé

- **2018-02 vitre brisée suite tempête :** on nous a signalé une vitre brisée à l'appartement D11 suite tempête. Ce sinistre est couvert mais afin de ne pas augmenter la sinistralité nous préférons ne pas le déclarer vu le faible montant du dommage 500€. La remise en état a eu lieu. Dossier clôturé.
- **2018-06 appart K7 :** Le propriétaire de l'appartement K7 nous a signalé de l'humidité au niveau du mur façade. Sur base des photos et concernant l'historique de la résidence, nous pouvons conclure à un pont thermique. Nous clôturons donc ce dossier mais avons demandé au propriétaire de rester vigilant.
- **2018-7 effraction 2^e étage HIJ :** Une tentative d'effraction a eu lieu au 2^e étage HIJ, nous avons demandé aux propriétaires de nous transmettre le PV de police ainsi qu'un devis de remise en état de leur porte d'appartement. N'ayant aucun retour malgré plusieurs rappels, nous clôturons ce dossier. Ce dossier a toutefois été signalé à l'assurance, si un propriétaire se manifeste, nous pourrions rouvrir ce dossier.
- **2018-8 dde infiltration dans le local compteur :** Une infiltration a eu lieu dans le local compteur de la résidence. A ce jour et malgré les recherches effectuées, rien ne permet de l'expliquer. La cause est probablement liée à un incident domestique. L'infiltration ne se reproduisant pas nous mettons ce dossier en attente mais restons vigilant.
- **2018-9 dde A10-A11 étanchéité toiture :** Le propriétaire de l'appartement A10 nous a signalé de très légères auréoles au niveau du ciel de terrasse de l'appartement A11. Il apparaît que le problème vient de l'étanchéité de la toiture. Des analyses complémentaires devront être réalisées. Une réparation localisée est planifiée.
- **2018-10 dde K7-K8-K9-K11 :** Les propriétaires des appartements concernés nous ont signalés des infiltrations (humidités) au niveau du mur cuisine. Après recherche, il apparaît que ces infiltrations viennent de la colonne de décharge commune située dans la gaine technique. Les travaux de réparation/remplacement de la décharge ont été effectués. Nous avons mandaté une société pour remettre en état les appartements. L'assurance ne prend pas en



charge ce dossier. (pas de réel sinistre, nous avons constatés que la décharge à cette endroit était très abimée avec des micro-fissures et avons procédé au remplacement préventif). Dossier à clôturer

- **2018-11 dde K10-K11** : L'appartement K10 nous a signalé un fort dégât des eaux au niveau du plafond de sa chambre à couché. Après une première recherche, il apparaît que la cause de cette infiltration vient de l'étanchéité de la toiture et notamment sous la zone terrasse du K11. Le problème d'étanchéité de la toiture semble plus général. Nous avons demandé à plusieurs sociétés spécialisées en toiture de faire des recherches complémentaires et de nous transmettre leur recommandation. Nous allons réaliser un état des lieux de la toiture afin de pouvoir nous faire une idée plus précise. Nous avons plusieurs offres et allons procéder à la remise en état. Les travaux ont été réalisés et le plafond remis en état

- **2018-12 Effraction Appartement M3 et M5** : un cambriolage a eu lieu dans les appartements M3 et M5, les portes ont été fracturées. Nous avons déclaré ce sinistre à l'assurance et l'expertise a eu lieu. Les remboursements sont en cours. Ce dossier sera clôturé au 31/2018.

-**2018-22 dde H3 – H7 et J6-J7** : Fuite en provenance d'une canalisation de chauffage vertical commune. Nous avons fait intervenir le chauffagiste et procéder à la réparation. L'assurance est intervenue pour indemniser les dommages. Dossier à clôturer.

-**2018-23 dde local électrique** : une fuite dans le local électrique nous a été signalé. La cause provenait d'une fuite dans l'appartement i6. Nous avons fait procéder aux réparations et intervenir l'assurance. Dossier clôturé

2019-3 6E : la propriétaire de l'appartement 6^E nous a signalé des taches d'humidité importante sur le mur mitoyen à la salle de bain. Après recherches nous avons trouvé l'origine de la cause comme provenant de la canalisation encastrée dans le sol. La propriétaire a effectué la réparation et nous avons fait intervenir l'assurance vu le montant des dommages. L'expertise a eu lieu. Le propriétaire et l'expert sont en contact pour finaliser le montant de l'indemnité. L'indemnisation a eu lieu. Dossier Clôturé au 11/2020

2019-5 effraction cave : des effractions de grande ampleur se sont déroulés dans la nuit du 01/09 au 02/09 dans les caves de la résidence. Nous avons effectué une déclaration à la compagnie d'assurance pour les portes fracturées. Il a été rappelé aux propriétaires qu'en cas de vol du contenu ils devaient faire appels à leur assurance personnel. Nous avons mandaté le menuisier FERONIMMO afin de faire l'inventaire des caves fracturées et nous remettre le devis de réparation. Nous avons fait intervenir l'assurance et fait réparer les caves fracturées. Dossier clôturé

2020-1 BV L11 séparation terrasse : nous avons été informés que suite à la tempête, la séparation de terrasse L11 s'est brisée. Nous avons fait intervenir l'assurance et fait procéder à la réparation. Dossier Clôturé au 31/2020.

2020-6 dde F6- F7 : des infiltrations nous ont été signalées dans l'appartement F6. Après recherches, celles-ci proviennent du siphon de douche défectueuse de l'appartement F7. Nous avons fait intervenir l'assurance et effectuer les débours. Dossier clôturé

2020-7 effraction conciergerie : en plein jour, des individus ont tenté de s'introduire dans la conciergerie et on brisé la vitre et le châssis de la conciergerie. M.Gilberto les a surpris sur le fait et les a mis en fuite. Des dégâts ont également été constatés dans l'appartement BEB ou le volet a également été attaqué. Nous avons pris les mesures conservatoires et fait réparer les dommages. vu le montant des dommages par rapports à la franchise et afin de ne pas faire augmenter la sinistralité du bâtiment, ce dossier a été pris en auto assurance.

2020-9 dde B7-B8 : une fuite dans l'appartement B7 nous a été signalée. Après intervention du plombier, il est apparu que l'origine provenait de la décharge verticale commune entre le B7 et le B8. Nous avons fait procéder au remplacement de la décharge et remis en état les dommages dans les appartements. Vu le faible montant des dommages couverts par l'assurance, ce dossier a été pris en auto assurance.

2020-8 dde H5-H4 : il nous a été signalé une infiltration d'eau au niveau du plafond du WC de l'appartement H4. Nous avons fait intervenir le plombier qui a pu déterminer que l'origine provenait des travaux réalisés dans l'appartement H5 par une société. Celle-ci est intervenue en garantie. Les frais de recherche ont été imputé en privatif à l'appartement H5

2020-11 dde F9-F8 : une fuite nous a été signalée dans l'appartement F8, nous avons fait intervenir le plombier qui a pu déterminer l'origine comme provenant du raccord d'alimentation d'eau froide de la machine à laver de l'appartement F9. Les dommages découlant du sinistre étant inférieur à la franchise, les frais de remise en état de l'appartement F8 ont été pris en charge par le propriétaire du F9. Dossier clôturé.

2021-2 : une fuite a été signalée au niveau de la décharge colonne K. après investigations nous avons pu déterminer l'origine comme venant de l'étage 4. Nous avons procédé au remplacement de la décharge et remis en état. Dossier clôturé

CONCIERGE: Monsieur Gilberto Castro : 0472/361 884

Nous vous rappelons que pour toutes les problématiques techniques affectant les parties communes, nous vous demandons de contacter le syndic via team2@mgssyndic.net
 Nous vous rappelons également que lorsque vous contactez les fournisseurs ci-dessous pour des interventions privées, ceux-ci vous factureront la prestation en direct.

LISTE DES FOURNISSEURS - RONCEVAUX			
	NOM DU FOURNISSEUR	TEL DU FOURNISSEUR	ADRESSE MAIL DU FOURNISSEUR
Ascenseurs	LIFTINC	02 733 38 28	support.liftinc@liftinc.be
Calorimètre + code immeuble (1081)	ISTA	02 523 40 60	info@ista.be
Chauffagiste	TEMI	02/542 02 80 + 0473 690 832	infocv@tembru.be
Concierge	GILBERTO CASTRO	0472/361 884	gilber1313@hotmail.com
Courtier	DELACROIX	02/374 66 76	
Déboucheur	LOUIS LE DEBOUCHEUR	02 376 35 30	louisledeboucheur@skynet.be
Electricité dépannage en dehors des heures	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Electricité générale	SERVI SYNDIC	0473 / 11 24 31	info@servisyndic.com
Enlèvement poubelles	BRUXELLE PROPRETE	0 800/981 81	Contrat 18,006 - code 107,984
Entretien extracteur	SAFE AND SOUND	02/375 94 98	info@safeandsound.be
Entretien toitures et corniches	ESB	02 377 72 62	info@esbcare.be
Gaz	TOTAL	02 224 96 00	gp.brussels.sale-support@total.com
Jardinier	DEGROEVE	02/474 15 90	
Parlo/vidéophone	DEFURNY	0475/45 21 73	defourny.sprl@skynet.be
Plombier	ESB	02 377 72 62	info@esbcare.be
Plombier	PLOMBERIE FIERIS	02/240 19 60	plomberie.fiers@sanit.be
Porte de garage	PORTOMATIC	02/759 66 30	mail@portomatic.be
Portes d'entrée, y compris clefs	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be
Serrurier dépannage	CASCARIO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be
Vitrier	VITRACO	02/216 83 89	a.vitraco@skynet.be