

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE RODENBACH DU 13 NOVEMBRE 2024
BCE 0838.580.638**

L'an deux mille vingt- quatre le 13 novembre à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **RODENBACH** en les bureaux de la M.G.S. SRL, Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles et en visio-conférence.

PROCES VERBAL

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

Les propriétaires présents, représentés ou connectés sont 12 sur 13 formants ensemble 952/1.000^{èmes}
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h11.

Est nommé Président de séance : Monsieur [REDACTED]

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

Est invité Mr MOREAU, conseiller technique

La liste des personnes présentes, représentées ou connectées est disponible dans le livre des procès-verbaux et consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

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.

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 : team3@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 31/08/2024 (majorité absolue)

Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 août 2024. La motion mise au vote est approuvée à la majorité des propriétaires présents, représentés ou connectés.

Contre [REDACTED] 84 quotités

Abstention : néant



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 577-884 18°) - projet en annexe de la présente 577-884 18°)

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et discuté avec les propriétaires présents ou représentés.

Après discussion, l'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou représentés, de fixer le budget prévisionnel à 75.000€ (hors remb. emprunts) soit un montant inchangé par rapport à 2023.

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

Le syndic informe qu'il un montant de charges non payé de 2.737,51€ réparti sur 2 copropriétaires.

Les procédures de rappel sont en cours.

Contentieux ACP –

Le syndic informe que l'audience devant le tribunal a eu lieu le 5 novembre dernier, Maître transmettra le jugement dès réception.

2.4 Information sur les contrats « énergies » - voir rapport annexe – après analyse, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas une nouvelle étude de marché

Le syndic joindra le rapport au PV

Le syndic est remercié pour cette information.

2.5 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

Le fonds de roulement de 5.000€ est jugé suffisant. Il est proposé de ne pas l'augmenter. La motion mise au vote est acceptée à l'unanimité des voix présentes et représentées.

2.5 Fixation de la provision

Charges courantes et exceptionnelles.

Sur base du budget de 75.000€, l'assemblée générale fixe la provision mensuelle à 6.250€

Le syndic joindra en annexe du PV le tableau reprenant le montant des appels trimestriels des provisions qui seront envoyés par le syndic. Ce dernier demande et remercie les copropriétaires de bien honorer les appels pour garantir la trésorerie de l'immeuble et faciliter la tenue de la comptabilité.

Emprunts bancaires

L'ACP a souscrit un emprunt pour les travaux du pignon droit en date du 1 octobre 2022 et qui se terminera en septembre 2029. L'annuité est d'environ 1.400€ par mois.

L'ACP a souscrit un deuxième emprunt bancaire pour la rénovation de la chaufferie qui a débuté le 31 octobre 2024 et qui se terminera en septembre 2029. L'annuité est d'environ 930€ par mois. Cet emprunt concerne seulement les 6 copropriétaires qui n'ont pas financé les travaux par fonds propre.

2.7 Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation

Le syndic rappelle que lorsqu'un propriétaire vend, il rembourse le vendeur de sa quote-part au fonds de roulement. Ce remboursement n'est pas automatique et ne peut se faire qu'après apurement de la dette du propriétaire qui devra attendre la clôture éventuelle du décompte de chauffage et d'eau chaude. Pratiquement le vendeur reçoit un décompte ou il apparaît en crédit et doit à ce moment-là communiquer au syndic le compte sur lequel la copropriété doit rembourser le montant.

Sans réactions après un trimestre, L'ACP remboursera sur le dernier compte connu, le montant.

Dans le cadre d'une comptabilité avec un décompte annuel, le solde éventuel créditeur des propriétaires sera automatiquement remboursé dans le trimestre qui suit l'approbation des comptes par l'AG sur le dernier compte connu par l'ACP

3. Rapport du syndic (voir annexe) sur les :

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 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 souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures. Le rapport a été annexe à la convocation et le syndic répond aux éventuelles questions des copropriétaires.

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

4.1 Au Conseil de Copropriété (mission générale ou spéciale)

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

4.2 Au syndic

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

Mr [REDACTED] signale de son mécontentement sur le suivi et la communication de Mr Moreau, conseiller technique externe à MGS, pour le problème d'humidité dans son appartement (pont thermique). Le syndic ne peut que confirmer qu'il relance régulièrement Mr [REDACTED]

4.3 Au Commissaire aux comptes

L'Assemblée donne à l'unanimité des présents et/ou représentés, décharge pleine et entière aux commissaires 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.

Sont élus : Mr [REDACTED] et Mme [REDACTED].

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collègue des commissaires aux comptes - proposition d'élire un commissaire aux comptes externe

L'AG marque accord afin de reconduire le mandat de l'expert-comptable [REDACTED] pour vérifier les comptes.

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée reconduit à l'unanimité, MGS srl, représentée par Monsieur [REDACTED], dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année accompagné du gestionnaire Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (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 gestionnaire de facturer

directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le représentant légal de la copropriété.

6. Fixation du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 19 novembre 2025 à 18 heures en nos bureaux – Décision (majorité absolue)

La proposition du syndic est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sauf circonstance exceptionnelle.

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 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tel 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)

L'AG confirme le mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC. Pour rappel, cette proposition a permis à l'ACP de faire des économies au niveau des contrats d'assurance, d'approvisionnement de fuel et d'électricité, consommable sel adoucisseur, Le CDC veillera à informer les copropriétaires de tout changement de fournisseurs.

7.2 Proposition de donner un mandat spécial aux membres du conseil de copropriété pour, par dérogation à la loi, permettre aux membres du conseil de réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle à fixer – Décision (majorité absolue)

Après une courte discussion et un vote, la copropriété, par dérogation à la loi, autorise les membres du conseil de copropriété à réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle fixée à 2.500€.

7.3 PEB

7.3.1. Information générale sur le PEB

Le syndic expose les informations les plus récentes à ce sujet déjà évoquées lors de précédentes réunions. Le syndic informe que la situation est toujours en cours d'évolution et que les informations présentées sont celles disponibles au jour de la réunion.

- En février 2024, le Parlement Européen a révisé sa position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments de la loi européenne sur le climat de juillet 2021 (communiqué : 20230206IPR72112). Objectif : avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.
- A partir du 1^{er} janvier 2026, il sera obligatoire de pour tous les logements bruxellois d'avoir un certificat PEB (même pour les propriétaires occupants) dans un délai de 5 ans. La copropriété devra nommer un expert PEB unique pour réaliser l'ensemble des certificats PEB manquants de la copropriété et/ou d'actualiser les certificats PEB existants. Les certificats PEB existants, tant qu'ils ont moins de 10 ans, resteront valables.
- Au plus tard au 31 décembre 2030, l'ensemble des habitations devront donc obligatoirement être munis d'un PEB valide.

Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :

- o Risque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
- o Réduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.

- o Saturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration
- A partir du 1^{er} janvier 2033, les habitations dont le PEB est F ou G devront payer une amende
- En 2040, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende
- En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.

Les amendes sont calculées de façon à être supérieures à l'investissement nécessaire à l'amélioration du PEB. Il ne sera donc jamais rentable pour l'ACP de ne pas réaliser les travaux et de payer la sanction.

- **Les copropriétaires sont cosolidaires des amendes qui seront réparties au prorata des quotités** sauf si le poste d'amélioration est entièrement privatif (châssis)

Exemple :

- o Appartement 1 a un PEB de G
- o Appartement 2 a un PEB de F
- o Appartement 3 a un PEB de E
- o Appartement 4 a un PEB de D
- o Appartement 5 a un PEB de C+

Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033.

Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.

La somme de ces amendes sera envoyée à l'ACP qui la répartira sur l'ensemble des propriétaires (appartements 1, 2, 3, 4 et 5) au prorata des quotités. Cette méthodologie est imposée par le législateur et ne peut pas être modifiée.

Le point n'est pas soumis au vote.

- 7.3.2. Accès aux informations utiles disponibles sur le site de l'ACP et permettant aux copropriétaires qui louent ou qui vendent de transmettre aux experts et/ou agents immobiliers un dossier complet. Dossier qui servira aussi pour le futur certificateur PEB

Chaque propriétaire qui loue, vend ou doit faire un PEB doit naviguer dans de nombreux endroits du site OPENSYNDIC pour récupérer les informations. Souvent le propriétaire lambda ou l'expert doit contacter le syndic pour compléter son dossier.

L'objectif reste d'ici la fin de l'année 2024 de permettre à chaque propriétaire d'obtenir très facilement l'ensemble des informations requises dans le cadre de mutation ou PEB Informations qui devront être mises à jour annuellement.

Le syndic, pour toutes les ACP, récolte encore actuellement toutes les informations utiles (certaines informations légales sont encore inconnues ou sont non disponibles) qui seront ensuite téléchargeables à court terme en un clic.

Le syndic espère finaliser ce travail de fournis avec Monsieur Moreau dans le courant du 1^{er} semestre 2025.

- 7.3.3 Information sur la nomination future d'un expert – confirmation du mandat donné à MGS pour faire choix d'un certificateur unique rencontrant toutes les attentes des ACP gérées par MGS - Décision (majorité absolue)

Le syndic rencontre actuellement plusieurs experts PEB afin d'apprécier leurs compétences, leurs disponibilités, leurs prix et la possibilité d'établir un contrat-cadre dans le but de réduire les coûts (comme cela se fait déjà depuis 15 ans pour le gaz et l'électricité)

La mission de ce certificateur sera de faire rapport de la situation actuelle, de proposer une stratégie de rénovation, une estimation des coûts, une proposition de financement et un suivi continu de l'ACP avec une mise à jour régulière de son rapport de situation.

L'AG confirme le mandat donné au syndic pour faire choix de l'expert.

- 7.4 Demande d'un propriétaire : Résiliation du contrat d'assurances incendie et RC existant et souscription d'un nouveau contrat d'assurances – offres en annexe – Décision (majorité absolue)
Suite à la demande d'un copropriétaire, le syndic a demandé au courtier de négocier l'assurance de l'immeuble.

	<u>AXA Actuel</u>	AXA Revu	Vivium Be Stronger	AG INSURANCE	IBIS
<i>Capital bâtiment à l'Abex 1048</i>	5.645.975 €	5.645.975 €	5.645.975 €	5.645.975 €	5.645.975 €
<i>Prime annuelle T.T.C. à l'Abex 1048</i>	6.109,45 €	Non	4.016,62 €	4.429,18 €	5.232,18 €
<i>Formule Tous Risques Sauf</i>	Non		Oui	Non	Oui
<i>Franchise dégâts des eaux indexée</i>	1.284 €		963 €	321 €	321 €
<i>Franchise générale indexée</i>	642 €		321 €		
<i>Frais de syndic 10 %</i>	Oui		Oui	Non	Non précisé
<i>Pertes Indirectes</i>	10%		10%	10%	5%
<i>Couverture du mobilier commun</i>	5.906,00 €		30.000 €	Non	Non précisé
<i>Degradations immobilières</i>	17.204 €		40.000	5.000	Non précisé
<i>Remplacement des serrures en cas de vol des clefs</i>	Non		9.300 €	Non	Non précisé
<i>Règle proportionnelle en cas de sous assurance</i>	Non		Non	Oui	Non
<i>Sous réserve d'une statistique sinistre vierge</i>	Non		Non	Oui	Non
<i>Sous réserve de visite du risque et de stat sinistre</i>	Non	Oui	Non	Non	Oui

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et/ou de représentés, marque son accord pour changer d'assurance en privilégiant un choix entre les polices de Vivium ou AG. L'assemblée demande au courtier [REDACTED] d'effectuer une dernière négociation. L'assemblée donne mandat à l'unanimité au CDC pour le choix final.

7.5 Rappel ROI sur les dépôts d'encombrants clandestins.

Le syndic rappelle qu'il est interdit de déposer des encombrants dans les parties communes. Il rappelle également que cela engendre des frais pour procéder à leur enlèvement. L'assemblée rappelle que la commune effectue régulièrement des enlèvements d'encombrant (voir les communications faites sur le site de la commune)
Tout rappel au ROI est facturé par le syndic

7.6 Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours

7.6.1 Information générale et risques en cas d'infraction

Le syndic rappelle que la loi est d'application et s'appliquera à l'échéance de la certification en cours.

7.6.2 Mandat spécial à donner à MGS pour réaliser le contrôle des installations électriques et les travaux obligatoires – Décision (majorité absolue)

Le syndic n'a pas retrouvé dans les archives d'attestation. Le CDC va vérifier dans les archives, antérieures à MGS, si une décision avait été prise à cet effet. Le CDC reviendra vers le syndic pour la mi-décembre 2024. Sans attestation, l'assemblée générale à l'unanimité des présents et/ou de représentés, mandate le syndic pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoires qui sera financé par les charges courantes.

8. Information - rappel - suggestions du syndic ne nécessitant pas de vote et opposables aux propriétaires
Est jointe à la convocation une annexe reprenant les principales suggestions et/ou nouvelles obligations. Les propriétaires sont invités à en prendre connaissance

Les copropriétaires remercient le syndic pour cette initiative

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

9.1 Information sur les travaux de la rénovation de la chaufferie et des travaux annexes, sur l'installation de la cogénération

Mr Moreau présente le rapport sur le suivi de la rénovation de la chaudière et le placement de la cogénération.

Voici le bref compte rendu des travaux encore à réaliser :

Chantier Rénovation Chaufferie

- Evacuation des anciennes citernes à mazout présentes dans le local annexe de la chaufferie
- Réalisation de la ventilation du local chaufferie via la pose d'un gaine RF entre le local chaufferie et le soupirail présent en façade avant
- Mise en peinture de la porte d'accès à la chaufferie
- Réalisation d'un grand nettoyage du local chaufferie à la fin des travaux
- Réalisation d'un grand nettoyage des couloirs des caves
- Réalisation la réception PEB nouvelle chaufferie via organisme de contrôle agréé

-- >> Finalisation chantier courant février 2025

Chantier Installation d'une Cogénération

- Mise en Service Officiel
- Réalisation de la certification de l'installation

-- >> Finalisation Chantier fin décembre 2024.

9.1.1 Suite aux travaux de la chaufferie, libération d'un local commun et mise à disposition de ce dernier suivant des conditions spécifiques.

Le syndic informe qu'un local commun s'est libéré suite à la rénovation de la chaufferie. Ce dernier pourra être utilisé pour stationner exclusivement des vélos, poussettes, trottinettes.

Le CDC mettra une indication sous forme d'autocollant ou panneau, au niveau des portes des locaux communs en sous-sol pour informer ce qui peut y être mis.

9.2 Futurs travaux d'isolation du pignon gauche – informations – décision - financement

Le syndic informe que les travaux sur le pignon droit se sont bien déroulés. Comme prévu, un audit énergétique est en cours avec la société BMC pour analyser l'impact de l'isolant placé sur le pignon droit par rapport au pignon gauche qui n'est pas encore isolé. Le rapport sera présenté lors de l'AG de 2025.

En fonction de ce rapport et de la trésorerie de l'immeuble, les copropriétaires décideront lors de l'AG (2025) du planning à mettre en place pour débiter l'étude pour l'isolation du pignon gauche. Ce dossier est aussi reporté à l'AG de 2025.

9.3 Peinture hall d'entrée

Pour rappel, un budget de 2.500 € (hors TVA) avait déjà été voté à cet effet en 2023. La couleur sera proposée par le Conseil de gérance. Exécution prévue courant 1^{er} semestre 2025.

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

Au 13 novembre 2024, le fonds de réserve général est de 45.604,73 €

Au 13 novembre 2024, le fonds de réserve général travaux est de 8.592,56€

Au 13 novembre 2024, le fonds de réserve général chaufferie est de 960,12€

A l'unanimité, l'AG décide de ne pas alimenter les fonds.

11. Demande d'un copropriétaire - information sur les statuts de la copropriété

L'assemblée générale demande au syndic de vérifier si les statuts ont bien été mis aux normes. Après vérification, les statuts ont été mis à jour en 2011. Une copie sera envoyée par mail aux copropriétaires.

12. Demande de Monsieur [REDACTED] :

Nous désirons changer nos châssis de la façade avant. Pour ne pas être victimes de retour négatif, nous désirons mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG une demande d'avis consultatif de l'AG à ce sujet puisque précédemment personne n'a demandé une autorisation à l'urbanisme ni à l'AG lors de leur changement de châssis. – Décision

M. [REDACTED] expose sa demande de changement de châssis.

Le syndic rappelle que les règles en la matière stipulent qu'il faut garder les formes, la couleur, le type de matériau et le type de vitre afin de garder un aspect esthétique similaire

Je demande la récupération des montant de 208.73€ + 290.40€ auprès du copropriétaire concerné pour l'enlèvement et la réinstallation du volet en face de ma cuisine au 4ème étage qui m'a été dissimulée. J'insiste qu'il soit supprimé définitivement car cette installation est inadaptée à la nouvelle façade et illégale. – Décision

Ce point fait l'objet d'une procédure devant la justice. Nous attendons le jugement qui doit être rendu. L'assemblée ne veut pas prendre position sur cette demande compte tenue la procédure en cours.

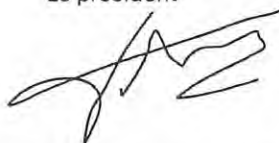
L'ensemble des points ayant été débattus, l'assemblée générale se termine à 20h15
Le syndic remercie tous les copropriétaires présents ou ayant suivi en visio.

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 15r
1170 Bruxelles
Tél. 02/534 41 43 - Fax 02/534
@ info@mgssyndic

Date d'expédition par mail, le 20 novembre 2024

Date de mise en ligne, le 20 novembre 2024

Le président



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.

Rodenbach - AG Ordinaire du 13-11-2024

Tableau servant de référence pour les versements des provisions trimestrielles

Numéro de compte en banque : BE33 0689 4609 1446

nom	part	A		B	C	Total A+B+C	Appel Trimestriel envoyé par la syndic
		Annuelle	Mensuelle	Emprunt 1 sur 7 ans en cours Mensuel pendant 7 ans	Emprunt 2024 sur 5 ans Mensuel pendant 5 ans		
		75.000,00 €	12				
	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €	193,24 €	839,90 €	2.519,70 €
	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €		646,66 €	1.939,98 €
	45	3.375,00 €	281,25 €	65,17 €	103,52 €	449,94 €	1.349,82 €
	80	6.000,00 €	500,00 €	115,86 €		615,86 €	1.847,58 €
	67	5.025,00 €	418,75 €	97,04 €	154,13 €	669,92 €	2.009,76 €
	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €		646,66 €	1.939,98 €
	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €		646,66 €	1.939,98 €
	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €		646,66 €	1.939,98 €
	75	5.625,00 €	468,75 €	108,62 €	172,53 €	749,90 €	2.249,70 €
	80	6.000,00 €	500,00 €	115,86 €		615,86 €	1.847,58 €
	48	3.600,00 €	300,00 €	69,52 €	110,42 €	479,94 €	1.439,82 €
	84	6.300,00 €	525,00 €	121,66 €	193,24 €	839,90 €	2.519,70 €
	101	7.575,00 €	631,25 €	146,28 €		777,53 €	2.332,59 €

1000

En fin d'exercice comptable, une régularisation sera établie entre les provisions payées et les frais réels

Copropriété Rodenbach 143: Activités du CDC **Novembre 2023-Novembre 2024**

Bonjour à tous,

Voici une sélection de choses qui se sont passés dans notre copropriété cette année. Un grand nombre de travaux ont été réalisés, surtout en ce qui concerne les grandes rénovations et les travaux importants.

Par contre, nous déplorons un manque de suivi et d'attention en ce qui concerne les dossiers individuels. Plus de communication/planning/suivi sont nécessaires.

Cependant il n'était pas facile de coordonner les grands travaux (chauffage) et les travaux à réaliser dans les appartements, l'agenda de l'un attendant l'agenda de l'autre, ce qui peut donner l'impression qu'il n'y a rien qui bouge. (Certainement au niveau des entreprises)

La liste des travaux est longue (trop longue pour donner tous les détails); si vous avez des questions, n'hésitez pas à les poser.

Novembre 2023:

- Cogénération : Réunion concernant la cogénération du mardi 21 novembre à 17h30
- dossier chaufferie et d'introduction de la demande de crédit auprès de la banque pour un montant de 120.000€ pour financer la rénovation de la chaufferie et ses travaux collatéraux
- M. [REDACTED] : Nouvelle convention M. [REDACTED] (travaux)/ rapport de la société BMC du passage Caméra (il est conseillé de ne pas procéder à l'enlèvement de la colonne/M. [REDACTED] n'est pas d'accord avec la société BMC)
- DOSSIER ISOLATION PIGNON DROIT/APPARTEMENT 3D/ZONE BALCON/POSTE PLACARD/PLACEMENT PORTE/OFFRE RENOV HOME
- Plan des caves [REDACTED] - On a donc décidé en AG de laisser les choses telles quelles....
- Appartement 4G humidité Rodenbach 143 (visite M. Moreau/conclusion)

Décembre 2023:

- dossier chaufferie et d'introduction de la demande de crédit auprès de la banque pour un montant de 120.000€ pour financer la rénovation de la chaufferie et ses travaux collatéraux
- travaux de calorifugeage découlant du chantier de désamiantage de l'ensemble des sous-sols de la Résidence RODENBACH 143.
- Trou dans tuyau chauffage ou ECS [REDACTED]
- Appartement 4G humidité Rodenbach 143 (visite M. Moreau/conclusion)-rappel
- Monsieur [REDACTED] dossier justice (nouvelle fixation)
- Rodenbach dossier chaudière et cogénération (contract Cogenfin)

Janvier 2024:

- M. [REDACTED] Justice de paix-chambre de conseille (+volet)
- Rue Rodenbach 143, Appartement de Mme [REDACTED] (infiltration cuisine)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-01-10/INFORMATION/APPARTEMENT 2G/DOSSIER FUITE SUR COLONNE EAU CHAUDE/ACTION A REALISER/VISITE/PROPOSITION DATE [REDACTED] +suivi (communication)
- Réunion CDC+ visite bâtiments et appartements syndic/M. Moreau :
- Problème eau chaude (chauffagiste/manque de mazout)
- Rénovation Chaufferie : visite d'une chaufferie à la Résidence Verlaine, 3, rue du Lycée français
- Cogénération : finalisation du dossier (réunion 24/1/2024)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-01-27/DEMANDE D'INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE/PHASE TRAVAUX CHAUFFIERE/OFFRE ABC TECHNICS/DEMANDE PROPOSITION (travaux chaufferie : Cela plus précisément à la décision du 18.01.24 comite (divers propriétaires) suivi de ce dossier. mais aussi de votre offre concernant le fourniture et la pose d'un vase d'expansion à pression constante.)
- nouveaux propriétaire rue Rodenbach 143, Forest ([REDACTED]) + début travaux 1D

Février 2024:

- vente appartement 1 droit et horaires travaux : nouveaux propriétaire rue Rodenbach 143, Forest ([REDACTED]) + début travaux 1D
- Travaux salle de bain 2eme gauche
- Travaux (ABC TECHNICS) chaufferie : suivi offre travaux
- contrat cogénération (Finalisation): la société ABC technics a été choisie pour effectuer les travaux de rénovation de la chaufferie.
- financement travaux chaufferie : suivi/finalisation
- Travaux salle de bain 2eme gauche ([REDACTED])

Mars 2024:

- Appel des fonds chauffage
- INFORMATION/DOSSIER INSTALLATION FIBRE OPTIQUE/PROPOSITION PROXIMUS NON RETENUE/SOLUTION ALTERNATIVE/REALISER TRAVAUX/DEMANDE ACCES
- Pas d'eau chaude
- Trou dans tuyau chauffage (██████████) : réparation par ABC technics pendant travaux chaufferie
- Videophone beeping de façon intermittente et irrégulière sans raison (privatif/Greenlight contacter) (██████████) + visite Greenlight bâtiment
- M. (██████████) dossier justice (citation)
- Appartement 4G humidité + travaux : problème communication/suivi (Moreau)
- Reminder pour le devis du vidéophone ? (██████████)/Greenlight)
- Trou dans tuyau chauffage (██████████) : devis

Avril 2024:

- M. (██████████) justice : calendrier de procédure
- Appartement 4G humidité + travaux : problème communication/suivi (Moreau)
- ISOLATION PIGNON DROIT/PRIME RENOLUTION/AVIS FAVORABLE (43.894 euros)
- Curabel entretiens réseaux
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-04-30/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE/POSTE TRAVAUX PREPARATOIRE/CONUITE GAZ INTERIEURE/MISE EN ROUTE CHANTIER/SITUATION AU 30.04.24
- Trou dans tuyau chauffage (██████████) : suivi/suite/problème de communication

Mai 2024:

- Curabel entretiens réseaux (petit entretien)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-05-03/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE/POSTE CHAUFFAGE/COUPURE DEFINITIVE
- Appartement 4G humidité : problème communication/suivi
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-05-05/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE/POSTE TRAVAUX PREPARATOIRE/SITUATION AU 05.05.24
- Problèmes d'eau chaude
- Réunion CDC et M. [REDACTED] et M. Moreau
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-05-14/INFORMATION/DOSSIER INSTALLATION CHAUFFAGE/POSTE TRAVAUX PRIVATIF/OFFRE ABC TECHNICS/PROPOSITION DE SERVICE
- M. [REDACTED] dossier justice : projet de conclusions
- Réunion CDC/M. [REDACTED] (16/5)

Juin 2024:

- Trou dans tuyau chauffage [REDACTED] : problème de suivi (réponse M. [REDACTED] [REDACTED] « Les travaux viennent de débuter et la demande à la société ABC Technic de prévoir ce travail dès que possible après analyse »
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-06-22/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE/SITUATION AU 22.06.24 (la société ABC TECHNICS finalise les travaux des installations hydrauliques de la nouvelle chaufferie/ouverture du compteur de Gaz le VENDREDI 05.07.24)
- Réunion CDC/M. [REDACTED] (16/5)-suivi

Juillet 2024:

- problème d'électricité appartement 2 gauche suite aux travaux (congélateur (assurance pour le continu du congélateur ?))
- fissures dans une colonne en béton dans la cave
- M. dossier justice : Conclusions additionnelles
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-07-14/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE & PLACEMENT D'UNE COGENERATION/SITUATION AU 14.07.24 (=installation cogénérateur COGENGREEN/ABC TECHNICS)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-07-18/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE & INSTALLATION D'UNE COGENERATION/POSTE TRAVAUX COLLATERAUX/INSTALLATION ELECTRIQUE/DIVERS TRAVAUX/CONFIRMATION PLANNING
- M. dossier justice : conclusions additionnelles et de synthèse
- fils anti pigeons
- Réunion CDC/M. (16/5)-suivi
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-07-30/INFORMATION/ZONE SOUS SOL/DOSSIER DETERIORATION DES BETONS/AVIS/SITUATION AU 30.07.24
- problème d'électricité appartement 2 gauche suite aux travaux (congélateur)
- problème d'électricité appartement 2 gauche suite aux travaux (assurance du chantier ?)

Aout 2024:

- M. [REDACTED]: projet de procéder au remplacement des châssis du living
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-13/INFORMATION/APPARTEMENT 2G/DOSSIER DEGAT SUITE PANNE ELECTRICITE/AVIS/SITUATION AU 13.08.24 (réponse M.Moureau + a suivre a cause des vacances annuelles)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-24/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE & INSTALLATION D'UNE COGENERATION/POSTE CREATION NOUVEAU LOCAL ANNEXE/CONFIRMATION PLANNING
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-24/INFORMATION/DOSSIER RENOVATION CHAUFFERIE & INSTALLATION D'UNE COGENERATION/LOCAL CHAUFFERIE & COGENERATION/POSTE MISE CONFORMITE LOCAL/CONFIRMATION PLANNING

Septembre 2024:

- Mise sous pression du système de chauffage
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-30/INFORMATION/PARTIE COMMUNE/DOSSIER COGENERATION/TRAVAUX REGROUPEMENT COMPTEURS/COUPURE ELECTRIQUE
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-31/INFORMATION/DOSSIER INSTALLATION FIBRE OPTIQUE/SITUATION AU 31.08.24 (=4/5 ième étages)
- PV CDC réunion 16/5 : suivi
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-23/INFORMATION/DOSSIER SUIVI JOURNALIER RESIDENCE/POSTE GESTION DE L'AMIANTE/SITUATION AU 23.08.24
- Appartement 4G humidité Rodenbach 143 (proposition contre -expertise + condition financières)-aussi pour les autres appartements concernées, à savoir 5G.

- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-23/INFORMATION/DOSSIER SUIVI JOURNALIER RESIDENCE/POSTE GESTION DE L'AMIANTE/SITUATION AU 23.08.24 (nouvel inventaire/ obligation administrative-ancien pas assez actuel)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-09-03/INFORMATION/PARTIE COMMUNE/DOSSIER COGENERATION/TRAVAUX SIBELGA/PLACEMENT COMPTEURS INTELLIGANTS/COUPEURE ELECTRIQUE GENERALE
- M. [REDACTED] dossier justice (projet de réponse aux dernières conclusions de Monsieur [REDACTED] secondes conclusions additionnelles et de synthèse)
- Plainte manque de suivi par M. Moreau/syndic pour ce qui est des problèmes dans les appartements (+suivi)
- Mise sous pression du système de chauffage
- M. [REDACTED] (changer châssis de la façade avant/ récupération des montant (volet)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-09-19/INFORMATION/DOSSIER GESTION ENVELOPPE IMMEUBLE/CONTROLE THERMIQUE/PROPOSITION CONTROLE/SITUATION AU 19.09.24 (=humidité contrôle murs/isolation)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-09-19/INFORMATION/APPARTEMENT 4G/ZONE PETIT CHAMBRE/DOSSIER SUSPICION INFILTRATION/SITUATION AU 19.09.24 (=tests)
- Début préparation AG (préparation réunion 14/10/2024)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-09-22/INFORMATION/APPARTEMENT 4G/ZONE PETIT CHAMBRE/DOSSIER SUSPICION INFILTRATION/REALISER INVESTIGATIONS/CONFIRMATION PLANNING (= rendez-vous 13/11/2024 dans les appartements)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-09-22/INFORMATION/DOSSIER GESTION ENVELOPPE IMMEUBLE/CONTROLE THERMIQUE/CONFIRMATION PLANNING (=aussi tests isolation/humidité au niveau 4/5-ième étages)
- mise sous eau et sous pression d'installation
- Curabel grand entretien réseaux (7/10/2024)

- Coupure chauffage car nuisances sonores
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-09-26/DEMANDE D'INFORMATION/INSTALLATION DE CHAUFFAGE/APPARTEMENT REZ GAUCHE/CONSTATATION OCCUPANTS/DEMANDE SITUATION AU 26.09.24 (=bruit chauffage + suivi)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-09-30/INFORMATION/INSTALLATION DE CHAUFFAGE/MISE EN SERVICE 2024/APPARTEMENT 4G/CONSTATATIONS OCCUPANTS/AVIS/SITUATION AU 30.09.24 (= purger radiateurs)
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-08-31/INFORMATION/DOSSIER INSTALLATION FIBRE OPTIQUE/SITUATION AU 31.08.24 (=personne présent lors du rendez-vous/communication ? Après vérification : communication a été faite, mais tardivement)

Octobre 2024:


- Tentative de Vol de vélo [REDACTED]
- Présence de rats dans les caves
- Comparatif compagnies assurances
- Préparation AG
- Problèmes de saleté caves/poubelles
- RESIDENCE RODENBACH 143/2024-10-25/INFORMATION/DOSSIER INSTALLATION FIBRE OPTIQUE/INTERVENTION SERVISYNDIC/SITUATION AU 25.10.24 (=installation fibre étages 2 (gauche)/4/5)

Merci pour votre confiance,

[REDACTED]

ITAA

Institute
for Tax Advisors
& Accountants


Conseiller fiscal et
Expert-Comptable
Certifié ITAA

Aux copropriétaires de la
Résidence RODENBACH 143
1190 Bruxelles
BCE : 0838.580.638

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES
Exercice du 01/09/2023 au 31/08/2024

Bureaux Bruxelles : Avenue Charles Gilisquet 37 – 1030 Bruxelles
Bureaux Brabant Wallon : Avenue des Dauphins 40 – 1470 Baisy-Thy
Tél : 02/242.61.32 – Gsm : 0495/22.61.32
Email : marc.demeurichy@hotmail.com
TVA : BE 0549.629.813 – N° de membre ITAA : 10.310.692



L MISSION

Je soussigné, [REDACTED] Conseiller fiscal et Expert-Comptable certifié, déclare avoir été désigné comme commissaire aux comptes externe afin de procéder à l'examen des comptes de l'immeuble RODENBACH 143 à 1190 Bruxelles, pour la période comprise entre le 01/09/2023 et le 31/08/2024.

Ma mission est la suivante :

- Vérification de l'existence et de la correction des factures imputées en charges
- Auditer les mouvements des comptes bancaires et leurs justifications
- Analyser le bilan et l'exactitude des différents postes d'actif et de passif
- Faire toutes remarques qui sembleraient judicieuses quant à la gestion comptable ou informatique.

Pour effectuer ma mission, j'ai eu accès aux éléments suivants :

- Les factures des fournisseurs et leurs annexes :
- Les extraits de banque.
- Le bilan.
- Les frais par type de frais et la répartition de ceux-ci.
- Le détail des frais par fournisseur.
- Les historiques des comptes et balances propriétaires et fournisseurs.

J'ai reçu les informations de MGS SRL.

Il m'appartient donc de faire rapport sur l'exactitude des décomptes établis et d'indiquer si les comptes présentés à l'assemblée générale peuvent être approuvés.

Il m'a été confirmé qu'aucun confrère n'avait été chargé de ma mission et je déclare qu'il n'existe aucune objection déontologique qui ne me permettrait pas de remplir ma mission en toute indépendance.



II. EXAMEN DES COMPTES ET INFORMATIONS QUANT AUX CONTROLES EFFECTUES

- J'ai examiné les factures fournisseurs afin de vérifier la justesse de celles-ci tant au niveau de l'imputation du taux de tva facturé que des totaux et de la fréquence de facturation.

Les fournisseurs sont habituels, réguliers et dignes de confiance. Aucune remarque importante ne peut être émise.

Les principaux frais sont ceux déjà commencés et ont trait à la rénovation.

Le fonds de réserve est passé de 17.924,98 € au 31/08/2023 à un total de 58.331,29 € au 31/08/2024 (montant réparti dans deux comptes).

J'ai également veillé par sondage à ce qu'aucune copie, duplicata ou bon de commande non justifié ne soit inséré dans la comptabilité afin d'éviter des doubles emplois.

La balance des copropriétaires n'indique pas d'anomalies significatives

J'ai pu valider les soldes des comptes bancaires en ce qui concerne les comptes épargne et les comptes courants.

Les comptes d'épargne n'ont quasi plus de mouvements.

J'ai examiné différents postes de bilan et je n'ai pas de remarque particulière à émettre. Les comptes reflètent la réalité et peuvent être approuvés.

En considérant les soldes de réouverture comme approuvés par l'assemblée antérieure, je peux affirmer sans réserve que le travail effectué par la SRL M.G.S. est effectué de manière professionnelle et consciencieuse et que vous pouvez lui renouveler votre confiance.



III. CONCLUSIONS

Je soussigné, [REDACTED] Conseiller fiscal et Expert-Comptable certifié, domicilié avenue des Dauphins 40 à 1030 Bruxelles, membre de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts comptables (ITAA) sous le numéro 10.310.692, déclare que :

Il ressort de mes travaux de contrôle des comptes de l'ACP RODENBACH 143 pour la période comprise entre le 01/09/2023 et le 31/08/2024 que les comptes et le bilan présentés traduisent de manière fidèle et complète la situation de la copropriété.

Je vous affirme que la comptabilité est tenue de manière régulière, en concordance avec les exigences et règles professionnelles et déontologiques imposées par l'IPI, et que les outils informatiques utilisés tant dans le calcul de la répartition des charges que dans la saisie des pièces comptables sont fiables et vous pouvez donc approuver les comptes qui vous sont présentés et renouveler votre confiance à la SRL M.G.S.

Fait à Baisy-Thy, le 30 octobre 2024

[REDACTED]

RODENBACH 143

Rue Rodenbach 143
1190 BRUXELLES
BCE: 0838.580.638
Banque: BE33 0689 4609 1446
BIC: GKCCBEBB

M.G.S srl

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

BILAN

Décompte 01/09/2023 - 31/08/2024

Période 01/09/2023 - 31/08/2024

Fait: 22 octobre 2024

Date Impr.: 23/10/2024

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		5.000,00
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		
150010 RÉSERVE DIFFÉRENCES D'ARRONDI		0,49
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		49.738,73
160100 FONDS DE RÉSERVE TVX 2022-2023		8.592,56
160200 FONDS DE RÉSERVE RÉNOVATION CH	21.271,75	
173000 FRAIS DU CRÉDIT	2.674,18	
330002 STOCK BADGES	53,00	
400000 PROPRIÉTAIRES		18.613,52
440000 FOURNISSEURS		9.262,81
499101 SINISTRE 201200034	2.700,02	
499102 SINISTRE 201400073		71,39
499103 SINISTRE 12348	447,85	
499105 SINISTRE 2018-2 DDE 4D-5D (BAL	677,00	
499106 SINISTRE 2020-1 DDE 4D-5D		934,82
499107 SINISTRE 2021-1 DDE OG VS 1ER	1.241,90	
499108 SINISTRE 2021-2 DDE REZ ARG VO	959,80	
550000 COMPTE EPARGNE - ING België	18,84	
550001 COMPTE EPARGNE - BELFIUS BANK	2,01	
551000 COMPTE COURANT - ING België	14.066,32	
551001 COMPTE COURANT - BELFIUS BANK	48.101,67	
	92.214,32	92.214,32

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch	Description	Analyt	Lettre	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2023001	01/09/23	31/10/23	Réouverture année comptable				9.332,42		9.332,42
ACH	202338	01/10/23	15/10/23	440013 23-686			832,10			8.500,32
ACH	202368	01/04/24	15/04/24	440010 2024-079			302,50			8.197,82
ACH	202378	20/04/24	04/05/24	440010 2024-099			2.353,08			5.844,73
VU1	2024050	13/05/24		9200063785/UR200007829				43.894,00		49.738,73
160000							3.487,69	53.226,42		49.738,73

1600	***	Fonds de réserves	3.487,69	59.226,42	49.738,73
------	-----	-------------------	----------	-----------	-----------

160100	FONDS DE RÉSERVE TVX 2022-2023				
--------	--------------------------------	--	--	--	--

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettre	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2023001	01/09/23	31/10/23	Réouverture année comptable				8.592,56		8.592,56
160100							0,00	8.592,56		8.592,56

1	***	DETTES À PLUS D'UN AN	3.487,69	61.818,98	68.331,29
---	-----	-----------------------	----------	-----------	-----------

			3.487,69	61.818,98	58.331,29
--	--	--	----------	-----------	-----------

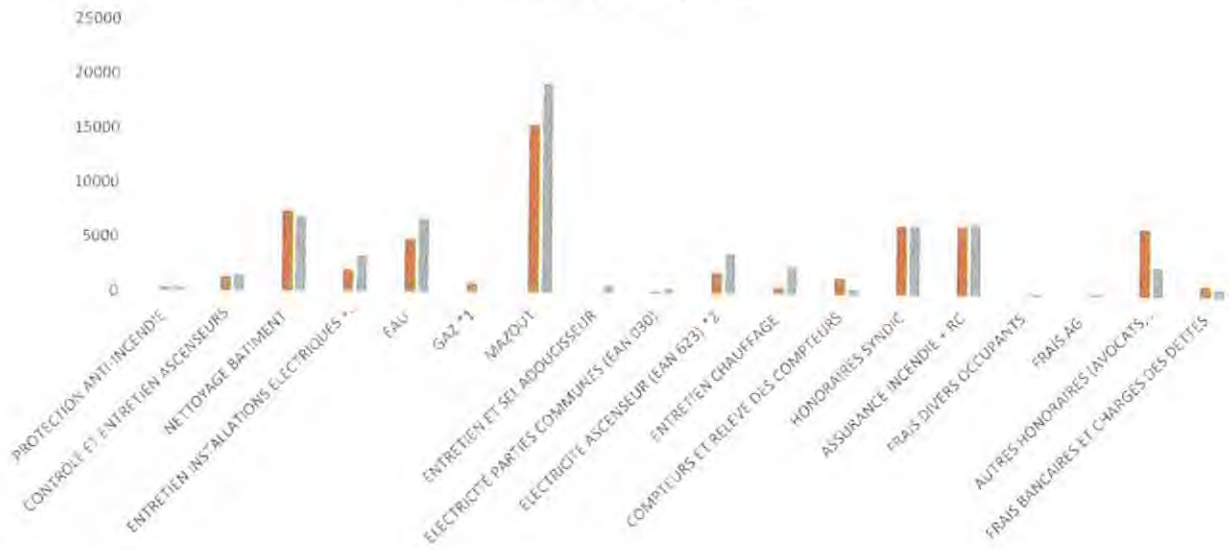
FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2023-2024	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION ANTI-INCENDIE	400,00	351,87	400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	1.550,00	1.360,19	1.400,00
NETTOYAGE BATIMENT	6.950,00	7.401,00	7.550,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	3.350,00	2.042,62	2.100,00
EAU	6.750,00	4.840,81	5.000,00
GAZ *1	-	824,52	20.000,00
MAZOUT	19.250,00	15.428,43	0,00
ENTRETIEN ET SEL ADOUCISSEUR	750,00	-	700,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (EAN 030)	550,00	223,80	100,00
ELECTRICITE ASCENSEUR (EAN 623) *2	3.750,00	1.943,75	1.000,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	2.550,00	607,38	700,00
COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	550,00	1.556,26	1.600,00
HONORAIRES SYNDIC	6.450,00	6.366,00	6.500,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	6.600,00	6.354,70	6.500,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	300,00	-	300,00
FRAIS AG	350,00	140,00	150,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	2.750,00	6.199,52	6.300,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	750,00	991,39	1.000,00
	63.600,00	56.632,24	61.300,00

*1 Premier année de consommation gaz - estimation

*1 Premier année de la cogénération - estimation

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2023-2024	BUDGET PREVISIONNEL
Charges exceptionnels (divers tvx - réparations - sinistres..non prélevés sur le fonds de réserve (3)	17.000,00	4.903,99	2.500,00
REMBOURSEMENT ANCIAN EMPRUNT	12.600,00	13.341,57	17.285,28
REMBOURSEMENT NOUVEAU EMPRUNT	-	-	12.600,00
(2) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50% des frais réels de l'année 2023-2024			
	29.600,00	18.245,56	32.385,28
TOTAL	93.200,00	74.877,80	93.685,28

Comparatif budget / réel



Rodenbach

Situation à la date de 17/10/2024

SITUATION ACTUELLE

Fonds de roulement théorique	5 000,00	
Charges trimestre en cours	30 184,00	
Transfert fonds de roulement	755,00	
Sinistre	- 5 020,36	
Stock badges	- 53,00	
Situation prop	- 5 806,80	
Situation fourm	27 160,51	
Liquidités restantes	52 219,35	
Compte à vue	79 117,04	
Fonds de réserve général	49 738,73	
Fonds de réserve TVX 2022-2023	8 592,56	26 897,69
Fond de réserve rénovation chaufferie 2024	- 28 444,43	
Frais du crédit	- 2 912,04	
Arrondis	0,42	
Intérêts bancaires	- 56,60	
Total réserves	26 913,64	
Compte épargne	20,73	-26 897,91

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

Moyenne charges ordinaires 4 derniers trimestres

Décompte 2023-2024 64 855,42

MOYENNE 16 213,86

Estimation charges trimestrielles 16 213,86

Pour 5 mois de charges il faut: 27 023,09**CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS**

Nous proposons de porter le fonds de roulement à 20 000 €

**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE RODENBACH
(BCE 0838.580.638) POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 NOVEMBRE 2024**

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Finalisation des travaux d'isolation du pignon droit
 - Rénovation de la chaufferie et travaux annexes
 - Placement de la cogénération
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**

Pas de nouveau sinistre
5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - ACP – Mr [REDACTED]
6. **Les contrats de fournitures régulières**

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



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

ACP RODENBACH 143

Rue Rodenbach 143
1190 Bruxelles
BCE : 0838.580.638

Horaires

Bureau (sur rendez-vous)	8h30 - 16h30
Permanence téléphonique	8h30 - 12h30
Service de garde*	Après 12h30
(Taper le 0 avant le bip)	

Contacts - TEAM 3

Gestionnaire	Monsieur [REDACTED]
Comptable	Madame [REDACTED]

Principaux fournisseurs

Numéros d'urgence	POLICE	101
	AMBULANCE	112
	POMPIERS	112
	CENTRE ANTI-POISONS	070 245 245

Ascenseurs Entretien	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Sect	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Adoucisseur	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Badges	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Calorimètre RF	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
(Réf. Immeuble : 90205)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Chauffagiste (installateur new chaudière)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Chauffagiste ANCIEN	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Clés	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Courtier	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Curage	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Déboucheur	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dépannage portes de garage	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Electricité Générale	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Jardin	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Immeuble	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Extincteurs	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Entretien Toiture	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Parlophonie	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Adoucisseur/commande sel	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Avocat de l'ACP	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

*Payant - voir contrat syndic



Mégaco Gestion Dynamique (MGDS) - Electricité		Formule tarifaire appliquée sur la consommation éolée depuis le 01/01/2024										Formule tarifaire appliquée sur la consommation éolée depuis le 01/03/2024													
Site	EAN	Consommation de nuit à octobre 2024		Consommation de jour à octobre 2024		Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)		
		Cercle (MWh)	Moyenne (MWh)	Cercle (MWh)	Moyenne (MWh)																			Cercle (MWh)	Moyenne (MWh)
ACP Boutebouch 348	5434482071027295	2.15	2.15	18.00	18.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	0.00	29.83	
ACP Boutebouch 348	5434482071027295	6.95	6.95	31.00	31.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	0.00	72.83	
	Total annuel	8.10	8.10																						
		Consommation de nuit à octobre 2024		Consommation de jour à octobre 2024		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)	
		315.20		315.20		315.20		0.05		315.20		0.05		315.20		0.05		315.20		0.05		315.20		0.05	
		232.72		232.72		232.72		0.05		232.72		0.05		232.72		0.05		232.72		0.05		232.72		0.05	
		34.41		34.41		34.41		0.05		34.41		0.05		34.41		0.05		34.41		0.05		34.41		0.05	
		239.59		239.59		239.59		0.00		239.59		0.00		239.59		0.00		239.59		0.00		239.59		0.00	
		130.83		130.83		130.83		0.00		130.83		0.00		130.83		0.00		130.83		0.00		130.83		0.00	
		132.72		132.72		132.72		0.00		132.72		0.00		132.72		0.00		132.72		0.00		132.72		0.00	
		378.99		378.99		378.99		0.05		378.99		0.05		378.99		0.05		378.99		0.05		378.99		0.05	
		100.87		100.87		100.87		0.05		100.87		0.05		100.87		0.05		100.87		0.05		100.87		0.05	
		239.202 €		239.202 €		239.202 €		0.05		239.202 €		0.05		239.202 €		0.05		239.202 €		0.05		239.202 €		0.05	
		391.10 €		391.10 €		391.10 €		0.05		391.10 €		0.05		391.10 €		0.05		391.10 €		0.05		391.10 €		0.05	

Mégaco Gestion Dynamique (MGDS) - Gaz		Formule tarifaire appliquée sur la consommation éolée depuis le 01/01/2024										Formule tarifaire appliquée sur la consommation éolée depuis le 01/03/2024													
Site	EAN	Consommation de nuit à octobre 2024		Consommation de jour à octobre 2024		Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)	Moyenne (€/MWh)	Prix (€/MWh)		
		Cercle (MWh)	Moyenne (MWh)	Cercle (MWh)	Moyenne (MWh)																			Cercle (MWh)	Moyenne (MWh)
ACP Boutebouch 348	5434482071027295	38.53	38.53	0.00	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00	59.85	0.00		
	Total annuel	38.53	38.53																						
		Consommation de nuit à octobre 2024		Consommation de jour à octobre 2024		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)		Moyenne (€/MWh)		Prix (€/MWh)	
		38.53		38.53		38.53		0.00		38.53		0.00		38.53		0.00		38.53		0.00		38.53		0.00	
		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	
		1.856.09 €		1.856.09 €		1.856.09 €		0.05		1.856.09 €		0.05		1.856.09 €		0.05		1.856.09 €		0.05		1.856.09 €		0.05	
		1.578.23 €		1.578.23 €		1.578.23 €		0.05		1.578.23 €		0.05		1.578.23 €		0.05		1.578.23 €		0.05		1.578.23 €		0.05	
		322.11 €		322.11 €		322.11 €		0.05		322.11 €		0.05		322.11 €		0.05		322.11 €		0.05		322.11 €		0.05	

Rapport sur les contrats d'énergie 2024-2025

1. Mise à jour des marchés de l'énergie

Depuis le début de l'année 2024, les marchés du gaz et de l'électricité conservent des prix spot assez stables actuellement autour des valeurs détaillées ci-dessous :

	Gaz	Electricité
1 ^{er} janvier 2024	31,67 €/MWh	82,31 €/MWh
15 avril 2024	33,89 €/MWh	88,69 €/MWh
Aujourd'hui	35,06 €/MWh	66,94 €/MWh

NB : Le tableau ci-dessus reprend les valeurs de marché (hors marge du fournisseur, coûts du gestionnaire de réseaux et taxes diverses). Il ne s'agit pas d'un prix final payé par le consommateur. Il permet uniquement de montrer l'évolution des marchés et de se situer.

Les marchés sont légèrement remontés ces derniers jours. Cela s'explique entre autres avec :

- Les tensions géopolitiques actuelles, en particulier l'incursion ukrainienne en Russie,
- Les maintenances de centrales en Norvège,
- Une forte utilisation de l'électricité pour les climatisations.

Les experts s'accordent malgré tout pour dire que les prix devraient redescendre dans les semaines qui viennent. Ce sera peut-être l'occasion de fixer une dernière tranche de prix pour 2025 et une première tranche pour 2026 en gaz. Nous suivons cela de près.

En annexe : les graphiques d'évolution des marchés prévisionnels gaz et électricité

2. Le nouveau contrat de fourniture

Depuis le début de cette année, comme vous le savez déjà, nous avons souscrit à deux contrats-cadres :

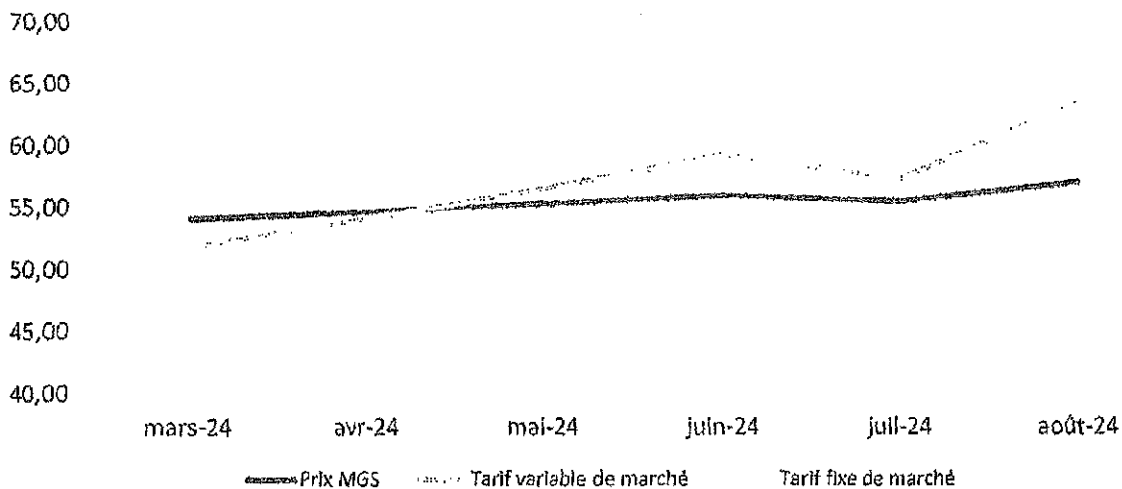
	Fournisseur	Type de tarif	Durée de contrat
Gaz	Codel	Variable cliquable	Jusqu'au 31/12/2026
Electricité	Engie	Variable	Jusqu'au 31/12/2025

a. Evolution du contrat de gaz depuis le 1^{er} mars 2024

Pour 2024, nous avons fixé, auprès du fournisseur Codel, 75% du prix du gaz. Dès lors, 25% du prix est donc valorisé sur base d'une formule variable compétitive. Pour 2025, 50% du prix est fixé, Pour 2026, nous attendons une baisse de marché pour prendre déjà quelques positions. Les prix se fractionnent comme suit :

	50% du prix	25% du prix	25% du prix
2024	59,35 €/MWh fixé le 11/09/23	63,78 €/MWh fixé le 17/10/23	Variable
2025	55,60 €/MWh fixé le 11/09/23	Variable	
2026		Variable	

	Prix moyen ENERGIE depuis le début de l'année	Prix estimatif ENERGIE pour la suite de l'année	Coûts estimatifs des frais de réseaux et taxes – A ajouter au prix de l'énergie
Gaz	57,11 €/MWh	57,55 €/MWh	20 €/MWh

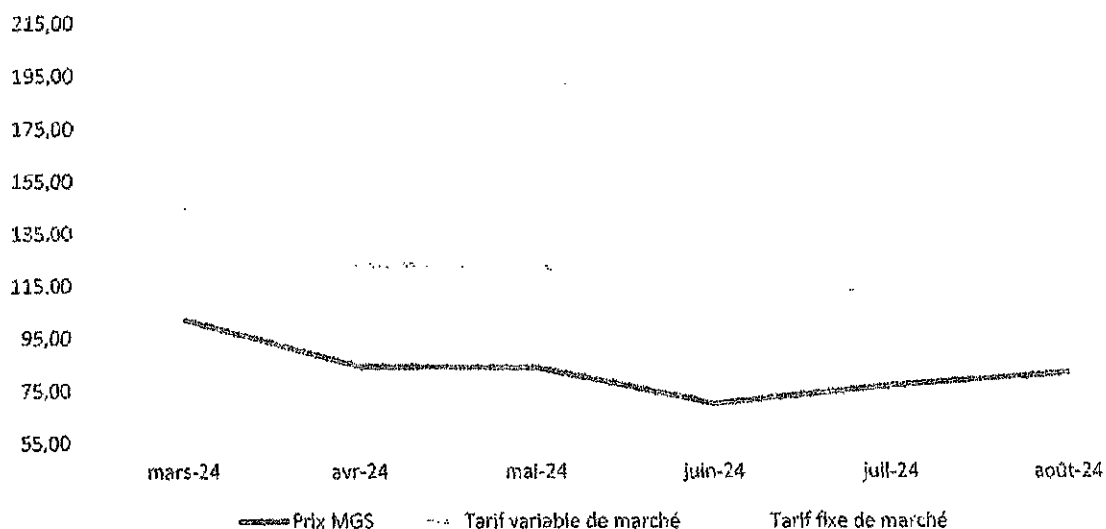


Le graphique ci-dessous compare le prix payé par les copropriétés MGS (bleu) aux tarifs variables (orange) et fixes (gris) actuellement disponibles sur le marché hors négociation.

b. Evolution du contrat d'électricité depuis le 1^{er} mars 2024

La fourniture d'électricité est assurée par le fournisseur Engie. Le tarif appliqué est variable pour coller au plus près du marché avec une marge fournisseur la plus réduite possible.

	Prix moyen ENERGIE depuis le début de l'année	Prix estimatif ENERGIE pour la suite de l'année	Coûts estimatifs des frais de réseaux et taxes – A ajouter au prix de l'énergie
Electricité	82,41 €/MWh	89,78 €/MWh	100 €/MWh



Le graphique ci-dessous compare le prix payé par les copropriétés MGS (bleu) aux tarifs variables (orange) et fixes (gris) actuellement disponibles sur le marché hors négociation.

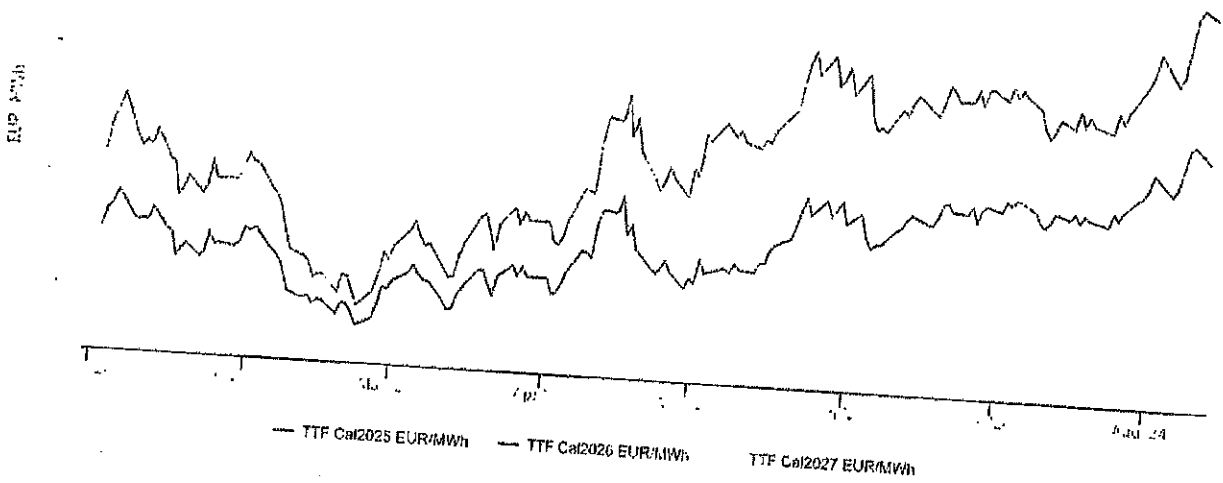
3. Résultats à mi-année

Les tarifs de MGS montrent donc de bonnes performances par rapport au marché actuel. Les ACP incluses dans les contrats-cadres permettent, grâce à la négociation de groupe, de belles économies en regard des résultats des fiches tarifaires proposées pour le moment par les fournisseurs.

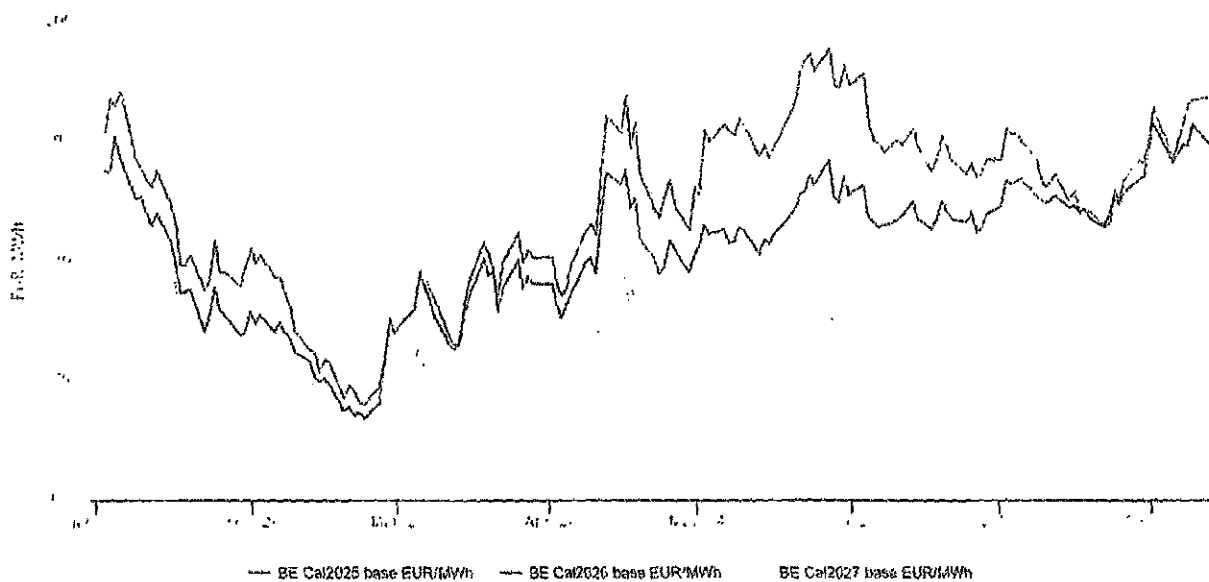
Voici un estimatif des économies réalisées entre le contrat-cadre et un tarif variable de marché (le tarif fixe de marché étant encore plus cher) :

	Gaz	Electricité
ACP de 10 lots	2.900 €/an	230 €/an
ACP de 30 lots	8.600 €/an	680 €/an
ACP de 100 lots	29.000 €/an	2.200 €/an

Annexe 1 : Evolution du marché du gaz à partir du 01/01/2024 (Cal 25 – Cal 26 – Cal 27)



Annexe 2 : Evolution du marché de l'électricité à partir du 01/01/2024 (Cal 25 – Cal 26 – Cal 27)



Comparatif compagnies
ACP RODENBACH

	<u>AXA</u> <u>Actuel</u>	AXA Revu	Vivium Be Stronger	AG INSURANCE	IBIS
<i>Capital bâtiment à l'Abex 1048</i>	5.645.975 €	5.645.975 €	5.645.975 €	5.645.975 €	5.645.975 €
<i>Prime annuelle T.T.C. à l'Abex 1048</i>	6.109,45 €	Non	4.016,62 €	4.429,18 €	5.232,18 €
<i>Formule Tous Risques Sauf</i>	Non		Oui	Non	Oui
<i>Franchise dégâts des eaux indexée</i>	1.284 €		963 €	321 €	321 €
<i>Franchise générale indexée</i>	642 €		321 €		
<i>Frais de syndic 10 %</i>	Oui		Oui	Non	Non précisé
<i>Pertes indirectes</i>	10%		10%	10%	5%
<i>Couverture du mobilier commun</i>	5.906,00 €		30.000 €	Non	Non précisé
<i>Dégradations Immobilières</i>	17.204 €		40.000	5.000	Non précisé
<i>Remplacement des serrures en cas de vol des clefs</i>	Non		9.300 €	Non	Non précisé
<i>Règle proportionnelle en cas de sous assurance</i>	Non		Non	Oui	Non
<i>Sous réserve d'une statistique sinistre vierge</i>	Non		Non	Oui	Non
<i>Sous réserve de visite du risque et de stat sinistre</i>	Non	Oui	Non	Non	Oui

