

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DE LA RÉSIDENCE RODENBACH DU 19 NOVEMBRE 2025  
BCE 0838.580.638**

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 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<sup>èmes</sup>. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h05.

Est nommé Président de séance : Monsieur [REDACTED]

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M Serge DREWINSKY – Gestionnaire. Joignable à l'adresse team3@mgsyndic.net ou par téléphone au 02 534 44 48 Option 3

Est invité M. MOREAU, conseiller technique

La liste des personnes présentes, représentées ou connectées et des votes, sera annexée au présent PV et est disponible dans le livre des procès-verbaux, 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<sup>er</sup> 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 31/08/2025 (majorité absolue)**

Le commissaire aux comptes [REDACTED] a rendu son rapport qui a été diffusé à l'ensemble des copropriétaires. L'Assemblée décide, à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés, d'approuver les comptes du syndic MGS arrêtés au 30 août 2025.



Le Syndic, avec l'aide du conseil de copropriété, a relevé qu'il y a 3 sinistres ouverts qui datent de 2020, ces sinistres sont repris depuis la réouverture comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de l'ancienne gestion, pour un montant de 3.076,48€.

A la majorité requise, l'Assemblée Générale, décide d'apurer les 3 sinistres pour un montant de 3.076,08€ (sinistres n° 499101, 499102 et 499103) par une écriture comptable directe en charges courantes.

Il reste encore 3 sinistres de 2020 et 2021 pour un montant de 987,08€ à apurer.

2.2. Evolution des charges - Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 3.8984 16°) - projet envoyé avec la convocation

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

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou représentés, de fixer le budget prévisionnel à 75.000€ (hors remboursement des emprunts) soit un montant inchangé par rapport à 2024.

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 les copropriétaires que la situation n'est pas bonne, en effet le solde débiteur s'élève à 8.002,03€ pour 4 copropriétaires.

Un propriétaire est décédé et la succession traîne, ce propriétaire représente à lui seul un débit de 5.4556€, selon le notaire l'appartement sera mis en vente prochainement et fera l'objet d'une retenue sur la vente. Les 3 autres propriétaires ont un plan de paiement.

Il n'y a aucun contentieux pour recouvrement de dettes.

2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

Au jour de la réunion, le fonds de roulement est de 5.000 €.

L'Assemblée décide, à la majorité requise, de ne pas augmenter le fonds de roulement.

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

a) Débiton de plein droit et après mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalant à 10% des charges non payées à échéance, après la mise en demeure.

L'assemblée générale, à la majorité requise des présents et des représentés, marque son accord sur l'imputation d'intérêts et d'indemnités comme décrit ci-dessus. L'objectif est de convaincre les propriétaires à payer à temps leurs charges.

b) Procédure de rappels de paiement - Décision (majorité absolue)

Le Syndic rappelle les procédures de rappels de paiement :

**A. PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.

Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

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

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

**B. COURRIER RECOMMANDE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.

Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).

Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.

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



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

A la majorité requise, l'Assemblée décide de nommer l'expert-comptable [REDACTED] pour vérifier les comptes.

5.3. Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

A la majorité requise, l'Assemblée reconduit MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année accompagné du gestionnaire Monsieur Serge DREWINSKY jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6. Fixation du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 18 novembre 2026 à 18 heures en nos bureaux – Décision (majorité absolue)

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, le début de la réunion est fixé à 18h00 avec prise des présences et inscriptions à 17h45

Il est suggéré que les AG se fassent en les bureaux du syndic MGS. Solution qui permettra d'offrir la possibilité d'AG hybride (en présentiel et en visio). Cette proposition est acceptée à la majorité requise.

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

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1 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)

L'AG confirme le mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable 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 PEB

7.2.1. 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'évolutions 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<sup>er</sup> janvier 2026, il sera obligatoire pour tous les logements bruxellois d'avoir un certificat PEB (pour les communs, de même que 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 :



4

- 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<sup>er</sup> 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 syndic rappelle que, lors de l'AGO 2024, l'Assemblée a décidé de le mandater pour choisir un auditeur PEB. Le choix s'est porté sur l'entreprise **ENERGEN**.

Le planning du certificateur étant déjà bien chargé, le syndic reviendra vers les copropriétaires dès qu'une date de passage à l'immeuble aura pu être fixée afin de procéder à l'audit.

Le point n'est pas soumis au vote.

**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**

Le syndic rappelle qu'il est désormais obligatoire d'avoir des détecteurs de fumée dans tous les appartements même si on est propriétaires occupants.

Les copropriétaires remercient le syndic pour cette initiative – Pas de votes

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

**9.1 Mise en peinture de toute la cage d'escaliers – Devis Informatif – Mode de financement – Décision (majorité des 2/3)**

Le syndic a sollicité 3 entreprises pour obtenir des devis :

- Renaud Bellefroid : 6.381,00€ HTVA
- Laurenty : 9.659,02€ HTVA
- Cecere : 10.630,00€ HTVA

A la majorité requise, l'Assemblée décide de réaliser la mise en peinture du hall et de toute la cage d'escalier (jusqu'au 5<sup>ème</sup>)

L'Assemblée décide de choisir l'entreprise Renaud Bellefroid et de financer ce travail par le fonds de réserve. Exécution programmée courant 1<sup>er</sup> semestre 2026

**9.2 Travaux isolation pignon gauche - Présentation du rapport BMC - Choix des propriétaires - Planning des travaux éventuels - Mode de financement - décision**

Monsieur Moreau, conseiller technique de l'ACP, présente le rapport de BMC et une analyse des consommations de chauffage et des problèmes d'humidité, montrant que l'isolation du pignon droit a apporté des bénéfices significatifs (e.a. suppression de tous les ponts thermiques côté droit), et que le pignon gauche reste problématique.

Le coût estimé à 135 000€ a suscité un débat sur la capacité des copropriétaires à financer les travaux, compte tenu de deux prêts en cours et de charges déjà élevées. Après discussion, un compromis a été trouvé pour préparer le dossier technique dès maintenant, voter sur les devis en 2026, commencer à financer en 2027 et réaliser les travaux début 2028, laissant ainsi deux ans aux copropriétaires pour se préparer.

L'Assemblée décide à la majorité requise, de réaliser l'isolation du pignon gauche et mandate Monsieur Moreau, pour monter un dossier complet afin de le présenter à la prochaine AGO afin de choisir le prestataire et le mode de financement.

**9.3 Descente d'eaux usées des cuisines - Mesures à prendre - Décision (majorité absolue)**

Monsieur Moreau fournit les explications à l'Assemblée, qui décide à la majorité requise de ne pas réaliser les travaux de remise en état de la descente d'eaux usées des cuisines (côté droit).

N.B. : Plus aucune fuite constatée à ce jour.

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

Le fonds de réserve général est de 49.738,73 € (au 31/08/2025)

Le fonds de réserve général travaux est de 8.592,56€ (au 31/08/2025)

Le fonds de réserve chaufferie est à - 27.370,39 (au 31/08/2025)

Le fonds de réserve loyer cogénération est de 2.000,00€ (au 31/08/2025)

Soit un total cumulé au 31/08/2025 (cfr bilan) de 32.960,90€ - Le Syndic procédera au nettoyage bilantaire des différents comptes du fonds de réserve.

Le crédit pour la rénovation de la façade côté droit se terminera au 30 septembre 2029, il reste un solde au 30 novembre 2025 de 61.091,69€ à rembourser selon le tableau d'amortissement. L'annuité est de 1.326,65€ par mois. Pour rappel tous les propriétaires participent au crédit sauf Monsieur Brehman

Le crédit pour la rénovation de la chaufferie, se terminera au 30 septembre 2029, il reste un solde de 42.645,97€ à rembourser selon le tableau d'amortissement au 30 novembre 2025. L'annuité est de 927,08€ par mois. Pour rappel tous les propriétaires ne participent pas au crédit.

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

**11. Demande de [REDACTED] :**

Nous désirons changer nos châssis de la façade avant. Pour ne pas être victime 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 (majorité absolue)

Cette question est close [REDACTED] remplacé ses châssis courant 2025 - Rien à signaler ni ajouter à ce propos.

Retrait du volet au 4<sup>ème</sup> étage face à ma cuisine. 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 (majorité absolue)

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

L'ensemble des points ayant été débattus, l'assemblée générale se termine à 20h41  
Le syndic remercie tous les copropriétaires présents ou ayant suivi en visio.

Le secrétaire

S REGANCI.

Date d'expédition par mail, le 25 novembre 2025

Date de mise en ligne, le 25 novembre 2025

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 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: 20 novembre 2024

Date Impr.: 22/10/2025

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		8 592,58
160200 FONDS DE RÉSERVE TVX CHAUF 24	21 271,75	
173000 FRAIS DU CRÉDIT	2 674,16	
330002 STOCK BADGES	53,00	
400000 PROPRIÉTAIRES		18 613,52
440000 FOURNISSEURS		9 282,81
499101 SINISTRE 201200034	2 700,02	
499102 SINISTRE 201400073		71,39
499103 SINISTRE 12348	447,85	
499105 SINISTRE 2019-2 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	14 086,32	
551001 COMPTE COURANT - BELFIUS BANK	48 101,67	
	<b>92 214,32</b>	<b>92 214,32</b>

**GRAND LIVRE GENERAL**

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL											
Jni	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.	
OUV	2023001	01/09/23	31/10/23	Réouverture année comptable 0				9 332,42		9 332,42	
ACH	202338	01/10/23	15/10/23	440013 23-666			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	
<b>160000</b>							<b>3 487,68</b>	<b>53 226,42</b>		<b>49 738,73</b>	

1600 \*\*\* Fonds de reserves 3 487,68 53 226,42 48 738,79

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

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2023001	01/09/23	31/10/23	Réouverture année comptable 0				8 592,56		8 592,56
<b>160100</b>							<b>0,00</b>	<b>8 592,56</b>		<b>8 592,56</b>

**160200 FONDS DE RÉSERVE RÉNOVATION CHAUFFERIE 2024**

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
ACH	202311	26/09/23	10/10/23	440104 20231620			11 183,00		11 183,00	
ACH	202312	12/10/23	26/10/23	440104 20231745			781,22		11 964,22	
ACH	202319	27/10/23	10/11/23	440350 VK-2023-0836			6 022,94		17 987,16	
ACH	202321	31/10/23	14/11/23	440010 2023-234			1 210,00		19 197,16	
ACH	202336	15/12/23	29/12/23	440001 2023-1274			210,00		19 407,16	
ACH	202350	01/01/24	16/01/24	440350 VK-2023-1073			936,31		20 343,47	
DIV	2023005	06/03/24	06/03/24	Provisie nr 54 - 06/03/2024				71 640,00		51 296,53
ACH	202365	21/05/24	04/06/24	440104 20241238			32 046,98		19 249,55	
ACH	202393	24/06/24	08/07/24	440002 24004145			2 368,92		16 879,63	
ACH	202398	14/07/24	28/07/24	440010 2024-168			1 210,00		15 669,63	
ACH	202399	16/07/24	30/07/24	440104 20241646			32 046,98		16 377,35	
ACH	202413	26/08/24	08/09/24	440010 2024-213			1 210,00		17 587,38	
ACH	202412	28/08/24	11/09/24	441897 072/2024			3 684,40		21 271,75	
<b>160200</b>							<b>92 911,75</b>	<b>71 640,00</b>	<b>21 271,75</b>	

1 \*\*\* DETTES À PLUS D'UN AN 96 399,44 133 458,98 37 059,54

96 399,44 133 458,98 37 059,54

**RODENBACH 143**  
Rue Rodenbach 143, 1190 BRUXELLES  
BCE: 0.838.580.638

EXERCICE COMPTABLE DU 01/09 AU 31/08

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2024-2025	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION ANTI-INCENDIE	400,00	95,59	400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	1.400,00	1.610,43	1.600,00
NETTOYAGE BATIMENT	7.550,00	7.503,70	7.500,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	2.100,00	3.261,62	2.500,00
EAU	5.000,00	6.949,91	5.000,00
GAZ (2)	20.000,00	14.234,10	16.000,00
MAZOUT	0,00	-1.521,40	0,00
ENTRETIEN ET SEL ADOUCISSEUR	700,00	834,46	850,00
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES (BAN 030)	100,00	482,91	500,00
ELECTRICITE ASCENSEUR (BAN 623)	1.000,00	2.106,31	2.150,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	700,00	3.095,38	3.200,00
COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	1.600,00	1.648,47	1.700,00
HONORAIRES SYNDIC	6.500,00	4.900,00	5.000,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	6.500,00	6.398,91	6.500,00
FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES	300,00	230,00	300,00
FRAIS AG	150,00	150,00	200,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	6.300,00	4.096,23	4.200,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	1.000,00	873,28	1.000,00
<b>TOTAL 1</b>	<b>61.300,00</b>	<b>56.733,90</b>	<b>58.600,00</b>

(1) : Electrique, égouts, porte, bâtiment

(2) : Nous avons pris en considération l'augmentation de 15%

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2024-2025	BUDGET PREVISIONNEL
CHARGES EXCEPTIONNELS (DIVERS TVA - REPARATIONS - SINI...)	2.500,00	6.298,74	1.800,00
<b>TOTAL 2</b>	<b>2.500,00</b>	<b>6.298,74</b>	<b>1.800,00</b>

(2) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50% des frais réels

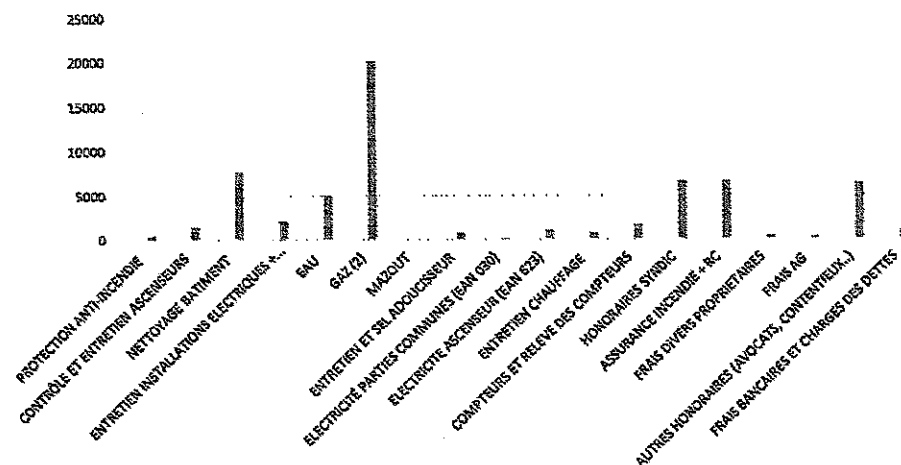
<b>TOTAL</b>	<b>63.800,00</b>	<b>63.032,64</b>	<b>60.400,00</b>
--------------	------------------	------------------	------------------

\* L'ACP a souscrit 2 emprunts, dont le financement est assuré par des appels de fonds trimestriels adressés aux copropriétaires

1er emprunt : contracté en 2022 pour financer les travaux de rénovation de la façade pignon - Montant de la mensualité : +/- 1 350 € - Échéance finale : septembre 2029

2e emprunt : contracté en 2024 pour financer les travaux de rénovation chauffage - Montant de la mensualité : +/- 930 € - Échéance finale : septembre 2029

Comparatif budget / réel



RODBENACH-AL-REZ

Situation à la date de 22/10/2025

SITUATION ACTUELLE

Fonds de roulement théorique 5 000,00  
Charges trimestre en cours 18 926,29  
Transfert fonds de roulement -  
Sinistre - 6 112,91  
Stock badges - 53,00  
Situation prop 5 627,66  
Situation finit 3 468,57  
Liquidités disponibles 26 894,51

Compte à vue 17 305,51

Fonds de réserve général 49 735,73  
Fonds de réserve TVA 2023-2023 8 592,56  
Fonds de réserve rénovation chauffage 2024 - 27 370,29  
Fonds de réserve foyer chauffage 2 500,00  
Frais du crédit - 1 350,68  
Frais du crédit renov chauffage 2025 927,09  
Avenants 0,58  
Intérêts bancaires 105,39  
Compte d'attente 648,53

**TOTAL RESERVES 30 481,96**

Compte épargne 9 595,86

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

Moyenne charges courantes 2 derniers annes

Décompte 01/09/2023 - 31/09/2024 64 855,47  
Décompte 01/09/2024 - 31/09/2025 64 524,97

**MOYENNE 64 690,22**

Estimation charges trimestrielles 16 172,54

Pour 5 mois de charges il faut 80 862,74

**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 Drewinsky
Assistante	Madame Vandernoot
Comptable	Madame Arsenica

**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 (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

**AGO RODENBACH**

BCE: 0838580638

19/11/2025 18:00

**Quorum au début de la séance**General  
(Quorum atteint)La séance a commencé le  
19/11/2025 18:05

Copropriétaires présents	9	sur 13	69,23%	717
Copropriétaires représentés	1	sur 13	7,69%	84
Copropriétaires absents	3	sur 13	23,08%	189
Totaux	13	sur 13	100,00%	1000
AG valide en participants	10		76,92%	
AG valide en quotités	801		80,10%	

**Votes****01 Election Président**

Voté le: 19/11/2025 18:16

Décidez-vous de nommer Monsieur Vereersraeten comme Président de séance?	Pour	868	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	868	-	
	Abstention	84	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	[REDACTED]			

**02.1a Approbation des comptes**

Voté le: 19/11/2025 18:28

Décidez vous d'approuver les comptes annuels et le bilan arrêté au 30 août 2025	Pour	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

**02.1b Approbation des comptes**

Voté le: 19/11/2025 18:33

Décidez vous d'apurer les sinistres pour un montant de 3.076,56	Pour	868	91,18%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	84	8,82%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	[REDACTED]			
ABSTENTION	-			

02.2 Budget

Décidez vous d'approuver le budget prévisionnel des dépenses courantes pour un montant de 75.000€?	Pour	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
				La résolution est acceptée
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

02.4a Fonds de roulement

Décidez vous d'augmenter le fonds de roulement?	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	952	100,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
				La résolution est rejetée
POUR	-			
CONTRE	[REDACTED]			
ABSTENTION	-			

02.4b Fonds de roulement (copy)

Décidez vous d'augmenter le fonds de roulement de 5.000€?	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

02.5.a Lutte arriérés

Décidez vous d'imputer de plein droit et après mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalant à 10% des charges non payées à échéances?	Pour	801	90,51%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	84	9,49%	
	Voix exprimées	885	-	
	Abstention	67	-	
	Absent	48	-	
				La résolution est acceptée
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	[REDACTED]			
ABSTENTION	[REDACTED]			

04.1 Décharge au conseil

Décidez vous de donner décharge et quitus au conseil de copropriété?	Pour	801	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	801	-	
	Abstention	181	-	
	Absent	48	-	
				La résolution est acceptée
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	[REDACTED]			

04.2 Décharge au com. aux comptes

Décidez vous de donner décharge et quitus au commissaire aux comptes?	Pour	868	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	868	-	
	Abstention	84	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	[REDACTED]			
ABSTENTION	[REDACTED]			

## 04.3 Décharge au Syndic

Voté le: 19/11/2025 18:57

Décidez vous de donner décharge et quitus au Syndic?	Pour	868	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	868	-	
	Abstention	84	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	[REDACTED]			

## 05.1 Election du CDC

Voté le: 19/11/2025 18:58

Décidez vous d'élire Madame VEREERSTRAETEN et Monsieur BUDE comme membres du CDC ?	Pour	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

## 05.2 Election du Com aux Comptes (copy)

Voté le: 19/11/2025 18:59

Décidez vous d'élire l'expert-comptable Marc de MEURICHY comme commissaire aux comptes externe?	Pour	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

## 05.3 Election du Syndic

Voté le: 19/11/2025 19:00

Décidez vous d'élire MGS comme syndic pour une durée d'un an?	Pour	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			

CONTRE	-
ABSTENTION	-

## 06 Fixation AGO

Voté le: 19/11/2025 19:00

Décidez vous de fixer la date de la prochaine AGO au mercredi 8 novembre 2026?	Pour	80	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	80	-	
	Abstention	872	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	[REDACTED]			

## 07.1 Mandat au Syndic

Voté le: 19/11/2025 19:03

Décidez vous de donner mandat au Syndic pour pouvoir souscrire des nouveaux contrats avec les fournisseurs récurrents sous le contrôle du CDC?	Pour	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

## 09.1a Peinture Hall + cage

Voté le: 19/11/2025 19:22

Décidez vous de réaliser les travaux de mise en peinture du hall d'entrée et de la cage d'escalier?	Pour	952	100,00%	Majorité des 2/3 (66,67%)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR	[REDACTED]			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

## 09.1b Peinture Hall

Voté le: 19/11/2025 19:24

Avec quelle entreprise décider vous de travailler? A. Renaud Bellefroid - 6.764€ TVAC B. Laurenty - 10.239€ TVAC C. Cecere - 11.268€ TVAC	A. Renaud Bellefroid : 6.764€ TVAC	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La majorité a été obtenue
	B. Laurenty : 10.239€ TVAC	0	0,00%	
	C. Cecere : 11.268€ TVAC	0	0,00%	
	A	[REDACTED]		
B	-			
C	-			
ABSTENTION	-			

## 09.1c Financement

Voté le: 19/11/2025 20:36

Décidez vous de faire un appel exceptionnel pour financer les travaux de mise en peinture	A. Financement par un appel exceptionnel	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
---	--	---	-------	----------------------------

ou décidez vous de financer le travail via le fonds de réserve?				
A. Financement par un appel exceptionnel	B. Financement via le fonds de réserve	952	100,00%	La majorité a été obtenue
B. Financement via le fonds de réserve				
A	-			
B				
ABSTENTION	-			

## 09.2.a Isolation du pignon

Voté le: 19/11/2025 20:00

Décidez vous de réaliser l'isolation du pignon gauche?	Pour	885	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	885	-	
	Abstention	67	-	
	Absent	48	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION				

## 09.2.b Isolation du pignon

Voté le: 19/11/2025 20:17

Décidez vous de mandater Monsieur Moreau afin de préparer un dossier pour la prochaine AGO et de commencer les travaux début 2028?	Pour	952	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION				

## 09.3.a Desc. d'eaux usées

Voté le: 19/11/2025 20:31

Décidez vous de réaliser le remplacement de la reprise d'eaux usées des cuisines de droite?	Pour	84	8,82%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	868	91,18%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	48	-	
POUR				
CONTRE				
ABSTENTION	-			

## 09.3.b Desc. d'eaux usées

Décidez vous de mandater le syndic afin d'obtenir des devis de remise en état des descentes d'eaux usées afin de présenter un dossier à la prochaine AGO	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

## 10 Fonds de réserve

Voté le: 19/11/2025 20:32

Décidez vous d'alimenter le fonds de réserve?	Pour	101	10,61%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	851	89,39%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	952	-	
	Abstention	0	-	

	Absent	48	-
POUR	[REDACTED]		
CONTRE	[REDACTED]		
ABSTENTION	-		

11.a Châssis

Décidez vous de donner votre accord au remplacement des châssis en façades avant du 3ème étage droit occupé par M Fréché?	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

Présences

Nom du Propriétaire	Lots	Quantité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
[REDACTED]	3G	84	Représenté(e) par [REDACTED]	[REDACTED]	502111010485	19/11/2025 18:00	---
[REDACTED]	Rez co	45 + 84 = 129	Présent	[REDACTED]	502111010485	19/11/2025 17:58	---
[REDACTED]	5G	80	Présent	[REDACTED]	Mobile	19/11/2025 18:05	---
[REDACTED]	4D	84	Présent	[REDACTED]	502111010401	19/11/2025 17:54	---
[REDACTED]	3D	84	Présent	[REDACTED]	502111010148	19/11/2025 18:01	---
[REDACTED]	2D	84	Présent	[REDACTED]	Mobile	19/11/2025 18:04	---
[REDACTED]	D	67	Présent	[REDACTED]	Mobile	19/11/2025 18:11	---
[REDACTED]	Rez G	75	Présent	[REDACTED]	Mobile	19/11/2025 17:55	---
[REDACTED]	4G	84	Présent	[REDACTED]	Mobile	19/11/2025 18:03	---
[REDACTED]	5D	80	Présent	[REDACTED]	502111010357	19/11/2025 17:43	---
[REDACTED]	Rez D	48	Absent	-	-	-	---
[REDACTED]	2G	84	Présent	[REDACTED]	Mobile	19/11/2025 18:16	---
[REDACTED]	1G	101	Présent	[REDACTED]	502111010157	19/11/2025 17:45	---