

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Option 3

E-mail : team3@mgsyndic.net

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

Aux copropriétaires de la résidence

FENESTRAL

175 -179 rue Fr. Vervloet

1180 Bruxelles

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL DU 24 SEPTEMBRE 2021 (BCE 0828538366)

L'an deux mille vingt et un, le 24 septembre à 17h30 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **FENESTRAL** en les bureaux de MGS sprl – Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

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

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 en cas de contestation des décisions de l'assemblée générale. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

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

Les propriétaires présents ou représentés sont 16 sur 31 formant ensemble 5 735 /10 000^e.

L'assemblée est valablement constituée et ouverte à 17h40.

Est nommé Président de séance : Monsieur HACHANI

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M. Stéphane MEGANCK assisté de RACHEL qui a récemment rejoint et renforcé l'équipe team 3. La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Comptes :

2.1. Rapport du (des) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2020 (majorité absolue)

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Madame PETRONE, commissaire aux comptes.

Ce rapport est brièvement commenté en tenant compte des contraintes COVID 19 et des autres sujets très préoccupants (travaux privatifs et communs à réaliser dans le cadre du permis de régularisation). Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2020. La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Mme. PETRONE est remerciée chaleureusement pour le travail accompli.



N° entreprise : TVA BE 0849.604.687

RPM Bruxelles

IBAN : BE 55 068 2440440 44

Assurance R. C. prof. & cautionnement AXA N° 730.390.180

IPI : 502 057

IPI : 508 602

IPI : 511 557

2.2 Évolution des charges

a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Les charges d'entretien sont en diminution (ce qui est très rare dans une copropriété) et le syndic est remercié pour le travail de fond réalisé avec le conseil de copropriété (renégociation des contrats systématiques, regroupement des interventions pour éviter les frais de déplacements inutiles, etc.).

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

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

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

La proposition est acceptée.

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

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

Pour se loguer, vous trouverez en annexe un mode d'emploi.

b) Budget extraordinaire : voir point travaux

Le syndic rappelle l'existence de l'audit réalisé par Mr Moreau qui a pour but de planifier les futurs travaux et leur financement.

Mandat a ainsi été donné à Monsieur Moreau pour adapter l'audit annuellement en fonction des travaux réalisés et, à présenter, au fur et à mesure des dossiers complets dans le point « travaux » de l'ordre du jour des assemblées. Travaux suggérés en plus des autres travaux demandés par les propriétaires au plus tard trois semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'ag se tient.

Cette année, des frais importants seront à prévoir.

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait lecture de la situation au jour de la réunion.

La situation est bonne dans l'ensemble mise à part la dette actuelle (de +- 2900 euros) d'un des copropriétaires. Des rappels et une mise en demeure lui ont été envoyés. Un arrangement peut encore être trouvé afin d'éviter des frais de justice et la déduction d'une indemnité de procédure. Le syndic demande donc que cette personne la contacte très rapidement.

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

- 1^{er} rappel : par email ou par courrier simple, coût 12 € - 15 jours de délai pour réagir
- 2^e rappel : par courrier recommandé, coût 50€ - 8 jours de délai pour réagir
- Mise en demeure : envoyée par un avocat, frais administratif du syndic pour la constitution du dossier 250€ majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

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

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

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires ainsi que toutes les annexes nécessaires en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace. Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre les références du sinistre qui vous auront été communiquées.

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion.

Le conseil de copropriété confirme que le syndic a été très actif et a répondu aux demandes de la copropriété et en est remercié.

Le syndic commente brièvement le rapport joint à la convocation.

Le syndic commente également brièvement le listing des fournisseurs.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits 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 et durant le WE et jours fériés. Le syndic devra bien sûr faire le suivi administratif si c'est le cas. Le syndic rappelle également que lors de ses visites périodiques, il relève les réparations ou interventions qui sont nécessaires. Toutefois, il rappelle que toute réparation ou intervention peut également être signalée à la Team 3 quand elle est constatée par un occupant de l'immeuble.

En bref :

La copropriété a passé la commande auprès de ROOFTECH pour différents travaux de réparations urgentes de terrasses.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai) qui est la principale cause des dégâts des eaux enregistrés durant l'été 2021 !

Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.

Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.

Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant/propriétaire peut être engagée en cas de non entretien de sa terrasse/balcon.

Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant. A défaut, il est rappelé que cet entretien vous incombe.

Si vous n'êtes pas outillés pour le faire, voici les coordonnées de quelques fournisseurs

ESB SECRETARIAT: steph@esbcare.be - Patrick DEMULDER : rooftechsprl@gmail.com

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

4.1 Au Conseil de Copropriété (mission générale ou spéciale)

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

Il est demandé par Madame ABOUDOU que le conseil de copropriété soit plus précis dans son rapport sur la relation et le travail avec le syndic. Le conseil souligne qu'il reste disponible pendant l'année pour répondre aux questions éventuelles des propriétaires et veillera à établir des rapports plus circonstanciés.

4.2 Au syndic

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

4.3 Au commissaire aux comptes

L'Assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à Mme PETRONE.

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission :

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur MARQUET, Monsieur HACHANI, Monsieur PLESSERS et Madame VANDEN BOSSCHE comme membres du conseil de conseil de copropriété, et ce pour une durée d'un an.

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur MARQUET en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

Le commissaire ou au collège de commissaires aux comptes est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

Le syndic précise que le commissaire aux comptes devra impérativement transmettre son rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations. Ce rapport doit être joint à la convocation, à défaut, un rapport de carence sera joint.

5.3 Du syndic

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

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 19/04/2022

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Le syndic évaluera l'opportunité dans le futur de continuer à offrir la possibilité de faire des assemblées hybrides.

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

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1 Adaptation des statuts – État d'avancement du dossier

Le syndic rappelle l'obligation d'adapter les statuts en fonction de la nouvelle loi du 7 juin 2018 qui est entrée en vigueur le 1 janvier 2019. Le syndic rappelle que l'AG du 24 avril 2019 a décidé de reporter la décision d'adaptation à la présente AG. Le syndic signale l'intérêt pour les 3 ACP du Zandbeek de travailler de concert sur l'adaptation des statuts afin d'en limiter les frais. Il signale que l'ACP Jorasse a décidé le 1er avril 2019 de confier cette adaptation au Notaire Dauwe. Après discussion, L'ACP ne souhaite pas faire choix d'un autre notaire. Dès réception du document, le syndic le soumettra aux membres du conseil de copropriété Zandbeek puis aux copropriétaires qui auront 1 mois pour réagir par écrit. Le document devra ensuite être entériné par une AG. Le syndic veillera à obtenir une version Word du ROI pour pouvoir au fur et à mesure des décisions des AG et des modifications de la loi, le tenir à jour.

Le notaire a estimé ce travail à 5.000 – 5.500 € HTVA.

Le CDC propose de reporter la décision à la prochaine AG, et ce, compte tenu des autres impératifs légaux. La proposition de reporter le travail est confirmée par l'AG

7.2 Mandat au Syndic de pouvoir souscrire, sous contrôle du CDC, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic 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.

7.3 Rappel du ROI et notamment tri des poubelles, conformité des voilages,

Le syndic fera un aimable rappel du ROI aux occupants et propose que le ROI soit systématiquement glissé dans les boîtes aux lettres des nouveaux arrivants avec l'aide du CDC.

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés

Pour rappel, les documents sont disponibles sur site de la copropriété et doivent être annexés au bail pour les propriétaires louant leur bien.

7.4 Rappel de l'obligation d'entretenir les terrasses et les avaloirs – proposition de mandater une entreprise qui vérifiera annuellement si l'entretien est réalisé au niveau des terrasses des rez-de-chaussée et des appartements du 3^{ème} et 4^{ème} étages – en cas de manquement et après prise de photos mandat à donner à l'entreprise pour procéder à l'entretien immédiat au frais du propriétaire défaillant – Décision (majorité 2/3)

La proposition est votée à majorité qualifiée. Un contrat à charge de l'ACP pour ce contrôle sera souscrit en ce sens auprès de la société en charge de l'entretien des corniches (ESB). Le budget supplémentaire est estimé à +/-50 € HTVA.

Il est bien précisé que l'ensemble des frais de nettoyage éventuel seront supportés, par les propriétaires des terrasses concernées et sur base d'un rapport qui sera joint avec la facture privative.

7.5 Mise en conformité obligatoire des ascenseurs à réaliser au plus tard en 2023 suite à la réception d'une nouvelle analyse de risque (prochaine analyse de risque en 2035) – Devis en attente

Des travaux de mise en conformité (suite à la réception d'une nouvelle analyse de risques reçue en 2020), dont le coût est à ce jour inconnu, devront être réalisés d'ici la fin 2023 au plus tard.

Ce point sera repris dans l'ordre du jour de la prochaine AG ordinaire (le 19 avril 2022).

Le syndic transmettra l'AR et le devis de Kone n'ont reçu à ce jour.

8. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification

8.1 Réfection des terrasses et des drains surplombant les garages – Présentation du dossier prioritaire – choix du fournisseur - planning des travaux – Mode de financement – Pour rappel les travaux seront suivis gratuitement par l'architecte Van Assche Décision (majorité 2/3) – rappel de l'obligation d'entretenir régulièrement les terrasses

Le syndic signale que la décision prise lors de la dernière assemblée générale n'a pas été validée par l'architecte. Les travaux ont ainsi été annulés.

Pour la facilité de tous, le syndic joint ci-dessous l'extrait du PV reprenant la décision qui n'a pas pu être mise à exécution.

« Le syndic a joint à la convocation un devis de la société RHC qui est commenté et détaillé en cours de séance. Le prix depuis 2012 n'a pas été augmenté, le syndic signale toutefois qu'il faut prévoir le supplément pour le drain. Le syndic estime qu'il faut refaire au moins deux terrasses voir 4. Le budget pour la réfection de deux terrasses est de 23.996,28 € TVAC auquel il faut rajouter la réfection complète des deux murets des deux terrasses + l'étanchéité de la semelle de fondation et de la pose d'un drain pour un supplément de 7 875,80€ TVAC pour deux terrasses. Total à négocier pour deux terrasses : 31 000 € ttc.

Sur base des explications du syndic et tenant compte qu'il y a des grosses infiltrations, il est décidé de ne faire que les drains et l'étanchéité verticale des terrasses CD & EF pour un budget fixé à maximum 15 500 euros TTC. L'architecte Van Assche assistera gracieusement le syndic sur la faisabilité et pérennité de la solution. Les travaux seront financés via le fonds de réserve. »

En tenant compte de l'aggravation de la situation, la copropriété marque accord sur le devis de RHC pour la réfection des 4 dernières terrasses (CDEF) et de pose d'un drain pour un budget de 62 000 € TTC hors raccordement du drain aux égouts non chiffrable sous la surveillance gratuite de l'architecte Van Assche.

L'entreprise profitera de sa présence pour vérifier et réparer les sources d'infiltrations présentes à d'autres endroits du garage (garage 12-11). Mandat est donné au syndic sous le contrôle du conseil de copropriété pour accorder un budget supplémentaire afin d'y remédier.

Le syndic suggère donc de réserver pour l'ensemble de ce travail une enveloppe de l'ordre de 70 000 € TTC.

8.2 Information sur les infractions urbanistiques affectant les immeubles

- information sur les budgets
- choix des fournisseurs & des travaux
- choix de l'architecte et de l'étendue de sa mission
- adoption du planning
- financement des travaux (information relative à l'emprunt en annexe)
- Décision (majorité absolue)

Pour rappel, le syndic a reçu le permis le 7 aout 2020.

En résumé, la demande de permis introduite a été acceptée sous réserve du respect de l'avis des pompiers qui engendre de lourds et coûteux travaux privatifs et communs pour mettre l'immeuble en conformité. Grâce aux actions cumulées de MGS, du cdc et de l'architecte, différents points ont pu être revus et le budget estimé revu à la baisse.

L'architecte est invité à présenter le dossier déjà examiné avec les membres du conseil de copropriété qui sont remerciés pour leurs participations aux nombreuses réunions préparatoires.

Pour mémoire les travaux privatifs et communs sont OBLIGATOIRES.

L'architecte a modélisé un étalement des travaux qui devra être respecté tant au niveau des communs que du privatif.

Le syndic acte que :

- Le planning proposé par l'architecte pour les travaux communs (voir annexe) est accepté avec un glissement de 2022 jusqu'à 2024.
- Les copropriétaires devront transmettre au syndic dans les délais prévus par l'architecte la preuve de la réalisation des travaux privatifs (attestation électrique de l'appartement et de la pose d'une porte coupe-feu conforme auprescription des pompiers). Le syndic devra veiller à organiser un contrôle si nécessaire.
- La mission de suivi du chantier est confirmée à l'architecte VAN ASSCHE et son contrat devra être signé (max 4% de la valeur des travaux à suivre et HTVA)
- Le syndic est prié avec l'architecte de signer les bons de commandes des travaux communs avec l'entreprise la moins chère après une ultime négociation avec l'entreprise la moins disante et les membres du conseil du Zandbeek. L'entreprise retenue devra garantir le résultat et s'engager à corriger gratuitement en cas de refus des pompiers les travaux réalisés.
- Le syndic facturera ses prestations complémentaires au tarif de 70 € de l'heure et confirme que cette facturation sera d'autant plus légère si une aide lui est apportée par les membres du cdc et si les

propriétaires obtempèrent (donner les accès à heure et à temps, etc). Le syndic acte qu'il pourra compter sur l'aide du conseil de copropriété.

Eu égard aux normes applicables à l'immeuble qui sont fonction de l'époque de sa construction et au fait que l'avis des pompiers s'inscrit dans le cadre d'un permis de régularisation et non d'un nouveau permis, l'architecte, le syndic et le CDC tenteront une ultime démarche auprès des pompiers, s'agissant de certaines exigences qui s'avèrent particulièrement onéreuses.

- Au niveau du financement,

- o le fonds de réserve est actuellement de : 92 382,36 € et servira principalement pour financer les travaux de terrasses (70 000 €).
- o les travaux communs restant à financer en 2022 sont évalués à 21 000 €
- o les travaux communs restant à financer en 2022-2023 sont évalués à 37 000 €
- o les travaux communs restant à financer en 2023-2024 sont évalués à 90 000 €

Le besoin en trésorerie est ainsi de l'ordre de 150 000 € (avant négociation) + frais d'architecte.

La première solution est de créer un fonds de réserve « travaux urbanisme » devant atteindre ainsi 150 000 € d'ici la fin 2023 et de prévoir des appels de fonds selon le planning suivant :

3T 2021 : 15 000 €
4T2021 : 15 000 €
1T2022 : 15 000 €
2T2022 : 15 000 €
3T2022 : 15 000 €
4T2022 : 15 000 €
1T2023 : 15 000 €
2T2023 : 15 000 €
3T2023 : 15 000 €
4T2023 : 15 000 €

La seconde solution est de souscrire un emprunt de 150 000 € remboursable sur 5 ans avec une annuité constante évaluée à 2 631,22 € (hors frais d'ATRADIUS)

Le syndic rappelle en effet que la copropriété a la possibilité de souscrire un emprunt bancaire au nom de l'ACP.

Ceci n'empêche pas d'autres copropriétaires de payer directement, à la condition que ceux-ci payent l'intégralité du montant avant la commande chantier. Dans ce cas, cela sera facturé en frais direct dans leurs décomptes au 31/03/2022.

Le syndic rappelle qu'il est important de jouer la solidarité et la sécurité pour la copropriété en passant par un emprunt. Il est rappelé que si trop de copropriétaires décident le paiement en cash, l'emprunt n'est pas possible. Tous les copropriétaires non présents ou non représentés sont considérés comme souscrivant à l'emprunt. En effet, les noms des personnes ne souhaitant pas souscrire à l'emprunt doivent être repris dans le PV dressé ce soir.

Il est précisé que les frais liés à la gestion de l'emprunt seront également et exclusivement supportés par les seuls bénéficiaires de l'emprunt collectif.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires que leur décision sera ferme et définitive.

Après discussion, le syndic acte qu'à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, la copropriété souhaite financer les travaux via des appels de fonds de réserve comme proposés par le syndic (cf supra). Les appels de fonds seront toutefois sujet à d'éventuels ajustements lors des prochaines assemblées en tenant des travaux effectifs qui seront commandés (négociations).

8.3 Situation Amiante - Présence éventuelle et traitement

- a) Présentation du contexte juridique – voir documentation par mail uniquement
- b) Communication du rapport amiante réalisé, joint par mail, et disponible sur le site de la copropriété
- c) Mandat à donner à un expert pour toute action à entreprendre – Décision

L'analyse complémentaire de l'amiante en toiture, demandée par le conseil de copropriété a été réalisée. Le rapport a été reçu et a été communiqué aux propriétaires. A première vue, des réparations localisées sont à prévoir. Le dossier n'est pas encore finalisé.

Il ressort toutefois selon toiture CAZEAU (<https://www.toiturecazeaux.com>), rencontré par un membre du conseil de copropriété :

Pour la solution de traitement des ardoises en fibrociment amianté (10 à 15%), il préconise de traiter l'entièreté du toit car le toit sera remis à neuf.

Il procéderait de la façon suivante :

- traitement chimique et retrait des mousses
- nettoyage
- traitement hydrofuge couleur ardoise

Selon lui, nous rallongerions la durée de vie du toit pour quelques années (10...20 ans avec des passages pour l'entretien). L'état des ardoises ne dégraderait pas.

Le prix est d'environ 40eur/m2. Le prix peut être revu selon la surface.

Le toiturier spécifie que le remplacement de la toiture est de l'ordre du triple de ce prix.

A vue d'œil, une aile reprendrait 200 à 300 m2. Le Fenestral compterait environ 3x cette surface.

Il est demandé par une majorité des propriétaires de reporter ce dossier à une prochaine AG (après les travaux de mise en conformité urbanistique)

L'assemblée donne toutefois mandat au syndic pour préparer un dossier informatif de remplacement et d'isolation de la toiture (à ce stade quelques offres de toiturier).

8.4 Sécurisation :

Le conseil de copropriété a fait passer un agent du service de prévention de la commune d'Uccle. Sur base du compte rendu de ce rendez-vous, le syndic a fait actualiser le devis informatif de la société Clabots (voir annexe) pour la sécurisation des portes communes. Le budget informatif est de 23 500 € HTVA

En tenant compte des autres dépenses obligatoires et urgentes, la copropriété, à une large majorité, décide de surseoir une nouvelle fois à la dépense.

8.4.1 Remplacement de la parlophone - Présentation des offres et des alternatives – choix des priorités – mode de financement – Décision.

Le syndic a transmis des devis informatifs pour un nouveau système de parlophone.

Le budget est de 2 200€ par entrée, en ce, y compris les nouveaux postes privatifs, qui seraient refacturés en privatif (voir offre jointe à la convocation)

En tenant compte des autres dépenses obligatoires et urgentes, la copropriété décide de surseoir une nouvelle fois à la dépense.

8.4.2 Clôture partielle du jardin si accord du Zandbeek - Décision

Cette dépense est du ressort du Zandbeek

En tenant compte des autres dépenses obligatoires et urgentes, les autres propriétaires du Zandbeek n'y sont pas favorables. La copropriété décide ainsi de surseoir à la dépense.

8.4.3 Fermeture du garage par un volet ou une porte de garage - Présentation des offres et des alternatives par le CDC – choix des priorités – mode de financement

Pour rappel, ce point a été initié suite aux dégradations (graffitis), à la présence de personnes non désirables et aux vols qui ont été commis à plusieurs reprises dans les garages. Il est aussi question de risques incendies et l'accessibilité facile du local de passage de la conduite de gaz.

La mise en place de cette porte nécessitera un permis d'urbanisme. Le SIAMU a indiqué que la seule imposition demandée est l'ouverture mécanique depuis l'intérieur du bâtiment car cette porte servirait de sortie de secours en cas d'incendie.

Le conseil de copropriété a trouvé des sociétés susceptibles de réaliser le travail et dont les offres ont été transmises aux propriétaires.

Le budget est de l'ordre de +/- 7 000 € à 9 000 € à majorer du prix des télécommandes privatives, de l'introduction d'un permis et des travaux collatéraux non chiffrés.

Le conseil de copropriété présente le dossier et les offres.

Le dossier étant encore incomplet, une majorité des propriétaires du Fenestral décident de surseoir à la dépense. Ce point sera repris lors de la prochaine AG. Le cdc et le syndic compléteront le dossier d'ici là.

9. Alimentation du fonds de réserve ou souscription d'un emprunt pour financer partiellement ou totalement les travaux exposés en point 8 - Décision (majorité absolue).

Le fonds de réserve est de 92 382,36 au soir de l'AG.

Le syndic rappelle la décision prise en point 8.2

3T 2021 : 15 000 €

4T2021 : 15 000 €

1T2022 : 15 000 €

2T2022 : 15 000 €

3T2022 : 15 000 €

4T2022 : 15 000 €

1T2023 : 15 000 €

2T2023 : 15 000 €

3T2023 : 15 000 €

4T2023 : 15 000 €

Le syndic précise qu'à ces frais se rajouteront les frais individuels relatifs aux portes d'entrée des appartements et les frais liés à la mise en conformité électriques des appartements.

10. DEMANDE de MR et MME HACHANI de retirer 2 radiateurs supplémentaires qui ne sont pas utilisés - décision.

La copropriété confirme que la suppression de radiateur(s) doit être demandée en AG.

Les vendeurs seront dans l'obligation d'en informer les acquéreurs.

Le syndic verra pour que cette disposition soit mise en gras dans les réponses notaires.

La demande de Monsieur et Madame HACHANI est refusée par une majorité des propriétaires, notamment en raison de leur crainte quant à l'impact de la suppression de radiateurs sur la répartition des consommations et plus généralement sur l'installation de chauffage commun qui a été calibrée en fonction du nombre de radiateurs et de leur puissance, même si ces 2 radiateurs n'auraient plus été utilisés depuis des dizaines d'années, selon Monsieur et Madame HACHANI. Cette situation est différente, à leur estime, de celle de radiateurs utilisés à pleine charge tout au long de l'année.

Le syndic est prié par l'AG de demander à Caloribel et à Mr Despierres de vérifier l'impact de l'enlèvement de radiateurs pour la communauté, en précisant si cet impact est différent selon que le radiateur est utilisé ou ne l'est plus

Caloribel devra également sur base de ses historiques réaliser un état des lieux des radiateurs de l'ensemble de l'immeuble qui auraient été enlevés.

Un point sera fait sur ce dossier lors de la prochaine assemblée en 2022. Monsieur et Madame Hachani maintiennent leur demande qui sera rediscutée lors de la prochaine assemblée en 2022 sur la base des avis techniques reçus.

11. Demandes de Mme ABOUDOU – voir annexe

Madame ABOUDOU étant partie en cours de réunion, l'AG décide de ne pas aborder ce point.

ZANDBEEK

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

Le rapport n'a pas pu être joint et sera transmis par mail après finalisation de celui-ci par son auteur. Les comptes feront l'objet d'une approbation lors de l'AG en 2022.

2 Evolution des charges

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

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et adopté en cours de séance. Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

b) Budget extraordinaire - Sur base de l'audit voté en 2020, disponible sur le site de l'ACP ou consultable chez le syndic sur RDV, choix des priorités et mandat à donner pour présenter des dossiers chiffrés lors d'une prochaine AG – Décision (majorité absolue)

Le syndic rappelle l'existence de l'audit réalisé par Mr Moreau qui a pour but de planifier les futurs travaux et leur financement.

Mandat a ainsi été donné à Monsieur Moreau pour adapter l'audit annuellement en fonction des travaux réalisés et, à présenter, au fur et à mesure des dossiers complets dans le point « travaux » de l'ordre du jour des assemblées. Travaux suggérés en plus des autres travaux demandés par les propriétaires au plus tard trois semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'ag se tient

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

Le fonds de réserve est de 3 466,67€. Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas alimenter le fonds de réserve.

4. Election du syndic : les propriétaires du Zandbeek seront représentés par les membres des Conseils de copropriété du Jorasse – Bougnonne & Fenestral – Décision (majorité absolue)

La copropriété FENESTRAL est favorable au maintien du syndic pour gérer le Zandbeek et remercie celui-ci pour son implication et son travail.

5. Prochaine AGO : proposition du syndic : 11 mai 2022 à 12 heures

La proposition est refusée compte tenu qu'il est difficile pour au moins un membre de le faire un mercredi. Madame Depasse (épouse Meganck) adressera aux membres une nouvelle proposition de date (pas un mercredi) en mai 2022.

L'AG de 2021 se fera en visio, idéalement en novembre (pas un mercredi)

6. Amélioration de la sécurité – choix des priorités :

- Clôture partielle ou totale du jardin

Le budget est exposé

La proposition est refusée par une large majorité des propriétaires.

- Fermeture de l'accès aux 3 garages par un portail en vue de donner un mandat au syndic pour demander des offres

Le budget est estimé à 20 000 €

La proposition est refusée par une large majorité des propriétaires.

7. Jardin :

a) Rapport du CDC sur les espaces verts

Le cdc fait rapport.

Le syndic signale des plaintes au niveau du jardinier depuis quelques semaines. Il propose de mandater le conseil du Zandbeek pour faire choix d'un nouveau jardinier pour la prochaine saison et de reconduire le même budget d'entretien pour un an ainsi que les autres intervenants (entretien des pompes, etc)

b) Présentation de l'AUDIT – rapport et recommandation de Mme Eyletters pour l'entretien des arbres du Zandbeek – voir mail

Mandat est donné aux membres du cdc pour gérer le jardin et pour suivre les recommandations de Madame EYLETTERS

8. Demandes de Mme ABOUDOU – voir annexe

Madame ABOUDOU étant partie en cours de réunion, l'AG décide de ne pas aborder ce point.

Heure 20H30

Date d'expédition par mail, le 28 septembre 2021

PV disponible sur le site, le 28 septembre 2021

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.

HAETANI Aziz



MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net

S. NEGANCH

FENESTRAL

Rue François Vervloet 175/179
 1180 BRUXELLES
 BCE: 0.828.538.366
 Banque: BE73 2100 0094 1760
 BIC: GEBABEBB

M.G.S srl

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

BILAN

Décompte 4T20

Période 01/10/2020 - 31/12/2020

Fait: 17 mars 2021

Date Impr.: 10/08/2021

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		20.789,52
100001 FONDS DE ROULEMENT ZANDBEEK		13.300,00
100010 PAIEMENT FDS DE ROUL ZANDBEEK	13.300,00	
100020 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		1.022,69
150010 ARRONDIS		1,35
150030 INTERETS BANCAIRES		
150040 ANCIENS PROP / FRS		481,49
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		63.794,02
160200 FONDS DE RÉSERVE ZANDBEEK		3.299,99
160300 PAIEMENT FDS RÉZ ZANDBEEK	3.216,65	
330000 STOCK DE CLÉS	938,53	
400000 PROPRIÉTAIRES	38.410,92	
440000 FOURNISSEURS		2.475,64
499102 SINISTRE 2020-1 DDE B2		367,99
499103 SINISTRE 2020-2 DDE F2-F3	200,00	
499105 SINISTRE 2019-2 - DI ASCENSEU	212,63	
499106 SINISTRE 2020-4	110,00	
550000 COMPTE D'ÉPARGNE BNP	48.191,72	
551000 COMPTE À VUE BNP	5.952,24	
580000 TRANSFERTS		5.000,00
	110.532,69	110.532,69

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
DIV	2020002	15/01/20	15/01/20	Intervention fonds de réserve -			1.659,59		1.659,59	
DIV	2020009	21/02/20	21/02/20	ROOFTECH - 201010 - Etanch			2.296,00		3.955,59	
DIV	2020004	16/03/20	16/03/20	Intervention sur fonds de réserv			423,50		4.379,09	
DIV	2020006	16/03/20	16/03/20	Intervention sur fonds de réserv			140,00		4.519,09	
DIV	2020001	31/03/20	31/03/20	FONDS DE RESERVE GENER				5.000,00		480,91
DIV	2020007	31/03/20	31/03/20	FONDS DE RESERVE GENER				0,93		481,84
DIV	2020009	04/06/20	04/06/20	FONDS DE RESERVE GENER			381,15			100,69
DIV	2020010	30/06/20	30/06/20	Appel de fonds de réserve - Dé				5.000,00		5.100,69

DIV	2020013	30/09/20	30/09/20	Appel de fonds de réserve - Dé			15.000,00		20.100,69	
DIV	2020024	20/10/20	20/10/20	ROOFTECH - 204005 - Etanch			532,97		19.567,72	
DIV	2020025	10/11/20	10/11/20	204013 - ROOFTECH - Etanch			1.243,59		18.324,13	
DIV	2020023	31/12/20	28/02/21	Provisie nr 1 - 31/12/2020			15.000,00		33.324,13	
DIV	2021001	31/05/21	01/01/20	FONDS DE RESERVE GENER			30.469,89		63.794,02	
160000							6.676,80	70.470,82		63.794,02

1600	***	Fonds de reserves					6.676,80	70.470,82		63.794,02
-------------	------------	--------------------------	--	--	--	--	-----------------	------------------	--	------------------

160200	FONDS DE RÉSERVE ZANDBEEK									
---------------	----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
DIV	2020001	31/03/20	31/03/20	FONDS DE RÉSERVE ZANDB				83,33		83,33
DIV	2020010	30/06/20	30/06/20	Appel de fonds de réserve - Dé				83,33		166,66
DIV	2020023	31/12/20	28/02/21	Provisie nr 1 - 31/12/2020				83,34		250,00
DIV	2021001	31/05/21	01/01/20	FONDS DE RÉSERVE ZANDB				3.049,99		3.299,99
160200							0,00	3.299,99		3.299,99

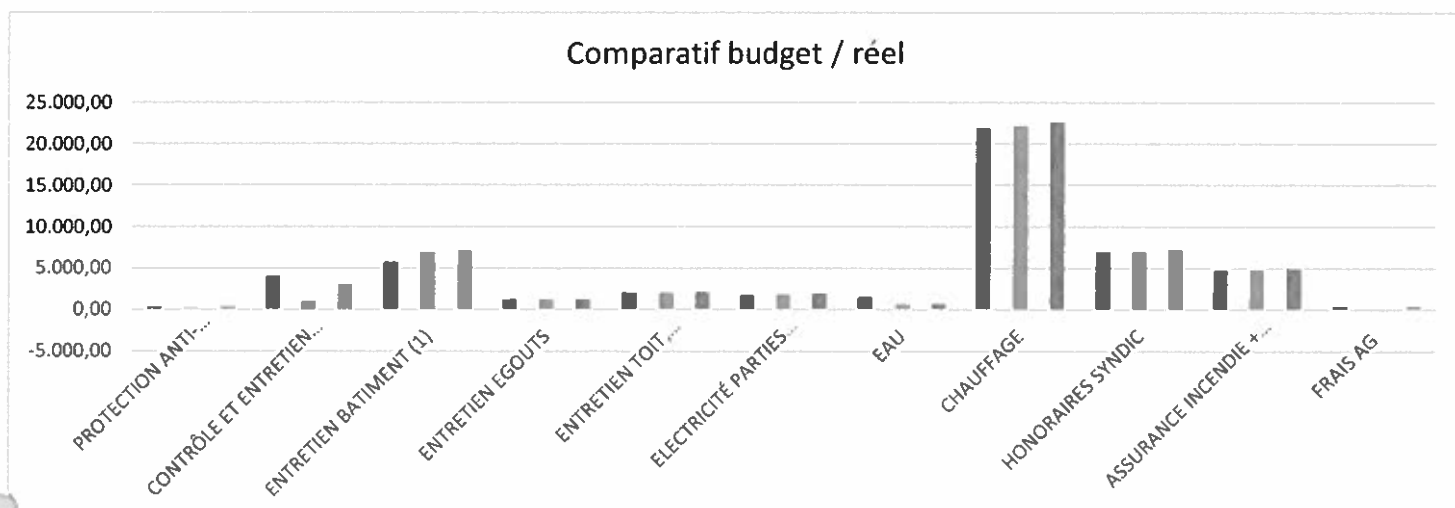
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					6.676,80	73.770,81		67.094,01
----------	------------	------------------------------	--	--	--	--	-----------------	------------------	--	------------------

							6.676,80	73.770,81		67.094,01
--	--	--	--	--	--	--	-----------------	------------------	--	------------------

FENESTRAL
RUE FRANCOIS VERVLOET 175/179 - 1180 BRUXELLES
BCE 0828.538.366

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2020	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION ANTI-INCENDIE	300,00	303,73	310,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	4.050,00 -2	1.037,82	3.000,00
ENTRETIEN BATIMENT (1)	5.700,00	6.867,69	7.000,00
ENTRETIEN EGOUTS	1.200,00	1.139,50	1.200,00
ENTRETIEN TOIT, CORNICHES, ...	2.000,00	1.996,51	2.050,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	1.700,00	1.825,94	1.900,00
EAU	1.500,00	599,34	650,00
CHAUFFAGE	21.800,00	22.144,55	22.600,00
HONORAIRES SYNDIC	6.920,00	6.947,00	7.210,00
ASSURANCE INCENDIE + RC + PJ	4.700,00	4.751,73	4.850,00
FRAIS AG	380,00	165,00	380,00
	50.250,00	47.778,81	51.150,00



FRAIS NON RECURRENTS	BUDGET ESTIME	REEL 2020	BUDGET PREVISIONNEL
REPARATIONS ET FRAIS DIVERS	3.500,00	5.520,69	5.000,00
REPARATION ASCENSEURS	1.500,00	4.495,20	5.000,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, EXPERTS,...)	0,00	833,51	10.000,00
TRAVAUX MISE EN CONFORMITE SUITE DMDE URBANISME	0,00	0,00	100.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES (Sinistres)	2.000,00	1.033,35	2.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	200,00	208,45	200,00
	7.200,00	12.091,20	122.200,00

(1) comprend nettoyage mais également mesures sanitaires Covid, Etrences , ...)

(2) budget sur base du réel 2019 (facturation 2 années)

Rapport du commissaire aux comptes - Fenestral pour les comptes 2020

Le 10 Mai 2021

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Code Civil, Livre II, Art.577-8/2

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Code Civil, Livre II, Art. 577-8, §4, 17°

Conclusion

Le commissaire aux comptes a reçu les informations, documents et réponses aux questions indispensables à la vérification des comptes par le service comptable de la société MGS (le syndic).

Après contrôle des pièces, le commissaire aux comptes recommande à l'assemblée générale des copropriétaires l'approbation des comptes. Il recommande également de donner au syndic décharge et quitus pour l'exercice comptable 2020.

Une réserve est émise à propos du remboursement de l'électricité commune du Jorasse au Fenestral. En 2020, le remboursement de 182€ a été comptabilisé en charge au lieu de produit et devrait être ajusté en 2021.

Postes de dépenses

A. Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

€	2017	2018	2019	2020
Gestion Courante	60,684	49,959	63,970	59,290
• Contrat	51,883	43,444	54,373	47,390
• Hors contrat	8,801	6,515	9,597	11,900
Decision AG	99,373	9,111	18,540	6,926
Grand Total	160,057	59,070	82,510	66,216

Les dépenses 2020 atteignent 66,216 € dont :

- 59,290 € de gestion courante avec 80 % couvertes par un contrat annuel
- 6,926 € suite à décision AG – ces dépenses sont couvertes par le fond de roulement

B. Gestion courante sous contrat :

Montant €	2017	2018	2019	2020	Fournisseurs principaux
Gestion Courante	60,684	49,959	63,970	59,290	
Contrat	51,883	43,444	54,373	47,390	
03-Assurances immeuble	4,687	4,119	4,910	4,752	AXA, ARAG
04-Entretien installation technique	1,101	2,135	1,147	3,148	ESB, ANSUL, HENDRICKX, SICLI
05-Entretien ascenseur	2,436	293	5,568		KONE
06-Contrôle ascenseur SECT	978		1,037	1,038	AIB VINCOTTE
07-Entretien des communs	9,506	7,666	5,607	5,713	P.H.CLEAN
08-Honoraires syndic occupants	6,458	6,596	6,708	6,947	MGS
09-Electricité communs 2/3	1,706	713	1,616	1,826	TOTALGAS, JORASSE
10-Entretien installation chauffage	3,786	2,324	7,684	5,769	CALORIBEL, EURODYNAMICS, ISB
11-Electricité pour chauffage 1/3	853	356	808	822	TOTALGAS, JORASSE
13-Gaz de chauffage	20,372	19,241	19,287	17,374	ZANDBEEK

Voici les points d'attention :

- Le poste #04 Entretien installation technique divers est en hausse de 2019 à 2020, mais cela s'explique par l'entretien toiture et corniches 2019 & 2020 facturés en 2020 (2*998€).
- Le poste #05 Entretien ascenseur est nul suite au contrat entretien 2020 facturé en 2019 (2,820€).
- Le poste #08-Honoraires syndic occupants (MGS) est en hausse de +3.5% suite à l'implémentation de la nouvelle plateforme internet (coût de 15 €/mois pour la location du site internet)
- Le poste #09 Electricité des communs comporte habituellement un remboursement de l'électricité commune du Jorasse au Fenestral. En 2020, le remboursement de 182€ a été comptabilisé en charge au lieu de produit et devrait être ajusté en 2021.
- Les 3 derniers postes sont liés au chauffage et sont analysés par après en fonction de la consommation. Il est à noter que :
 - a. le contrat d'entretien chauffage ISB 2018 2,641€ & 2019 2,693€ a été comptabilisé en 2019
 - b. une hausse des coûts lié au traitement anticorrosion en 2020 de +750€ vs. 2019
 - c. la régularisation de gaz est repoussée au Q1 2021 et génère en moyenne une charge de +2,000€ /an en moyenne

Après avoir réalloué les dépenses en fonction de leurs années de réalisations (en jaune), **les charges sous contrat sont en réalité en augmentation de +2% soit +938€** principalement lié au traitement anticorrosion pour de +750€ par rapport à 2019).

Montant en €	2018	%	2019	%	2020	%
Contrat	51,639	100%	49,910	100%	50,848	100%
03-Assurances immeuble	5,280	9%	4,910	10%	4,752	9%
04-Entretien installation technique	2,135	5%	2,145	4%	2,150	4%
05-Entretien ascenseur	2,729	1%	2,748	6%	2,820	6%
06-Contrôle ascenseur SECT	978	0%	1,037	2%	1,038	2%
07-Entretien des communs	7,666	18%	5,607	11%	5,713	11%
08-Honoraires syndic occupants	6,596	15%	6,708	13%	6,947	14%
09-Electricité communs 2/3	1,366	2%	1,616	3%	1,462	3%
10-Entretien installation chauffage	4,965	5%	5,043	10%	5,769	11%
11-Electricité pour chauffage 1/3	682	1%	808	2%	822	2%
13-Gaz de chauffage	19,241	44%	19,287	39%	19,374	38%

En 2020, les plus gros postes de dépenses restent notre chauffage 51% (3 dernières lignes), notre syndic avec 14% et l'entretien des communs pour 11%.

La maîtrise des coûts de la résidence est à surveiller attentivement, car la régularisation urbanistique en cours devrait imposer de nouveaux contrats de maintenance récurrents.

Ainsi, il faudra continuer la renégociation régulière avec nos principaux fournisseurs et même envisager l'adaptation de certains services si l'on veut conserver un niveau de charges raisonnable.

C. Gestion courante hors contrat :

Les dépenses hors contrat sont en hausse de +26% avec 12 110 € ce qui représente un plus haut depuis 2017.

Voici les points significatifs repris dans le tableau détaillé ci-dessous :

- Remplacement des câbles de traction de l'ascenseur au 177 pour 3,640€
- Désinfection communs COVID pour 1,154€
- Intervention suite bruit dans l'installation de chauffage 978 €+ Réglages horaires 133€
- Test Etanchéité gaz 506 €+ 3 Interventions suite pannes chaudière pour 550€.
 - Afin d'éviter les coûts de dépannage intempestifs par ISB, la demande a été faite à notre Syndic de relayer les problèmes de chaufferie en premier lieu au Conseil de Copropriété pour vérifier si une remise en route de la chaudière ne serait pas simplement nécessaire.
 - Il faut rappeler à tous les copropriétaires qu'une intervention sur les circuits d'eau communs et de chauffage ne peuvent se faire sans prévenir le Syndic auparavant car les pertes d'eau engendrées entraînent un arrêt automatique de la chaudière.
- Clôture sinistre - 2019-3 : dégât des eaux via l'étanchéité de la toiture. Le solde non pris en charge par l'assurance est mis en charge des propriétaires pour 1,033 €

Montant en €	2017	2018	2019	2020	Commentaires 2020
Hors contrat	8,801	6,515	9,597	11,900	
04-Entretien installation technique				911	Mise en place de grilles de protection en inox perforées suite à encrassement à répétition
07-Entretien des communs		61		1,154	Désinfection Communs COVID
10-Entretien installation chauffage				1,110	Intervention suite bruit dans l'installation de chauffage 978 €+ Réglages horaires 133€
98 - Syndic - Hors fixe	431	404	419	275	Dépenses refacturées par notre Syndic MGS, hors montant fixe contractuel et hors interventions liées aux décisions AG / Réglementaires
99-Divers	86	195	68		
Ascenseur - Mise en conformité	159		2,870	3,640	Remplacement câbles traction 177
Ascenseur - Nettoyage Cuvette	323			621	
Ascenseur - Remplacement	5,805	365			
Chaufferie - Dépannage		546	164	1,056	Test Etanchéité gaz 506 €+ 3 Interventions suite pannes chaudière
Electricité - Dépannage		260	167	121	
Electricité - Mise en conformité	436	2,005			
Electricité - Remplacement	159		1,613	316	Ampoule & filerie hall entrée
Infiltration Garages			868		
Maçonnerie	297	920	212		
Parlophonie			146		
Plomberie - Dépannage	369	177	722	451	Nettoyage des avaloirs et des caniveaux devant entrée garage 292 € et Fuite canalisation sous-sol 159€
Réglage Porte	337			260	
Terrasse - Etanchéité			737		
Terrasse - Réparation		984			
Toiture - Réparation Ardoise	401		1,371		
Toiture - Inventaire Amiante			357	764	
Frais CDC				40	Panneaux d'affichage. Hall d'entrée
Frais de banque				148	
Clôture Sinistre		598	-117	1,033	Clôture sinistre - 2019-3 : dégât des eaux via l'étanchéité de la toiture. Le solde non pris en charge par l'assurance est mis en charge des propriétaires

D. Décision AG :

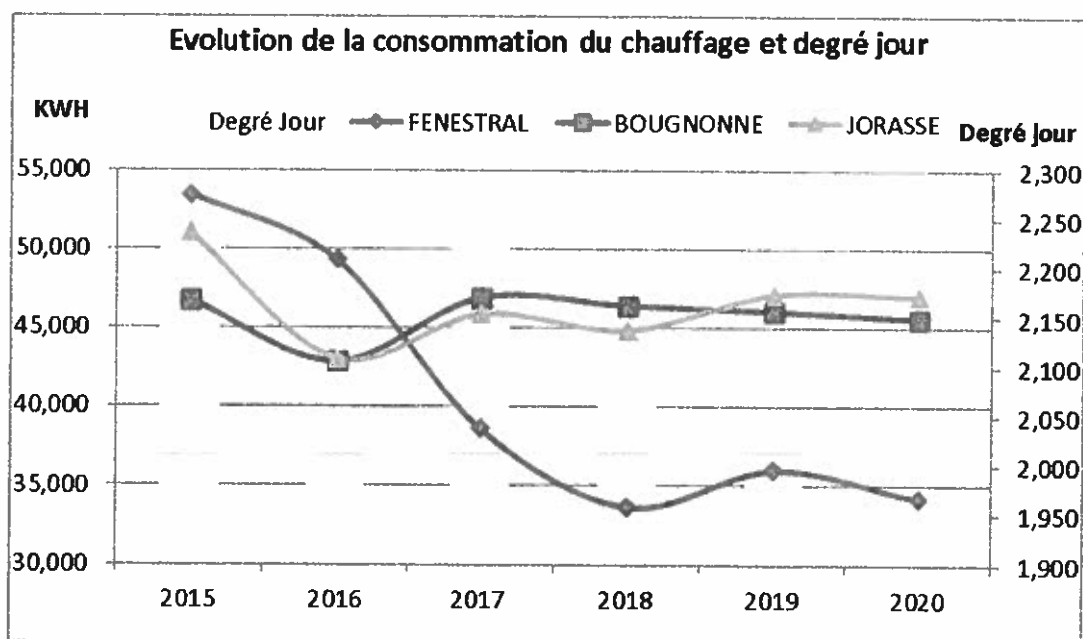
Montant en €	2017	2018	2019	2020
Decision AG	99,373	9,111	18,540	6,926
98 - Syndic - Hors fixe	620	1,085	568	770
Ascenseur - Mise en conformité	10,210			
Chaudière - Remplacement	84,376			
Electricité - Mise en conformité	4,168	712		
Régularisation Urbanistique			15,679	2,083
Rénovation Hall d'entrée 175		2,484		
Terrasse - Etanchéité		4,830	2,293	4,073

Voici les points d'attention :

- Les frais de notre syndic MGS relatifs à la gestion des décisions AG et réglementaires ont été regroupés sous cette catégorie.
- La régularisation urbanistique a coûté pour le moment 17,762 € dont
 - Honoraires ID.CITE ARCH 12,100 € en 2019-2020 avec une enveloppe validée en AG pour 10,000 € incluant également les refacturations pour infractions privatives.
 - Frais SIAMU 93 : 4,003 € non budgété en AG en 2019
 - Taxe pour permis d'urbanisme pour 1,660€ en 2020
- La rupture d'étanchéité des terrasses au niveau des fixations de la balustrade de l'appartement D3 a été réparée mais la facturation a été comptabilisée en 2020 pour 2,296 € vs. 2,700 € mentionné au PV d'AG. Des travaux complémentaires ont été nécessaires en 2020 pour 1,777€ comme mentionné au PV d'AG d'Oct-20.

Postes de dépenses chauffage-eau :

Les dépenses se répartissent de la manière suivante pour les exercices précédents :



La consommation de chauffage est en baisse de -5% par rapport à 2019 pour le Fenestral.
Le changement des répartiteurs et compteurs d'eau a eu lieu début 2021 afin de pouvoir procéder aux relevés en fin d'année et non plus à fin Septembre.

Cette année est donc particulière car la régularisation des dépenses de chauffage et d'eau portera sur 5 trimestres d'Octobre 2019 à Décembre 2020.

La régularisation des coûts n'a toutefois pas pu être intégrée à l'exercice 2020 et sera comptabilisée sur 2021.

La régularisation n'est pas connue à l'heure de l'écriture de ce rapport. Il faut noter que le prix unitaire du chauffage et de l'eau chaude seront fort probablement en hausse par rapport à 2019 du fait :

- De la comptabilisation des factures d'ISB pour l'entretien de la chaufferie 2018-2019 & 2020 sur la même période (2,650€ par an en moyenne)
- De la forte consommation de produit Dynachem contre la corrosion +750 € vs. 2019
- Du test d'étanchéité des tuyauteries de gaz 506€
- Des interventions suite bruit dans l'installation de chauffage 978€
- Des différentes pannes 550 €

Contrôles effectués sur les comptes Fenestral:

Lors de la validation, les éléments suivants ont été contrôlés :

- Qu'il y ait concordance entre les factures, le journal des achats, le journal financier et les relevés de frais. La totalité des pièces est bien reprise dans les différents journaux et leurs allocations sont clairement identifiées
- Qu'il y ait concordance entre le journal financier et les extraits bancaires ainsi qu'entre les soldes d'ouverture et de clôture et le journal financier au premier et dernier jour de l'exercice
- Qu'il y ait concordance entre les dépenses et des décisions de l'assemblée générale
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes au règlement de copropriété.

Pieces transmises sur les comptes Fenestral:

Les documents transmis au commissaire aux comptes :

- Comptes de 2020: les factures, le journal des achats, le bilan et le journal financier.
- Courriel du 18/01/2021 répondant à certaines questions. Le commissaire aux comptes tient à remercier le Syndic pour avoir partagé de manière proactive les comptes du dernier trimestres 2020 afin de procéder à une première revue.

Charges Zandbeek:

Sans se substituer au travail réalisé par le Commissaire Aux Comptes du Zanbeek pour l'exercice 2020, il nous semble important d'expliquer les dépenses importantes constatées pour cette entité qui regroupe les dépenses communes des 3 résidences Bougnonne-Fenestral-Jorasse.

Il faut noter que l'exercice 2020 comporte les dépenses de 5 trimestres. Traditionnellement, les comptes étaient établis de Octobre à Septembre pour les exercices précédents. Pour l'exercice 2020, un changement a été adopté, en arrêtant les comptes à fin d'année civile au lieu de fin Septembre, pour permettre de faciliter les refacturations de charges de chauffage/eau aux locataires.

La forte hausse des charges s'explique également par :

- L'installation de nouvelles pompes pour 10,424 €
- La facturation du jardinier Noteris qui masque le gain réalisé par le nouveau contrat APAM pour 5,832 €
- Le test de l'installation de gaz pour 2,401 €
- Trois vidanges pour 1,966 €
- Entretien/Réparations Eclairage extérieur 1,101€, dalles allées 848 €, potelets bétons suite à dégâts 848 €
- Des frais additionnels de la part de notre syndic (15 €/mois pour la location du site internet, diverses régularisations des précédents exercices, suivi des nombreux dossiers)

Montant €	T4'16- T3'17	T4'17- T3'18	T4'18- T3'19	T1'19- T4'20	Commentaires 2020
Gestion Courante	15,797	19,246	25,968	39,027	
Contrat	11,054	15,969	18,353	16,514	
04-Entretien installation technique	793		1,331	1,331	
071-Entretien jardin	7,990	13,645	14,656	12,069	Facturation Noteris 08-12 /2019 de 5,832.2 € masque encore le gain réalisé avec l'APAM
08-Honoraires syndic occupants	2,272	2,324	2,366	3,114	MGS : Ajout du coût de 15 €/mois pour la location du site internet
Hors contrat	4,743	3,277	7,616	22,514	
071-Entretien jardin	1,833	1,750	4,646	3,525	Abattages & Plantations
072-Jardin - Tempête		242	493	121	
07-Entretien des communs	150		90	306	
98 - Syndic - Hors fixe	338	430	55	698	Impressions papiers diverses & extraits de banque (Note de crédit de 120€ au Q1 2021) - régularisation depuis 2018
99-Divers	487				
Eclairage Extérieur	876	455	1,477	1,101	4 interventions Servi Syndic
Maçonnerie	755	212		848	Réparation dalles instables allées
Plomberie - Dépannage	301		572	1,966	3 Vidanges
Potelets en béton				848	suite à dégats
Frais CDC	81	57	147	23	
Frais de banque	173	132	136	252	
Pompes	-250			10,424	Installation de nouvelles pompes en urgence. Comparatif avec autres offres réalisé
Test installation Gaz				2,401	
Decision AG	1,590	459	4,240	742	
Hors contrat	1,590	459	4,240	742	
98 - Syndic - Hors fixe		459		742	Permis abattage, régularisation SIAMU, Sécurisation
Potelets en béton	1,590		4,240		
Grand Total	17,387	19,705	30,208	39,769	

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

01-Jun-2021

DocuSigned by:

424B2FA2A16E491...

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 24 SEPTEMBRE 2021

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Néant
2. **Travaux décidés mais non réalisés**
 - Réfection étanchéité des terrasses pour résoudre le problème d'infiltrations dans certains garages
3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Remplacement pompe-doseuse par la société EURODYNAMICS
 - Placement grilles de protection suite bouchons dans les garages par la société ESB
 - Remplacement des câbles de traction par la société KONE
 - Étanchéité partielle de la terrasse D3 par la société ROOFTECH
 - Odeur d'eau : l'eau a été analysée par VIVAQUA qui n'a relevé aucun problème
4. **Sinistres en cours ou clôturés**
 - Voir rapport en annexe
5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - Néant
6. **Les contrats de fournitures régulières**
 - Liste des fournisseurs en annexe (pas de changement)
7. **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
 - Néant
8. **Rapports**
 - Rapport amiante complémentaire de SGS + rapport initial de COSEAS (disponibles sur le site de la copropriété)



Bruxelles, le 19 juillet 2021

N/Réf. : Ass/Rapport sur les sinistres en cours

Madame, Monsieur,

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

Sinistre 2019-2 Dégâts Immobiliers – Ascenseur du 177

Des griffes ont été faites dans l'ascenseur par un occupant. Une déclaration a été faite auprès de la compagnie d'assurances de la copropriété, mais celle-ci ne le prend pas en charge. Nous sommes toujours dans l'attente du devis de l'ascensoriste que nous avons une nouvelle fois relancé de manière très ferme. L'assurance RC de la locataire a pris ce sinistre. Finalement, le remplacement du panneau a été réalisé fin novembre 2020. Nous avons envoyé les factures à l'assurance de la locataire, afin d'être remboursé et finalement, nous avons reçu le remboursement. Ce dossier sera clôturé au 3^{ème} trimestre 2021.

Sinistre 2020-1 Dégâts des Eaux au 179 - B2-A3

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la cuisine l'appartement B2 qui semble venir de l'appartement B3. La société ESB a réalisé une recherche de fuite et a constaté que les infiltrations ont été causées par la fuite sur le raccordement de l'évacuation de la machine à laver. L'expertise a eu lieu. La remise a été réalisé fin avril 2021. Nous devons encore récupérer de l'assurance les 20% restants + TVA. Sauf contordre, ce dossier sera clôturé au 3^{ème} trimestre 2021.

Sinistre 2020-2 Dégâts des Eaux au 175 - F2-F3

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la cuisine l'appartement F2 qui semble venir de l'appartement F3. Malgré le déconfinement et plusieurs relances, aucune recherche n'a pu être réalisée par manque d'accès à l'appartement F3. Nous venons de relancer une nouvelle fois la propriétaire. Après moultes relances, la recherche de fuite a pu être réalisée mi-juin 2021. Cette recherche a mis en évidence qu'il n'y avait aucune infiltration et qu'il s'agissait sans doute d'une simple altération de la peinture à cet endroit. Ce dossier sera clôturé au 3^{ème} trimestre 2021 à charge du F2.

Sinistre 2020-4 Effraction au 175 – E0

Une tentative d'effraction au niveau de la fenêtre de la chambre de l'appartement E0 a eu lieu mi-décembre 2020. L'expertise a eu lieu le 26 janvier 2021. Le châssis a été commandé et remplacé. Nous devons encore récupérer de l'assurance les 20% restants + TVA. Sauf contordre, ce dossier sera clôturé au 3^{ème} trimestre 2021.

Sinistre 2020-5 Dégâts des Eaux au 175 - E3-EF4-Toiture

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la 2^{ème} chambre et du débarras de l'appartement E3 qui semble provenir de l'appartement EF4 ou de la toiture. La recherche de fuite a finalement pu être réalisé et a mis en évidence que l'infiltration provenait des corniches bouchées. Nous sommes toujours dans l'attente de recevoir le devis de remise en état du E3. Ce dossier est en cours.

Sinistre 2021-1 Effraction Garages

Une tentative d'effraction a eu lieu le 17 janvier 2021 au niveau des garages. Nous sommes dans l'attente de devis, afin de pouvoir demander l'expertise. Ce dossier sera clôturé sans suite au 3^{ème} trimestre 2021, car pas de dégâts.



Sinistre 2021-2 Dégâts Immobiliers au 175 – Fissures F3

Des fissures sont apparues dans les chambres et la salle de bain du F3. La société Vinçotte, spécialisée en stabilité des immeubles, a réalisé une étude qui a mis en évidence qu'il s'agissait des fissures consécutives à la dilatation thermique de la toiture, mais que celles-ci ne sont pas de nature à impacter la stabilité du bâtiment. Ce dossier sera clôturé à charge de l'ACP au 3^{ème} trimestre 2021.

Sinistre 2021-3 Effraction E1

Une tentative d'effraction semble avoir eu lieu au niveau de la porte palière du E1, ainsi que la porte-fenêtre coulissante. A ce jour, la propriétaire du E1 ne nous est toujours pas revenue, malgré nos relances. Ce dossier est en cours.

Sinistre 2021-4 Dégâts des Eaux au 175 - F3-Toiture

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la chambre F3 qui semble provenir de la toiture. Des tests hygrométriques doivent encore être programmés. Ce dossier est en cours.

Sinistre 2021-5 Dégâts des Eaux au 179 – B4-Toiture (Intempéries)

Une infiltration d'eau a été constatée au plafond de la chambre B4 qui semble provenir de la toiture. Après la reprise des congés du bâtiment, il faudra programmer le passage d'un toiturier. Ce dossier est en cours.

Sinistre 2021-6 Dégâts des Eaux au 175 - E3-EF4-Toiture (Intempéries)

Suite aux intempéries de nouvelles infiltrations d'eau ont été constatées au plafond de la 2^{ème} chambre et du débarras de l'appartement E3. La société ESB va procéder à une recherche de fuite. Ce dossier est en cours.

Nous nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Katty COLLET
Gestionnaire Sinistres TEAM 3

ACP FENESTRAL - LISTE DES FOURNISSEURS

	NOMS FOURNISSEURS	TEL FOURNISSEURS	EMAIL FOURNISSEURS
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02/367.12.10	info@eurodynamics.be
Ascenseurs Entretien	KONE	02/346 21 00	kc3.be@KONE.com
Sect	AIB VINCOTTE	02/674 57 11	
Calorimètre - Code Immeuble	TECHEM - N° 86890	02/529 63 00	caloribel@techem.be
Chauffagiste	ISB	02/533 26 22	dispatching@isbbt.be
Clefs	TINANT	02/640 90 08	info@tinant.be
Courtier	DELACROIX	02/374 66 76	
Déboucheur	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Electricité Générale	SERVI SYNDIC	0473/112 083	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage (en dehors des heures)	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Entretien - Nettoyage	PH CLEAN	0478/417.499	info@phclean.com
Entretien Extincteurs	SICLI	02/370 24 11	
Entretien Toiture / Corniche / etc	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Jardinier Zandbeek	APAM	02/ 33 83 11	
Parlphonie	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Plombier	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Serrurier - Dépannage	CASCARIO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be

Rapport d'activités du Conseil de Copropriété Fenestral 2020-2021

1. Rôle du CdC :

Le conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. (extrait de « Art. 577-8/1-loi du 6 mai 2010 »)

De par son rôle, le CdC a procédé au suivi des activités du syndic telles que reprises dans le PV de la dernière AG Fenestral.

2. Résumé des activités du CdC :

- Suivi des activités en cours et à venir avec le syndic lors de réunions trimestrielles
- Suivi d'incidents avec MGS (pannes chaudières, fuites d'eau, intrusion garages etc...)
- Interactions avec la copropriété concernant la conformité du voilage → rappel en AG pour actions
- Suivi du dossier de conformité pompiers avec l'architecte et le syndic → mise en place de la stratégie et du plan d'actions pour l'AG
- Suivi du dossier d'étanchéité des terrasses avec le syndic → lancement des travaux/financement et entretien préventif des copropriétaires concernés à annoncer en AG.