

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 15 AVRIL 2025.**

L'an deux mille vingt-quatre, le 15 avril à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **FENESTRAL** en les bureaux de MGS sprl - Chaussée de la Hulpe 150 - 1170 Bruxelles C en visio conférence via lien envoyé par mail.

Compte tenu que l'ag se fait en présentiel et en visio-conférence, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

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

Les propriétaires présents ou représentés sont 19 sur 31 formants ensemble 6.975/10 000^e. L'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h10.

Est nommé Président de séance : Monsieur Plessers

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M. [REDACTED]

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

Voir résultat des votes en annexe

Vote 01

2. Comptes :

2.1. Rapport du (des) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2024 (majorité absolue)

Le syndic a joint à la convocation le rapport d [REDACTED] commissaire aux comptes. Il est proposé par les copropriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2024. [REDACTED] est chaleureusement remercié pour le travail accompli.

Il est cependant demandé au syndic de porter une attention lors de la validation afin d'éviter des doubles paiements comme cela a été le cas avec une facture de la société Kone et la société RHC.

Le syndic confirme que les remboursements ont bien été effectués.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 02

Par ailleurs, l'Assemblée demande qu'une vérification soit faite concernant une infiltration dans le garage n°10, appartenant à Mme Restivo. Ce garage serait, en principe, couvert par la garantie des travaux réalisés par la société RHC.

Monsieur De Junker, propriétaire de l'appartement 3A. interpelle également le syndic en séance sur son problème d'infiltration depuis la corniche, qui n'est toujours pas résolu depuis plusieurs années, malgré ses rappels.

2.2. Evolution des charges

- a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-854 18°) - projet en annexe de la présente
Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel de 92.800€. Ce budget prévisionnel est approuvé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés.

- b) Budget extraordinaire : voir point travaux
Voir point travaux et fonds de réserve

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

Le syndic informe qu'au 31 décembre 2024, un seul copropriétaire présente un arriéré de charges, pour un montant total de 10.110,64 €.

Le dossier est actuellement suivi par l'avocat, et l'appartement concerné a été mis en vente publique.

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

Le contrat cadre a été prolongé pour une durée de 3 ans.

Le syndic est remercié pour cette information

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

Le fonds de roulement est à ce jour de 20.789,52€.

Afin d'assurer une trésorerie suffisante, le fonds de roulement doit représenter 5/12 du budget annuel des dépenses, estimé à 75.000 €, soit un montant de 31.250 €.

Il est décidé malgré tout, à la majorité requise de ne pas augmenter fonds de roulement. En cas de problème de trésorerie, le syndic enverra un appel de fonds extraordinaire comme prévu par la loi.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 03

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

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

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 souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Le CDC demande au syndic de prêter attention au nombre de sinistres et à leurs résolutions dans les meilleurs délais : plus d'une dizaine de sinistres sont ouverts actuellement.

Le Président de séance a également demandé au CDC d'exprimer les conclusions de leur rapport annuel :
Le CDC demande au syndic afin de poursuivre la collaboration de respecter strictement les points suivants :

- Complétude des dossiers de travaux avec 3 offres répondant à 100% aux besoins avec un QCD bien défini et optimal : rapport qualité/prix optimal + tenue des plannings + suivi des travaux avec rapports de visite et réception. Ne payer la totalité des travaux que si la visite de réception est concluante
- Suivi des réunions avec un PV de réunion fidèle à ce qui a été échangé entre MGS et le CDC Etablir un plan de travaux à long terme raisonnable respectant le mode de financement admissible par la copropriété.
- Nous comptons sur Monsieur [REDACTED] pour épauler sa nouvelle gestionnaire. En cas de souci, le CDC doit pouvoir s'adresser directement à Monsieur [REDACTED] Le CDC rappelle que quelle que soit l'organisation interne de MGS, Monsieur [REDACTED] demeure le syndic et le Fenestral, le client.

Le CDC et le syndic sont par ailleurs d'accord pour planifier un an à l'avance les réunions trimestrielles du CDC sur base d'un ordre du jour établi en concertation, avec tenue d'un pv par le syndic

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.

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

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

L'assemblée générale statuant à la majorité requise, accorde la décharge aux membres du conseil de copropriété. Ils sont également remerciés pour leur implication et leur collaboration :

Voir résultat des votes en annexe

Vote 04

4.2. Au syndic

L'assemblée générale statuant à la majorité requise, accorde la décharge au syndic MGS SRL.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 05

4.3. Au commissaire aux comptes

L'assemblée générale statuant à la majorité requise, accorde la décharge à [REDACTED] qui est remerciés pour son implication et sa collaboration.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 06

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, statuant à la majorité requise, approuve la nomination de Monsieur [REDACTED] Monsieur [REDACTED] en tant que membres du Conseil de Copropriété, et ce pour une durée d'un an.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 07

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

L'Assemblée, statuant à la majorité requise, approuve la nomination de [REDACTED] en tant que commissaires 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.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 08

5.3. **Du syndic**

L'Assemblée élit à l'unanimité, MGS srl, représentée par Monsieur [REDACTED] dans ses fonctions de Syndic. L'association des copropriétaires sera gérée par Mme Sakina Chemlal.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 09

Nous vous invitons à adresser toutes les prochaines communications à l'adresse suivante :



6. **Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire - Proposition du syndic : le 16/04/2026**

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date à 18h ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic continuera à offrir la possibilité de faire des assemblées hybrides et en est remercié.

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

7. **Information - rappel - suggestion du syndic**

7.1. **Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc**

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à en informer préalablement le conseil de copropriété.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 10

7.2. **PEB 2025 : Information générale sur le PEB - nomination future d'un expert - confirmation du mandat donné à MGS pour faire choix d'un certificateur unique rencontrant toutes les attentes des ACP gérées par MGS - Décision (majorité absolue)**

Le syndic expose les informations les plus récentes à ce sujet. 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 : **d'avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.**
- **A partir du 1^{er} janvier 2026**, il sera obligatoire de pour tous les logements bruxellois d'avoir un certificat PEB (même pour les propriétaires occupants) **dans un délai de 5 ans.** La copropriété devra nommer un expert PEB unique pour réaliser l'ensemble des certificats PEB manquants de la copropriété et/ou d'actualiser les certificats PEB existants. Les certificats PEB existants, tant qu'ils ont moins de 10 ans, resteront valables.

- Au plus tard au 31 décembre 2030, l'ensemble des habitations devront donc obligatoirement être munis d'un PEB valide.
- Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :
- o Risque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
 - o Réduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.
 - o Saturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration
- A partir du 1^{er} janvier 2033, les habitations dont le PEB est F ou G devront payer une amende
 - En 2040, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende
 - En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.

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

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

Exemple :

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

Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033. Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.

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

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

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

L'objectif reste d'ici la fin de l'année 2025 de permettre à chaque propriétaire d'obtenir très facilement l'ensemble des informations requises dans le cadre de mutation ou PEB

Informations qui devront être mises à jour annuellement.

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

Le syndic espère avoir finaliser ce travail de fournis avec Monsieur [REDACTED] pour la fin de l'été 2025.

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

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

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

Dans le cadre de la recherche de prestataires, le syndic a sollicité plusieurs sociétés et reçu des offres de trois d'entre elles :

- Mme [REDACTED]
- EasyPrimes
- Energen

Étant donné le nombre important de copropriétés concernées, le syndic ne pouvait pas raisonnablement exiger de ces entreprises qu'elles réalisent une offre pour chacune d'entre elles. Il leur a donc demandé de lui soumettre une proposition basée sur des bâtiments représentatifs, de tailles différentes.

Analyse des offres

Pour un immeuble de GG appartements, voici les propositions reçues :

- Mme [REDACTED] (certificatpeb-bw.be) : **24.775 € TVAC**
Inclut l'audit et la réalisation des certificats PEB
Coût par appartement : **250,25 € TVAC**

Toutefois, cette société ne dissocie pas le prix de l'audit et des PEB, ce qui signifie que même si seuls 50 certificats doivent être refaits, le montant total reste inchangé. Sachant que, dans la plupart des cas, environ 40 % des appartements disposent encore d'un certificat valable pour au moins cinq ans, nous avons écarté cette option.

- EasyPrimes : **24.383 € TVAC**
Audit : **11.810 €**
Certificats PEB : **11.67G €**
Inventaire : **5G4 €**
Coût par appartement : **246,2G € TVAC**
- Energen : **24.8G5 € TVAC**
Audit (inventaire inclus) : **12.616 €**
Certificats PEB : **11.67G €**
Coût par appartement : **251,46 € TVAC**

Justification du choix

Compte tenu de la proximité des offres, le critère de prix n'a pas été déterminant dans la décision du syndic. Nous avons retenu Energen pour plusieurs raisons :

1. **Compétences techniques** : En plus des certificateurs PEB, l'équipe intègre un architecte et un ingénieur en techniques spéciales, garantissant une expertise plus approfondie.
2. **Dédicace d'un certificateur PEB** : Energen a également garanti qu'un certificateur serait exclusivement affecté aux copropriétés de MGS, ce qui n'était pas le cas chez les autres prestataires.
3. **Coût de mise à jour des certificats PEB** :
 - Energen : **60,50 € TVAC**
 - EasyPrimes : **121 € TVAC**

Étant donné que tous les certificats devront être mis à jour après les travaux (cogénération, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques, isolation, etc.), ce critère a eu un impact significatif.

Expérience positive : Le syndic indique avoir déjà collaboré avec Energen sur plusieurs dossiers et leur professionnalisme ainsi que la qualité de leurs prestations ont été éprouvés. Pour info, il a déjà signé avec eux Avenue du Martin Pêcheur, dans le complexe d'immeubles où M. Meganck habite et 20 autres résidences.

Le devis établi par Energen est de 5.687€ TVAC, pour le pack PEB, un supplément de 121€ TVAC est à prévoir pour chaque appartement.

L'assemblée générale décide à la majorité requise de marquer son accord sur l'offre de la société Energen. Financement par le fonds de réserve. Afin de permettre à l'ACP d'avancer au plus vite sur le dossier isolation, discuté depuis quelques années, il est demandé au Syndic de programmer une réalisation de l'audit au cours du second semestre 2025.

Vote 11

7.2.1. Isolation des pignons - information - décision

Voir point 8.4.

7.3. Information sur les bornes pour véhicule électriques - Décision (majorité absolue ou 2/3)

Le syndic rappelle que la loi dite « à la prise » a été votée et est désormais d'application.

Il rappelle également l'existence d'un arrêté régional fixant les recommandations techniques et légales à respecter lors de l'installation de bornes de recharge dans les parkings.

Voici les recommandations à suivre :

- Procéder à une installation commune uniquement dédiée à alimenter les parkings en électricité pour les bornes.
- Placer un bouton coup de poing à l'entrée des parkings pour couper l'électricité des bornes en cas d'incendie
- Garantir un renouvellement d'air toutes les 3 heures dans les parkings.
- Placer des plans indiquant les emplacements munis de bornes électriques.

Le syndic rappelle également que, dans le cadre du renouvellement ou de la mise à jour du permis d'exploitation des parties communes, le service de prévention incendie pourrait formuler des exigences supplémentaires (telles que le sprinklage, la détection incendie, etc.).

Cela impliquerait, le cas échéant, une adaptation ou une amélioration de l'installation existante.

L'assemblée générale décide de ne pas placer des bornes dans les garages.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 12

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

8.1. Renouvellement du permis d'exploitation des parties communes s'imposition du SIAMU

8.1.1. Remplacement des portes ascenseurs suite à l'imposition du SIAMU. Décisions (majorité absolue)

Mr. Vanassche, architecte chargé du dossier relatif à la mise aux normes incendie, présente les offres ainsi que l'analyse de celles-ci. Le syndic rappelle qu'il s'agit d'une obligation légale imposée à la copropriété, qui doit être respectée et exécutée. La société Kone a remis son offre d'un montant de 83.640,17 €

Le syndic informe que certaines impositions formulées par le service de prévention incendie (pompiers) dans le cadre du remplacement des portes d'ascenseur sont en contradiction avec celles émises pour le renouvellement du permis d'exploitation. Un nouveau rendez-vous avec le service incendie s'impose afin d'éclaircir la situation et déterminer les travaux à effectuer.

Le syndic rappelle que le dossier de mise en conformité est en suspens depuis plusieurs années, malgré les multiples relances et démarches entreprises.

Le syndic ne peut être tenu responsable de cette situation, les décisions ayant été reportées par les copropriétaires eux-mêmes.

Le travail relevant de sa mission a été accompli ; il appartient désormais à la copropriété d'assumer ses responsabilités.

Le CDC prend note de la position du syndic mais rappelle que les phases 1 et 2 des travaux ont été réalisées sur base de devis bien précis, présentés par l'architecte M. Vanassche. Le devis présentant le meilleur rapport qualité/prix/délais a été choisi par l'ACP puis les travaux commandés par le syndic auprès de la société choisie, qui exécuta les travaux quelque temps après.

Malheureusement, la phase 3 est plus compliquée car il y a des enjeux techniques et financiers très importants. Certaines des offres reçues ne sont pas conformes aux avis émis par les pompiers. Ces avis sont de surcroît contradictoires et imposent le placement d'un type de portes d'ascenseur (au niveau des garages et des lofts) non commercialisées en Belgique selon les ascensoristes ou exigent des travaux de sécurisation incompatibles avec la configuration des lieux. Face à l'ensemble de ces éléments, le CDC estime qu'aucun reproche ne peut être adressé à l'ACP et au syndic, qui ne peut se prononcer sur base d'un dossier incomplet nécessitant encore plusieurs clarifications, d'autant que le coût des travaux de la phase 3 est très élevé.

L'Assemblée, à la majorité requise, marque un accord de principe pour la réalisation des travaux et mandate le Conseil de Copropriété pour participer au groupe de travail, aux côtés de Monsieur Vanassche et de Monsieur Moreau, en vue de rencontrer le service incendie afin de finaliser le dossier technique. Une fois les offres mises à jour et le dossier technique finalisé, l'ensemble sera présenté aux copropriétaires lors d'une Assemblée Générale au plus tard pour le 30/09/2025.

Voir résultat des votes en annexe
Vote 13

8.1.2. Renouvellement du permis d'exploitation. Présentation des travaux à réaliser - Présentation en cours de séance de l'architecte - Décision (majorité absolue)

M. Moreau présente le dossier relatif au renouvellement du permis d'exploitation et détaille les travaux à prévoir. Le syndic rappelle qu'il s'agit d'une obligation légale incombant à la copropriété, qui doit être strictement respectée et mise en œuvre.

Le syndic informe que certaines impositions formulées par le service de prévention incendie (pompier) dans le cadre du remplacement des portes d'ascenseur sont en contradiction avec celles émises pour le renouvellement du permis d'exploitation. Un nouveau rendez-vous avec le service incendie s'impose afin d'éclaircir la situation et déterminer les travaux à effectuer.

Par ailleurs, certaines des demandes spécifiques aux garages formulées par les pompiers dans l'avis qu'ils ont rendus dans le cadre du renouvellement du PE (autres donc que les portes d'ascenseurs) nécessitent également des éclaircissements.

Ces points seront traités avec les pompiers lors de la rencontre à organiser avec eux.

Ce point n'a pas été soumis au vote, la décision ayant déjà été prise dans le point 8.1.2.
Vote 14

8.1.3. Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours - Mandat spécial à donner à MGS pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoires - Décision (majorité absolue)

Le syndic informe que la loi a changé à cet effet et oblige les immeubles à se mettre en conformité tous les 5 ans.

Dans le cadre du renouvellement du permis, la copropriété a l'obligation de répondre aux nouvelles normes dans le but de joindre au dossier une attestation de conformité.

L'Assemblée mandate le syndic, en collaboration avec le Conseil de Copropriété, pour mandater la société chargée de réaliser les travaux.

Voir résultat des votes en annexe : ce point n'est pas soumis au vote électrique mais au vote à la main levée.
Vote 15

8.2. **Réalisation d'un audit de l'immeuble en vue de présenter un programme de rénovation de l'immeuble à moyen et long terme, Choix de l'architecte. Décision (majorité absolue)**

Suite à la décision prise lors de l'AG de 2024, le syndic a demandé des offres à des 3 architectes, à savoir :

- Mr Perrin : ne désire pas remettre son offre
- Hosmose : 4.053,50€ TVAC
- Cottonier C Partners : 5.324€ TVAC

En fonction du contenu du rapport PEB relatif aux parties communes, le Conseil de Copropriété pourra décider de mandater un architecte, pour autant que le montant n'excède pas 5.500 € TVAC. Ce dossier sera financé via le fonds de réserve.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 16

8.3. **Remplacement de la parlophonie et des boîtes aux lettres - décision (majorité 2/3) devis en annexe**

Le Conseil de Copropriété présente à l'Assemblée le rapport comparatif des offres reçues des sociétés suivantes :

- Casier : Prix pour les installations communes et privatives et les boîtes aux lettres : 15.000€ TVAC
- TD Tech : Prix pour les installations communes et privatives et les boîtes aux lettres : Budget entre 14.400 à 17.300 TVAC
- Fredelec : Prix pour les installations communes et privatives : 7.550€ TVAC

L'Assemblée décide, à la majorité requise, d'approuver la réalisation de ces travaux et mandate la société TD TECH pour leur exécution. Le financement sera assuré via le fonds de réserve.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 17

Concernant le choix des systèmes de parlophonie ou vidéophonie à l'intérieur de chaque appartement, celui-ci relèvera d'une décision privative propre à chaque copropriétaire.

La réalisation des travaux est prévue rapidement mi-2025.

L'ACP n'est pas intéressée par l'implémentation de boîtes à colis.

8.4. **Isolation des pignons - information - décision**

Suite à la présentation de Monsieur de Changy, L'Assemblée, à la majorité requise, décide de ne pas procéder à l'isolation des pignons à ce stade, et ce dans l'attente de la réception du rapport PEB relatif aux parties communes.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 18

Mr Daniel Gérard quitte la réunion.

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

Le fonds de réserve générale est de 150.041,67€ € au soir de l'AG.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, d'alimenter le fonds de réserve par des appels trimestriels de 15.000€.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 19

ZANDBEEK

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

Le rapport de 2024 a été joint à la convocation

Les comptes sont approuvés pour 2024 à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Voir résultat des votes en annexe : Ce point n'est pas soumis au vote électronique mais bien à la main levée.

Vote 20

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 la majorité requise des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

Ce point n'est pas soumis au vote électronique, mais bien à un vote à main levée.

b) Budget extraordinaire : voir point travaux

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

Mandat a ainsi été donné au syndic 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

A ce jour l'ACP ZANDBEEK n'ayant rien réalisé comme travaux, l'audit reste identique à celle réalisée à l'époque. Audit qui reste disponible sur le site de la copropriété ZANDBEEK.

Ce point n'est pas soumis au vote électronique, mais bien à un vote à main levée.

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

Le fonds de réserve est de 3.466,67€ à la clôture annuelle.

Il est décidé à la majorité requise de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Ce point n'est pas soumis au vote électronique, mais bien à un vote à main levée.

Vote 21

4 Election du syndic : les propriétaires du Zandbeek seront représentés par les membres des Conseils de copropriété du Jorasse - Bougonne s 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.

Voir résultat des votes en annexe

Vote 22

5 Prochaine AGO : proposition du syndic : 22 avril 2026 à 12 heures

L'assemblée demande de déplacer l'AG au mois de mai.

L'Assemblée Générale se fera uniquement en visioconférence.

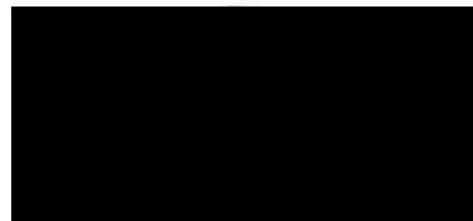
6 Préalablement à la réception du rapport d'architecte qui reprend le projet d'implantation d'un accès PMR commun au 3 entrées. Un propriétaire du FENESTRAL demande de pouvoir placer provisoirement une rampe d'accès PMR à l'avant du bâtiment. Ces travaux seront à ses frais et sous sa responsabilité (assurances, entretien et réparations - remise en état en fin d'utilité : à charge du propriétaire)

L'assemblée mandate le CDC pour trouver, à bref délai, une solution rapide et définitive pour créer un accès PMR aux 3 immeubles.

7 Information sur le suivi du projet de la construction du bâtiment social

Le syndic informe qu'un recours devant le conseil d'état a été introduit.

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.46.87
@ info@mgs-sprl.net
Le secrétaire



le président

Heure de fin 22h15.

Date d'expédition par mail, le 19 avril 2025

PV disponible sur le site, le 19 avril 2025

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Rapport du commissaire aux comptes - Fenestral pour les comptes 2024

AG fixée le 15 Avril 2025

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°

1. Faits marquants et recommandations :

En 2023, une double facturation de 15.600 € avait été identifiée à la suite de la préparation du dossier de primes pour la réfection des terrasses arrière du Fenestral. La note de crédit préparée en juin 2023, n'a été finalement payée que début avril 24 par RHC soit au bout de 11 mois...

En 2024, pour la mise aux normes des ascenseurs du Fenestral, une double facturation de Kone pour un montant de 5.676 € a été comptabilisée sur septembre 2024, et seulement annulée en mars 2025 soit 4 mois et demi après 2 relances de notre part vers le Syndic en octobre et février. Le paiement a été prélevé sur le fonds de réserve.

Enfin la copropriété a réglé des factures de sinistres (CD4 cheminée) en 2024. Après de nombreuses relances de notre part, le Syndic a réalisé que le montant encouru est plus important que la franchise et qu'un dossier aurait dû être ouvert auprès de l'assurance. Les frais de remise en état (RHC 1.800€) et probablement expertise de Monsieur [REDACTED] 787€) devraient donc être remboursés en 2025 par l'assurance. **Notre Syndic a confirmé ce point lors du CDC du 13 Mars 2025 et a indiqué prendre en charge le sujet.**

Les exemples évoqués précédemment indiquent des absences de validation des factures par le gestionnaire et nous demandons qu'un suivi plus rigoureux soit mis en place, particulièrement pour les montants importants.

Afin que l'investissement de 90.000 € pour rénover les terrasses du rez-de-chaussée soit pérenne et éviter les dégradations plus importantes au niveau du toit, l'AG d'Avril 2021 avait approuvé la décision suivante :

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 3ème et 4ème 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 213>

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 € HTV A.

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.

Au vu de l'état de certaines terrasses, il ne semble pas qu'un tel contrôle soit mis en place de manière récurrente. Un manque d'entretien préventif est néfaste pour notre copropriété et par ricochet peut affecter la bonne santé financière de la copropriété. Nous demandons à notre Syndic de veiller à ce que cette mesure soit effective.

Dans son rapport d'activité d'avril 2022, le CDC demandait aux propriétaires des garages concernés par la rénovation de terrasses, de faire le suivi des apparitions éventuelles d'infiltration d'eau lors de

jours de pluie : la réception provisoire des travaux a été réalisée fin mai 2022 et la garantie courrait sur une période de 5 ans.

Pour le garage n°10, des écoulements d'eau ont été signalés par mail par la propriétaire depuis janvier 2024, puis lors de l'AG d'avril 2025 et enfin avec le CDC en copie en janvier 2025. Le sinistre n'est pas ouvert et le problème non résolu à notre connaissance au moment où nous écrivons ces lignes. Une action de notre Syndic serait appréciée.

2. Evolution des charges :

Les dépenses se répartissent de la manière suivante :

Montant €	2020	2021	2022	2023	2024
Gestion Courante	59.500	57.727	98.180	70.623	74.325
Contrat	47.390	46.199	80.569	62.652	59.261
Hors contrat	12.110	11.528	17.611	7.971	15.064
Decision AG	6.716	65.137	102.586	- 9.639	18.967
Grand Total	66.216	122.864	200.766	60.983	93.292

Les dépenses 2024 atteignent 93.292 € dont :

- 74.325 € de gestion courante avec 80 % couvertes par un contrat annuel
- 18.967 € suite à décision AG – généralement couvertes par le fonds de roulement

2.1. Gestion courante sous contrat :

Montant €	2020	2021	2022	2023	2024
Contrat	47.390	46.199	80.569	62.652	59.261
03-Assurances immeuble propriétaires	4.752	4.934	5.322	5.903	6.345
04-Entretien installation technique divers	3.148	1.313	3.094	1.305	1.310
05-Entretien ascenseur		2.845	2.956	3.234	3.390
06-Contrôle ascenseur SECT	1.038	1.090	1.191	1.317	1.394
07-Entretien des communs	5.713	5.402	5.635	5.781	5.980
08-Honoraires syndic occupants	6.947	7.207	7.560	8.364	8.436
09-Electricité communs 2/3 (Ean 846)	1.826	1.342	3.314	2.169	1.622
10-Entretien installation chauffage	5.769	5.679	6.332	4.542	1.063
11-Electricité pour chauffage 1/3	822	853	1.657	1.229	811
13-Chauffage, eau froide & chaude	17.374	15.534	43.509	28.808	28.910

Les charges sous contrat sont en légère réduction par rapport à 2023 :

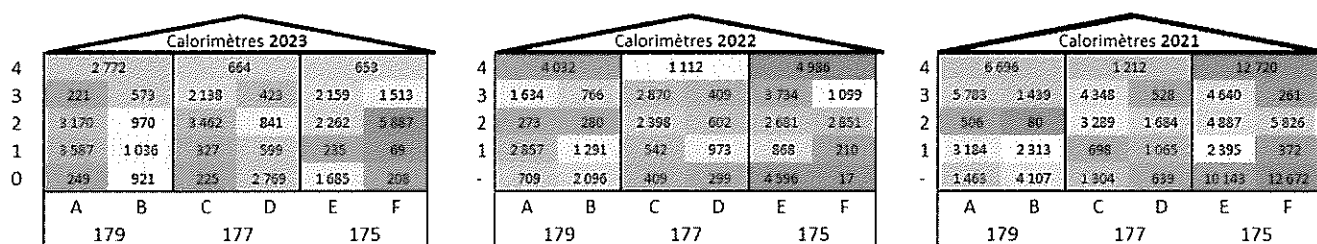
1. Réduction des factures d'électricité
2. Réduction du poste entretien installation chauffage : Pas de facture d'entretien chaudière en 2024 car la facture annuelle de ISB a été comptabilisée en 2023 conformément au contrat et la facture de notre nouveau chauffagiste Baral devrait être reçue en 2025 au moment de l'entretien réalisé après la période de chauffe.
3. Le poste 03-Assurances immeuble propriétaires est en hausse de 7.5% malgré le remplacement d'AXA par un nouveau courtier Soyer et Mamet.

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

Frais d'énergie avec chauffage, eau froide & chaude pour 28.910 € :

La facture totale est certes, en ligne par rapport à 2023, mais les degrés jours ont augmenté de 6% quand la consommation en KWH n'a diminué que de seulement -2%.

Ci-dessous une représentation graphique des consommations de l'immeuble de 2021 à 2023 (2024 disponible en mai-25 seulement) :



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

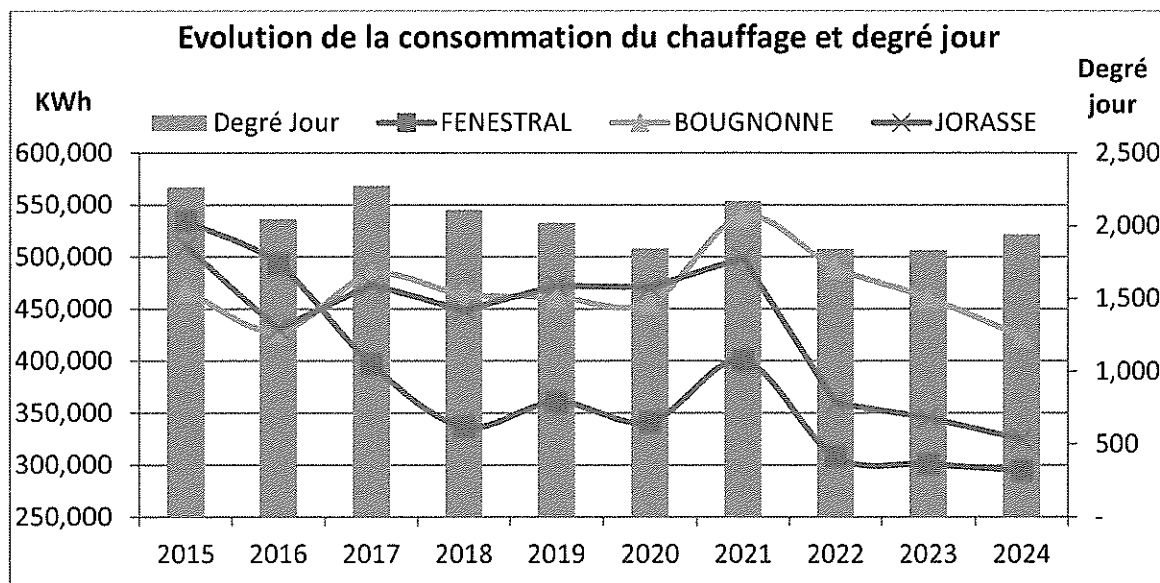
Pour rappel, l'augmentation d'un degré de chauffage équivaut à une consommation en hausse de 7% environ. Également, un rappel des recommandations en matière de chauffage :

La température idéale pour votre maison pièce par pièce – ENGIE

Une étude de la situation spécifique de 2 appartements et le bon raccordement de nouveaux radiateurs a été demandée au chauffagiste Baral.

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

	2020	2021	2022	2023	2024	% 2024 /2023
Gaz Fenestral						
Degré jour	1,843	2,172	1,842	1,834	1,942	6%
Total Conso Kwh	341,406	400,266	308,098	300,730	294,502	-2%
Prix moyen €/Kwh	0.03	0.03	0.12	0.07	0.07	1%
Facture €	11,776	10,808	37,693	22,213	22,014	-1%



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

2.2. Gestion courante hors contrat :

Les dépenses hors contrat s'élèvent à 15.064 € avec dans le détail :

Montant €	2020	2021	2022	2023	2024	Commentaires 2024
Hors contrat	12.110	11.528	17.611	7.971	15.064	
07-Entretien des communs	1.154					
98 - Syndic - Hors fixe	485	344	924	1.105	595	cf. analyse détaillée Frais du Syndic
Accès - Clé Ascenseur	164	103		289	403	Clé -1 au 175 pas encore reçue
Accès - Clé Porte Communs		30		364		
Accès - Serrurie Porte	95	375			106	Réglages hivernaux des fermes-portes
Accès -Tapis entrée				30		
Analyse de l'eau		628				
Ascenseur - Dépannage			239	402	391	2 dépannages
Ascenseur - Mise en conformité	3.640	1.004				
Ascenseur - Nettoyage Cuvette	621	636	904		159	Inondation Avr24
Ascenseur - Remplacement		3.362	1.850			
Audit Technique		605				
Chaudière - Dépannage	2.166		4.439	209	175	Dépannage chaudière le 05/09/2024
Electricité - Dépannage	121	535		316	257	Éclairage garage
Electricité - Remplacement	316					
Frais CDC	40					
Frais de banque	148	62	146	136	44	
Honoraires - contentieux impayés				500	2.765	Dossier Madame Boutour
Honoraires - expert prime				303		
Plomberie - Dépannage	159	981	368	944	1.193	Débouchage colonne Aout & Dec + Vanne
Plomberie - Infiltration Eau Garage	1.202	435	334	228		
Regularisation Urbanistique						
Sinistre - Dégats des eaux	1.033	193	5.661	1.112	7.686	2.597€ en attente rbst assurance, cheminée CD4 1871€, D0 cuisine 771€ et 2 sinistres clôturés EF4 & B4 pour 2.447€
Sinistre - Effraction		929				
Sinistre - Fissures		1.108				
Taxes		199		442	235	
Terrasse - Etanchéité			2.335	1.590	424	Honoraires Mr Moreau Primes
Toiture - Inventaire Amiante	764		411			
Toiture - Tempête					631	Vérification ESB + RHC Juil-24 suite tempête

2.3. Décision AG :

Les dépenses hors contrat s'élèvent à 18.967 € avec dans le détail :

Montant €	2020	2021	2022	2023	2024
Decision AG	6.716	65.137	102.586	-9.639	18.967
Ascenseur - Mise en conformité					16.608
Déconnexion chauffage garage			922	343	
Electricité - Mise en conformité					140
Ramonage Cheminée				500	
Régularisation Urbanistique	2.503	1.327	55.820	5.277	2.219
Relampage des garages			1.304		
Terrasse - Etanchéité	4.073				
Terrasse Garage- Etanchéité	140	63.810	44.539	-15.760	

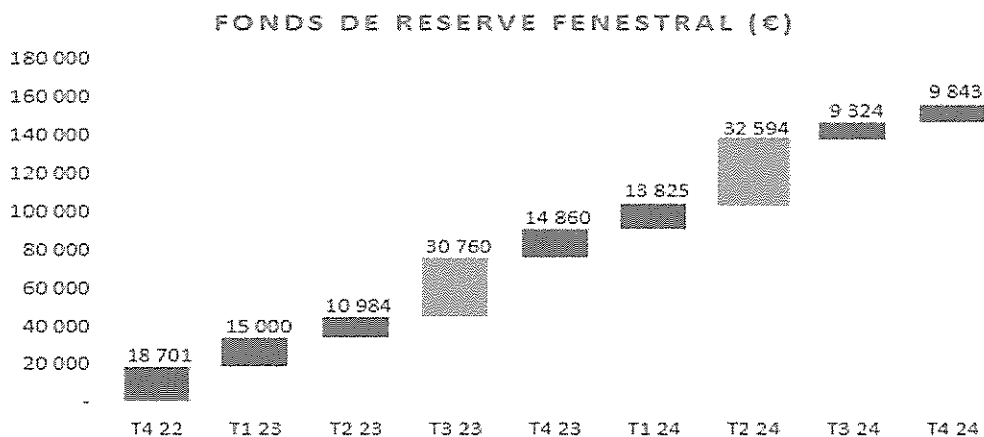
Voici les points d'attention :

- La mise en conformité des ascenseurs pour 16.608€ soit 110% du montant du contrat. Une note de crédit de 5.676 € a été reçue en 2025 et sera portée au crédit de notre réserve.
- La régularisation urbanistique a généré des dépenses de 2.219€ : Mr Moreau 968 € sur le permis d'environnement et 681 € sur la demande de prime, le solde couvre les honoraires du Syndic.

3. Fonds de réserve :

A fin décembre 2024, le fond de réserve atteint **155.891€**.

Au T3 2023, la note de crédit de RHC de 15.900€ pour les travaux des terrasses et au T4 2024, les primes reçues pour les terrasses et la phase 1 SIAMU ont contribué à l'augmentation des réserves. En 2024, les réserves ont également déjà absorbé les travaux de mise en conformité des ascenseurs mentionnés ci-dessus.



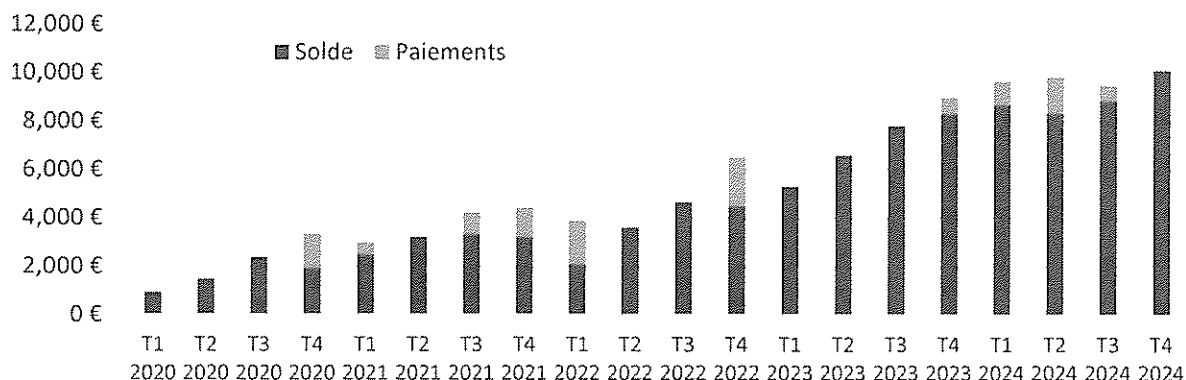
4. Sinistres :

A fin 2024, 10 sinistres sont ouverts au bilan pour un montant de **11.330 €**. Il faut donc s'attendre à de nombreux frais à financer lors de la clôture de ces sinistres, car seuls les frais de recherche et de remise en état sont pris en charge par l'assurance et pas la réparation de la cause. Notons que 2 sinistres relatifs au toit 2020-5 E3-EF4-TOITURE et 2021 DDE (179) B4-TOITURE ont été clôturés, en impactant les comptes 2024 pour 2.447 €.

5. Impayés :

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

Les frais d'avocat pour suivre le dossier s'élèvent à 2.765 € et sont pris en charge par la copropriété car non prévus par la décision du juge.



6. Frais du Syndic :

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

Montant €	2020	2021	2022	2023	2024
Fenestral	7 992	8 281	10 184	9 819	10 741
Gestion Courante	7 432	7 551	8 484	9 469	9 031
Contrat	6 947	7 207	7 560	8 364	8 436
Hors contrat	485	344	924	1 105	595
AGO	165	124	124	200	330
Analyse Risque			140		
Appel Garde			20	90	20
Attestation TVA				20	
Demande Primes			140	550	50
Dossier sécurité Ascenseur		70	420		
Fibre optique					35
Forfait Impression	110	80	80	40	25
Recensement ramonage cheminée				70	
Réunion Cogénération			140		
Site internet+ Archives				135	135
Suivi Conduites Gaz		140			
Suivi SIAMU					
Suivi Terrasses					
Decision AG	560	730	1 700	350	1 710
Hors contrat	560	730	1 700	350	1 710
Suivi mise en conformité ascenseur					1 000
Suivi mise en conformité Electrique					140
Suivi SIAMU	420	520	1 210	350	570
Suivi Terrasses	140	210	490		

Les frais payés vers notre syndic s'élèvent à **10.741 € (+9% vs. 2023)** :

- Les honoraires sous contrat sont de 8.436€ (en hausse de 1% avec l'indexation), auxquels s'ajoutent 595 € de hors contrat principalement pour les frais d'AGO.
- Les frais suite à décision d'AG sont principalement lié au suivi de la mise aux normes des ascenseurs (1.000€ soit 7% des travaux réalisés) et au suivi SIAMU.

7. Conclusion :

Le commissaire aux comptes recommande à l'assemblée générale des copropriétaires l'approbation des comptes et de donner au syndic décharge et quitus pour l'exercice comptable 2024, **sous réserve que les recommandations et actions correctives mentionnées en préambule soient mises en place.**



FENESTRAL

Situation à la date de 27/03/2024

SITUATION ACTUELLE

Fonds de roulement théorique	20 789,52
Charges trimestre en cours	- 19 303,75
Sinistres	- 11 331,65
Ancien fsseur/prop	481,49
Stock clés/badges/télécommandes	- 336,00
Situation prop	- 10 501,84
Situation four	86,48
Liquidités restantes	- 20 115,75

Compte à vue	35 615,68
Fonds de réserve général	155 891,39
Réserve intérêt et frais bancaires	241,93

Total réserves	156 133,32
Compte épargne	100 408,59

-55 724,73

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

Moyenne charges ordinaires 4 derniers trimestres	
1T2024	20 093,33
2T2024	17 447,87
3T2024	17 711,25
4T2024	20 356,24

MOYENNE	18 902,17
Estimation charges trimestrielles	18 902,17

Pour 5 mois de charges il faut: 31 503,62

CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

Nous proposons de porter le fonds de roulement à 31000 €



Mégazack Gestion Syndic (MGS) - Elec		Consommation				Tarif du contrat-cadre de MGS en cours chez Engie Electrael (01/2024 - 01/2026) Formule variable simulée sur la moyenne des valeurs esport de mars 2024 à mars 2025										Tarif aux conditions de marché actuelles - fiche tarifaire professionnelle 1 an Formule variable simulée sur la moyenne des valeurs Index 101 de mars 2024 à mars 2025									
Site	EAN	Conso totale (MWh)	Conso HP (MWh)	Conso HC (MWh)	Fixe (€/an)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€) HTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€) HTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA				
ACP Fenestral	541448920708871846	8.81	3.53	4.88	36.00	115.37	84.72	105.43	19.37	1.859.35	0.05	1.970.92	53.35	0.00	141.74	116.61	105.43	19.37	2.135.91	0.05	2.284.07				
	Total Annuel	8.81	3.53	4.88						Montant total estimé (€ TTC)		1.970.92 €							Montant total estimé (€/MWh)		2.284.07 €				
																				Economie estimée depuis mars 2024 (€ TTC)	293.15 €				

FENESTRAL
Rue François Vervloet 175/179 - 1180 BRUXELLES

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2024</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PREVENTION INCENDIE	400,00	382,74	400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	5.250,00	5.453,81	5.600,00
NETTOYAGE BATIMENT	6.100,00	5.937,96	6.100,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	3.000,00	2.504,46	2.600,00
EAU	6.950,00	6.895,47	7.000,00
ENTRETIEN + SEL ADOUCISSEUR	1.550,00	1.032,56	1.100,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	3.800,00	174,90	500,00
COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	2.550,00	2.642,26	2.700,00
GAZ(2)	23.400,00	22.014,36	25.000,00
ELECTRICITE DES COMMUNS	2.400,00	1.622,25	1.800,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE	1.200,00	811,09	1.000,00
HONORAIRES SYNDIC	8.800,00	8.436,00	8.600,00
ASSURANCE INCENDIE + RC + PJ	6.200,00	6.344,61	6.500,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	900,00	92,35	100,00
FRAIS AG	500,00	330,00	400,00
FRAIS BANCAIRES	200,00	44,44	100,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	1.400,00	1.472,85	1.500,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	900,00	3.732,61	3.800,00
	75.500,00	69.924,72	74.800,00

(1) électricité, égouts, bâtiment,

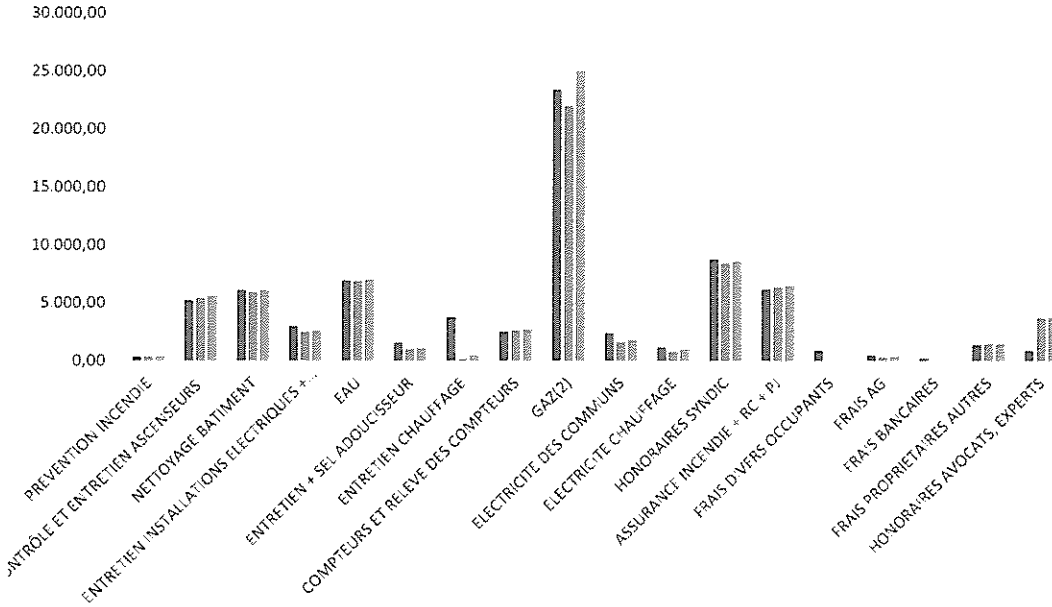
GAZ(2) : Nous avons pris en compte dans le calcul de la provision pour le gaz l'augmentation de 21 % à partir du deuxième trimestre 2025.

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2024</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	17.300,00	8.295,75	4.200,00
	17.300,00	8.295,75	4.200,00

(3) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50% des frais réels de l'année 2024

TOTAL	92.800,00	78.220,47	79.000,00
--------------	------------------	------------------	------------------

Comparatif Budget / Réel



RAPPORT D'ACTIVITÉS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTAIRES FENESTRAL

AVRIL 2024 – AVRIL 2025

LE 06 AVRIL 2025,

RÔLE DU CDC (CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ) :

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. 3.90 du Code civil »)

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

SUIVI DE LA GESTION DU SYNDIC :

Durant leurs mandats, les membres du CDC ont organisé / participé aux réunions suivantes :

RÉUNIONS 2024	RÉUNIONS 2025
16/04 : MGS : AG Fenestral	15/01 : CDC interne Fenestral
23/05 : MGS : AG Zandbeek	30/01 : RDV avec la société Casier (pour offre nouvelle videoparophonie et boîtes aux lettres)
12/06 : CDC Fenestral (avec MGS)	04/02 : CDC Fenestral (avec MGS)
11/09 : CDC interne Fenestral (sans MGS)	21/02 : RDV avec TD-Tech (pour offre nouvelle videoparophonie et boîtes aux lettres)
01/10 : CDC Fenestral (avec MGS)	08/03 : Réunion interne CDC Zandbeek
30/10 : RDV CDC avec Baral (vérification réglage chaudières)	13/03 : CDC Fenestral (avec MGS)
19/12 : CDC Fenestral (avec MGS)	20/03 : Réunion interne copropriétaires Fenestral
	22/03 : Réunion interne CDC Zandbeek

Pour simplifier la communication avec le CDC, notre Syndic a demandé de disposer d'un seul référent en charge de consolider les réponses des différents membres. Mr Hachani a accepté de prendre ce rôle pour l'exercice 2024-2025. En fonction de la prochaine élection des membres du CDC, ce rôle sera endossé par un autre membre pour constituer un roulement. Le CDC communiquera le nom de la personne de contact unique pour faciliter le travail de MGS.

Face aux nombreux dossiers en cours non finalisés, le CDC a mis en place un fichier de suivi EXCEL échangé en mai 2023 avec le Syndic pour obtenir un statut. Malheureusement celui-ci n'a pas été complété de manière rigoureuse par MGS au fil des réunions qui sont tenues avec le CDC au cours de l'exercice écoulé, au grand regret de celui-ci.

Le CDC déplore particulièrement un certain manque de suivi et/ou de communication sur différents dossiers gérés par MGS.

De son côté, MGS a annoncé sa démission par mail le 17 février 2025 aux différents membres des CDC du Zandbeek.

Le CDC du Bougnonne a toutefois demandé à MGS de revoir sa position, ce que MGS a accepté de faire en désignant une nouvelle personne, Madame Sakina Chemlal, pour assurer le suivi de la copropriété et en subordonnant la poursuite de son mandat à diverses conditions.

MGS demande, pour résumer, de commander les travaux de régularisation obligatoires, de mettre en place un planning de travaux d'entretien à long terme et de planifier à 12 mois toutes les réunions CDC.

Ces demandes rejoignent les préoccupations maintes et maintes fois exprimées par le CDC lors de réunions et échanges mails avec MGS :

- Avoir un plan des travaux répondant à la législation et en fonction de la capacité financière de l'ACP. A ce propos, l'ACP était d'accord de mettre en place une stratégie de financement interne pour répondre à des travaux de grande envergure (ex : régularisation incendie bâtiment). Le plan demandait un appel de fonds de réserve trimestriel de 15 000 eur pour répondre au besoin.
- Le CDC déplore le fait qu'un plan des travaux long terme n'a pas été constitué par MGS car selon toute attente, le syndic possède la vision globale pour pouvoir le définir. Ex : un audit technique a été réalisé et communiqué lors de l'AG du 13/10/2020. Cet audit mentionnait les travaux à réaliser sur un horizon de 10 ans.
- Le CDC rappelle le syndic sur le suivi des réunions CDC concernant leur mise en place mais a également incité le syndic à les préparer en utilisant le fichier partagé, celui-ci pouvant servir de PV. Malheureusement, les points ouverts sont nombreux et l'heure consacrée aux réunions CDC ne suffit pas pour traiter des différents sujets ouverts. Ne pas oublier que l'objectif des réunions CDC est bien de veiller à la concrétisation des objectifs fixés lors de l'AG en amont. Ces réunions CDC servent principalement à accompagner et aider le syndic.

Le CDC forme des vœux pour que la nouvelle personne désignée par MGS pour l'assister dans la gestion du Zandbeek permette de rencontrer ces objectifs et de remédier aux difficultés rencontrées par le passé.

Le CDC souhaite retrouver le professionnalisme, la compétence et la réactivité qui étaient l'apanage de MGS du temps où Monsieur Meganck assumait personnellement la gestion du Fenestral et, plus généralement, du Zandbeek.

Ce point est crucial pour le CDC, d'autant que le Fenestral est à la croisée des chemins en termes de travaux de régularisation et de mise en conformité.

Le CDC souhaite la bienvenue à Madame Chemlal et ne doute pas qu'épaulée par Monsieur Meganck, elle saura relever le défi.

RENÉGOCIATION DES CONTRATS :

MAINTENANCE CHAUDIÈRES :

Le contrat de service avec la société ISB a bien pris fin au mois de 09/24. Un nouveau contrat a bien été signé avec la société Baral comme annoncé lors de l'AG 2024. L'ACP fera une économie de 2000 eur/an sur les frais d'entretien.

Par ailleurs, le CDC a pu rencontrer M. Baral lui-même le 30/10/24 pour une 1^{ère} prise de contact et afin de vérifier les paramètres des chaudières. La température nocturne a été élevée d'un degré pour éviter les coups de froid. Cette visite fût positive à tout point de vue.

MAINTENANCE DES ASCENSEURS :

Pour garantir une plus grande flexibilité, la durée du contrat avec Kone est désormais annuelle et n'est plus quinquennale. Cela permet un changement rapide de fournisseur le cas échéant.

ENTRETIEN DU BÂTIMENT :

SINISTRES :

En lien avec le rapport du CAC, 10 sinistres sont ouverts au bilan à fin 2024 pour un montant significatif (11 330 eur). 2 Sinistres ont été clôturés en 2024. Attention que, pour la clôture des 8 sinistres restants, des frais conséquents seront facturés à l'ACP concernant la réparation de la cause (constitue le plus gros des frais, non pris en charge par l'assurance).

NETTOYAGE :

Attention à la tenue des locaux poubelles et au respect du tri sélectif.

Le CDC avait remarqué que le nettoyage des communs en fin d'année n'avait pas été réalisé. Rappel fait par MGS à la société pour non-respect du contrat. La société a procédé à un nettoyage supplémentaire des escaliers des communs à titre de compensation.

GRILLE ENTRÉE DES GARAGES :

La grille au sol a été refixée afin de garantir un passage sécurisé. En effet, celle-ci s'était désolidarisée et présentait un risque de chute significatif pour les personnes lors du passage.

PROJETS / TRAVAUX :

SUIVI TRAVAUX DE RÉGULARISATION INCENDIE

PHASES 1 ET 2 - MISE EN PLACE PORTES-ÉLÉMENTS COUPE-FEU + LUMINAIRES + SIGNALÉTIQUES (PARTIE COMMUNE IMMEUBLE) :

Les travaux des phases 1 et 2 étant terminés, le CDC se pose la question du contrôle éventuel de ces travaux par les pompiers. En cas d'éventuelle NON-CONFORMITÉ, le CDC espère que cela sera pris en charge par RHC dans le cadre de sa garantie contractuelle.

La question de la conformité électriques des communs a été soulevée → Pour rappel, les pompiers ont demandé que les installations électriques des communs soient conformes à la législation en vigueur (RGIE). Après plusieurs demandes au syndic concernant l'obtention d'un certificat de conformité, le syndic a fait intervenir un contrôleur agréé qui a établi un rapport de visite le 18/02/25. Ce rapport a conclu à une non-conformité. Des travaux de mise en conformité devront donc être réalisés. Offres/Devis à recevoir de MGS. Point mis à l'ordre du jour de l'AG 2025.

PHASE 3 – PORTES D'ASCENSEURS :

SITUATION ACTUELLE : Au fil des réunions CDC, ce dossier a été suivi de près et challenger par le CDC. Il y a 2 offres sur la table : celle de Kone et celle de Liftinc. Après de nombreuses discussions et échanges avec MGS, plusieurs questions du CDC restent ouvertes sur la complétude du dossier, dont le nombre de portes à installer reprises dans les offres reçues et le type de portes à installer.

Malheureusement, un autre avis pompier a été donné dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement. Cet avis est en contradiction avec l'avis précédent relatif au permis d'urbanisme sur certains points et requiert de se mettre en conformité par rapport à d'autres aspects du permis d'environnement (ex : garage de voitures électriques). Le syndic souhaitait faire le point avec l'architecte en charge du dossier de régularisation par rapport au permis d'urbanisme (M. Van Assche) et le nouveau conseil M. Moreau (missionné pour le renouvellement du permis d'environnement) lors d'une réunion extraordinaire des CDC. Malheureusement, MGS a proposé d'organiser cette réunion début 03/25, à une date proche des AG ordinaires, ce qui a entraîné un refus des autres CDC du Zandbeek, qui ne voyaient pas l'utilité de tenir une telle réunion à une date aussi rapprochée des AG. La réunion a donc été annulée.

À VENIR ET ACTIONS EN ATTENTE : Le dossier sera présenté par M. Van Assche et M. Moreau lors de l'AG 2025. Le CDC demande à nouveau que des éléments soient présentés de manière consolidée et cohérente sur base des exigences exprimées par les pompiers.

Le CDC demande que l'avis à implémenter pour la partie ascenseurs soit celui délivré dans le cadre du permis d'urbanisme de régularisation, avec l'application de la dérogation convenue (pas de sas dans l'allée des garages et pas de portes frigo au niveau des penthouses, la disposition des lieux étant incompatible avec de tels travaux vu les pertes de surface qu'ils engendreraient en empiétant sur l'air de manœuvre des voitures et le hall d'accès

des appartements). Le CDC espère donc que cette base soit bien reprise dans les offres fournisseurs. Sans cette cohérence, clarté et consolidation, le CDC ne voit pas comment l'AG pourrait utilement décider des travaux de la Phase 3, d'autant que les montants en jeu sont très importants. L'AG doit disposer d'un dossier complet pour faire un choix éclairé d'un fournisseur sur la base d'un QCD (qualité-coût-délai) finalisé et optimal.

PHASE 4 - PORTES COUPE-FEU PRIVATIVES + CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE APPARTEMENT :

Pour rappel et dans le cadre de la sécurité incendie, il est demandé aux copropriétaires de remplacer leur porte d'entrée par une porte coupe-feu et rendre conforme leurs installations électriques si celles-ci sont non conformes pour des raisons de sécurité. N'oubliez pas qu'en cas d'incendie dans un appartement, votre responsabilité serait engagée en cas de non-conformités pour ces 2 points.

OBJECTIF GLOBAL :

SITUATION ACTUELLE : Informations à l'assurance effectuées, attente de la fin des travaux pour une visite finale avec les pompiers.

À VENIR ET ACTIONS EN ATTENTE : Constitution du dossier complet Ph3, GO des travaux Ph3 si dossier complet, organisation de la visite finale pompiers des communs.

RENOUVELLEMENT DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Ce point sera bien entendu discuté lors de l'AG 2025. Il sera présenté par M. Moreau qui nous donnera la vue des travaux à engager. Il y a une dépendance par rapport au dossier incendie concernant l'avis des pompiers. Points à clarifier sur l'avis émis dans le cadre du permis d'urbanisme. Le CDC demande un rechallenge de l'avis pompiers sur la question des solutions à mettre en place pour les portes d'ascenseur. Comme explicité, le CDC recommande à l'AG de ne décider que sur base d'un dossier complet et recommande à l'AG de prioriser le dossier incendie concernant les ascenseurs.

ISOLATION ET AUDIT ENERGIE:

Le Syndic a bien envoyé 2 offres au CDC qui devait statuer sur le choix d'un bureau d'architecte. Après concertation interne, le dossier suscite encore questionnement et n'est pas complet selon le CDC. Pour des montants de l'ordre de 10 000 eur, le CDC attendait 3 offres. Dans l'intervalle, MGS a envoyé une proposition consolidée entre une certification PEB complète et un audit énergétique complet à intégrer dans un accord cadre. Sauf avis contraire dans les 15j à la suite de la proposition de MGS (du 02/04/25), MGS inscrira notre ACP dans cet accord cadre. MGS a partagé plusieurs documents dont un devis et des documents servant d'exemple d'audit avec une présentation. Après un premier examen, le CDC estime que le prix de l'offre globale est assez raisonnable et les documents « exemples » relatifs à l'audit sont complets. Le CDC propose d'en discuter avec MGS lors de l'AG du 16/04/25. Nous serons dans les temps pour décider si notre ACP est d'accord d'intégrer l'accord cadre proposé ou non.

SÉCURISATION DES ACCÈS DE L'IMMEUBLE :

Suite à l'AG 2024, l'ACP Fenestral était d'accord de remplacer la parlophonie actuelle et de mettre en place de moyens dissuasifs de prévention contre l'intrusion de personnes non désirables. Le CDC a reçu un mandat de constituer un dossier avec des offres fournisseurs dont le budget ne peut dépasser 15 000 eur. Dans un souci d'esthétique, le CDC proposera également lors de l'AG de remplacer les boîtes aux lettres qui sont actuellement vieillissantes et abîmées. Le bénéfice sera double : assurer une meilleure sécurisation sur le contrôle d'accès à l'entrée et apporter une touche de modernité dont le bâtiment a grandement besoin. Une autre idée concernant la mise en place d'une boîte à colis sera discutée lors de l'AG 2025.

ACCÈS PMR AU NIVEAU DU 175 :

Le dossier a été remis à l'AG du Zandbeek à nouveau. Il a été statué l'an dernier qu'une solution pouvait être mise en place à l'avant du bâtiment mais que cette solution devait desservir les 3 entrées de l'immeuble et non se limiter à une seule entrée. Le propriétaire, à l'origine de la demande, ne peut plus attendre la mise en place de

cette solution et demande de mettre une solution temporaire en place en attendant. Les frais et responsabilité seront à sa charge. En effet, son fils ne peut accéder seul à l'appartement du RDC avec sa chaise roulante (motorisée) sans aide extérieure.

Par ailleurs, la solution commune aux 3 entrées demandera plusieurs modifications au niveau infrastructure. Le plus simple serait une solution ressemblant à celle du Bougonne. A convenir.

DOSSIER IMPAYÉS COPROPRIÉTAIRES :

Le dossier, posant un problème actuellement, est le dossier de Madame Boutour car l'arriéré d'impayés s'élève à plus de 10 000 eur à fin 2024 (voir rapport du CAC). Un remboursement a bien démarré et est assez régulier depuis le jugement prononcé par le juge de paix. Ce litige a occasionné des frais d'avocat pour l'ACP de 3 300 eur (ce qui est conforme aux conditions habituelles de marché pour ce type de prestations), dont seuls 1.000 eur (frais de citation compris) ont malheureusement été mis à charge de Mme Boutour par le juge de paix, vu sa santé financière déficiente.

Actuellement, l'appartement de Madame Boutour est placé en vente publique. La fin de la vente est prévue le 25/04/25. L'ACP espère un remboursement partiel voire total des montants en jeu. A confirmer par MGS le mois prochain.

SUIVI DIVERS :

Le CDC est intervenu dans certains problèmes relevés par certains copropriétaires à MGS. Le CDC constate que des actions sont encore à entreprendre côté MGS malgré plusieurs rappels :

- Problème de chauffage au niveau de 2 appartements du 1er étage au 179. En attente d'une action concrète côté MGS.
- Problème d'infiltration du garage 10 : probablement venant de la terrasse se trouvant au-dessus du garage. A investiguer et à confirmer. En attente d'une action concrète côté MGS.

Le CDC est également intervenu dans un conflit de voisinage au niveau du 177 par rapport à des nuisances sonores (en lien avec le respect du ROI). Le CDC a recommandé l'intervention de la médiatrice sociale de la Commune d'Uccle.

CONCLUSIONS

Le CDC constate qu'il y a de nombreux points ouverts, bien plus que lors de l'exercice précédent. Le CDC regrette à nouveau un manque de communication et de réactivité de la part de MGS. Pour aider MGS, le CDC a pourtant engagé plusieurs heures de travail dans le suivi (**heures non rémunérées pour rappel**).

Au vu des discussions autour de la démission de MGS ou du renouvellement de la mission de MGS, le CDC espère que MGS remédie aux manques constatés.

Comme explicité l'année dernière, voici quelques points qui méritent une amélioration immédiate côté MGS pour assurer une bonne collaboration avec le CDC:

- Complétude des dossiers de travaux avec 3 offres répondant à 100% aux besoins avec un QCD bien défini et optimal : rapport qualité/prix optimal + tenue des plannings + suivi des travaux avec rapports de visite et réception.
Ne payer la totalité des travaux que si la visite de réception est concluante.
- Suivi des réunions avec un PV de réunion fidèle à ce qui a été échangé entre MGS et le CDC
- Etablir un plan de travaux à long terme raisonnable respectant le mode de financement admissible par la copropriété.
- Nous comptons sur Monsieur Meganck pour épauler sa nouvelle gestionnaire. En cas de souci, le CDC doit pouvoir s'adresser directement à Monsieur Meganck. Le CDC rappelle que quelle que soit l'organisation interne de MGS, Monsieur Meganck demeure le syndic et le Fenestral, le client.

()

2/20

**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 AVRIL 2025**

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Mise en conformité des ascenseurs.
 - Ramonage des cheminées
2. **Travaux décidés mais non réalisés**
 - Néant
3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Néant
4. **Sinistres en cours ou clôturés**
 - 2022-3 CD4 fuite WC [REDACTED]
 - 2022-4 Fuite gaine technique hall
 - 2024 - De Sterck DDE colonne commune
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 a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
 - Néant

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	M [REDACTED]
Comptable	M [REDACTED]

Principaux fournisseurs

Numéros d'urgence	POLICE	101	
	AMBULANCE	112	
	POMPIERS	112	
	CENTRE ANTI-POISONS	070 245 245	
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 (Réf. Immeuble : 86890)	TECHEM	02 529 63 00	caloribel@techem.be
Chauffagiste	Baral	02 268 30 55	info@baral.be
Clefs	TINANT	02 640 90 08	info@tinant.be
Courtier	SOYER MAMET	02 545 00 31	vad@soyermamet.be
Déboucheur	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Electricité Générale	SERVI SYNDIC	0473 11 20 83	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage en dehors des heures	ETS	0471 84 29 50	info@etsgroup.be
Entretien - Nettoyage	PH CLEAN	0478 41 74 99	info@phclean.com
Entretien Extincteurs	SICLI	02 370 24 11	
Entretien Toiture / Corniche / ...	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Jardinier Zandbeek	APAM	02 33 83 11	jardin@apam.be
Parlophonie	HIGH SYSTEMS	02 538 48 50	info@highsystems.be
Plombier	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Ramonage	Batitube	067 56 06 87	batitub@skynet.be
Serrurier - Dépannage	FERONIMMO	0475 97 98 99	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02 346 02 70	planning@pierreclabots.be

*Payant – voir contrat syndic