

Résidence LA FALAISE  
Av. du Domaine, 167/169,  
1190 BRUXELLES

Bruxelles, le 12 février 2024.

FORTIS 210-0532417-36

N° d'entreprise : 0841.292.777

Syndic : SYNDIC SPIRIT Srl  
Bld J. Bracops, 207/72,  
1070 Bruxelles.  
N° d'entreprise : 0841.234.379  
Tél. : 02/318.52.24  
E-mail : info@syndic-spirit.be

Mesdames et Messieurs,

**CONCERNE** : P.V. de la deuxième Assemblée Générale Statutaire du 12 février 2024 à 18H dans l'une des salles de Forest-Domaine à 1190 Forest.

L'assemblée générale s'est tenue conformément aux précisions reprises sous rubrique.

#### **1. Examen de la liste des présences et des procurations – Validité de l'assemblée.**

Le gérant procède à la vérification des présences et des procurations.

12 Copropriétaires sont présents,

7 Copropriétaires sont représentés,

17 Copropriétaires disposent ensemble de 447 quotités sur 1.000.

Les copropriétaires présents constatent unanimement que cette deuxième assemblée est régulièrement constituée et qu'elle est habilitée à délibérer sur son ordre du jour qui est le suivant

#### **2. Fusion entre l'Immobilière DELROT et SYNDIC SPIRIT S.R.L.**

M. Delrot explique la fusion entre l'Immobilière DELROT et SYNDIC SPIRIT.

Rien ne change, l'équipe reste la même.

#### **3. Nomination d'un(e) président(e) de séance.**

A la demande de l'assemblée, Mr Delrot accepte de présider la séance.

#### **4. Approbation des comptes de l'exercice 2022.**

Le Commissaire aux comptes a vérifié les comptes, le rapport a été envoyé aux copropriétaires.

Madame Azran rappelle au syndic de comptabiliser les frais de déménagement comme demandé par courriel et soulève le problème de comptabilisation des factures d'Engie.

Le syndic rappelle à l'assemblée que les étrennes ne sont pas perçues par madame Azran, il s'agit d'une erreur de libellé.

Monsieur Rubbers rappelle au syndic l'erreur de décompte 2021 et 2022 n'a pas été rectifiée et demande au syndic de faire le nécessaire.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**5. Décharge à accorder au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic l'Immobilière Delrot.**

La décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic l'Immobilière Delrot est accordée à l'unanimité.

**6. Nomination de SYNDIC SPIRIT Srl comme syndic pour un an jusqu'à la prochaine A.G. statutaire.**

SYNDIC SPIRIT Srl, représenté par David Vanhove, est nommé comme syndic pour un an jusqu'à la prochaine A.G. statutaire.

**7. Composition du Conseil de Copropriété.**

Mme Azran et Mr Lemonnier composent le Conseil de Copropriété.

Mme Azran ne désire pas continuer son mandat. L'assemblée la remercie pour tout le travail accompli durant ces années de mandats.

Madame Azran décide néanmoins de prolonger son mandat jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

Monsieur Lemonnier prolonge son mandat.

L'assemblée confirme la nomination des membres du Conseil de Copropriété.

**8. Nomination d'un(e) Commissaire aux comptes.**

Immo KNR est désigné comme Commissaire aux comptes.

**9. Dossier « Ascenseurs ».**

a) Point sur la situation actuelle

Monsieur Vandewalle fait le point de la situation actuelle à l'assemblée, il signale que l'ascenseur de la colonne CD a dû être modernisé prématurément. Certains composants électroniques sont tombés en panne et ne sont plus aux normes.

Problème de commande de pièces concernant l'ouverture de la porte, l'ascensoriste et le fournisseur fabricant se rejettent la responsabilité.

Les pièces manquantes à remplacer concernant la pleine charge seront livrées fin février

Monsieur Lemonnier signale que l'ascenseur fait un bruit anormal depuis les travaux de De Weghe.

Monsieur Vandewalle se rendra sur place ce jour et enverra son rapport au syndic.

Le syndic rappelle à monsieur Vandewalle qu'il est mandaté par l'assemblée pour représenter la copropriété concernant les problèmes d'ascenseur envers Liften De Weghe et demande à monsieur Vandewalle de travailler avec Liften De Weghe afin que la mise en conformité soit exécutée et approuvée par Vinçotte.

L'assemblée demande au Syndic et à Monsieur Vandewalle de faire le nécessaire auprès de Liften De Weghe afin que les ascenseurs soient en ordre pour la prochaine Assemblée générale statutaire au printemps 2024.

b) Rapport de l'expert Mr Koen Vandewalle.

Monsieur Vandewalle explique son rapport à l'assemblée.

Le rapport se trouve en annexe de ce procès-verbal.

c) Changement impératif de l'ascensoriste : point demandé par Mme Azran.

Ce point est reporté à une date ultérieure.

18h55, arrivée de Monsieur Van Santen.

#### **10. Tableaux électriques des communs.**

Le syndic signale à l'assemblée que le tableau électrique des communs a été mis aux normes le 12 janvier 2024 et l'attestation de conformité a été délivrée.

#### **11. Isolation de la toiture.**

Le syndic a demandé trois offres :

- EJS toiture d'un montant de 82.940€ HTVA
- AD bâtiment d'un montant de 82.007,96€ HTVA
- AV façade d'un montant de 84.060 HTVA.

Le syndic rappelle à l'assemblée que le montant des primes octroyées par résolution en 2023 est de +- 55€/m<sup>2</sup>

L'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG et demande au syndic de prévoir les possibilités de financement de ces travaux et de joindre les devis à la convocation.

#### **12. Changement de chaudière.**

Le Syndic rappelle à l'assemblée que la chaudière « chauffage » date de 1988 et est vieillissante et n'est plus aux normes.

Le chauffagiste Van Campehoudt a présenté une offre d'un montant de 145.550,-€ htva pour l'installation de trois nouvelles chaudières mixtes en « cascade » à laquelle il faut rajouter la mise en conformité de la chaufferie pour un montant de 7.120,-€ htva et le traitement d'eau de chauffage pour un montant de 920,-€ htva.

Le chauffagiste Somaclim a remis une offre d'un montant de 141.471,-€ htva pour l'installation de 3 chaudières en « cascade » de 150kw avec récupération de 2 boilers en place.

Deux autres ont été demandées à Matec et Deridder, le syndic ne les a pas encore reçues.

L'assemblée demande au syndic d'inscrire ce point à la prochaine assemblée générale statutaire 2024, d'envoyer les 3 devis, et de prévoir les possibilités de financement de ces travaux dans le point budget, et de les joindre à la convocation.

- Dossier amiante.

Le syndic confirme que la cave a été désamiantée en mai 2023 par Viabuild à l'exception des conduites se trouvant dans des caves privatives.

Le syndic a demandé un rdv sur place avec Viabuild afin de faire un point de la situation.

#### **13. Isolation des tuyaux de chauffage.**

Le syndic signale à l'assemblée que les tuyaux de chauffage sont à isoler en vue de d'obtenir la conformité de la chaufferie.

#### **14. Remplacement des portes d'accès aux caves.**

Le syndic a reçu deux offres pour le remplacement des portes d'accès aux caves :

- Clabots d'un montant de 3.241,40- € HTVA
- House Protect d'un montant de 3.800- €HTVA

L'assemblée décide à l'unanimité de changer les portes des caves et d'accepter l'offre de Clabots.

L'assemblée demande que la clé soit identique pour les deux portes.

### 15. Travaux de maçonnerie aux terrasse (communs)

Le syndic propose de traiter les problèmes au cas par cas.  
Il est demandé aux propriétaires qui constatent des problèmes de maçonnerie aux terrasses de le signaler au syndic.

### 16. Point demandé par Mr Vandebroeck : demande de décompte trimestriel.

A l'unanimité, l'assemblée ne désire pas modifier le système de décompte actuel.(provision mensuelles et décompte annuel)

### 17. Point demandé par Mr Boulanger :

- remise en état des garde-corps blancs attenant à la rue  
- réparation de la rampe blanche au milieu de l'allée devant l'entrée du bâtiment.  
L'assemblée propose d'exécuter ces travaux après le raccordement du nouveau compteur gaz pour la chaufferie.

### 18. Budget

Les dépenses courantes représentent 135.000€.  
L'assemblée générale confirme à l'unanimité le budget des dépenses courantes.  
Elle confirme également une dotation au fonds de réserve de 25.000€ (50€/mois/copropriétaire de 24 millièmes.  
Le budget total représente 160.000€ et est approuvé à l'unanimité par l'assemblée.

Le fonds de réserve représente 134.173,73€ au 31 décembre 2022. Il a été utilisé en 2023 pour le désamiantage (16.831€) ainsi que pour la modernisation de l'ascenseur (27.027€). Il a été doté de 25.000€. Au 31 décembre 2023, le fonds de réserve représenterait 115.315,73€.

### ADDENDA.

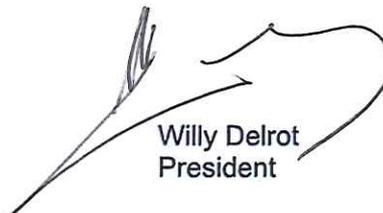
Monsieur Van Santen rappelle au syndic le problème d'infiltration dans son appartement en provenance de la cheminée et le problème de cimentage du muret de la terrasse mitoyenne avec la terrasse de monsieur Rubbers.

L'assemblée décide de tenir la prochaine Assemblée générale ordinaire le 27 mai 2024 à 18h.

La séance est levée à 20 H.



David Vanhove  
Syndic Spirit Srl  
Syndic



Willy Delrot  
President