

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

Bruxelles, le 26 juin 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 l'Assemblée Générale Statutaire, en deuxième séance, du 26 juin 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 syndic procède à la vérification des présences et des procurations.  
11 Copropriétaires sont présents,  
7 Copropriétaires sont représentés,  
18 Copropriétaires disposent ensemble de 442 quotités sur 1.000.

La liste de présence est jointe en annexe ainsi que les procurations.

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

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

Mr Lemonnier accepte de présider la séance, l'assemblée l'en remercie.

3. **Approbation des comptes de l'exercice 2023.**

Le Commissaire aux comptes a vérifié les comptes, et n'a constaté aucune irrégularité.  
Le rapport du commissaire aux comptes a été annexé aux décomptes envoyés aux copropriétaires.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a circled signature in the center, and several smaller signatures and initials on the right, some with the letters 'FB' and 'NL' visible.

L'assemblée demande au syndic de relancer Comfort Energy concernant le double paiement d'un montant de 9.253,68-€ à récupérer repris dans le rapport du commissaire aux comptes.

L'assemblée demande au syndic d'envoyer les courriers de rappel concernant les montants de charges impayés par certains copropriétaires.

L'assemblée signale au syndic que les frais de déménagement ont été comptabilisé à 25€ à la place de 37,50€.

Le syndic rectifiera ce point.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**4. 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, Syndic spirit est accordée à l'unanimité.

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

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

L'assemblée demande une meilleure réactivité de la part du Syndic dans sa communication en général.

Monsieur Lemonnier demande au syndic de reprendre ponctuellement les réunions du conseil de copropriété concernant le suivi des dossiers en cours et futurs.

Monsieur Delrot signale à l'assemblée que lorsque les copropriétaires demandent à rencontrer les membres de syndic spirit, nous répondons présent.

**6. Composition du Conseil de Copropriété.**

Mme Azran et Mr Lemonnier composent le Conseil de Copropriété.

Mme Azran ne désire pas renouveler son mandat, l'assemblée la remercie pour le travail effectué au long de toutes ces années.

Monsieur Basse se propose sa candidature.

Monsieur Lemonnier propose de renouveler son mandat.

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

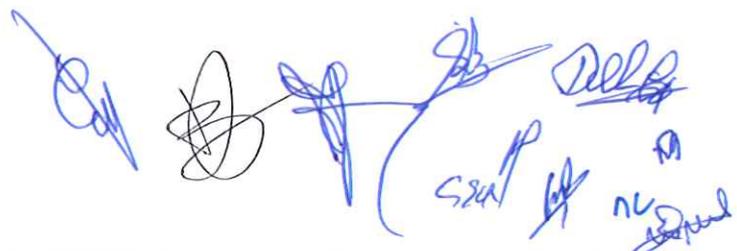
Le conseil de copropriété créera une adresse mail propre au conseil de copropriété qui sera communiquée au copropriétaire prochainement.

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

L'assemblée ne désire pas reconduire le mandat de la société Immo KNR comme Commissaire aux comptes.

Madame Azran propose sa candidature.

A l'unanimité, l'assemblée nomme madame Azran comme commissaire aux comptes, pour une durée d'un an, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

A collection of approximately seven handwritten signatures in blue ink, scattered across the bottom right portion of the page. The signatures are stylized and vary in length and complexity.

## 8. Liste des contrats réguliers.

Cobranet : nettoyage  
Kone : porte d'entrée  
Van Campenhoudt : Plomberie et chauffage  
Engie : Electricité communs  
Vivaqua : eau  
ISTA : décomptes énergétiques  
AVL Multiservices : électricien  
Sicli : extincteur  
Mazout : Confort Energy  
Alfa juris : avocats  
Eurodynamics : adoucisseur d'eau  
CPM Garden : entretien des jardins et abords  
Assurance : AXA  
Ascensoriste : Liften Deweghe  
Organisme de contrôle ascenseur : Vinçotte  
Téléphone ascenseur : Proximus  
Plaquettes : ImmoPlaquettes

L'assemblée ne désire pas continuer sa collaboration avec CPM Garden.  
L'assemblée donne mandat au syndic concernant le choix d'un nouveau jardinier.

## 9. PEB Parties communes

Le syndic explique qu'à partir de 2025 l'ensemble des logements bruxellois devront obtenir leur certificat PEB. Ce certificat PEB dressera une liste de 5 travaux prioritaires à réaliser pour atteindre au minimum le score énergétique C pour 2050 maximum. La copropriété devra entamer les travaux à concurrence d'un tous les 5 ans au plus tard à partir de 2030. L'Assemblée se déclare valablement informée. Toutefois il n'est pour l'instant pas encore possible de faire réaliser ce PEB.

## 10. Dossier « Ascenseurs » : Point sur la situation actuelle

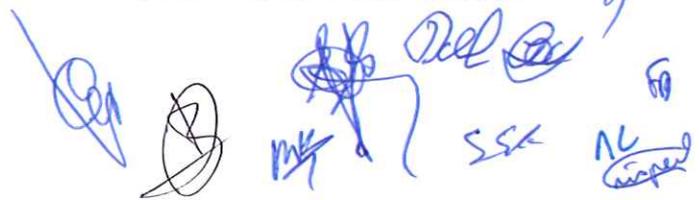
Ce jour, l'expert Monsieur Vandewalle, « de Lift ingénieur » nous a informé de ce qui suit :

Le jeudi 30 mai 2024, Vinçotte a inspecté les travaux de modernisation, obligatoire après des travaux de transformation des équipements de sécurité. Mr Vandewalle, a passé en revue le mode opératoire avec De Weghe pour s'assurer que toutes les informations et les poids d'essai seraient présents sur demande. De Weghe était présent avec deux techniciens ainsi que monsieur Vandewalle.

Cette inspection des aspects de sécurité est favorable, nous pourrions procéder à la réception des travaux liés à cette rénovation. Dans le cadre de cette réception, nous tenterons d'améliorer les portes qui claquent (accélération - décélération). Nous notons également que les affichages extérieurs indiquent le chiffre "11" lorsque l'installation sort du mode veille, et qu'il y a parfois des bruits de grincement provenant du rideau lumineux, alors que l'ascenseur est en repos/en veille.

Entre-temps, De Weghe a installé un cadre pour couvrir les trous dans la paroi de la cabine où se trouvait auparavant le téléphone d'urgence. Une des possibilités est que ce cadre affiche les noms des résidents avec leurs étages respectifs. C'est quelque chose que les résidents peuvent gérer eux-mêmes.

Nous avons également fait remarquer le bruit du moteur. Le remplacement éventuel de cette courroie ne fait pas partie du projet de modernisation précédent. Nous vérifierons si De Weghe maîtrise la procédure correcte pour remplacer cette courroie



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including names like 'MK', 'SSK', and 'NL'.

de manière durable. La question est de s'assurer qu'une nouvelle courroie dure longtemps. La tension correcte de la courroie ne peut pas être réalisée de manière intuitive. Il faut tendre la courroie en fonction de la fréquence sonore, à l'analogie du réglage des cordes d'un piano ou d'une guitare.

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

Les offres d'AD Bâtiment (82.007,96€ tvac), de AV Façade (89.103,60€ tvac) et de toiture Deleuze (87.916€ tvac) ont été annexé à la convocation.

- a. Décision des travaux à la majorité des 2/3  
L'assemblée décide de reporter ce point à une date ultérieure.
- b. Financement.  
L'assemblée décide de reporter ce point à une date ultérieure.

### **12. Changement de chaudière.**

Les offres de Deridder (126.802,86€ tvac), de Somaclim (141.471,28€ tvac), Van Campenhoudt (148.135€ tvac) et de Miratherm (104.308€ tvac) ont été envoyées avec la convocation.

Monsieur Delrot signale à l'assemblée que l'installation de chaufferie n'est plus conforme et a été déclassée par Bruxelles environnement.

De ce fait, il s'agit de travaux rendu légalement obligatoire et passe au vote à la majorité absolue.

- a. Décision à la majorité absolue  
A l'unanimité à l'exception de Monsieur et madame Goldberg, l'assemblée décide de effectuer les travaux de changement de la chaudière.  
A l'unanimité, l'assemblée choisi le devis de monsieur Van Campenhoudt.  
L'assemblée demande au syndic de négocier la meilleure ristourne possible sur son offre.  
L'assemblée mandate le conseil de copropriété et le commissaire au compte de marquer son accord sur la nouvelle offre de Van Campenhoudt.

- b. Financement.

L'assemblée décide de de financer ces travaux par le fond de réserve à hauteur de 40.000€.

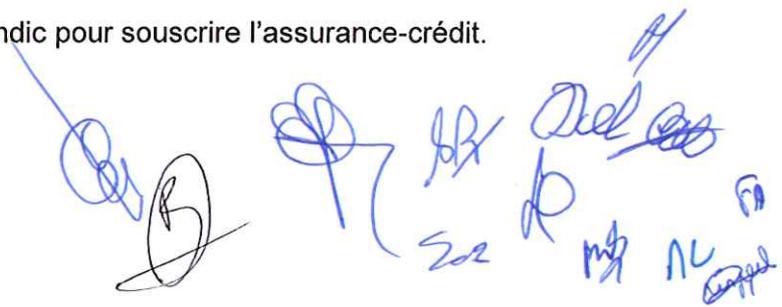
L'assemblée décide d'introduire une demande de financement bancaire auprès de Bnp, Belfius et Fintro d'une montant de 120.000 €, sur une durée de 5 ans.

L'assemblée donne mandat au syndic pour souscrire le contrat de financement auprès de la banque.

Les copropriétaires marquent leurs accords sur la souscription d'un contrat d'assurance-crédit.

L'assemblée donne accord pour la souscription de l'assurance-crédit afin de garantir le crédit pour les travaux de la copropriété.

L'assemblée donner mandat au syndic pour souscrire l'assurance-crédit.

A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'B' and several other illegible signatures.

### 13. Budget

Les dépenses courantes représentent 130.000€.

L'assemblée générale confirme à l'unanimité le budget des dépenses courantes.

L'assemblée décide d'augmenter la dotation au fonds de réserve à 35.000€

Le budget total représente 165.000€ et est approuvé à l'unanimité par l'assemblée.

Le fonds de réserve représente 97.686,11€ au 31 décembre 2023.

Financement des travaux de changement de chaudière d'un montant de

L'assemblée décide de de financer les travaux de changement de chaudière à

hauteur de 40.000€ par le fonds de réserve et par un emprunt bancaire de 120.000€

Voir point 12.b

L'assemblée approuve à l'unanimité le budget 2024, l'augmentation du fonds de roulement, l'utilisation du fonds de réserve et le mode de financement des travaux d'isolation de toiture et des travaux de changement de chaudière.

La séance est levée à 20h45



David Vanhove  
Syndic Spirit Srl



Maxime Lemonnier  
President

### SIGNATURE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS & REPRESENTES

