

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

Bruxelles, le 22-09-2022.

FORTIS 210-0532417-36

N° d'entreprise : 0841.292.777

Gérance : Immobilière DELROT S.P.R.L.  
Boulevard Bracops, 207, bte 72,  
1070 BRUXELLES  
N° d'entreprise : 0861.894.092

Tél. : 02.318.52.24  
Fax : 02.527.02.84  
E-mail : info@immo-delrot.be

Mesdames et Messieurs,

CONCERNE : P.V. de l'Assemblée Générale extraordinaire du 22 septembre 2022 à 18H00 dans les locaux de Forest-Domaine.

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.

16 Copropriétaires sont présents,  
8 Copropriétaires sont représentés,  
24 Copropriétaires disposent ensemble de 615 quotités sur 1.000.

Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils disposent ensemble de plus de la moitié des quotités. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer conformément aux dispositions de l'Acte de base.

2. Nomination d'un président de séance.

Mr Goldberg accepte de présider la séance.

3. Approbation des comptes annuels des exercices 2020 et 2021.

Les comptes ont été approuvés lors de l'assemblée générale écrite du 1<sup>er</sup> juin 2022.

4. Décharge à accorder à la Commissaire aux comptes et au Syndic.

La décharge a été approuvée à l'unanimité lors de l'assemblée générale écrite du 1er juin 2022.



## 5. Composition du Conseil de Copropriété.

Le conseil de copropriété est composé de :

Madame Azran est nommée à l'unanimité à l'exception de Mme Colette (24/1.000) et Mr Van Den Broeck (24/1.000) qui s'opposent

Monsieur Lemmonier est nommé à l'unanimité.

Le Conseil de copropriété est composé de Mme Azran et Mr Lemmonier

## 6. Renouvellement du mandat de l'Immobilière Delrot comme syndic pour un an.

L'assemblée générale reconduit l'immobilière Delrot pour un an à une large majorité (423/615) à l'exception de Mr Van den Broeck (24/1.000), Monsieur Boulanger (24/1.000), Mr Crispeels (24/1.000), Monsieur Gossier (24/1.000), Madame Colette (24/1.000), Monsieur Daems (24/1.000), Madame Smet (24/1.000), Madame Aryckx (24/1.000), soit 192/615 votent contre.

## 7. Le cas échéant, nomination d'un nouveau syndic.

L'immobilière Delrot étant reconduite, ce point est supprimé.

## 8. Le cas échéant, résolution relative à la date de prise d'effet du mandat du nouveau syndic.

L'immobilière Delrot étant reconduite, ce point est supprimé.

## 9. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le nouveau syndic.

L'immobilière Delrot étant reconduite, ce point est supprimé.

## 10. Nomination d'un(e) Commissaire aux comptes

Immo KNR est nommé comme commissaire aux comptes à l'unanimité.

PM : Arrivée de Mme Holbrecht (Vicaro SA) 24/1.000 à 18.40

## 11. Dossier « Ascenseurs » : Point sur la situation actuelle (Liften DE WEGHE).

Le syndic présente à l'assemblée l'offre de mise en conformité des ascenseurs émise sur base de la dernière analyse de risque du 8 septembre 2022.

Liften De Weghe a donné une première estimation de +/- 18.000€/ ascenseur.

L'assemblée souhaite l'intervention de Liften De Weghe le week-end et le soir et donne mandat au Conseil de Copropriété de confirmer le cas échéant l'avenant au contrat.

Monsieur Boulanger et Monsieur Lemmonier se proposent également de reseter l'ascenseur le cas échéant. Le syndic et Mr Goldberg expliqueront la procédure de Reset.

L'assemblée échange sur le sujet et demande de cibler les pannes afin de réduire le coût.

Elle demande à l'unanimité la nomination d'un expert indépendant pour analyser les problèmes pour un budget estimé de 5.000€. Le rapport sera transmis au Conseil de Copropriété et les copropriétaires qui le souhaitent.

Le cas échéant, une assemblée générale extraordinaire 'Ascenseur' sera organisée pour décider des travaux à réaliser sur base du rapport de l'expert indépendant.

Mr Van Santen demande également que la possibilité de mieux ventiler le local machine.

PM : Arrivée de Mr Rubbers 24/1.000 et de Mr Pradier (et Mme Buidin) 48/1.000 à 19.00 et 19.10

## 12. Dossier nouvelle « Installation chauffage »

La chaudière actuelle date de 1988 est actuellement ~~est~~ fin de vie.

Lors du changement de chaudière il faudra passer à une chaudière au gaz à condensation.

Le chauffagiste Van Campenhoudt a remis un budget 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.

### - Dossier amiante.

Suite au passage de l'inspecteur de Bruxelles environnement, nous avons demandé à Viabuild une offre de désamiantage sur base du rapport d'inspection amiante du 14/01/2021 qui s'élève à 15.879, -€ htva. L'assemblée confirme à l'unanimité les travaux et son financement par le fonds de réserve.

### - Neutralisation citerne à mazout.

Le syndic signale à l'assemblée qu'il faut prévoir une neutralisation de la citerne à mazout.

All in tank service a remis une offre d'un montant de 1.111, -€ htva. A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point au moment du remplacement de la chaudière.

### - Raccordement au Gaz :

L'assemblée demande au syndic de demander le placement d'un compteur de gaz pour la future installation. Ce point sera analysé dans le cadre du dossier de cogénération.

### - Cogénération :

A la demande de certains copropriétaires, le syndic a pris contact avec GoForGreen, entreprise qui installe gratuitement des systèmes de cogénération. L'assemblée échange sur le sujet et marque un intérêt sur la proposition ; Elle demande d'autres offres ainsi que l'aide de Bruxelles Environnement afin d'objectiver les solutions.

Le cas échant, une assemblée générale extraordinaire sera organisée pour décider des travaux à réaliser sur la cogénération.

- Mr Pradier demande également d'analyser la possibilité de placer des panneaux solaires (Brusol ou autre)

## 13. Points demandés par Mme Azran :

- Remplacement des tableaux électriques des communs.  
L'électricien AVL multiservice propose que les travaux de mise en conformité soient effectués dans le cadre du placement des bornes électriques dans les garages.  
Le syndic contactera Sibelga pour connaître la puissance maximale offerte dans le cadre du placement de bornes de recharge électrique.  
L'électricien transmettra une offre adaptée. Ce point sera présenté lors d'une prochaine assemblée générale.
- Possibilité de louer un garage pour entreposer vélos, poussettes et trottinettes.  
Madame Piette pourrait louer son garage.  
Le syndic introduira une demande auprès de la commune de Forest afin d'installer un Velobox dans la rue.

## 14. Points demandés par Mr Goldberg :

- Isolation de la toiture et des façades.

Le syndic signale à l'assemblée que le budget de l'isolation de la toiture est de 180,-€ au M<sup>2</sup>

L'assemblée demande au syndic de se renseigner auprès de Bruxelles Environnement sur les possibilités d'isoler la toiture, les primes, les toits végétaux.

- Possibilité d'installation de bornes de chargement (privées ou communes) pour voitures électriques. AVL multiservices était présent à 17h30 et a répondu aux questions des copropriétaires intéressés. Ce point a été discuté au point 13.

#### 15. Points demandés par Mr Boulanger :

- Travaux de réparation et entretien parties communes arrière du bâtiment.

L'acte de base précise que les jardinets arrières avec butte sont une partie commune. L'assemblée générale décide à l'unanimité à l'exception de Mme Azran (24/1.000) de supporter les coûts d'entretien et donne mandat au Conseil de Copropriété de choisir l'offre du jardinier.

- Travaux et réparations des garde-corps façade avant (et maçonneries)

Selon l'article 4, chapitre I, de l'acte de base (2015), les travaux de réparation des gardes corps sont d'ordre privatif. Le syndic fera l'inventaire des copropriétaires concernés par une offre de la Ferronnerie Janssens ou de la Ferronnerie Van Campenhout. Une visite sera organisée prochainement.

- Nettoyage des maçonneries des sols à l'avant du bâtiment.

Monsieur boulanger explique la situation. Il demande un nettoyage approfondi et jointement dans la pente de garage. A l'unanimité, l'assemblée confirme cette demande et souhaite que les offres soient transmises au Conseil de Copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

- Utilisation des ascenseurs pour déménagements et déblaiement chantier.

Le Syndic rappelle qu'il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur comme monte charges et qu'il est obligatoire d'utiliser un lift extérieur lors des emménagements, déménagement et déblaiement chantier. Une indemnité de 37,50€ par mouvement sera exigée.

#### 16. Sécurisation des portes d'accès aux caves.

Monsieur Boulanger expose le problème des portes extérieures des locaux poubelles en façade.

Le syndic demandera des devis pour le remplacement des portes. Ce point sera soumis à une prochaine assemblée générale.

Mme Azran explique que les deux portes ne permettent pas d'installer un système de sécurisation. Elles sont trop légères. Le remplacement des portes d'accès aux caves n'était pas prévu par la dernière AG. Le syndic demandera un devis pour le remplacement des portes et de la sécurisation. Ce point sera présenté lors de la prochaine AG

#### 17. Nettoyage et entretien des locaux poubelles + réparations/changement des portes accès.

L'assemblée demande un nettoyage plus approfondi. Le syndic informera la société de nettoyage.

#### 18. Budget.

Les dépenses courantes représentent 135.000€ et tiennent compte d'une augmentation des frais d'énergie. 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 syndic enverra un courrier avec la nouvelle mensualité dans les prochains jours.

Le fonds de réserve représente 109.173,73€ au 31 décembre 2021. Il a été doté de 25.000€ x 9/12 en 2022.

## ADDENDA.

- Adapter les nominettes dans les ascenseurs.
- L'utilisation des garages est limitée aux voitures. Il est interdit d'utiliser les garages comme atelier ou zone de stockage.
- Etablir un inventaire des problèmes d'humidité au 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> étages avec un cordiste.
- Respecter les dates de sorties des poubelles en respecter les communs (Cobranet).
- Les occupants doivent sortir leur sac orange eux-mêmes dans la rue les jours prévus (et ne pas les déposer dans le local poubelle).
- Respecter le travail de la société de nettoyage (sac qui coule dans les communs, etc...)

La séance est levée à 21h00



Willy Goldberg  
Président de séance



Willy Delrot  
Immobilière DELROT Sprl  
Syndic.