

**ACP La Falaise**

Av Du Domaine, 167-169  
1190 Forest  
BCE 0841.292.777

Bruxelles, le 23 juin 2025

Procès-verbal l'assemblée générale ordinaire en deuxième séance du **lundi 23 juin 2025 à 18h** qui s'est tenue dans les locaux de Forest Domaine, Avenue du Domaine 150 à 1190 Forest.

Les points à l'ordre du jour sont les suivants :

**1. Présence, examen des procurations et validité de l'assemblée**

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

9 Copropriétaires sont présents,

8 Copropriétaires sont représentés,

13 Copropriétaires disposent ensemble de 447 quotités sur 1.000.

S'agissant d'un assemblée en deuxième séance, le double quorum n'est pas nécessaire, l'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer.

**2. Nomination d'un président de séance et du secrétaire.**

L'assemblée demande à Mr Delrot de présider la séance.

Le syndic se charge du secrétariat conformément à l'article 3.87 §10 du code civil.

**3. Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2024**

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.

Madame Rappelle au syndic de comptabiliser les frais de déménagement pendant l'exercice en cours.

L'assemblée passe au vote, les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**4. Décharges à Syndic Spirit SRL, syndic, au conseil de copropriété et au Commissaire aux comptes**

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

**5. Renouvellement et nomination du mandat de Syndic Spirit (majorité simple)**

À l'unanimité, l'assemblée renouvelle le mandat de syndic spirit, représenté par , pour une durée d'un an jusqu'à la prochaine assemblée générale.

**6. Composition du conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété est actuellement composé de Mr et de Mr

*(Handwritten signatures and initials follow, including 'J', 'DP', 'GD', 'JP', 'CR', 'T', and 'AG').*

À l'unanimité, l'assemblée renouvelle les mandats de Mr. .... et de Mr. .... pour une durée d'un an jusqu'à la prochaine assemblée générale.

7. Nomination du commissaire aux comptes

À l'unanimité, l'assemblée nomme ACP Conseil comme commissaire aux comptes, pour une durée d'un an jusqu'à la prochaine assemblée générale.

8. Liste des contrats réguliers de l'ACP

Cobranet : nettoyage

Kone : porte d'entrée

Van Campenhoudt : Plomberie et chauffage

Engie : Electricité communs

Vivaqua : eau

ISTA : décomptes énergétiques

AVL Multiservices : électricien

Alfa juris : avocats

Kwinten Morenhout : entretien des jardins et abords

Assurance : AXA

Ascensoriste : Liften De Weghe

Organisme de contrôle ascenseur : Vinçotte

Téléphone ascenseur : Proximus

Plaquettes : Immoplaquettes

L'assemblée demande au syndic de faire vérifier les extincteurs par Ansul.

9. Réception des documents par voie électronique : proposition d'envoi d'un formulaire de demande aux copropriétaires

Le syndic enverra prochainement un courrier aux copropriétaires concernant l'envoi des documents par voie électronique, les copropriétaires qui le désirent seront invités à renvoyer ce document complété et signé pour accord.

10. Objectif PEB 2033 – 2045

Le syndic informe l'assemblée des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique fixés par Bruxelles Environnement :

- Objectif PEB 275 : pour le 1er janvier 2033, tous les logements devront avoir une performance énergétique de 275 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire (équivalent à la classe énergétique E) ou mieux.

- Objectif PEB 150 : pour le 31 décembre 2045 au plus tôt (sous réserve de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté officiel), tous les logements devront avoir une performance énergétique de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire (équivalent à la classe énergétique C) ou mieux.

Les postes qui améliorent le PEB sont principalement l'isolation de la toiture, de la façade, le placement de panneau photovoltaïque, le remplacement de la chaudière par un appareil plus performant et une ventilation adaptée.

11. Garages

11.1 Permis d'environnement des garages : nomination d'un conseillé technique afin de constituer le dossier et introduire la demande de permis (majorité simple)

Le syndic a été informé d'une infraction urbanistique, l'absence de permis d'environnement pour les garages, la situation est à régulariser.

Le syndic propose la nomination d'un conseillé technique afin de constituer le dossier et introduire la demande de permis.

Le syndic transmettra l'offre au conseil de copropriété.

À l'unanimité, l'assemblée marque son accord et mandate le conseil de copropriété de valider l'offre du conseillé technique.

#### **11.2 Affectation des garages et nuisances sonores**

Le syndic rappelle à l'assemblée que l'affectation des garages est uniquement dédiée au stationnement de véhicules et non d'espace de stockage pour du matériel de construction.

Les propriétaires bailleurs sont priés d'en informer leurs locataires et de faire appliquer cette affectation.

#### **12. Rénovation chaufferie, statuts des travaux**

Le chauffagiste Van Campenhoudt a procédé aux raccordements des conduites de gaz. Les travaux dans la chaufferie ont débuté le lundi 19 mai pour une durée de 6 à 8 semaines.

Durant les travaux, l'eau chaude sanitaire restera disponible.

#### **13. Isolation toiture**

Point demandé par Mr L

Les offres d'AD bâtiment, AVM Renov et EJS Toiture ont été annexées à la convocation.

##### **13.1 Décision d'effectuer les travaux**

L'assemblée délibère et passe au vote.

Pour : 66.67% (298 quotités) Contre : 33.33% (149 quotités) Abstention : 0%

La motion est acceptée.

~~À l'unanimité à l'exception des copropriétaires Goldberg et Van Santen, l'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine assemblée générale.~~

##### **13.2 Choix de l'entrepreneur (majorité simple)**

L'assemblée décide de ne pas choisir d'entrepreneur.

Messieurs \_\_\_\_\_ prendront contact avec leurs architectes afin de leur soumettre les offres envoyées par le syndic pour analyse et complément d'informations. Une assemblée générale extraordinaire sera organisée afin de choisir l'entrepreneur et le mode de financement.

##### **13.3 Mode de financement (majorité simple)**

Point reporté, voir ci-dessus.

#### **14. Rénovation des garde-corps**

Point demandé par Mr L

Le syndic rappelle à l'assemblée que le travail de rénovation des garde-corps des balcons est d'ordre privatif.

#### **15. Décomptes Trimestriels (4/5)**

Point demandé par Mr

A l'unanimité, la motion est refusée.

#### **16. Budget 2025 (majorité simple).**

En 2024, Les dépenses courantes représentent 141.000€ et la dotation du fonds de réserve était de 35.000€

Pour 2025, le syndic propose une dotation du fonds de réserve de 12.500€ (soit +/- 25€/mois par copropriétaire)

*(Handwritten signatures and initials follow, including 'W', 'D', 'G', 'J', 'Y', '3', and 'CRS')*

Pour 2025, le syndic propose un budget de 184.500€ pour couvrir les dépenses courantes de 145.000€, le remboursement du crédit (2.250€/mois) de 27.000€ sur l'année, et la dotation au fonds de réserve de 12.500€.

L'assemblée accepte à l'unanimité.

Le budget 2025 sera appliqué à effet rétroactif à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

17. Divers (sans possibilité de décision)

- L'assemblée demande au syndic de contacter un ferronnier pour la rénovation des rampes à l'entrée du bâtiment.
- Problème de l'ascenseur CD :  
De lift Ingénieur a rendu son rapport de visite au syndic en date du 20 juin.  
Ce rapport a été transmis à Liften De Weghe.  
Le syndic tiendra informé le conseil de copropriété du suivi du dossier.

Séance est levée à 20h00

