

**Résidence LE PANORAMA
Avenue du Domaine, 173,
1190 BRUXELLES**

FORTIS 210-0125936-82

Bruxelles, le 17 avril 2025.

N° d'entreprise : 0841.297.925

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

E-mail : info@syndic-spirit.be.be

Mesdames et Messieurs,

CONCERNE : P.V. de l'Assemblée Générale Statutaire du **17 avril 2025 à 18H** dans les locaux de Forest Domaine.

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

1° Relevé des présences, examen des procurations, validité de l'assemblée.

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

11 copropriétaires sont présents

2 copropriétaires sont représentés

Soit 13 copropriétaires disposant ensemble de 64.563 quotités sur 100.000.

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 des statuts.

2° Nomination d'un président de séance.

Mr Matagne accepte de présider la séance.

Le syndic prend la fonction de secrétaire conformément aux dispositions du code civil article 3.87 §10

3° Approbation des comptes annuels pour 2024.

La Commissaire aux comptes a vérifié les comptes qui n'a constaté aucune anomalie.

L'assemblée délibère et passe au vote.

Les comptes sont alors approuvés à l'unanimité.

4° Décharge à accorder :

- aux membres du Conseil de Copropriété.
- à la Commissaire aux comptes.
- et au Syndic.

A l'unanimité, les décharges sont accordées au conseil de copropriété, au commissaire aux compte Mme Peutteman et à Syndic Siprit, syndic



1

5° Renouvellement du mandat comme syndic de SYNDIC SPIRIT Srl pour un an jusqu'à la prochaine A.G. Statutaire.

A l'unanimité, l'assemblée renouvelle le mandat de Syndic Spirit, représenté par David Vanhove, pour une durée d'un an jusqu'à la prochaine assemblée générale.

6° Composition du Conseil de Copropriété.

Mme Leocata, Mr Lennon et Mr Matagne composent le conseil de copropriété.

L'assemblée remercie le conseil pour le travail accompli.

Mr Lennon étant démissionnaire, appel aux candidatures a été fait : Mmes Kieny et Moogin ont répondu et proposent la leur.

Selon les statuts,

L'assemblée passe au vote, reconduction des mandats de Mr Matagne et Mme Leocata sont reconduits dans leurs mandats

Election du nouveau mandat

Mme Moogin : à l'unanimité, l'assemblée accepte la candidature de Mme Moogin

Mesdames Moogin et Leocata, et Monsieur Matagne forment le conseil de copropriété pour une durée d'un an jusqu'à la prochaine assemblée générale

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

A l'unanimité, Mme Peutteman est confirmée dans son mandat de Commissaire aux comptes pour une durée d'un an jusqu'à la prochaine assemblée générale

L'assemblée remercie Mme Peutteman pour le travail accompli.

8° Liste des fournisseurs.

A.D. Bâtiment – Entreprise générale.

ALPHA JURIS – Avocats

AVL Multiservices – Electricité & vidéoparphonie

AXA – Assurances

DAS – Protection Juridique

DAT ELEC – Electricité & vidéoparphonie

DE WEGHE Liften - Ascenseurs

ENGIE ELECTRABEL - Gaz & électricité

HOUSE PROTECT Sprl – Serrurerie – Portes et châssis PVC

IMMO-PLAQUETTES Sprl – Tous travaux de gravure

MANIET@WORK – Peintures, décoration, rénovation intérieure (murs, sols, parquets...)

MATEC - Chauffage

PSD GROUP – Détection fuites et plomberie générale

VINCOTTE – Contrôle ascenseurs

SICLI : extincteurs

Sicli a été déclaré en faillite, l'assemblée demande au syndic de demander à Ansul une offre de contrat.

L'assemblée mandate le conseil de copropriété de choisir le fournisseur adéquat en cas de nécessité.

9° Obligation de demander des devis pour travaux.

Révision des montants

- Jusqu'à 2.000,00 € : 1 devis
- Jusqu'à 3.000,00 € : 2 devis
- Au-dessus de 3.000,00 € : 3 devis

L'assemblée délibère et passe au vote, à l'unanimité la motion est acceptée



10° Indemnités.

Révision des montants

- 200,00 € pour des travaux importants dans appartement.
- 200,00 € en cas de déménagement/emménagement sans utilisation de lift extérieur.
- 100,00 € en cas de déménagement/emménagement avec utilisation de lift extérieur.

L'assemblée délibère et passe au vote, à l'unanimité la motion est acceptée

11° Travaux garde-corps des balcons en façade.

Le syndic informe l'assemblée que, selon les statuts, articles 4 et 6 de l'Acte de Base, les garde-corps sont privatifs.

Chaque copropriétaire qui désire remplacer les gardes corps peuvent communiquer les devis au syndic qui les communiquera aux copropriétaires intéressés.

12° Points demandés par Mme Kieny.

- Proposition d'éclairage dans les caves individuelles :

Le syndic rappelle que les caves sont privatives, tout point d'éclairage électrique à installer doit être raccorder au compteur individuel.

- Accès local technique (cf. observation de l'électricien DAT ELEC) :

Le local technique est fermé à clé et est accessible sur demande auprès de Mme Weemaels Mr Matagne.

L'assemblée demande au syndic de vérifier s'il y a une obligation légale d'installer un boîtier à clé à l'entrée du local technique.

- Odeur (WC ?) réduits/caves droite :

L'assemblée demande de faire vérifier l'état de propreté du WC dans les cave auprès du service de nettoyage.

- Partenariat travaux façades/balcons à l'arrière avec immeuble « Corniche » (n° 175) : Madame Kieny tiendra informé les copropriétaires de l'évolution du dossier au n°175 en prévision d'un éventuel partenariat.

- Colonne eaux usées de la cuisine : bruit de glou glou dans les conduites - Contrôle et entretien.

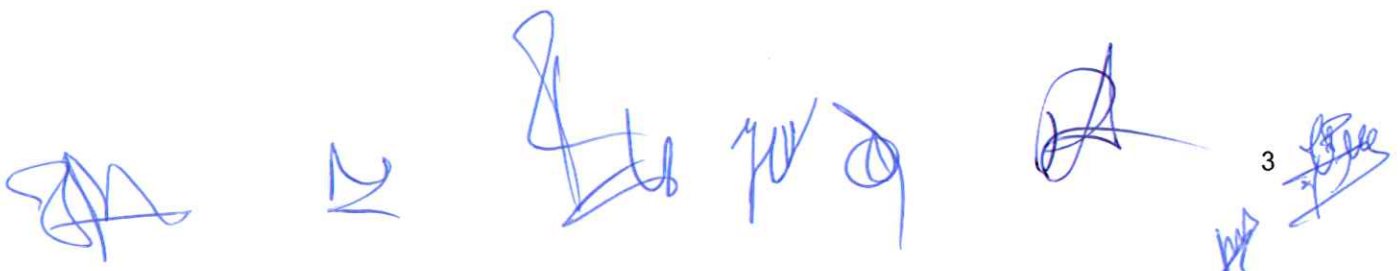
L'assemblée demande au syndic de contrôler si le curage a bien été effectué, sinon de demander une offre de curage à deux plombiers.

Il sera demandé au plombier de vérifier la faisabilité d'un curage vu l'état d'usure des conduites.

13° Point demandé par Mme Delavignette : poubelles conteneurs sur roulettes (remplacement sacs).

L'assemblée rappelle aux copropriétaires de sortir leurs poubelles en sacs de tris (blancs ou couleurs) aux heures autorisées par Bruxelles propreté.

Le syndic prendra contact avec Bruxelles propreté afin de vérifier la possibilité d'installer des conteneurs dans le local et leur demandera une offre.



3

14° Point demandé par Mme Leocata : placement de caméra de surveillance dans le hall d'entrée.

L'assemblée débat sur le principe d'installer des caméras dans le hall d'entrée et ne trouve pas opportun d'installer des caméras à l'exception de Mme Leocata et Mme Weemaels. Ce point est reporté à une date ultérieure.

15° Permis d'environnement de l'aire des garages.

Le syndic explique à l'assemblée qu'il y a une infraction urbanistique. Aucun permis d'environnement n'a été délivré pour l'exploitation des 10 emplacements pour véhicules motorisés se trouvant au rez-de-chaussée, il y aurait donc lieu d'introduire une demande de permis d'environnement afin de mettre en conformité la situation. Le syndic propose à l'assemblée de nommer un conseiller technique afin de constituer le dossier et d'introduire la demande de permis. L'assemblée demande au syndic de rassembler trois offres à soumettre au conseil de copropriété. A l'unanimité, l'assemblée mandate le conseil de copropriété de choisir le conseiller technique. Les frais seront à charges des propriétaires des garages conformément à l'article 58 du règlement d'ordre intérieur.

16° Fibre optique – Situation.

Mr Matagne, le syndic informe l'assemblée que la fibre optique a été installée dans les communs de l'immeuble par Proximus. Le syndic informe les copropriétaires qui désire passer à la fibre optique, sont libre de choisir l'opérateur de leur choix.

17° Point demandé par Mr Lefèbre.

Fixation de la date pour la prochaine A.G. statutaire : deuxième quinzaine du mois d'avril. A l'unanimité, l'assemblée décide de tenir la prochaine assemblée générale le jeudi 16 avril 2026 à 18h.

18° Projet : rénovation du hall d'entrée.

L'assemblée débat sur le principe de rénover le hall d'entrée. L'assemblée demande à Mme Moogin de composer un groupe de travail chargé de lancer le projet de rénovation de hall d'entrée. Ce projet sera présenté lors d'une prochaine assemblée générale.

19° Budget.

Les dépenses courantes de 2024 représentent 87.900 € (frais privatifs inclus), dont 18 000 € de dotations au fonds de réserve. A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir le budget existant pour 2025. L'assemblée décide de garder les mêmes mensualités, soit 350€ / mois et par appartement, dont 75€ pour le fonds de réserve.



4

La séance est levée à 20h25



David Vanhove
SYNDIC SPIRIT Srl
Syndic.



John Matagne
President

ADDENDA :

- Madame Moogin propose de créer un groupe WhatsApp pour une meilleur communication avec les occupants.

SIGNATURE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS.

