



ACP PINS NOIRS

RAPPORT DU SYNDIC

RESUME DES POINTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

2024-2025

1. Comptabilité

Les comptes n'ont pas pu être édités du fait que Techem a envoyé les décomptes le 07/10/2025 à 16h00. Les comptes ont quant à eux été vérifiés.

Mr Wolf, le commissaire aux comptes, préconise d'approuver les comptes.

Le Syndic prend en compte les remarques de Mr Wolf et y remédiera pour la prochaine clôture comptable.

2. Vannes thermostatiques et rayonnements

Ce point est clôturé. Une campagne pourrait être organisée au printemps 2026 si nécessaire

3. Remplacement chaudières et cogénération

Il semblerait que les nuisances ont cessé, le Syndic n'a pas plus reçu de plainte ni de communication de l'IBGE à ce sujet

4. ACP Cèdres Pins Noirs

Le syndic ASVEDEC a pris ses fonctions, l'Assemblée générale est fixée au 22/10/2025

L'ordre du jour est le suivant :

- 1. Nomination du président de l'assemblée générale**
- 2. Comptabilité de l'exercice 2024-2025**
- 3. Détermination du budget pour l'exercice 2025-2026**
- 4. Reconduction du mandat de syndic d'Asvedec représenté par Monsieur Yves Van Ermen**
- 5. Permis d'urbanisme pour l'abattage de plusieurs arbres au niveau du parc.**
- 6. Information sur la convention pour le RER avec Tuc rail**
- 7. Travaux d'entretien du parc.**

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



8. Réparation des lampadaires qui longent la voie d'accès au parking

La commune a signalé qu'elle délivrerait un arrêté du bourgmestre pour un arbre à abattre en urgence. Le Syndic essaiera de rajouter deux arbres qui nécessitent également un abattage rapide.

5. Chantier RER

Le chantier n'est pas terminé mais l'entrepreneur, qui a terminé sa part des travaux a demandé de aux copropriétaires de faire remarquer s'il y a des dégâts dans les appartements. Le Syndic a demandé un rendez-vous sur place pour faire état des dégâts. Il est préconisé d'accepter l'état des lieux après recollement en fin de travaux. L'entrepreneur qui dit poursuivre les travaux n'est pas désigné, s'il s'agit d'un nouvel entrepreneur un nouvel état des lieux sera effectué

6. Litige

1. « Caignie »

La procédure est clôturée

2. Ethias – « Les arbres

Pour rappel la compagnie d'assurance a refusé de prendre le sinistre en charge .

A ce jour l'ACP doit se substituer à la compagnie d'assurance .

Dans la situation actuelle l'ACP les Cèdres doivent contribuer à raison de 45% des frais jusqu'à l'aboutissement de la procédure.

Les conclusions ont été déposées par le conseil de l'ACP.

Le décompte avec les Cèdres sera effectué lors du décompte total des frais à répartir entre l'ACP Pins noirs et l'ACP Cèdres.

Les plaidoiries auront lieu le 26/01 et 02/02/2026

7. Travaux toitures

L'architecte a pris un retard considérable sur le planning annoncé . L'AGE devait avoir lieu en février /mars 2025. Cependant l'architecte pour faire sa présentation en AGE dans le courant du mois de novembre .

Le syndic attend de recevoir le dossier complet avant de convoquer l'AG.

Les infiltrations persistent dans l'appartement de Mme Buyse malgré les réparations conservatoires effectuées.

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



Les appartements de Mme Ngoie et Mr Caignie subissent également d'importantes infiltrations. Selon l'architecte la seule mesure conservatoire possible est de placer une toiture provisoire . Cette solution est d'une part très coûteuse et d'autre part à fonds perdus. Cette situation ne peut toutefois plus perdurer .

8. Barrière

Les travaux ont été commandés.

La barrière pourra être placée fin novembre, seuls les points esthétiques doivent encore être discutés.

9. Luminaires extérieurs

La société a été mandatée n'a pas effectué les travaux malgré les multiples relances et appels téléphoniques du syndic .

Il lui a donc été demandé de rembourser l'acompte. La société qui effectue les travaux de mise en conformité effectuera le travail au même prix.

10. Roi.

Le règlement d'ordre intérieur a été adapté à la loi et sera présenté lors de la prochaine AGE avec des modifications qui doivent être soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

11. Rambardes

Il est important de ne pas perdre de vue que le rapport effectué par les cordistes souligne que les rambardes devront être remplacées dans un délai de 2 à 3 ans en raison de leur usure et de la nécessité de garantir la sécurité des résidents.

Gestionnaire

Office des Propriétaires

Brussels Office: Rue Vilain XIII-staat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167