

Résidence VIVES XII
Avenue Docteur Lemoine, 11, 1070 BRUXELLES
Banque : BE51 1325 0750 6162

Bruxelles, le 16 octobre 2025.

BCE : 0829.987.131

NOTE A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Gérance : **SYNDIC SPIRIT Srl**
 Bld J. Bracops, 207/72,
 1070 Bruxelles.
 N° d'entreprise : 0841.234.379
 Tél. : 02/318.52.24
 E-mail : noelle.paternoster@syndic-spirit.be

Mesdames, Messieurs,

CONCERNE : Suivi des décisions prises lors de la dernière A.G.

Nous nous référons au point n° 8 du P.V. de l'A.G. du 08 septembre dernier, que vous trouverez également dans notre envoi.

Cet article concerne l'état des terrasses dans leur ensemble. Nous vous prions dès lors de bien vouloir inspecter de manière précise votre propre terrasse et de nous transmettre de manière simple et succincte vos constatations, le retournant pour le lundi 03 **en complétant le coupon-réponse que vous trouverez ci-dessous et en nous le retournant pour le 03 novembre 2025 au plus tard.**

En vous remerciant vivement pour le soin avec lequel vous ne manquerez pas de nous répondre (et soyez le plus complet possible), nous vous adressons nos cordiales salutations.


 SYNDIC SPIRIT srl Syndic.

TALON A RENVoyer AU SYNDIC POUR LE 03 novembre 2025 AU PLUS TARD

NOM du copropriétaire :

APPT n° : **Etage** : **Terrasse** : petite – moyenne – grande (*)

- Description succincte des dégâts constatés aux descentes pluviales, plafond, fixations garde-corps, fissures, etc :

.....

(*) **Biffer ce qui ne convient pas – Signer et dater ici** :

N.B. : N'hésitez pas à utiliser le verso de ce document, si vous manquez de place.

Résidence VIVES XII Residentie
Av. Dr Lemoineaan, 11,
1070 BRUXELLES/BRUSSEL

Bruxelles, le 08 septembre 2025.

Bque/Bank : BE51 1325 0750 6162

Gérance : SYNDIC SPIRIT S.R.L.
Boulevard Bracops 207, Bte 72,
1070 Bruxelles.

Tél. : 02.318.52.24
E-mail : info@syndic-spirit.be

Mesdames et Messieurs,

CONCERNE : P.V. de l'A.G. Statutaire du 08 septembre 2025 à 18H qui a eu lieu dans la salle de réunions au-dessus de l'Eglise du St Esprit, place Martin Luther King (entrée par l'avenue Docteur Lemoine) à Anderlecht.

L'A.G. s'est déroulée suivant les précisions reprises ci-dessus.

ORDRE DU JOUR :

1) Présences – Examens des procurations – Validité de l'assemblée.

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

46 sur 87 copropriétaires présents ou représentés disposant ensemble de 5.200 quotités sur 10.000.

Comme plus de la moitié des copropriétaires est présente et que ces derniers détiennent plus de la moitié des quotités, l'A.G. est valablement représentée et peut délibérer conformément aux dispositions de l'Acte de Base.

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

Mme De Coninck accepte de présider la séance.

La résolution est acceptée à 97,4 % pour, 0 % contre et 2,4 d'abstention.

Concernant le détail du résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en annexe du procès-verbal.

Le secrétariat sera assuré par le syndic, conformément à l'article 3.87 §10 du code civil.

3) Approbation des comptes de l'exercice 2023-2024 (clôture au 31 août).

Le rapport du commissaire aux comptes KNR était joint à la convocation.

3.1. Action quant aux retardataires – Pénalités – Quid frais d'avocat et de justice :

Les dossiers sont en cours chez l'avocat.

Les intérêts légaux et les frais de justice seront portés en compte aux copropriétaires défaillants.

Le syndic informe l'assemblée que certaines créances pour un montant total de 20.000,00 € ont récupérées par les procédures en cours.

W7

3.2. Des provisions mensuelles de 6.000,00 € sont versées à Nexity.

3.3. Point demandé par Mr Lefèbvre : délai de transmission des décomptes :

A délivrer au 1^{er} semestre de chaque année.

3.4. Décomptes énergétiques :

En cours de préparation.

Les comptes sont alors approuvés à l'unanimité.

La résolution est acceptée à 93 % pour, 0 % contre et 0 % d'abstention.

Se référer au tableau des résultats en annexe.

4) Décharge à accorder :

a) aux membres du Conseil de Copropriété : la résolution est acceptée à 92,9 % pour, 0 % contre et 4,7 % d'abstention.

b) au Commissaire aux comptes : la résolution est acceptée à 100 % pour, 0 % contre et abstention.

c) au Syndic : la résolution est acceptée à 93 % pour, 0 % contre et 7 % d'abstention.

Se référer au tableau des résultats en annexe.

Décharge est accordée à l'unanimité.

5) Renouvellement du mandat de SYNDIC SPIRIT pour un an.

La résolution est acceptée à 93 % pour, 4,7 % contre et 7 % d'abstention.

Se référer au tableau des résultats en annexe du P.V.

6) Composition du Conseil de Copropriété – Les candidatures devaient être envoyées au bureau du syndic :

Les membres actuels se représentent, l'assemblée passe au vote :

Reconduction du mandat de Mme Nerva : la résolution est acceptée à 95,7 % pour, 0 % contre et 7,3 d'abstention.

Reconduction de Mme Villarosa : la résolution est acceptée à 92,7 % pour, 0 % contre et 7,3 % abstention.

Il n'y a pas d'autres candidatures.

Se référer au tableau des résultats en annexe du P.V.

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

Reconduction du mandat de Immo KNR/ACP Conseil : la résolution est acceptée à 100 % pour et 0 % contre et abstention.

Se référer au tableau des résultats en annexe du P.V.

8) a) Peinture des garde-corps.

Il s'agit d'un travail d'ordre privatif selon l'Acte de Base.

Le syndic prendra contact avec les copropriétés voisines et le service d'urbanisme de la commune d'Anderlecht concernant la possibilité de modifier la hauteur des garde-corps.

8) b) Peinture des ciels de terrasses.

Le syndic a reçu 2 devis de Maniet@work et de Pol Services.

Le syndic rappelle à l'assemblée qu'il faut d'abord procéder aux réparations d'étanchéité avant de procéder aux peintures.

Le syndic enverra un courrier aux copropriétaires pour vérifier l'état des terrasses et des descentes d'eau de pluie.

9) Réaménagement du hall d'entrée.

Mme Nerva propose de rafraîchir la peinture du hall, du plafond et du pourtour des sonnettes, de fermer l'espace du bac à fleurs en carrelage imitation marbre similaire au sol du hall d'entrée.

Ce point sera discuté et élaboré en conseil de copropriété.

10) Point demandé par Mr Lefèbvre : Accessibilité de l'Extranet ?

Le syndic informe l'assemblée que l'accès à l'intranet sera prochainement disponible.

11) Point demandé par Mme Depré : sécurisation de la porte automatique donnant accès au hall « boîtes aux lettres.

Offre a été demandée à ALL ACCESS, responsable de la maintenance de la porte automatique : une estimation nous a été adressée.

Le syndic rappelle toutefois que ce point a déjà été voté et refusé lors de l'A.G. du 25 septembre 2024 et que l'assemblée a voté que la porte ne pouvait pas être bloquée.

12) Point demandé par Mr Reynaerts : Condensations locales sur les parois intérieures du pignon nord.

Mr Reynaerts explique à l'assemblée les problèmes de condensation dans son appartement. Le syndic propose de faire une recherche concernant les problèmes de pont thermique côté pignon nord.

13) Litige entre la copropriété et Mr Dupret au sujet des charges et sinistres.

Ce point est actuellement en cours auprès du Tribunal par l'intermédiaire des avocats.



14) Utilisation des conteneurs – Respect du tri et de la propreté de lieux de dépôt des déchets.

Le syndic rappelle à l'assemblée que l'usage des conteneurs est strictement réservé aux habitants de l'immeuble pour les déchets ménagers et insiste auprès de l'assemblée pour le respect strict du tri obligatoire.

15) Vidéoparlophonie : Utilisation abusive de certains habitants mettant le système à dure épreuve.

Une note reprenant ce point et le point n° 14 a été affichée et distribuée à tous, propriétaires et locataires.

L'assemblée demande d'installer un temps de fonctionnement limité de la vidéo parlophonie.

16) Budget.

Les dépenses courantes représentent 215.000 € dont le chauffage qui représente 73.000 €.

L'assemblée propose le budget suivant :

- Dépenses courantes : 142.000 €
- Chauffage : 73.000 €
- Dotation au fonds de réserve : 67.000 €

Soit un budget total de 282.000 € dont 67.000 € de dotation au fonds de réserve.

Les appels de provision seront indexés au 1^{er} janvier 2026.

La résolution est acceptée à 94,8 % pour, 5,2 % contre et 0 % abstention.

Concernant le détail du résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en annexe du présent procès-verbal.

ADDENDUM :

- La version en néerlandais sera adressée plus tard aux copropriétaires qui l'auront demandée


SYNDIC SPIRIT S.R.L.
Syndic

Mme De Coninck,
Présidente