

Bruxelles, le 17 juin 2025

ACP LES ECRINS (N. Entr. : 0832.592.075)
avenue de l'Echevinage 1 A
1180 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 17 Juin 2025

Le 17 Juin 2025 à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Suivant la liste des personnes présentes ou représentées, l'Assemblée compte :

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :		sur	%
Copropriétaires présents	7	9	77,78
Copropriétaires représentés	0	9	0
Copropriétaires absents	2	9	22,22
Totaux	9	9	100
AG valide en participants		7	77,78
AG valide en quotités		889	88,9

Il a été dressé l'inventaire de présence des copropriétaires présents (Mme Colmant, Mme Wollrab, M. Goetghebuer, M. Heymans, M. Verhulst, M. Matsas) et de ceux qui se sont fait représenter (aucun). Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Heymans président de séance et le syndic représenté par Alain MATSAS assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

2. Approbation des comptes

L'Assemblée Générale approuve / ~~n'approuve pas~~ les comptes de l'exercice 2024.



Approbation des comptes	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

3. Décharge au commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2024.

Décharge au commissaire au compte	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

4. Syndic : rapport sur l'activité de l'année écoulée. Décharge au syndic

Le syndic expose l'activité de l'année écoulée :

Projet square des Héros 2-4 :

- **Inondation des garages.**

Ce sujet a entraîné, malgré nous, des embêtements considérables en ce début 2025.

La canalisation d'évacuation faisant l'objet de la servitude avait été remise en état lors de l'exercice précédent après avoir été détruite lors des phases d'excavation du chantier. Le dossier n'était pas clos pour autant selon les dernières informations transmises par Immobil en la personne de Monsieur Delvoye, voir mail que le Syndic avait transmis aux copropriétaires le 19/06/2024.

Immobil avait toutefois annoncé en 2024 que la copropriété pouvait procéder au nettoyage des garages, le risque de récurrence d'inondation étant très limité bien que pas inexistant pour autant.

Or début 2025, une inondation des garages s'est reproduite. Elle s'est dans un premier temps manifestée par un débordement d'eau sous la taque amont des garages (à hauteur de l'emplacement de parking de Mme Talvaz), mais il est rapidement apparu que l'écoulement aval au-delà du mur du fond du garage était obstrué au moins partiellement car la chambre de visite aval restait en permanence remplie de moitié. Cette dernière s'est d'ailleurs mise elle-même ensuite à déborder et refluer dans les garages assez rapidement. La copropriété a fait appel en urgence à une société de débouchage. Leurs opérations se sont

malheureusement soldées par un échec car le tuyau de débouchage restait bloqué dans sa progression environ 1 mètre au-delà du mur du fond, dans la nouvelle canalisation Immobil manifestement.

S'en sont suivis différents échanges avec Immobil (NB : le gestionnaire du dossier n'est plus M. Delvoye mais dorénavant M. Emmanuel Velge) qui ne semblait pas pouvoir déterminer la cause du problème. En agissant de leur côté, le niveau d'eau est toutefois redescendu dans nos garages. Mais est remonté dans les jours qui ont suivi. Et ceci 3 fois de suite.

Immobil nous a à nouveau conseillé de faire appel à une société de débouchage de notre côté. Une seconde société contactée a toutefois posé le même constat d'échec que la première, même conclusion : tuyau de débouchage butte contre un obstacle dur environ 1m après le mur du fond.

Enfin, Immobil a pris des mesures de son côté qui semblent avoir résolu le problème de manière pérenne. Et a pris en charge le nettoyage de nos garages suites aux remontées d'eau qui avaient complètement souillé nos sols de boues nauséabondes (le nettoyage demandé à la société Shambala et heureusement non encore réalisé, devient de facto sans objet).

NB : cet incident a mis en lumière que le contrat d'assurance de l'immeuble, auprès d'Allianz, ne comporte pas d'assistance juridique. Il est convenu que le Syndic demande quel serait le supplément à prévoir pour une telle protection juridique, si de tels incidents devaient à nouveaux survenir à l'avenir.

Arrêt de l'activité du jardinier Babygreen

La société qui prenait en charge l'entretien de nos jardins en devanture de bâtiment nous a signalé l'arrêt de ses activités le 31/01/2025.

Elagage des noisetiers du n°1 :

Conformément à la décision prise l'année passée, demande a été faite à la copropriété voisine n°1 d'élaguer les noisetiers qui dépassent vers notre pente de garage et qui génèrent une quantité importante de déchets végétaux lors de la chute des feuilles. La première action de leur part étant insuffisante, un second passage a dû être demandé.

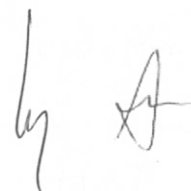
Débouchage de l'avaloir en bas de la pente du garage :

Il faut continuer à veiller à ce que les feuilles mortes qui s'y accumulent soient régulièrement retirées.

Etanchéité toiture

Depuis l'année dernière, nous n'avions pas constaté d'infiltrations dans les communs (palier du 3^e étage).

Une tache d'humidité est toutefois apparue tout récemment dans l'appartement de M. Matsas, au plafond dans le hall d'entrée.



Ascenseurs

Prestations Technilift :

Début 2024 : remplacement des coulisseaux de l'ascenseur piéton.

Fin 2024, début 2025 : remplacement d'un galet de suspension de la porte garage côté rue.

Organisme de contrôle : changement vers Van Hemelen en suspens tant que le dernier rapport n'est pas suffisamment favorable, ceci afin que le nouvel organisme puisse partir sur une base de travail saine.

Compte bancaire de la copropriété

Depuis fin 2021, KBC comptabilise 250 Eur de frais annuels forfaitaires, en sus des frais annuels de 24 Eur, pour les comptes de copropriété.

Le syndic tentera de passer les comptes de la copropriété dans une banque qui facture moins de frais annuels. BNPPF est à de tels tarifs inférieurs.

Non reconduction du service de location d'extincteurs

La société SICLI a déposé le bilan fin 2024.

La société qui a repris la base de données client, dont nous faisons partie, ne propose plus le service de location et nous a fait une proposition à l'achat, assortie de services. Comme déjà échangé par e-mail avec l'ensemble des copropriétaires, une démarche d'achat par nos propres moyens s'avère plus opportune et beaucoup plus rentable et économique. Ce choix est accepté à l'unanimité.

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2024.

Décharge au Syndic	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

5. Évaluation des contrats de fournitures

Assurance : ALLIANZ.

Courtier : Coficre SPRC.

Electricité : Luminus.

Après analyse des tarifs, l'assemblée décide de conserver le tarif fixe souscrit auprès de Luminus.

Eau : Vivaqua.

Entretien jardin : Baby Green SPRL. Ce fournisseur sera remplacé (voir point dédié infra).

Entretien communs : Shambala SPRL.

Entretien ascenseur : Technilift.

Contrôle périodique ascenseur : AIB Vincotte. Renom au profit de Van Hemelen en suspens.

Téléphonie : Proximus.

Entretien extincteur : SICLI. Non reconduit du fait de la cessation du service de location.

Location tapis : ABM.

Compte bancaire de la copropriété : KBC Brussels.

Contrats de fourniture	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

6. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'AG mandate le conseil de copropriété pouvant engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 750 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles. Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine AG ordinaire.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

7. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1200 euros HTVA.

	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée

ly Af

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Voix exprimées	889	
	Abstentions Absents	111	
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab		
NON			
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz		

8. Inondations des garages, frais de débouchage encourus et statut avec Immobil: suivi et actions

Voir ci-dessus « activité de l'année écoulée ».

Une demande sera fait à Immobil pour le remboursement potentiel des frais de débouchage qui n'étaient finalement pas de notre faute.

Un suivi sera également assuré afin d'obtenir un dossier de documentation au sujet de la canalisation sous la nouvelle construction, ainsi que des chambres de visite.

Inondations des garages	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

9. Réfection joints terrasse arrière : discussion devis et décision

L'entreprise ECOBA sollicité a remis offre pour un montant de sera contactée pour ce travail.
Le devis de ECOBA pour un montant de 1680,00 Eur HTVA est accepté par l'AG.

Joints terrasses arrières	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

10. Rafrachissement des hall et cages d'escaliers communs : statut en regard des déménagements prévus dans l'immeuble, analyse devis et décision

Devis reçu de J&M Peinture.

Il est proposé d'attendre d'y voir clair pour l'installation de la fibre optique qui pourrait altérer les murs de la cage d'escalier de l'immeuble, ainsi que les déménagements à venir.

Rafraîchissement cage d'escalier	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

11. Projet photovoltaïque sur le toit de l'immeuble : statut et action

Accord pour un projet sur fonds propres, idéalement en 2 phases, de sorte à exploiter les parties saines de la toiture, et par après les autres parties qui seraient sujettes à travaux d'étanchéité à court terme.

Sera payé par fonds de réserve.

Projet photovoltaïque	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

12. Entretien des espaces verts : choix d'une alternative suite à l'arrêt de Babygreen.

Comme évoqué plus haut, la société qui prenait en charge l'entretien de nos jardins en devanture de bâtiment nous a signalé l'arrêt de ses activités.

Le syndic demandera aux syndics des n°1 et n° 11/13 quels sont leurs jardiniers afin de les soumissionner pour reprendre l'entretien de nos jardins.

Alternativement, une demande de service sera faite envers des corps de métier indépendants.

Entretien des espaces verts	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		

h A

	Abstentions Absents	111	
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab		
NON			
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz		

13. Vote du budget

Le syndic montre un graphique de l'évolution des coûts de fonctionnement de la copropriété et expose l'augmentation observée liée à l'augmentation générale des coûts de la vie. Tous les fournisseurs ont indexé leurs prix. Certains davantage que d'autres.

L'assemblée Générale approuve un budget de 19.500 € pour l'exercice 2025.

Les copropriétaires ont décidé d'augmenter le fonds de roulement compte-tenu de l'augmentation des coûts des fournisseurs en général.

Fonds de roulement	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

14. Fonds de réserve

Le fonds de réserve s'alimente de 4000 Euros annuels.

En 2024, une seule dépense a été actée (lors de l'AG du 02/07/2024) à son débit : le remplacement des coulisseaux de l'ascenseur piéton, pour un montant de 1321,82 Eur.

L'Assemblée Générale décide de continuer d'alimenter le fonds de réserve pour un montant de 4000 euros annuel.

L'appel se fera trimestriellement aux quotités selon les mêmes procédures que les appels de provisions.

Fonds de réserve	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

15. Nomination du Conseil de copropriété

L'assemblée décide de nommer le Conseil de Copropriété composé de Madame Wollrab, Monsieur Heymans, Monsieur Goetghebuer et Monsieur Matsas.

Nomination du conseil de copropriété	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

16. Nomination du commissaire aux comptes

L'assemblée décide de conserver la situation de l'année passée, à savoir la nomination du conseil de copropriété commissaire aux comptes.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

17. Nomination du syndic

M. Matsas se représente comme Syndic.

Nomination du Syndic	Oui	788	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	788		
	Abstentions Absents	212		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

NB : M. Matsas ne prend pas part au vote de ce point.

18. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

L'assemblée se tiendra dans un délai approximatif d'une année après la précédente.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	889	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	889		
	Abstentions Absents	111		
OUI	Colmant, Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez, Talvaz			

19. Tour de table

- Chaudières individuelles : il est rappelé le besoin de se concerter en cas de remplacement d'une chaudière existante par un modèle à condensation, du fait que ces nouvelles chaudières nécessitent un tubage probable d'au moins une de nos 2 cheminées collectives. Une solution n'ayant pas nécessité de tuber semble toutefois avoir été trouvée pour l'appartement au 1^{er} étage gauche, où le chauffagiste de M. Heymans a installé une chaudière à condensation récemment. Il sera avisé de le consulter en cas de besoin de travaux aux chaudières.
- Fuite plafond garage : M. Verhulst contactera M. Matsas pour organiser une visite de la chaufferie de son appartement, afin d'identifier la conduite qui aboutit au plafond du garage, et autour de laquelle sont observés des fuites de manière récurrente mais pour autant non systématique.
- Ventilateurs garage : les 2 ventilateurs d'extraction d'air du garage sont H.S. M. Matsas pourra s'occuper de remplacer l'un des deux (celui proche de l'emplacement de parking de Mme Colmant). L'autre par contre est devenu difficile d'accès et en manutention du fait de la construction ultérieure du local à archives de l'étude du notaire. La copropriété décide donc de refaire fonctionner au moins un des deux appareils pour commencer.

