

ACP LES ECRINS (N. Entr. : 0832.592.075)
avenue de l'Echevinage 1 A
1180 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 23 Juin 2026

Le 23 Juin 2026 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 de présences signée, l'Assemblée compte :		sur	%
Copropriétaires présents	4	9	44,44
Copropriétaires représentés	2	9	22,22
Copropriétaires absents	3	9	33,33
Totaux	9	9	99,99
AG valide en participants		6	66,67
AG valide en quotités		778	77,8

Absents : M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez

Il a été dressé l'inventaire de présence des copropriétaires présents (Mme Colmant, Mme Wollrab, M. Heymans, M. Matsas) et de ceux qui se sont fait représenter. 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	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

2. Approbation des comptes

L'Assemblée Générale approuve / ~~n'approuve pas~~ les comptes de l'exercice 2025.

Approbation des comptes	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

3. Décharge au commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2025.

Décharge au commissaire au compte	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

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

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

Réfection réalisée des joints de terrasse arrière par la société ECOBA.

Fuite plafond garage.

La fuite a été réparée, mais depuis environ début juin, de nouveaux écoulements sont observés.

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.

Plusieurs interventions sur l'année pour débloquer le monte-voiture coincé par des feuilles ou branches devant le rideau de cellules. Chaque déplacement de ce type coûte de l'ordre de 250,-Eur à la copropriété (95 Eur déplacement + 145 Eur une heure technicien qualifié + TVA).

Organisme de contrôle :

M. Matsas a eu un appel du technicien Vinçotte lors du dernier contrôle (mai 2026) : Vinçotte est revenu en arrière sur leur principe, à savoir que c'est à nouveau le même technicien qui visite l'installation. Ceci alors qu'ils étaient passés à un système dynamique où un contrôleur différent se présentait à chaque fois, avec les désagréments que nous en avons constatés : remarques différentes à chaque fois.

Ventilateurs garage :

Le syndic a acheté un ventilateur de remplacement. M. Matsas doit encore le placer.

Robinet eau garage :

M. Matsas a remplacé en juin 2025 le robinet d'eau du garage, car il goutait et le seau en dessous se replissait et débordait. Le robinet en coule désormais plus.

Projet square des Héros 2-4 :

- **Inondation des garages.**

Depuis les événements de début 2025, la situation est stabilisée.

La société ImmoBel nous a transmis un plan de la canalisation qui passe par le nouveau bâtiment. Ce plan sera stocké dans le local commun « sel à neige », sur l'étagère métallique, dans une farde « technique de l'immeuble ».

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 :

Le syndic a adressé un e-mail au syndic du n° 1 le 30 janvier 2026 demandant l'élagage du noisetier sur le terrain du n°1 et débordant sur le 1a.

La demande sera réitérée .

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

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

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 récolte les documents nécessaires pour passer les comptes de la copropriété chez BNPPF.

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 ne propose plus le service de location et nous a fait une proposition à l'achat, assortie de services. Elle nous a toutefois adressé une facture de 439,44 Eur pour une visite de « contrôle », non sollicitée. Le syndic a contesté cette facture, éléments à l'appui. Après deux refus d'annuler cette facture et l'envoi d'une mise en demeure, le syndic a sollicité un avocat afin d'envoyer un courrier circonstancié. 24h plus tard, la facture litigieuse était

annulée et créditée.

Les honoraires de l'avocat (363,00 Eur) restent inférieurs au montant à la facture litigieuse.

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2025.

Décharge au Syndic	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

5. Évaluation des contrats de fournitures

Assurance : ALLIANZ.

Courtier : Coficre SPRC.

Electricité : Luminus, tarif fixe.

Eau : Vivaqua.

Entretien jardin : Baby Green SPRL. Ce fournisseur sera remplacé.

Entretien communs : Shambala SRL.

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	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

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	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

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.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

8. Rafrachissement murs et cages d'escaliers communs : statut en regard des travaux ou déménagements prévus dans l'immeuble et décision

L'assemblée décide de procéder aux travaux de réfection d'ici la fin de l'année.

Le syndic collectera plusieurs devis.

L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour choisir le prestataire le plus avantageux.

Rafrachissement murs et cages d'escaliers communs	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		

OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab
NON	
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez

9. 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.

Ce sujet à pris du retard du fait de la difficulté à déterminer avec certitude les parties saines de la toiture vs celles susceptible d'être source d'infiltration.

L'assemblée reconfirme le déploiement de panneaux solaire sur les parties supposées saines de la toiture.

Projet photovoltaïque	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

10. Vote du budget

Le syndic montre un graphique de l'évolution des coûts de fonctionnement de la copropriété et a exposé les dépenses ponctuelles sur 2025 qui ont gonflé le budget de fonctionnement sur l'année écoulée (débouchages, pannes monte-voiture). L'assemblée décide de conserver le même budget que l'année dernière.

L'assemblée Générale approuve donc un budget de 19.500 € pour l'exercice 2026.

Fonds de roulement	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

11. 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.

En 2025, seule la réfection des joints de terrasses arrières pour un montant de 1780,80 Eur a été financée par le fonds de réserve.

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.

L'assemblée générale décide que les travaux qui pourraient être nécessaire pour la réfection du roofing de la toiture seront financés par le fonds de réserve.

Fonds de réserve	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

12. Nomination du Conseil de copropriété

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

Nomination du conseil de copropriété	Oui	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

13. 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	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				

Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez
---------------------	--------------------------------------

14. Nomination du syndic

M. Matsas se représente comme Syndic.

Nomination du Syndic	Oui	677	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	677		
	Abstentions Absents	323		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez, M. Matsas			

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

15. 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	778	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	778		
	Abstentions Absents	222		
OUI	Colmant, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	M.Goedghebuer, Mme Talvaz, M.Mulliez			

16. 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 sera sollicité pour revérifier l'installation dès lors que de nouvelles fuites ont été observées depuis les réparations effectuées.

- **Arrêt de l'activité d'Absormat**

La société en charge de la fourniture, par contrat de location-entretien, des tapis de l'immeuble nous a communiqué fin mai 2026 l'arrêt de ses activités. La clientèle est reprise par la société Carpet Saint-Georges.

L'assemblée décide d'attendre la proposition du repreneur de la clientèle d'Absormat. Le syndic consultera le conseil de copropriété lorsque les conditions du repreneur seront connues. Le syndic a exposé à titre d'information la possible alternative pour la copropriété d'acquérir 2 tapis aux dimensions actuelles (90 x 150 et 120 x 180) et que leur entretien (aspirateur essentiellement) soit assuré par le nettoyage courant de l'immeuble.

Exemple de fournitures présentées à l'assemblée :



Tapis d'entrée Savane 90 x 150 cm gris

Référence : BPZ 618-84

✓ En stock - Livraison 24h

Promo -24% Prix non remisable *

105,00 €

Prix unitaire : 139,00 € 105,00 €

Quantité

Supprimer | Mettre de côté

Plus vous commandez, plus vous économisez ✓



Tapis d'entrée Savane 120 x 180 cm gris

Référence : BI1 621-50

✓ En stock - Livraison 24h

185,00 €

Quantité

Supprimer | Mettre de côté



Tapis d'entrée économique Vyna-Plush 120 x 180 cm, gris

Référence : BI1 773-772

✓ En stock - Livraison 24h

105,00 €

Quantité

- Recharge de vélo / trottinettes électriques dans l'immeuble.

La recharge des vélos ou trottinettes électriques ne peuvent être réalisés à charge des communs.

Dès lors, il est demandé aux propriétaires de tels moyens de déplacement de procéder à la recharge dans leurs appartements (les batteries étant souvent amovibles pour les vélos) et toujours sous leur surveillance.

- Sel de déneigement : le syndic vérifiera qu'une provision suffisante subsiste pour l'hiver prochain.
- Etat des parois du monte-voiture

Les parois sont devenues noircies en l'espace d'une année, alors qu'elles ne l'étaient pas auparavant.

Le syndic enverra un mail de rappel aux occupants leur rappelant de bien éteindre leur moteur pendant le trajet du monte-voiture.

Le syndic demandera à la société chargée du nettoyage de l'immeuble de procéder au nettoyage des parois du monte-voiture lors de leurs prochains passages.