

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

**FORTIS 210-0125936-82**

Bruxelles, le 18 avril 2024

**N° d'entreprise : 0841.297.925**

Gérance : Syndic Spirit SRL  
Boulevard Bracops, 207, bte 72,  
1070 BRUXELLES  
BCE 0687.780.181  
Tél. : 02.318.52.24  
E-mail : syndic@syndic-spirit.be

Mesdames et Messieurs,

**CONCERNE** : P.V. de l'Assemblée Générale Statutaire du jeudi 18 avril 2024 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 syndic procède à la vérification de la liste des présences et des procurations.

9/22 copropriétaires sont présents

4/22 copropriétaires sont représentés

Soit 13/22 copropriétaires disposant ensemble de 74.407 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 de l'Acte de base.

**2° Nomination d'un président de séance.**

Mr Matagne accepte de présider la séance.

**3° Approbation des comptes annuels pour 2023.**

Mme Peutteman vérifie les comptes régulièrement durant l'année.

Le rapport de Madame Peutteman sera joint au présent procès-verbal.

L'assemblée demande que les comptes soient envoyés au moins 15 jours avant l'assemblée générale.

Les comptes sont alors approuvés à l'unanimité.

**4° Décharge à accorder :**


- aux membres du Conseil de Copropriété : accordé à l'unanimité.
- à la Commissaire aux comptes : accordé à l'unanimité.
- et au Syndic : accordé à l'unanimité.

**5° Renouvellement du mandat comme syndic de Syndic Spirit pour un an jusqu'à la prochaine A.G. Statutaire.**

Accepté à l'unanimité.

**6° Composition du Conseil de Copropriété.**

Mme Leocata, Mr Matagne (Président) et Mr Lennon composent le Conseil de Copropriété.



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

Mme Peutteman est confirmée dans son mandat de Commissaire aux comptes.

Remerciements aux membres du Conseil de Copropriété et à la Commissaire aux comptes pour leur dévouement.

8° Point demandé par Mr Lefebvre :

- Changement de firme en ce qui concerne les travaux de plomberie.

Le plombier est Mr Van Campenhoudt. L'assemblée confirme son souhait de travailler avec un autre plombier (Sani VG ou Aqua DP ou autre)

- Désinfection de l'immeuble à la suite de la présence de quelques poissons d'argent dans la salle de bain et les toilettes du 6G.

Les copropriétaires confirment l'absence de poissons d'argent dans leur appartement.

L'assemblée demande à Mr Lefebvre de traiter localement son appartement.

9° Points demandés par Mme Juchs :

- Respect du R.O.I. e.a. en ce qui concerne les nuisances sonores.

Certains occupants se plaignent du bruit pendant la nuit.

L'assemblée demande aux propriétaires d'informer leurs occupants de limiter le bruit la nuit (claquement des portes, etc...)

- Gestion des poubelles – Prolifération des nuisibles.

L'assemblée discute du sujet et demande de sensibiliser les occupants.

Le syndic rédigera un toutes boites à ce sujet.

10° Gestion du stationnement temporaire devant les garages à l'avant du bâtiment, afin de charger des provisions.

Mr Matagne rappelle que lors de l'AG du 25 août 1992, il a été acté que les parties devant les garages à l'avant du bâtiment sont communes. Mme Weicker explique la situation difficile qu'elle subit. Il est demandé aux occupants de ne pas se stationner devant les garages. Un arrêt temporaire est toléré mais pas un stationnement.

11° Interdiction de nourrir les pigeons tant à l'arrière qu'à l'avant de la résidence.

Le syndic rappelle que le règlement général de Police de la Commune de Forest interdit de nourrir les pigeons et prévoit une amende entre 175€ et 350€.

Il est demandé aux copropriétaires de rappeler à leurs occupants cette interdiction. Les infractions constatées seront transmises à l'agent de quartier.

12° Appréciation sur la firme COBRANET (nettoyage des parties communes).

L'assemblée n'est pas satisfaite du nettoyage des communs par la société Cobranet.

Le syndic organisera une réunion avec l'équipe de Cobranet.

L'assemblée demande un devis à la société Monsieur Marc et donne mandat au Conseil de Copropriété de changer de prestataire le cas échéant.

13° Placement de la fibre optique dans l'immeuble.

Proximus est passé (sans prévenir) pour établir un premier plan d'installation de la fibre optique. A la demande du syndic, un rdv a eu lieu le 16 avril dernier. Mr Matagne et Mme Peutteman étaient présents et ont fait rapport à l'AG. Une nouvelle proposition sera envoyée au syndic et sera transmise aux membres du Conseil de Copropriété dès réception. L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété de valider la proposition de Proximus.

14° Rénovation du hall d'entrée - recherche d'un architecte d'intérieur, continue.

La rénovation concernerait l'ensemble des deux halls (portes, sols, éclairages, électricité, peinture, boîtes aux lettres, ...)

Le projet et son budget serait présenter à une prochaine assemblée générale.

Le Conseil est à la recherche d'un architecte d'intérieure. Mr Van Bosterhaut , futur propriétaire du 5eG, propose que son épouse, architecte, participe à ce projet.

15° Travaux à envisager pour le futur : restauration des terrasses à l'arrière du bâtiment.

Mr Matagne expose le point.

Le syndic demandera une première estimation à un entrepreneur et la transmettra au Conseil de Copropriété. Ce point sera discuté à une prochaine assemblée générale.

16° Budget à prévoir pour l'année prochaine.

Au 31 décembre 2023, le fonds de réserve représente 82.973,27€, le fonds de roulement reste à 11.155,19€ et les dépenses courantes représentent 62.000€.

L'assemblée décide de garder la même mensualité soit 350€ par mois et par appartement (dont 75€ pour le fonds de réserve).

Divers

Mme Weicker se plaint d'un bruit de claquement des portes de l'ascenseur. Le syndic demande à l'ascensoriste de passer régler les portes.

Pour mémoire : refaire les enduits des cheminées au dernier étage.

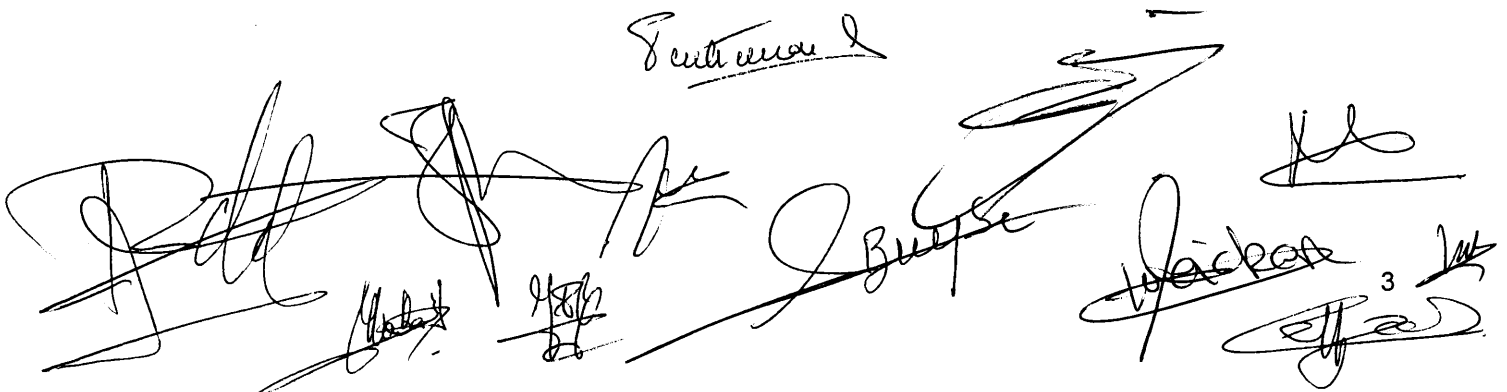
Vérifier si les garde-corps sont privatifs ou communs.

L'assemblée se termine à 19.30

Le procès-verbal est signé par les copropriétaires encore présents



Syndic Spirit SRL  
Syndic



Scutenaire D

3