



SRL IODIS
COURS SAINT MICHEL, 93
1040 ETTERBEEK
TÉL. 02/735.45.50
syndic.bxl@cap-sud.com
Num. IPI : 506.843

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 09/11/2023 À 18:30

**1059 - RÉSIDENCE LE VAL - PHASES A ET B (0841.165.984)
VAL DES SEIGNEURS, 21-23
1150 WOLUWÉ-SAINT-PIERRE**

Lieu de l'assemblée : Shake Hands
Avenue Orban, 208
1150 Woluwé-Saint-Pierre

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Iodis, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

20 copropriétaires sur 38 totalisant 6 257,00 / 10 000,00 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Schutz en qualité de Président de séance.

Celui-ci déclare la séance ouverte à 19h00

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale décide de désigner le Syndic, représenté par Jean-Nicolas Dethoor, comme Secrétaire de séance.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRÊTÉS AU 31/12/2022

Le Syndic s'excuse de l'envoi plus que tardif des comptes à contrôler à la Commissaire aux Comptes, Madame Bastien. Il est bien entendu que cette situation ne se représentera pas pour les comptes de l'exercice 2023.

Cependant, elle est parvenue à remettre un rapport par mail, ce pour quoi le Syndic la remercie.

Il est proposé d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2022, sous réserve des réponses aux questions posées par Madame Bastien.

L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2022, sous réserve de l'accord de Madame Bastien.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. INFORMATION SUR LES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

A ce jour, la situation est normale.

Seul un propriétaire présente encore un solde débiteur important. Au plus haut, sa dette s'élevait à 14.188,17€. A ce jour, elle a été réduite à 2.647,47€. Nous espérons pouvoir solder ce solde sans devoir entamer de démarches judiciaires.

5. EVALUATION DES CONTRATS EN COURS / ACCORD POUR LA GESTION DES CONTRATS CADRES

Les fournisseurs actuels sont :

- Assurance : Élitis (courtier : Trea)
- Nettoyage : BSC Cleaning
- Conteneurs : Bruxelles Propreté
- Contrôle ascenseurs : Konhef
- Entretien ascenseurs : Fain (Henrotte 19 + Val 21) / Kone (Val 23)
- Extincteurs : Sicli
- Espaces verts : La Serre Outil
- Electricité : Engie

L'Assemblée Générale décide de mettre en concurrence les contrats suivants :

- Nettoyage des parties communes

L'Assemblée Générale décide de mettre en place un contrat d'entretien pour l'évacuation des condensats des chaudières. Coût annuel : 1.221,12€ par an (un déplacement inclus) et de placer un accu UPS pour éviter les inondations en cas de coupure électrique. Coût : 450€.

Le Syndic interrogera le bureau Deplasse pour savoir si le pied de colonne chez Monsieur Postolache peut être déplacé et si oui de quelle manière. L'Assemblée Générale exprime son mécontentement sur le service après-vente de Close Maintenance. Une plainte leur sera adressée.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. TRAVAUX - ADOUCISSEUR D'EAU - HENROTTE 19

Le Syndic a procédé à un appel d'offres. Le Syndic donne un mot d'information. Tous les fournisseurs ont visité l'immeuble, sauf Eco Water.

L'Assemblée Générale décide de retenir l'offre de la société Deridder et de financer ces travaux par un appel de fonds.

Majorité des 2/3	Oui	969,00	79,75 %
	Non	246,00	20,25 %
	Voix exprimées	1 215,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Cornu Diane		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. TRAVAUX - ADOUCISSEUR D'EAU - VAL DES SEIGNEURS 21 ET 23

Le Syndic a procédé à un appel d'offres. Le Syndic donne un mot d'information. Tous les fournisseurs ont visité l'immeuble, sauf Eco Water.

L'Assemblée Générale décide de retenir l'offre de la société Deridder et de financer ces travaux par un appel de fonds.

Majorité des 2/3	Oui	4 381,00	91,81 %
	Non	391,00	8,19 %
	Voix exprimées	4 772,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Bamps Patricia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TRAVAUX - REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE - HENROTTE 19

Budget partie commune : 2.457€

Les postes privés sont en supplément et au choix de chacun

L'Assemblée Générale décide d'approuver l'offre de TD Tech et de financer ces travaux par un appel de fonds.

Majorité des 2/3	Oui	1 215,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 215,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. TRAVAUX - REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE - VAL DES SEIGNEURS 21

Budget partie commune : 2.457€

Les postes privés sont en supplément et au choix de chacun

L'Assemblée Générale décide d'approuver l'offre de TD Tech et de financer ces travaux par un appel de fonds.

Majorité des 2/3	Oui	1 699,00	88,63 %
	Non	218,00	11,37 %
	Voix exprimées	1 917,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Gason Rose-Marie		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX - REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE - VAL DES SEIGNEURS 23

Budget partie commune : 2.383€

Les postes privatifs sont en supplément et au choix de chacun

L'Assemblée Générale décide d'approuver l'offre de TD Tech et de financer ces travaux par un appel de fonds.

Majorité des 2/3	Oui	2 073,00	84,13 %
	Non	391,00	15,87 %
	Voix exprimées	2 464,00	-
	Abstentions	391,00	-
Non	Mme Bamps Patricia		
Abstention	Mr et Mme Postolache - Giurma		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRAVAUX - SÉCURISATION DES PORTES D'ACCÈS DU GARAGE VERS LES IMMEUBLES

Le Syndic donne un mot d'information.

L'Assemblée Générale décide d'accepter le principe des travaux dans un budget de 2.000€ maximum. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur et du financement.

Majorité des 2/3	Oui	4 699,00	77,81 %
	Non	1 340,00	22,19 %
	Voix exprimées	6 039,00	-
	Abstentions	218,00	-
Non	Mme Bamps Patricia - Mr et Mme Postolache - Giurma - Mme Cornu Diane - Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy		
Abstention	Mme Gason Rose-Marie		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. TRAVAUX - FIBRE OPTIQUE PROXIMUS

L'Assemblée Générale décide d'accepter l'installation de la fibre optique par Proximus.

Majorité des 2/3	Oui	4 062,00	69,84 %
	Non	1 754,00	30,16 %
	Voix exprimées	5 816,00	-
	Abstentions	441,00	-
Non	Mr et Mme Postolache - Giurma - M. Urban - M. Joly Pascal - Mme Drapier Chantal - Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy		
Abstention	Mme Bamps Patricia		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. TRAVAUX - DEMANDE DE MONSIEUR FAIN - REMPLACEMENT DES BOÎTES AUX LETTRES

L'Assemblée Générale décide d'accepter le principe et demande au Syndic de préparer un dossier en collaboration avec le Conseil.de Copropriété.

Majorité des 2/3	Oui	5 112,00	81,70 %
	Non	1 145,00	18,30 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Bamps Patricia - Mme Gason Rose-Marie - Mme Cornu Diane - Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. TRAVAUX - DEMANDE DE MONSIEUR FAIN - RÉAMÉNAGEMENT DES HALLS D'ENTRÉE

L'Assemblée Générale décide d'accepter le principe et demande au Syndic de préparer un dossier en collaboration avec le Conseil.de Copropriété.

Majorité des 2/3	Oui	5 112,00	81,70 %
	Non	1 145,00	18,30 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Bamps Patricia - Mme Gason Rose-Marie - Mme Cornu Diane - Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. TRAVAUX - DEMANDE DE MONSIEUR FAIN - REMISE EN PEINTURE DES PARTIES COMMUNES

L'Assemblée Générale décide d'accepter le principe et demande au Syndic de préparer un dossier en collaboration avec le Conseil.de Copropriété.

Majorité des 2/3	Oui	5 112,00	81,70 %
	Non	1 145,00	18,30 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Bamps Patricia - Mme Gason Rose-Marie - Mme Cornu Diane - Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX - DEMANDE DU DOCTEUR BARTOLOMÉ - SIGNALÉTIQUE DE LA CLINIQUE DES COURSES

L'Assemblée Générale décide de refuser la signalétique proposée. Seule une plaque de profession peut être installée sur la façade.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	6 257,00	100,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Bamps Patricia - Mr et Mme Mallet - Baronheid - Mr et Mme Passelecq - Messieurs Penninckx - Mr et Mme Postolache - Giurma - M. Schutz Eric - M. Urban - Mr et Mme van der Hagen - Van Oudgaarden Barbara - Mr et Mme Verstappen - Eggermont Guido & Chantal - M. Joly Pascal - Mme Gason Rose-Marie - Mr et Mme Brunko - Metzger - Mr et Mme Burette - Laurent - Mme Collongues Liliane - Mme Cornu Diane - Mr et Mme D'Oliveira - Lambion - Mme Drapier Chantal - M. Fain Daniel - M. Gaier David - Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

17. TRAVAUX - DEMANDE DU DOCTEUR BARTOLOMÉ - CRÉATION D'UNE ENTRÉE INDIVIDUELLE POUR LA CLINIQUE DES COURSES

L'Assemblée Générale décide de refuser la création d'une entrée individuelle.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	2 639,00	100,00 %
	Voix exprimées	2 639,00	-
	Abstentions	216,00	-
Non	Mme Bamps Patricia - Mme Drapier Chantal - M. Fain Daniel - Mr et Mme Passelecq - Mr et Mme Postolache - Giurma - M. Urban - Mr et Mme van der Hagen - Van Oudgaarden Barbara - Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy		
Abstention	Messieurs Penninckx		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

18. TRAVAUX - DEMANDE DE MADAME BURETTE - PLACEMENT DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE DANS LES HALLS D'ENTRÉE

Compte tenu du vote positif sur la parlophonie, ce point n'est plus à voter, tel que le demande Madame Burette.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

19. TRAVAUX - DEMANDE DE MADAME BURETTE - REMPLACEMENT DE L'ASCENSEUR VAL DES SEIGNEURS 21

L'Assemblée Générale décide de remplacer l'ascenseur du Val des Seigneurs 21, par le biais d'une étude à réaliser par un bureau d'étude indépendant, et donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur. Un appel extraordinaire sera adressé une fois le montant total du chantier connu.

Majorité des 2/3	Oui	1 699,00	88,63 %
	Non	218,00	11,37 %
	Voix exprimées	1 917,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Gason Rose-Marie		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX - INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ÉLECTRIQUES

L'Assemblée Générale décide de faire réaliser une étude sur l'installation de bornes électriques. Le dossier sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Majorité des 2/3	Oui	198,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	198,00	-
	Abstentions	72,00	-
Non			
Abstention	Mme Bamps Patricia - Mr et Mme Postolache - Giurma		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. TRAVAUX - POINT DEMANDÉ PAR MONSIEUR D'OLIVEIRA

L'Assemblée Générale décide de remplacer les luminaires des paliers et donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur.

Majorité des 2/3	Oui	5 572,00	95,77 %
	Non	246,00	4,23 %
	Voix exprimées	5 818,00	-
	Abstentions	439,00	-
Non	Mme Cornu Diane		
Abstention	M. Urban		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. TRAVAUX - DEMANDE DE MADAME VERSTAPPEN - SÉCURISATION DE LA PORTE D'ENTRÉE

Compte tenu des discussions, il n'y a pas de vote à prendre sur ce point.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

23. DEMANDE DE MADAME COLLONGUES - REMPLACEMENT DES CHÂSSIS PAR DES CHÂSSIS EN ALUMINIUM OU EN PVC

Le Syndic donne un mot d'information par rapport au contenu des statuts de l'immeuble.

L'Assemblée Générale décide de marquer accord sur le fait que le matériaux est libre, tant que l'aspect esthétique bois, type, dimensions et teinte sont respectés.

Majorité des 2/3	Oui	5 986,00	95,67 %
	Non	271,00	4,33 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr et Mme Passelecq		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic, sous réserve de l'approbation des comptes par Madame Bastien.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 1

Candidat : Monsieur Schutz

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Schutz

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 2

Candidat : Monsieur Urban

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Urban.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 3

Candidats : Monsieur Bastien et Madame Metzger

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Bastien et Madame Metzger

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame Bastien en qualité de Commissaire aux Comptes.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. ELECTION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide d'élire la société Iodis srl (BE0568.609.644), représentée par Jean-Nicolas Dethoor (IP1 506.843), sise Cours Saint Michel 93 à 1040 Etterbeek pour une durée d'un an du 9/11/2023 au 8/11/2024 et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pouvant se tenir après cette date.

De plus, elle mandate le Conseil de Copropriété pour la signature de la nouvelle convention, aux mêmes conditions.

Majorité absolue	Oui	6 257,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 257,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:10.

Le Président
C0728 - M. Schutz Eric



Le Secrétaire
- M. Dethoor Jean-Nicolas

