

**RÉSIDENCE "LES PEUPLIERS"**  
**BOULEVARD DU SOUVERAIN 138 & 140 à 1170 BRUXELLES**  
**BCE n° 0850.124.529**  
**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES**  
**TENUE LE MARDI 31 MARS 2026.**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires s'est tenue à 18 heures dans une des salles de l'Asbl du Cercle "SAINT-CLEMENT", rue du Loutrier 57 à 1170 Bruxelles.

Le syndic est la SPRL SODEXIMMO & CO, Boulevard du Souverain 138/33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par E. DIEU.

**1. Constitution du bureau de l'Assemblée Générale & vérification du quorum des présences.**

L'Assemblée Générale nomme Monsieur GOEMAERE, en tant que Président de l'Assemblée.  
Assesseur scrutateur : Monsieur KRÖGER.

Le syndic assure le secrétariat de l'Assemblée Générale.

Monsieur GOEMAERE, Président de l'Assemblée Générale, souhaite la bienvenue aux Copropriétaires et plus particulièrement à Monsieur et Madame VANG LÊ, Madame RYAN, Monsieur ARCAN nouveaux propriétaires et constate avec l'aide de Monsieur KRÖGER, scrutateur, que 53 propriétaires sur 95 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 615/1.000èmes.

Le double quorum requis étant atteint, l'Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

**2. Vérification et approbation des comptes de la gérance et budget prévisionnel pour 2025-2026.**

Les comptes de l'exercice comptable (2T2024 au 1T2025) ont été contrôlés par Monsieur KRÖGER, le Commissaire aux comptes, qui signale que ceux-ci ne font l'objet d'aucune remarque particulière et peuvent donc être soumis pour approbation.

On peut remarquer que :



- les frais totaux de l'immeuble pour la période du 2T2024 au 1T2025 se sont élevés à 222.824,52€ pour 233.032,98€ l'année précédente, soit une diminution de 10.208,46€ ou 4.38%.

Le poste frais chauffage/eau s'est élevé à la somme de 90.375,83€ cette année pour 80.716,15€ l'année précédente.

Bien que les décomptes de charges tiennent compte des frais réels rencontrés à chaque trimestre, le syndic signale que le budget prévisionnel des frais courants de l'immeuble pour 2025/2026, devrait être de l'ordre de 229.509,26€, sans tenir compte de l'appel de fonds de réserve ou de roulement (voir point 11), des frais relatifs aux gros travaux décidés par l'Assemblée au cours de cette réunion (voir point 7), ainsi que certains frais imprévus durant l'année.

Aucune autre remarque n'ayant été formulée, les comptes sont ensuite approuvés par l'Assemblée, à l'unanimité.

### **3. Rapport du Conseil de copropriété.**

Le Conseil de Copropriété s'est réuni, à plusieurs reprises, pour le suivi de certains points, ainsi que pour préparer l'Assemblée Générale.

Monsieur GOEMAERE commente ensuite le rapport du Conseil de Copropriété.

### **4. Décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux compte & au syndic.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic.

### **5. Elections statutaires du Conseil de Copropriété & du Commissaire aux comptes.**

Monsieur GOEMAERE signale être démissionnaire de son poste d'assesseur.

Conseil de Copropriété est élu dans la forme suivante :

- Présidents du Conseil de Copropriété : Messieurs KRÖGER & RASCHITELLI.

- Assesseurs : Madame VERLEYSSEN, Madame DELNATTE.

Commissaire aux comptes : Monsieur KRÖGER.

L'Assemblée Générale remercie Monsieur GOEMAERE pour ses bons services durant toutes ces années.

### **6. Election/réélection du syndic.**

A l'unanimité, la SRL SODEXIMMO & CO est reconduite dans sa fonction de syndic et E. DIEU en remercie les copropriétaires.

## 7. Travaux divers :

### - rénovation et isolation de la toiture et du séchoir de l'immeuble (chantier en cours).

Ce chantier s'est terminé tout récemment et la réception des travaux n'a pas suscité de remarques particulières de la part du syndic et de l'architecte.

A ce jour, la somme de 341.810,89 euros a déjà été versée aux divers intervenants (entrepreneur, architecte, Css) mais le syndic n'a pas encore reçu le décompte final de la part du bureau d'Architecture "MEDORI".

Il y aura encore lieu de faire installer, par un électricien, les centrales des deux nouvelles coupes, devenues des exutoires de fumées (installation des centrales non prévue dans l'offre retenue).

### - renouvellement des tuyauteries principales de chauffage alimentant le bâtiment.

Ce chantier, en cours actuellement, devrait se terminer mercredi 8 avril 2026. Le coût des travaux s'élève à 33.761€ t vac.

Pour rappel, il s'agit d'installer de nouveaux tuyaux de chauffage connectés au départ de la chaufferie vers le vide-ventilé de l'immeuble, en passant par la galerie des garages. Cela permettra de dévier l'ancien réseau de chauffage très vétuste, passant entre les deux immeubles via le jardin.

### - rénovation du parking.

A la suite d'une réunion entre les syndics et présidents des ACP "LES PEUPLIERS" & "LES PLATANES", il a été convenu que la rénovation de l'ensemble du parking en façade avant, ainsi que diverses petites réparations ponctuelles au niveau de la rampe menant à la galerie des garages, devraient être réalisées cette année.

Aussi, le syndic s'est chargé de recontacter la firme "DERDE CONSTRUCT", afin de réactualiser et adapter le devis par rapport aux travaux prévus.

Le coût total de ces travaux s'élève à la somme totale de 103.799,41€ t vac soit 51.899,70€ t vac par immeuble. Ce point doit également être soumis à l'Assemblée Générale des Platanes.

Accord de l'Assemblée Générale pour réaliser ces travaux sur base d'un montant de 103.799,41 à diviser en deux.

### - installation de caméras de surveillance sur le parking.

Comme demandé, le syndic a demandé prix aux Ets "VISTA SECURITY" pour faire installer trois caméras sur un potelet de 2,40 mètres de hauteur (une au bout du parking près du petit escalier et deux autres en façade arrière) dont le coût s'élève à la somme de 8.500€ htva.

L'Assemblée Générale décide de faire installer 2 caméras près du petit escalier et d'envisager de faire installer des détecteurs de mouvement pour l'éclairage extérieur arrière. Mandat donné au Conseil de Copropriété pour réaliser ce travail.

- renouvellement des extincteurs déclassés.

Il a fallu remplacer, via la société SICLI, un grand nombre d'extincteurs déclassés et le coût de ce travail s'est élevé à la somme de 12.912,29€ t vac.

- Mise en conformité de l'installation électrique des communs.

Il y aurait lieu de réaliser un contrôle de l'installation électrique des communs. Ce document permettra ensuite de demander prix à un électricien, pour la mise conformité de l'installation électrique des communs, en tenant compte des remarques reprises dans le rapport.

- autres travaux éventuels...

Tenant compte du nouveau circuit de chauffage entre la chaufferie et le vide-ventilé, il y aurait encore lieu d'ouvrir le caniveau entre les deux immeubles, afin d'évacuer les anciennes tuyauteries de chauffage empêchant d'intervenir sur les tuyauteries d'eau chaude et froide situées plus bas.

On demandera prix à ce sujet, pour la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic a contacté l'architecte, afin d'analyser diverses petites infiltrations au niveau de certains joints de dilatation des terrasses.

#### **8. Ventilation des charges entre propriétaires et locataires (demande de Monsieur de FRANQUEN).**

Monsieur de FRANQUEN souhaiterait voir figurer dans les décomptes de charges, la ventilation frais propriétaires/locataires.

Aucune décision retenue par l'Assemblée Générale à ce sujet.

Ce point sera analysé par le Conseil de Copropriété.

#### **9. Modernisation du Règlement d'Ordre Intérieur à approuver par l'Assemblée l'année prochaine.**

Le Conseil de Copropriété et le syndic proposent de revoir certains points du Règlement d'Ordre Intérieur (essentiellement au niveau de l'occupation du parking) et de soumettre le projet, à approuver lors de la prochaine Assemblée Générale.

#### **10. Problème d'odeurs de cigarettes au niveau de la salle de bain et des toilettes.**

Madame BAJOMI se plaint d'odeurs de cigarettes au niveau de la salle de bain et de la toilette.

Le syndic signale que la seule solution est de prévoir un extracteur avec clapet anti-retour dans ces espaces, ce qui est également préconisé par l'architecte.

## 11. Fonds de roulement et/ou de réserve.

A ce jour :

- Le fonds de roulement s'élève à la somme de 89.578,70€.
- Les liquidités du fonds de réserve s'élèvent à 120.097,37€, tenant compte d'un prélèvement de 80.000€ pour faire face au coût des travaux de la toiture.

Si l'appel de fonds de réserve diminue sous les 20.000€, accord de l'Assemblée pour prévoir un éventuel appel de fonds de réserve.

## 12. Tour de table.

- Le syndic signale que le code de la barrière levante en sortie de parking de même que celui de la porte d'entrée du garage, seront modifiés au 30 avril 2026.
- Réactualiser les numéros indiqués aux valves du sous-sol.
- L'Assemblée Générale sera prévue la première quinzaine du mois de mars.
- Faire installer un cale-porte pour les portes donnant accès aux caves.
- Contrôler la porte d'entrée du 140.

---

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour, Monsieur GOEMAERE, Président de l'Assemblée, remercie les propriétaires et lève la séance vers 20 heures 55.

Le présent procès-verbal est adressé par courrier ordinaire aux propriétaires et l'original conservé avec les archives importantes de la résidence chez le syndic.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient à la gérance dans les quatre mois.

---

Le Président :

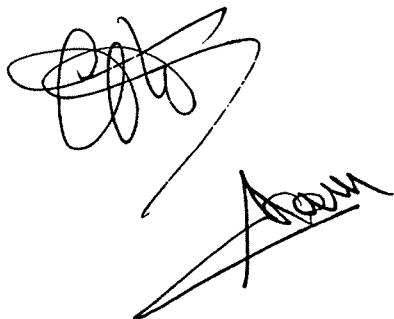


Van Baele

Le Secrétaire :



Les Copropriétaires et ayants droit :



Dafina

J. Vanhul

Goemaere

Vang



Van



QMA