



SRL B SYNDIC
RUE DU MOULIN, 7
B-1340 OTTIGNIES
TÉL. 010/41.35.35
info@bsyndic.be
Num. IPI : 505.173

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20/05/2025 À 14:00

0025 - MONTREUIL-SAUMUR (0806.454.436)
RUE ROBERT GOFFIN , 5-6
1340 OTTIGNIES

Lieu de l'assemblée : Centre Sportif des Coquerées
Rue des Coquerées , 50A
1341 Ottignies

Procès verbal

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

12 copropriétaires sur 14 totalisant 8 286 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0381 - M. et/ou Mme Chevalier - Simonet représentant 798 / 10 000 quotités
- C0382 - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) représentant 441 / 10 000 quotités
- C0383 - Monsieur Louwers Pierre représentant 676 / 10 000 quotités
- C0385 - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne représentant 788 / 10 000 quotités
- C0386 - M. et/ou Mme Valentin-Vetteze représentant 593 / 10 000 quotités
- C0387 - Monsieur Courtois Dominique représentant 492 / 10 000 quotités
- C0388 - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 représentant 700 / 10 000 quotités
- C0389 - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion représentant 712 / 10 000 quotités
- C0392 - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer représentant 793 / 10 000 quotités
- C0394 - Madame Grevelaer-Mirlon représentant 672 / 10 000 quotités
- C0395 - M. et/ou Mme Roukens-Colard représentant 1 042 / 10 000 quotités
- C0396 - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn représentant 579 / 10 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0391 - M. et/ou Mme Antoine-Stéphanie représentant 1 044 / 10 000 quotités
- C0393 - Rigaux Liliane représentant 670 / 10 000 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. NOMINATION D'UN PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Mr Louwers est élu président.

B Syndic assure le secrétariat.

Majorité absolue	Oui	7 794	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 794	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - M. et/ou Mme Valentin-Vetesse - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DATÉ DU 31/03/2025 ET DÉCHARGE À DONNER À B SYNDIC POUR SA GESTION

Les comptes sont approuvés.

Décharge est donnée à B Syndic pour sa gestion au 31/03/2025.

Majorité absolue	Oui	7 794	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 794	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - M. et/ou Mme Valentin-Vetesse - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉCHARGE À DONNER AUX MEMBRES DU CONSEIL ET AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LEUR GESTION AU 31/03/2025

Décharge est donnée au vérificateur aux comptes et au conseil de copropriété pour leur gestion au 31/03/2025.

Majorité absolue	Oui	7 794	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 794	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - M. et/ou Mme Valentin-Vetesse - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



4. A LA DEMANDE DU SYNDIC : AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT DE 3.000 EUROS (MESURE LÉGALE POUR SUIVRE L'ÉVOLUTION DU BUDGET)

Les propriétaires marquent leur accord sur ce point.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vetesse - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. VALIDATION DES INTERVENTIONS RÉALISÉES PAR LA FIRME ATOU'CORDES POUR RÉPARATIONS DIVERSES AU NIVEAU DE LA TOITURE

Les propriétaires marquent leur accord sur les interventions réalisées par la firme Atou'Cordes.

Chez Mme Grevelaer, une infiltration semble encore en cours en façade avant et la firme devra intervenir à nouveau.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vetesse - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

db
R *BB* *BB* *BB* *BB*

6. A LA DEMANDE DE L'IMMEUBLE SULLY: DISPOSITIONS À PRÉVOIR POUR ÉVITER LES INFILTRATIONS DANS LEURS GARAGES, AU DÉPART DES TERRASSES DES JARDINS ARRIÈRES.

Il semblerait que les drains de jardins doivent être renouvelés.

Toutefois, B Syndic préconise de faire une détection de fuite dans un premier temps avant de faire des travaux plus importants aux drains.

Majorité des 2/3	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vetteese - M. et/ou Mme Wilmette-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. EN CAS DE RENOUVELLEMENT D'UN DRAIN: VOTE SUR L'IMPUTATION DES FRAIS

L'immeuble Sully propose de prendre en charge pour moitié les frais de détection de fuite s'il s'avère que la cause proviendrait des drains de l'immeuble Montreuil-Saumur.

Si des travaux importants doivent être réalisés au niveau du jardin, les propriétaires décident de prélever ces frais sur le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vetteese - M. et/ou Mme Wilmette-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. VOTE SUR L'IMPUTATION DES FRAIS À PRÉVOIR POUR LA MODERNISATION DE LA CABINE D'ASCENSEUR DU N° 6 (2.385,59 EUROS TVAC)

Les propriétaires décident de financer ces frais par le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-

Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettese - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn

Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. A LA DEMANDE DU LOCATAIRE DE MONSIEUR VAERMAN : DEMANDE D'AUTORISATION D'UTILISATION D'UN BARBECUE AU GAZ/CHARBON

Les propriétaires n'acceptent pas cette demande.

Majorité absolue	Oui	712	18,27 %
	Non	3 185	81,73 %
	Voix exprimées	3 897	-
	Abstentions	4 389	-
Oui	Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion		
Non	Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Abstention	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettese - M. et/ou Mme Wilmette-Etienne - Monsieur Louwers Pierre		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10. PANNEAUX SOLAIRES PLUG & PLAY ET DISPOSITIONS À PRÉVOIR

Les propriétaires décident de ne pas accepter le placement de ce type de panneaux solaires.

Les propriétaires doivent en avertir leurs locataires.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	8 286	100,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettesy - M. et/ou Mme Wilmette-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11. RAPPEL DE LA NÉCESSITÉ D'ENTRETIEN DES TERRASSES ET DES AVALOIRS PRIVATIFS

B Syndic rappelle l'obligation d'entretien de la terrasse/balcon et des avaloirs régulièrement afin d'éviter les infiltrations d'eau.

Les propriétaires doivent en avertir leurs locataires.

12. RAPPEL D'ENTRETIEN DES JARDINETS ET DES HAIES MITOYENNES (HAUTEUR MAXIMUM: 1,80 M)

B Syndic rappelle l'obligation d'entretien des jardins avant et arrière et de la taille des haies.

Les propriétaires doivent en avertir leurs locataires.

13. RAPPEL DU RÔLE DU SYNDIC DONT LA MISSION NE CONSISTE PAS À RÉGLER DES DIFFÉRENDS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET/OU LOCATAIRES

B Syndic rappelle que son rôle consiste uniquement en la gestion et la conservation des espaces communs.

14. RENOUVELLEMENT DU FONDS DE RÉSERVE

Il est décidé d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 2.500 €.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettese - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE 2025-2026 REPRIS EN ANNEXE

Un budget de 32.920 € est approuvé (identique à l'année dernière).

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettese - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. BUDGET À PRÉVOIR POUR LES GROS TRAVAUX

Ce point a été évoqué ci-dessus (ascenseur + drains).

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	8 286	100,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettese - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

17. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Mr Wilmotte est réélu.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettese - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Mr Wilmotte, Mr Desmet et Mr Roukens sont réélus.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vettese - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

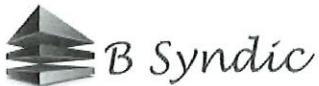
Le mandat de B Syndic est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	Oui	8 286	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 286	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. et/ou Mme Chevalier - Simonet - M. et/ou Mme Roukens-Colard - Madame Grevelaer-Mirlon - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31 - Monsieur Courtois Dominique - M. et/ou Mme Valentin-Vetesse - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne - Monsieur Louwers Pierre - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302) - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15:30.

MR
AT
f
le
P
B
S
D
B
D
S
B



BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU
31/03/2025

SRL B SYNDIC
RUE DU MOULIN, 7
B-1340 OTTIGNIES
TÉL. 010/41.35.35
info@bsyndic.be
Num. IPI : 505.173

FAIT LE : 14/04/2025
IMMEUBLE : 0025 - MONTREUIL-SAUMUR
(0806.454.436)
RUE ROBERT GOFFIN , 5-6
1340 OTTIGNIES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	1 225,08	100 - Fonds de roulement permanent	6 000,00
4100381 - M. et/ou Mme Chevalier - Simonet	259,30	160 - Fonds de réserve général	22 441,98
4100382 - M. et/ou Mme Leconte-Decort A33 (302)	66,20	1601 - Fonds de Réserve emménagement	1 650,00
4100383 - Monsieur Louwers Pierre	84,71	410 - Copropriétaires	1 694,35
4100386 - M. et/ou Mme Valentin-Vettese	79,13	4100385 - M. et/ou Mme Wilmotte-Etienne	560,36
4100387 - Monsieur Courtois Dominique	75,14	4100392 - M. et/ou Mme Desmet-Grevelaer	564,90
4100388 - M. et/ou Mme Leconte-Decort A31	86,56	4100395 - M. et/ou Mme Roukens-Colard	569,09
4100389 - Monsieur Vaerman C/o Dumont gestion	138,67	440 - Fournisseurs à payer	897,12
4100391 - M. et/ou Mme Antoine-Stéphanie	143,36	4400008 - B SYNDIC SPRL	280,00
4100393 - Rigaux Liliane	126,84	4400013 - COQUEREEES	30,00
4100394 - Madame Grevelaer-Mirlon	84,84	4400068 - ENGIE - ELECTRABEL	188,00
4100396 - M. et/ou Mme Dhaenens-Weyn	80,33	4400189 - CHRISNEW DECOR SPRL	399,12
491 - Charges à reporter	4 557,33	494 - Arrondis créateurs	0,09
49201 - Sinistre tempête 25/08/2023	750,49		
5300 - Compte épargne - BE50088248555118	24 062,06		
5500 - compte vue - BE25068251788482	2 088,58		
Total actif	32 683,54	Total passif	32 683,54