



SRL IODIS SRL
COURS SAINT MICHEL, 93
1040 ETTERBEEK
TÉL. 02/735.45.50
hello@iodis.be
Num. IPI : 506.843

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/01/2025 À 18:30

1088 - RÉSIDENCE PARK (0665.536.596)
BOULEVARD BRAND WHITLOCK, 8
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

Lieu de l'assemblée : Bureau du Syndic
Cours Saint Michel , 93
1040 Etterbeek

Procès verbal

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

19 copropriétaires sur 34 totalisant 6 435,00 / 10 000,00 quotités 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 De Ro en qualité de Président de séance.

Majorité absolue	Oui	6 435,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 435,00	-
	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	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRÊTÉS AU 30/09/2023

L'Assemblée Générale décide de ne pas approuver les comptes et de reporter l'approbation des comptes et du bilan à la prochaine Assemblée Générale pouvant se tenir.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	7 170,00	100,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

4. INFORMATION SUR LES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

Le Syndic a adressé un email à tous les copropriétaires afin d'attirer leur attention sur le montant assez élevé d'arriérés de charges. Par ce mail, les copropriétaires sont invités à apurer leur solde dans la semaine.

Actuellement, il y a 33.687,02€ d'arriérés.

L'envoi du décompte au 30/09/2024 est prévu ce lundi 27/01/2025, les répartitions des consommations ayant été réalisées par Techem le 16/01/2025.

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

L'Assemblée Générale décide de maintenir les fournisseurs actuels.

Le Syndic organisera un rendez-vous avec la société de nettoyage et le Conseil de Copropriété afin de faire le point sur la qualité du nettoyage.

Le Syndic demandera un rapport à Go 4 Green afin de voir si les consommations électriques ont effectivement baissé ou pas.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



6. REMPLACEMENT DES COMPTEURS

- Répartiteur RF : 1.448,37€ TVAC (actuellement 2.268,02€)
- Compteurs d'eau chaude RF : 594,60€ TVAC (actuellement 868,15€)
- Compteurs d'eau froide RF : 594,60€ TVAC (actuellement 998,83€)
- TechSmartSyst : 264,63€ TVAC

Soit un total de 2.902,20€ TVAC / an (durée : 10 ans). Actuellement, les frais s'élèvent à 4.135€ / an.

L'Assemblée Générale décide d'accepter l'offre de Techem, avec l'option TechSmartSystem.

Majorité des 2/3	Oui	6 850,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 850,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. GESTION DES POUBELLES

Le dépôt d'encombrants dans le local poubelles est trop répétitif.
Faute de pouvoir déterminer qui est à l'origine de ces incivilités, le syndic doit faire appel systématiquement à une société externe pour l'évacuation du local.

Il ne rentre pas dans les compétences de l'équipe de nettoyage de faire le tri des déchets des occupants.
Ces encombrants empêchent d'ailleurs la sortie efficace des containers.

Le bon sens, le savoir vivre et le respect des autres manquent cruellement à certains occupants.

8. DEMANDES DE MADAME VANDERSAGMOLEN

Le problème persistant concernant des déchets de papier - et parfois des autres déchets - dans le hall d'entrée, juste à côté des boîtes aux lettres.

La situation persistante concernant des déchets de verre autour les bennes dans le cave.

Les sujets sont abordés en séance.

9. DEMANDES DE MONSIEUR DE RO

1. Statut exact du dossier Chaudière, avec support de mails ou de lettres. Pas uniquement une information orale. Idem pour le dossier Roofing.

Le Syndic donne un mot d'information sur la procédure en cours et la première déclaration d'accord officielle signée en date du 17 janvier dernier, annexée au procès-verbal. L'Assemblée Générale demande à ce que l'expert puisse calculer la déperdition des conduites non isolées ainsi que le boiler d'eau chaude afin que cela puisse être discuté dans le cadre de la conciliation. D'une manière générale, le Syndic interrogera l'expert sur le dommage total subi par l'ACP.

Concernant le dossier confié à l'architecte, le dossier devrait pouvoir être discuté lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire vers le mois d'avril-mai prochain.

2. Les extraits de comptes des deux comptes en format papier depuis janvier 2023 (ce point est très important). Les extraits de comptes de la banque et non du site IODIS.

Le Syndic donne un mot d'information.



10. DEMANDES DE MADAME VAN DER NOOT (PEGORER)

1. Contrat avec Telenet pour la location d'une surface sur le toit. Il me semble que fin 2021, du temps de Geste, un contrat a été signé avec cette société afin de leur permettre d'installer une antenne. Le contrat prévoit qu'il prend fin si rien n'a été entrepris dans un délai de 3 ans. Or, nous y sommes. Auriez-vous l'obligeance de vérifier ce qu'il en est et de nous informer à ce sujet en AG? Merci d'avance.
2. Versement pour le fonds de réserve : je suis tout à fait d'accord qu'il faut alimenter le fonds de réserve avec des paiements réguliers. En fonction de nos quotités, nous payons 800 €. Pourriez-vous mettre à l'ordre du jour une demande de petite réduction du montant à verser trimestriellement?

Le Syndic donne un mot d'information sur les 2 points. Telenet a initié le dossier qui est en cours.

11. DEMANDE DE MADAME DE BRIEY

Amélioration d'une partie du sol de la pente d'accès au garage – placement surface anti-glisse.

En effet, beaucoup de voitures ont des difficultés à sortir du garage actuellement. Ceci est dû au fait que la surface antiglisse actuellement présente ne s'étend pas suffisamment à gauche au point le plus sensible de la pente. Là où la configuration de la rampe est mal étudiée, la conjonction de ces deux éléments font que la roue motrice gauche patine dans la montée rendant très difficile et dangereuse la sortie. Sur le sol on peut voir les marques noires qui indiquent clairement l'endroit où la roue patine. Il est donc indispensable d'étendre la surface antiglisse un peu plus loin à gauche en relevant la surface de la pente à cet endroit d'environ 1 cm. Ce travail devrait pouvoir être réalisé à très peu de frais. Si vous envoyez une personne compétente pour faire ce travail et établir un devis, mon mari pourrait le retrouver et lui expliquer le problème si nécessaire.

Ce point est abordé en séance, mais ne récolte aucun partisan. Le Syndic attirera l'attention de la société de nettoyage sur le passage au Karcher de la rampe de garage.

12. DEMANDE DE MADAME RUELLE

Je voudrais que l'on discute de tous les mécontentements qui vous ont été signalé durant toute l'année

13. DEMANDE DE MADAME BOUTON

Le Syndic informe qu'un seul choix est possible, soit papier soit email.

14. DEMANDES DE MADAME BALASSE

- 1) Problème de nettoyage des communs, société de nettoyage?

Ce point a été abordé plus haut.

- 2) Problème récurant de la 2ème porte d'entrée (sécurité?)

- 3) Trouver une solution pour la fermeture de la 1ère porte d'entrée (SDF dormant dans le hall d'entrée)

Les points 2 et 3 sont abordés. Le Syndic verra ce dossier avec le Conseil de Copropriété et proposera plusieurs solutions afin de sécuriser le hall d'entrée et éviter les intrus.

Majorité des 2/3	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



15. BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE 2024-2025

L'Assemblée Générale décide d'approuver le budget de 75.000€ pour l'exercice 2024-2025

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée Générale décide d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 40.000€ pour l'exercice 2024-2025.

Détail des appels de fonds :

- 01/10/2024-31/12/2024 : 10.000€
- 01/01/2025-31/03/2025 : 10.000€
- 01/04/2025-30/06/2025 : 10.000€
- 01/07/2025-30/09/2025 : 10.000€

Majorité absolue	Oui	6 435,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 435,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. MODIFICATION DE LA QUINZAINE PENDANT LAQUELLE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DOIT SE TENIR

L'Assemblée Générale décide de fixer la quinzaine à la première quinzaine du mois de Janvier. Elle devra de toute façon se tenir avant l'échéance du contrat du Syndic.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Compte tenu du point 3, l'Assemblée Générale décide de ne pas donner décharge au Commissaire aux Comptes et de reporter la décision à la prochaine Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	7 170,00	100,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	<div>Caqueret Bernard - M. De No Victor - Mme du Chastel Elisabeth - M. Fontaine Luc - Mme Fournier Lis</div>		
Abstention			


En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

20. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC

Compte tenu du point 3, l'Assemblée Générale décide de ne pas donner décharge au Syndic et de reporter la décision à la prochaine Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	7 170,00	100,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	<div></div>		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



21. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 1

Candidate : Madame Ruelle

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame Ruelle.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 2

Candidat : Monsieur De Ro

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur De Ro.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 3

Candidate : Madame du Chastel

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame du Chastel.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

V.

24. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 4

Candidate : Madame Balasse

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame Balasse.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 5

Candidate : Monsieur De Caebel

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur De Caebel.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame Balasse et Monsieur De Ro.

L'Assemblée Générale marque accord pour que les Commissaires aux Comptes aient accès en consultation aux comptes bancaires.

Majorité absolue	Oui	7 170,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 170,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. ELECTION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide d'élire la société Iodis srl (BE0568.609.644) sise Cours Saint Michel 93 à 1040 Etterbeek, représentée par Jean-Nicolas Dethoor, pour une durée d'un an du 23/01/2025 au 22/01/2026 avec une faculté de mettre fin au contrat au 30/06/2025 en cas d'insatisfaction. Ce point sera porté à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra avant le 30 juin 2025, devant traiter des travaux actuellement à l'étude par l'architecte.

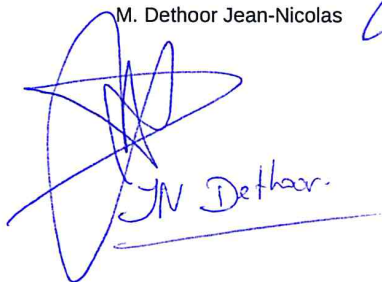
Majorité absolue	Oui	6 435,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 435,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:00.

Le Président
M. De Ro Victor

Le Secrétaire
M. Dethoor Jean-Nicolas



JN Dethoor

OFFICIEL**DECLARATION D'ACCORD**

En cause	Contre
Partie de	Partie défend
Compara	Comparant :
Avocat :	Avocat :
Compara	Comparant :
EMAIL :	EMAIL :
Partie :	Partie :
Comparant :	Comparant :
Avocat :	Avocat :
Comparant :	Comparant :
EMAIL :	EMAIL :

Les parties prient le tribunal de bien vouloir acter l'**ACCORD** ci-après :

- les travaux seront intégralement finalisés pour la fin février
- les grilles coupe-feu seront commandées la semaine du 20 janvier, et la preuve de la commande envoyée au syndic
- la réception du chantier sera effectuée par MARDAGA & PAIRS, missionnée par l'ACP et facturée à AUDECO. Les échanges se feront par e-mail avec AUDECO en copie
- AUDECO fera rapport pour le 10 février au plus tard sur l'avancement des travaux
- AUDECO détient les clés et a libre accès pour les travaux. Communication à faire uniquement en cas de coupure de chauffage
- le dossier est remis au 28 février à 10h à la CRA afin de contrôler la bonne exécution au présent accord
- les parties marquent leur accord par que le présent (ne concerne pas les affaires inscrites au rôle M (procédure précontentieuse)) accord soit officiel

Bruxelles, le 14 janvier 2025

⊕ décider des suites à réserver à ce dossier pour le surplus.

Partie demanderesse

[Signature]
par l'ACP
J.N. De Moor

Amina Kocila
pour M-M. Tondoir

Partie défenderesse

[Signature] RAHMAN IS KURT

Partie

[Signature]
U. Colvink