



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 23/06/2025 À 19:15

1060 - RÉSIDENCE OLIESLAGERS (0823.572.164)
AVENUE JAN OLIESLAGERS, 1-7
1150 WOLUWÉ-SAINT-PIERRE

Lieu de l'assemblée : Chalet Balis
Rue Alphonse Balis, 3
1150 Woluwé-Saint-Pierre

Procès verbal

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

24 copropriétaires sur 33 totalisant 7 161,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:15 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	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	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRÊTÉS AU 31/12/2024

L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2024, ainsi que d'approuver le nettoyage du bilan demandé par les Commissaires aux Comptes. Le Syndic y procèdera en 2025, de telle sorte que la situation au 31/12/2025 reflète la situation financière réelle de la copropriété. Le nettoyage sera justifié par le Syndic aux Commissaires aux Comptes.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. INFORMATION SUR LES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

Certains retards sont constatés. Le Syndic demande à l'ensemble des copropriétaires de veiller au contrôle de leur situation de compte client. Les rappels de paiements seront envoyés sous peu.

5. TRAVAUX - ISOLATION DU PLAFOND DU REZ-DE-CHAUSSÉE (N°1)

L'Assemblée Générale décide d'approuver le principe des travaux. Le Syndic constituera le dossier qui sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale pouvant se tenir.

Majorité des 2/3	Oui	2 160,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 160,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. TRAVAUX - ISOLATION DU PLAFOND DU REZ-DE-CHAUSSÉE (N°7)

L'Assemblée Générale décide d'approuver le principe des travaux. Le Syndic constituera le dossier qui sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale pouvant se tenir.

Majorité des 2/3	Oui	1 900,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 900,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. TRAVAUX - ISOLATION DU PLAFOND DES GARAGES

L'Assemblée Générale décide d'approuver le principe des travaux. Le Syndic constituera le dossier qui sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale pouvant se tenir.

Majorité des 2/3	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TRAVAUX - REMPLACEMENT DES COMPTEURS D'EAU

Le Syndic interrogera à nouveau Techem sur la répartition d'eau.

Compte tenu des offres reçues, la société Techem reste la plus intéressante.

L'Assemblée Générale décide de procéder au remplacement des compteurs d'eau par l'intermédiaire de la société Techem.

Majorité des 2/3	Oui	6 486,00	90,57 %
	Non	675,00	9,43 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr et Mme Biebuyck - Houssard - Madame de Crombrugghe de Picquendaele		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. POINTS DEMANDÉS PAR MADAME DE CROMBRUGGHE

- prix/m³ de l'eau chez Techem 39% plus cher que le prix officiel de Vivaqua
- consommation astronomique d'eau des communs
- en plus de la remise en question du schéma des travaux de Proximus (il y a certainement moyen de faire moins "cochon") URGENT déjà évoqué dans mon mail dd 9-11-2024.

Les points ont été abordés en séance.

10. TRAVAUX - RATIFICATION DU CHANGEMENT DE LA POMPE DE RELEVAGE

Le Syndic donne un mot d'information.

La pompe de relevage installée par Kanalis ne correspond pas à ce qui aurait dû être fait. Plusieurs offres ont été demandées. Le Syndic conseille d'accepter l'offre de la société PumpTech, qui est intervenue en dépannage (430,76€), pour un montant de 9.284,04€ TVAC, à financer par le Fonds de Réserve (20.214,17€).

L'Assemblée Générale décide d'accepter la proposition faite par le Syndic.

Majorité des 2/3	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Assurance incendie : Elitis

Protection juridique : Arag

Electricité : Total

Eau : Vivaqua

Nettoyage des parties communes : Orban

Entretien des espaces verts : La Serre Outils

Contrôle ascenseur : Vinçotte

Entretien des ascenseurs : TKE

Curage annuel : Kanalis

Entretien porte de garage : Portomatic

Ramonage : Bronchart

L'Assemblée Générale décide de mettre fin au contrat de Kanalis et le remplacer par M.M.S. Débouchage.

L'Assemblée Générale demande à mettre en concurrence le contrat d'entretien des espaces verts. En parallèle, il est convenu que Monsieur Cooper puisse prendre contact avec la Serre-Outils.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE 2025

L'Assemblée Générale décide d'approuver le budget de 70.000€ pour l'exercice 2025.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter l'alimentation du fonds de réserve et de maintenir le montant de 3.000€ par trimestre.

Majorité absolue	Oui	3 302,00	46,11 %
	Non	3 859,00	53,89 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Assabese Emilie - Indivision Massion - Mme Paturieaux Claire - M. Verlinden - Mme Vousure Murielle - M. Hubert Alexandre - Mr et Mme Biebuyck - Houssard - M. Casciotti Marco - Mme De Beer Cécile - Mme de Meester de Heyndonck - Mme De Smaele vve De Poorter - Mr & Mme Fontaine - Huybrechts Patrick & Bernadette - Madame de Crombrugge de Picquendaele		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

14. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.

Majorité absolue	Oui	6 846,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 846,00	-
	Abstentions	315,00	-
Non			
Abstention	Mr et Mme Warnant - Beckers Guy & Claire		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 1

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Lefebvre.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 2

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Cooper.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 3

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Verlinden.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame De Pauw, Monsieur Verheyden et Monsieur Lefebvre.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. ELECTION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide d'élire Iodis srl (BE0568.609.644) sise Cours Saint Michel 93 à 1040 Etterbeek, représentée par Jean-Nicolas Dethoor, pour un durée d'un an et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pouvant se tenir.

Majorité absolue	Oui	7 161,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 161,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:10.

Le Président
M. Lefebvre Ernest



Le Secrétaire
M. Dethoor Jean-Nicolas

