



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 26/09/2024 À 18:30

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

Lieu de l'assemblée : Brasserie KWAK
Avenue Emile Vandervelde, 2
1200 Woluwé-Saint-Lambert

Procès verbal

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

27 copropriétaires sur 33 totalisant 8 171,00 / 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 Lefebvre en qualité de Président de séance.

Celui-ci déclare la séance ouverte à 18h50.

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	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	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRÊTÉS AU 31/12/2023

Madame de Crombrugghe relève la problématique relative aux quotités. Le Syndic procèdera à une comparaison entre les quotités utilisées et les quotités reprises dans les statuts. En cas de discordance, des rectifications seront appliquées.

Le Syndic donne un mot d'information concernant les répartitions d'eau selon les consommations. Celles-ci seront disponible dans le décompte au 30/09/2024.

Le Syndic informe les copropriétaires qu'un courrier relatif à l'emprunt bancaire sera adressé aux copropriétaires, et que les premiers chiffres seront inclus dans le décompte au 30/09/2024.

L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2023.

Majorité absolue	Oui	7 776,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 776,00	-
	Abstentions	395,00	-
Non			
Abstention	Madame de Crombrugghe de Picquendaele		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. INFORMATION SUR LES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS

Les copropriétaires paient généralement correctement leurs charges. Pour les copropriétaires qui présentent encore un solde ouvert, nous les remercions d'apurer ce montant. A défaut, la procédure de rappel sera appliquée.

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

L'Assemblée Générale décide de maintenir les fournisseurs actuels, et de prévoir 2 passages par an pour le curage des égouts.

Une offre sera demandée pour le curage des descentes verticales des appartements.

Le travail de la Serre Outil reste toujours à désirer. Une nouvelle remise à l'ordre et mise en demeure leur sera adressée par le Syndic.

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. TRAVAUX - FIBRE OPTIQUE PROXIMUS

L'Assemblée Générale décide d'accepter le dossier technique présenté par Proximus.

Majorité des 2/3	Oui	7 776,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 776,00	-
	Abstentions	395,00	-
Non			
Abstention	Madame de Crombrugghe de Picquendaele		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. MOBILITÉ ÉLECTRIQUE - PROPOSITION D'ÉTUDE À RÉALISER PAR KELVIN AND WATTS

Kelvin and Watts est présent en Assemblée Générale.

Après présentation du dossier, l'Assemblée Générale décide d'accepter l'offre de Kelvin & Watts et de financer l'étude par les charges courantes.

Majorité des 2/3	Oui	6 437,00	78,78 %
	Non	1 734,00	21,22 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M. Simpson David - Mme Voursure Murielle - M. Lefebvre Ernest - Mr et Mme Bethuel - Allen - Mr et Mme Biebuyck - Houssard - Mr et Mme Bogaert - Boulanger		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TRAVAUX - INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Kelvin and Watts est présent en Assemblée Générale.

Monsieur Melchior présente à l'Assemblée Générale son étude relative aux panneaux photovoltaïques.

Un question/réponse s'en suit.

Après présentation du dossier, l'Assemblée Générale décide d'accepter l'offre de Kelvin & Watts pour un montant de 48.528,23€ TVAC et de financer les travaux par un appel de fonds extraordinaire du même montant.

Majorité des 2/3	Oui	7 091,00	86,78 %
	Non	1 080,00	13,22 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Assabese Emilie - M. Simpson David - M. Lefebvre Ernest - De Pauw		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DEMANDE DE MADAME ASSABESE - EAU

Ce point a été abordé plus haut.

10. DEMANDE DE MONSIEUR CASCIOTTI - CABANON ASCENSEUR

L'Assemblée Générale décide de mandater le Syndic afin de trouver une solution technique pour l'isolation acoustique. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur et du financement des travaux.

Majorité des 2/3	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DEMANDES DE MONSIEUR DE BIÈVRE ET MADAME HAZAN - FIBRE OPTIQUE / ASSURANCE IMMEUBLE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES / CURAGE CANALISATION (ÉGALEMENT DEMANDÉ PAR MONSIEUR MASSION) / PEINTURE

Fibre optique

A été abordé plus haut.

Assurance immeuble - Véhicules électriques

Le Syndic vérifiera auprès du courtier. Le Syndic adressera un courrier à tous les copropriétaires afin de leur rappeler l'interdiction de charger les véhicules hybrides

Curage canalisation (également demandé par Monsieur Massion)

Ce point a été abordé plus haut.

Peinture

Ce point est abordé. Le Syndic demandera des offres pour la remise en peinture des parties communes.

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.

12. DEMANDES DE MONSIEUR FONTAINE - COMPTEURS ÉLECTRIQUES / VÉHICULES ÉLECTRIQUES / COMPTEURS DE PASSAGE / PANNEAUX SOLAIRES / HUMIDITÉS CAVES ET GARAGES

Compteurs électriques / Véhicules électriques

Ce point a été abordé plus haut.

Compteurs de passage

Il est rappelé que ce point avait été partiellement voté l'année passée. Compte tenu des nouveaux éléments discutés ce soir, l'Assemblée Générale décide d'intégrer ce point dans le cadre de l'étude des bornes électriques. Cela sera donc rediscuté une fois l'étude terminée.

Panneaux solaires

Ce point a été abordé plus haut.

Humidités caves et garages

Le Syndic informe avoir relancé l'architecte sur ce dossier. Dès que des nouvelles seront disponibles, elles seront communiquées aux copropriétaires.

Majorité des 2/3	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



13. DEMANDES DE MONSIEUR COOPER - ECLAIRAGES

Monsieur Cooper prend la parole et fait part de propositions concernant l'éclairage des parties communes.

Le Syndic fera le tour avec Kelvin and Watts afin de proposer une solution globale à l'Assemblée Générale.

14. DEMANDE DE MADAME DE CROMBRUGGHE - CHARGES

L'Assemblée Générale refuse le passage au système provisionnel.

Majorité des 2/3	Oui	4 905,00	60,03 %
	Non	3 266,00	39,97 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme Assabese Emilie - Mr & Mme Massion - Capron - Mme Paturieux Claire - M. Schotte - M. Straver A.J.S. - Mr et Mme Verheyden - Vanderhoeven - Mr et Mme Warnant - Beckers - M. Hubert Alexandre - M. Fontaine Patrick - Mme De Beer Cécile - De Pauw		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

15. DEMANDES DE MONSIEUR WARNANT - PRIMES RÉNOLUTION / SINISTRE / EGOUTS

Primes Révolution

Le Syndic confirme que la demande de prime a bien été introduite.

Sinistre coupole

2 offres ont été reçues pour le remplacement de la coupole. Le Syndic vérifiera auprès du courtier le statut du dossier et informera les copropriétaires.

Egouts

Ce point a été abordé plus haut.

16. DEMANDE DE MADAME VOUSSURE - MUR DE LA CHAMBRE

De l'humidité a été constatée derrière le radiateur de la chambre côté rue. Le Syndic passera sur place afin de se rendre compte de la situation.

17. BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE 2024

L'Assemblée Générale décide d'approuver le budget de 70.000€ pour l'exercice 2024.

A défaut d'une nouvelle décision, ce budget est reconduit pour l'exercice suivant.

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée Générale décide d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 3.000€ par trimestre.

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



22. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 1

Candidat : Monsieur Lefebvre

L'Assemblée Générale décide d'élire Monsieur Lefebvre en tant que membre du Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 2

Il n'y a pas de candidat.

RÉSULTATS DU VOTE

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

24. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 3

Il n'y a pas de candidat.

RÉSULTATS DU VOTE

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

25. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 4

Il n'y a pas de candidat.

RÉSULTATS DU VOTE

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

26. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL COPROPRIÉTÉ - MEMBRE 5

Il n'y a pas de candidat.

RÉSULTATS DU VOTE

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



27. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame De Pauw, Monsieur Verheyden et Monsieur Lefebvre en tant que Commissaire aux Comptes.

Majorité absolue	Oui	8 171,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 171,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. ELECTION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale décide de reconduire la société Iodis srl, sise Cours Saint Michel 93 à 1040 Etterbeek, représentée par Jean-Nicolas Dethoor, pour une durée d'un an et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale pouvant se tenir.

Majorité absolue	Oui	7 776,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 776,00	-
	Abstentions	395,00	-
Non			
Abstention		Madame de Crombrugghe de Picquendaële	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23:10.

Le Président

M. Lefebvre Ernest

Le Secrétaire

M. Dethoor Jean-Nicolas

