



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicservices.be
Num. IPI : 509138 500605

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

FAIT LE : 04/06/2025
IMMEUBLE : 0066 - LUC (0836322518)
BOULEVARD G. VAN HAELEN, 139
1190 BRUXELLES

Blvd. G. Van Haelen, 139 Bte 10
1190 FOREST

Veillez trouver ci-joint le procès verbal de la dernière assemblée générale. N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'accepter, M. NEUFKENS Elie, l'expression de nos sentiments distingués.



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSEE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicservices.be
Num. IPI : 509138 500605

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26/05/2025 À 18:00

0066 - LUC (0836322518)
BOULEVARD G. VAN HAELEN, 139
1190 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : La salle de réunion de la « Maison de la Solidarité »
Rue des Glands, 31
1190 Bruxelles

Procès verbal

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

17 copropriétaires sur 20 totalisant 890,00 / 1 011,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- 011,00 quotités
- VA représentant 47,00 / 1 011,00 quotités
- 17,00 / 1 011,00 quotités
- 011,00 quotités
- .,00 / 1 011,00 quotités
- représentant 49,00 / 1 011,00 quotités
- représentant 60,00 / 1 011,00 quotités
- 86,00 / 1 011,00 quotités
- 63,00 / 1 011,00 quotités
- représentant 47,00 / 1 011,00 quotités
- représentant 52,00 / 1 011,00 quotités
- 1 011,00 quotités
- 0 / 1 011,00 quotités
- 11,00 quotités
- - Emily représentant 94,00 / 1 011,00 quotités
- s - Bernardina représentant 60,00 / 1 011,00 quotités
- ane représentant 47,00 / 1 011,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- représentant 51,00 / 1 011,00 quotités
- isentant 23,00 / 1 011,00 quotités
- représentant 47,00 / 1 011,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES ET DES PROCURATIONS, DROITS DE VOTE ET VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE.

L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE.

L'Assemblée élit unanimement Mme Holthuis à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

Majorité absolue	Oui	843,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	843,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PV DU 25/01/2024.

Le procès-verbal du 25/01/2024 est approuvé à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	843,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	843,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le rapport du Conseil de copropriété a été présenté en séance et sera joint au procès-verbal.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Madame Dock, Commissaire aux Comptes externe, a vérifié les comptes et n'a pas de remarque à formuler.

Son rapport sera joint au procès-verbal.

6. ÉTAT DES PROCÉDURES EN COURS.

Aucune procédure en cours à ce jour

7. APPROBATION DES COMPTES.

L'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice arrêtés au 30 septembre 2024.

Monsieur Kroes expose en séance son rapport relatif au prix de l'eau chaude, document qui sera annexé au présent procès-verbal pour consultation par les copropriétaires.

Concernant la répartition du montant de la prime perçue, certains points doivent encore être clarifiés et déterminés (Montant des frais d'architecte réglé pour les travaux de la toiture et de la terrasse arrière, ...).

Antoine Lecomte est en relation avec la comptabilité du Syndic pour ce faire.

Une proposition formelle sera envoyée par e-mail à l'ensemble des copropriétaires pour approbation.

Il est décidé à l'unanimité de laisser le montant commun sur le fonds de réserve de la copropriété. Les montants payés par les copropriétaires du 6ème et du 7ème étage pour les travaux spécifiques les concernant, se feront verser les montants de primes correspondants.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC.

La décharge a été unanimement donnée.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

La décharge a été unanimement donnée.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

La décharge a été unanimement donnée.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRAVAUX : RÉFECTION DES TERRASSES AVANT.

Les terrasses de la façade avant ainsi que les descentes d'eau pluviale causent des infiltrations récurrentes dans plusieurs appartements.

Une première approche, sans intervention d'architecte, s'est révélée inadéquate en raison de l'incohérence entre les solutions proposées et les montants estimés.

L'Assemblée a donc décidé de mandater le bureau d'architecture Medori, qui a élaboré un cahier des charges précis et recueilli des devis envoyés aux copropriétaires en amont.

Lors de la séance, l'architecte a présenté le projet à l'aide d'un PowerPoint déjà transmis à tous.

Après discussion, les copropriétaires approuvent à l'unanimité les points suivants :

- Le crédit KBC sera contracté sur une durée de 7 ans ET une partie des copropriétaires financera les travaux sur leurs fonds propres.
- L'architecte déposera les échantillons de carrelages à une date communiquée prochainement, avec les références RAL des garde-corps.
- Un vote électronique déterminera le choix de l'entrepreneur.
- Les garde-corps sont conformes au permis d'urbanisme déjà obtenu.
- L'architecte est mandaté pour introduire la demande de permis d'urbanisme complémentaire.
- Le syndic est mandaté pour introduire la demande de prime Révolution.
- Les travaux du 7e étage commenceront si possible en septembre, les autres suivront dès obtention du permis.
- La faisabilité d'une toiture provisoire sera analysée sans délai.
- Le fonds de réserve pourra avancer les montants nécessaires aux copropriétaires ayant recours au crédit afin de garantir un lancement rapide du chantier.

Majorité des 2/3	Oui	804,00	90,34 %
	Non	86,00	9,66 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. POINTS DEMANDÉS PAR DES COPROPRIÉTAIRES.

1. Entretien des terrasses

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires et locataires l'obligation d'assurer un entretien régulier de leurs terrasses. Un défaut d'entretien peut entraîner des infiltrations ou désordres susceptibles d'affecter l'immeuble.

L'Assemblée demande également au lot de l'étage 2M de procéder au retrait immédiat de la clôture installée, laquelle obstrue la vue architecturale de l'immeuble.

2. Correction des plans de l'immeuble

L'architecte Medori est actuellement chargé de corriger les plans cadastraux et techniques de l'immeuble. L'intervention est en cours.

3. Boîtier à fusibles – parties communes

Le remplacement du boîtier à fusibles des parties communes est à prévoir afin de garantir la conformité électrique et la sécurité de l'immeuble.

Le Conseil de copropriété est mandaté pour choisir le devis. Une offre sera transmise par M. Zawislak.

4. Sécurité et accès

Un état des lieux est en cours concernant la sécurisation de l'entrée de l'immeuble, l'état des boîtes aux lettres ainsi que celui de l'ascenseur. Une proposition de remplacement pourrait être formulée le cas échéant.

5. Vente des lots – copropriétaire GROSJEAN

Les lots de garage appartenant à M. Grosjean sont actuellement en vente. Les copropriétaires intéressés sont invités à se manifester auprès du syndic.

La copropriété rappelle que ces locaux sont destinés à être des garages. Or le lot en rez-de-chaussée côté droit, à côté de l'ascenseur, a été transformé dans le passé en studio avec salle de bains et coin cuisine et a été occupé dans le temps par un locataire.

Opposition a été faite par la copropriété de cet usage et le l'urbanisme dans sa réponse du 4 août 2020 a confirmé que "la destination officielle

pour le rez-de-chaussée est « parking », aucun logement n'est ou n'a été autorisé pour le rez-de-chaussée.

Les copropriétaires s'opposent donc à une vente éventuelle en tant que appartement/studio/kot de ce lot et demande preuve que lors de la vente il sera bien vendu comme garage.

6. Rappel au règlement d'ordre intérieur : respect du voisinage

Un rappel est adressé à tous les occupants concernant le respect du règlement d'ordre intérieur, notamment en matière de nuisances sonores (musique forte, rassemblements, travaux hors horaires autorisés, etc.).

Il est signalé que les locataires de M. Coquette sont à l'origine de troubles récurrents. Ce dernier est mis en demeure de régulariser la situation.

7. Sortie des poubelles

Il est également rappelé l'obligation de respecter les jours et modalités de sortie des poubelles, afin d'assurer la propreté des abords.

8. Communication interne – Groupe WhatsApp

Les copropriétaires sont invités à transmettre leurs coordonnées au Conseil de copropriété afin de créer un groupe WhatsApp pour faciliter les échanges.

9. Remise en état du hall d'entrée

Le Conseil de copropriété est mandaté pour organiser la remise en état du hall d'entrée.

Les frais avancés pour les matériaux ou petits équipements seront remboursés sur présentation de facture.

13. MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ET FIXATION DES APPELS DE FONDS COURANTS ET DE FONDS DE RÉSERVE.

À ce jour, le Fonds de Réserve s'élève à 70.575,73 €, montant destiné au financement des travaux de chaufferie.

L'alimentation du fonds de réserve s'élèvera à présent à 2.500,00 € par trimestre.

Par ailleurs, une provision trimestrielle de 15.000,00 € est prévue pour couvrir les frais de fonctionnement de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. APPROBATION BUDGET.

Le budget est unanimement approuvé.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES.

Ascenseur :

- Il est demandé de procéder à une détection de fuite dans la fosse de l'ascenseur afin de déterminer l'origine de l'inondation d'eau présente dans la cuve de l'ascenseur.
- En cas de nécessité de remplacement de l'ascenseur, le Conseil de copropriété ainsi que le Syndic sont mandatés pour prendre les dispositions nécessaires.

Chauffage :

- Le chauffagiste est mandaté pour vérifier la pression ainsi que la problématique liée à l'eau chaude sanitaire.
- Il est demandé aux occupants de signaler tout problème rencontré.
- Le devis pour le remplacement du circulateur doit être signé pour accord.

Jardin et abords :

- Il est décidé de procéder à l'élagage des arbres situés à l'arrière du bâtiment, ainsi qu'à l'élagage du lierre envahissant.
- Il convient également de nettoyer les herbes poussant à proximité immédiate du bâtiment .

16. NOMINATION/RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le Conseil de Copropriété est désormais composé des membres suivants :

- Madame Holthuis
- Monsieur Coquette
- Monsieur Vanden Abeele
- Monsieur Kroes
- Madame Zawislak
- Monsieur Debsordes
- Madame Epron

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. NOMINATION/RECONDUCTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Après un tour de table, le Commissaire aux comptes externe, Mme Dock, expert-comptable, est unanimement reconduite.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. NOMINATION/RECONDUCTION DU SYNDIC.

Le Syndic est unanimement reconduit dans ses fonctions à la majorité.

Majorité absolue	Oui	890,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	890,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:33.

Le Président

Mr & Mme LECOMTE -
HOLTHUIS Antoine - Emily

Le Secrétaire

M. Sipura Thibault