



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11/09/2024 À 18:00

0062 - LEOPOLD II 109 (0896238725)
BOULEVARD LÉOPOLD II, 109
1080 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Centre Maritime de Molenbeek-Saint-Jean
Rue Vandenboogaerde, 93
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Procès verbal

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

9 copropriétaires sur 9 totalisant 1 000,00 / 1 000,00 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 :

- **C1394 - Mr & Mme MOLENBERGHS - BRACKE D. - T.** représentant 65,00 / 1 000,00 quotités
- **C1395 - Mme VANDERVELLEN** représentant 105,00 / 1 000,00 quotités
- **C1396 - Mr & Mme ENELAND - GHANI** représentant 90,00 / 1 000,00 quotités
- **C1397 - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne** représentant 117,00 / 1 000,00 quotités
- **C1398 - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M.** représentant 90,00 / 1 000,00 quotités
- **C1399 - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A.** représentant 75,00 / 1 000,00 quotités
- **C1400 - M. WALLARD Alexandre** représentant 131,00 / 1 000,00 quotités
- **C1401 - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine** représentant 135,00 / 1 000,00 quotités
- **C1402 - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.** représentant 192,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

Néant

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 Mr Majer à la Présidence et le Syndic au secrétariat de la réunion.

Majorité absolue	Oui	818,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	818,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PV DU 12/10/2023.

Le Procès-Verbal du 12/10/23 est unanimement approuvé.

Majorité absolue	Oui	818,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	818,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le rapport du Conseil de Copropriété s'établit tout au long de la séance.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Mr Ortiz n'a pas pu vérifier les comptes.

Un délai de 2 mois lui est accordé pour finaliser la vérification.

Si aucune remarque n'est émise dans ce délai, les comptes seront approuvés.

6. ÉTAT DES PROCÉDURES EN COURS.

Il n'y a aucune procédure en cours.

7. APPROBATION DES COMPTES.

Voir point 5.

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC.

La décharge est unanimement donnée si aucune remarque n'est émise de la part du Commissaire aux comptes dans un délai de 2 mois.

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

La décharge est unanimement donnée si aucune remarque n'est émise de la part du Commissaire aux comptes dans un délai de 2 mois.

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

La décharge est unanimement donnée si aucune remarque n'est émise de la part du Commissaire aux comptes dans un délai de 2 mois.

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRAVAUX : ACP PAQUEBOT GARAGES - TRAITEMENT INFILTRATION DANS LE PARKING DE GARAGES (SUITE).

Après vérification des actes de bases respectifs, la copropriété Paquebot est propriétaire de l'entièreté de la dalle de la Cour, Jardin du loft C et terrasse du loft B inclus, les propriétaires respectifs ayant une jouissance exclusive du jardin et de la terrasse

Dès lors, le Paquebot prendra à sa charge la réfection de la dalle sous le jardin du loft C

Le Loft B rencontrant des infiltrations au niveau des baies vitrées de façade, ACP Leopold II profite de la réfection de la Cour Paquebot pour créer une pente repoussant les eaux des terrasses et toitures de Leopold II vers le centre de la Cour Paquebot et prendra à sa charge les frais inhérents à ces travaux

Le retrait des terres de jardin et de la terrasse incombe aux propriétaires concernés

Le Syndic contactera à nouveau l'ACP « Paquebot » pour obtenir le métrage final, et le planning des travaux.

Il est essentiel que les travaux soient annoncés à l'avance dans un délai raisonnable, afin que les Copropriétaires puissent procéder au retrait des terres et de la terrasse recouvrant la dalle.

Il conviendra également de vérifier les conditions du permis pour les parkings, afin d'éviter la perte de l'autorisation de stationnement ou un refus de l'autorité compétente concernant l'ACP « Paquebot ».

Majorité des 2/3	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. TRAVAUX : RÉFECTION DU Puits DE LUMIÈRE (SUITE).

Les Copropriétaires approuvent unanimement d'effectuer les travaux via la firme DIALUC.

Le coût du travail sera sous tarif régie et financé en fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. TRAVAUX : MISE EN PEINTURE DE LA CHEMINÉE CÔTÉ PAQUEBOT (SUITE).

Les Copropriétaires approuvent unanimement d'effectuer les travaux via la firme DIALUC.

Le coût du travail sera sous tarif régie et financé en fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mr & Mme MOLENBERGHS - BRACKE D. - T. - Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. POINTS DEMANDÉS PAR DES COPROPRIÉTAIRES.

- Étanchéité fondation de l'immeuble pouvant être la cause d'un sinistre dans l'appartement du lot A (MOLENBERGHS - BRACKE).
- problème d'humidité chaufferie loft F (MAJER - BILBREY)

ACP LEOPOLD II 109 mandatera DIALUC pour investiguer quelle suite à donner à ces divers dégâts

- infiltrations arrêtes de façade 1er étage arrière et évacuations terrasse 3ème étage arrière.

Les Copropriétaires approuvent unanimement d'effectuer les travaux via la firme DIALUC.

Le coût du travail sera soumis par DIALUC et financé en fonds de réserve

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

Le Fonds de Réserve comptable s'élève à 16.125,52 €.

Le Fonds de Roulement s'élève à 4.500,00 €.

Il est conseillé d'augmenter le Fonds de Roulement à hauteur de 6.500,00 €.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de ne pas augmenter le Fonds de Roulement.

Après un tour de table, il est unanimement décidé de maintenir 5.000,00 €/ an soit 1.250,00 €/trimestre pour le Fonds de Réserve.

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. APPROBATION BUDGET.

Le budget est unanimement approuvé.

17. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES.

- SYNDIC : Dynamic Services
- GESTIONNAIRE : Sipura Thibault
- ELECTRICIEN : Dourte
- PLOMBIER : Louis le Déboucheur
- SERRURIER : MTS
- ASSURANCE : CONCORDIA
- ASCENSEUR : ELS

18. NOMINATION/RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le Conseil de Copropriété est composé de Mme De Witte, Mr Wallard et Mr Billiet (Mme Vandervellen).

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. NOMINATION/RECONDUCTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Mr Ortiz est unanimement reconduit dans ses fonctions.

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. NOMINATION/RECONDUCTION DU SYNDIC.

Le Syndic, Dynamic Services est unanimement reconduit dans ses fonctions jusqu'à la prochaine AG.

Majorité absolue	Oui	935,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	935,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Mme VANDERVELLEN - Mr & Mme ENELAND - GHANI - Mr & Mme WROBELWSKI Suzanne - Mr & Mme ORTIZ GARCIA-FERNANDEZ C. - M. - Mr & Mme MAJER - BILBREY B. - A. - M. WALLARD Alexandre - Mr & Mme HODY - SCHMIT Gilles - Martine - Mr & Mme VOLCKRICK - DE WITTE M. - B.		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. LECTURE DU PV, DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PV.

Fait en fin d'Assemblée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:01.

Le Président
M. WALLARD Alexandre

Le Secrétaire
M. Sipura Thibault