

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26/11/2025 À 19:00

**0099 - VAL DES SEIGNEURS (0841164501)
VAL DES SEIGNEURS / RUE BLOCKMANS, 7-9-11 / 12
1150 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Dans la salle paroissiale « PAX »
Avenue Vandermaelen, 23
1150 Woluwe St Pierre.

Procès verbal

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

24 copropriétaires sur 42 totalisant 6 046,00 / 9 980,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C2396 - [REDACTED] représentant 178,00 / 9 980,00 quotités
- C2401 - [REDACTED] représentant 238,00 / 9 980,00 quotités
- C2402 - [REDACTED] représentant 222,00 / 9 980,00 quotités
- C2403 - [REDACTED] représentant 244,00 / 9 980,00 quotités
- C2404 - [REDACTED] représentant 283,00 / 9 980,00 quotités
- C2405 - [REDACTED] représentant 280,00 / 9 980,00 quotités
- C2406 - [REDACTED] représentant 783,00 / 9 980,00 quotités
- C2407 - [REDACTED] représentant 281,00 / 9 980,00 quotités
- C2409 - [REDACTED] représentant 175,00 / 9 980,00 quotités
- C2410 - [REDACTED] représentant 343,00 / 9 980,00 quotités
- C2411 - [REDACTED] représentant 170,00 / 9 980,00 quotités
- C2413 - [REDACTED] représentant 206,00 / 9 980,00 quotités
- C2415 - [REDACTED] représentant 195,00 / 9 980,00 quotités
- C2416 - [REDACTED] représentant 218,00 / 9 980,00 quotités
- C2420 - [REDACTED] représentant 300,00 / 9 980,00 quotités
- C2421 - [REDACTED] représentant 305,00 / 9 980,00 quotités
- C2423 - [REDACTED] représentant 444,00 / 9 980,00 quotités
- C2425 - [REDACTED] représentant 239,00 / 9 980,00 quotités
- C2426 - [REDACTED] représentant 245,00 / 9 980,00 quotités
- C2429 - [REDACTED] représentant 176,00 / 9 980,00 quotités
- C2433 - [REDACTED] représentant 131,00 / 9 980,00 quotités
- C2440 - [REDACTED] représentant 33,00 / 9 980,00 quotités
- C3160 - [REDACTED] représentant 179,00 / 9 980,00 quotités
- C3545 - [REDACTED] représentant 178,00 / 9 980,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C2398 - [REDACTED] représentant 179,00 / 9 980,00 quotités
- C2399 - [REDACTED] représentant 175,00 / 9 980,00 quotités
- C2400 - [REDACTED] représentant 237,00 / 9 980,00 quotités
- C2408 - [REDACTED] représentant 313,00 / 9 980,00 quotités
- C2412 - [REDACTED] représentant 187,00 / 9 980,00 quotités
- C2414 - [REDACTED] représentant 195,00 / 9 980,00 quotités
- C2418 - [REDACTED] représentant 147,00 / 9 980,00 quotités
- C2419 - [REDACTED] représentant 299,00 / 9 980,00 quotités
- C2424 - [REDACTED] représentant 241,00 / 9 980,00 quotités

- C2427 - [REDACTED] représentant 230,00 / 9 980,00 quotités
- C2430 - [REDACTED] représentant 179,00 / 9 980,00 quotités
- C2431 - [REDACTED] représentant 175,00 / 9 980,00 quotités
- C2432 - [REDACTED] représentant 212,00 / 9 980,00 quotités
- C2434 - [REDACTED] représentant 81,00 / 9 980,00 quotités
- C2435 - [REDACTED] représentant 399,00 / 9 980,00 quotités
- C2436 - [REDACTED] représentant 126,00 / 9 980,00 quotités
- C2438 - [REDACTED] représentant 324,00 / 9 980,00 quotités
- C3450 - [REDACTED] représentant 235,00 / 9 980,00 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

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

Art 3.87 § 5 du code civil : « L'Assemblée Générale doit être présidée par un Copropriétaire » ;

Art 3.87 §10 du code civil : "Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les Copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

Monsieur Godet se propose à la Présidence et le Syndic au secrétariat..

Majorité absolue	Oui	6 046,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 046,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. CONSTAT D'APPROBATION DU PV DU 26 NOVEMBRE 2024.

Art 3.93 § 5 : « Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale. »

Etant donné qu'il n'y a eu aucune contestation dans les délais légaux concernant le PV du 26 novembre 2024, ce dernier est approuvé à l'unanimité.

3. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES.

Art 3,89 §1 du code civil : « Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières » ;

Les copropriétaires sont invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée.

Voici la liste des impétrants de l'immeuble:

IMPETRANT	NOM	MAIL	TELEPHONE
ADOUCCISEUR	ECOWATER	invoicing@ecowater.be	+32 2 652 05 93
ASCENSORISTE	OTIS	general.be@otis.com	+32 800 12 424
ASSURANCE - COURTIER	ASSUREMENT	info@assurance.be	+32 2 731 71 57
CAMERA	GREEN LIGHT SECURITY	info@vista-security.be	+32 2 663 70 00
DEBOUCHEUR	CURNET	info@curnet.be	+32 2 511 13 84
EAU	VIVAQUA	info@vivaqua.be	+32 2 518 88 10
ELECTRICIEN	DOURTE	info@dourte.be	+32 2 331 31 23
ELECTRICITE	ENGIE	servicesyndic@engie.com	+32 8 158 42 02
EXTINCTEURS	SKYLUX	info@skylux.be	+32 56 20 00 00
EXTRACTEUR CUISINE et SANITAIRE	SOWA	info@sowa.be	+32 475 26 88 50
INCENDIE	ESS	info@ess-systems.be	+32 2 384 43 97
JARDINIER	LA SERRE A OUTIL	info@laserreoutil.be	+32 2 762 80 73
NETTOYAGE	CD NET	cdnet@cdnet.be	+32 2 731 95 44
PANNEAUX SOLAIRES	BRUSOL	hello@brusol.be	+32 2 411 90 47
PLAQUETTES	IMMO-PLAQUETTES	info@immo-plaquettes.be	+32 2 478 05 54
PLOMBIER	DIALUC SERVICES	dialucvivo@yahoo.com	+32 2 360 09 55
PORTE DE GARAGE	PORTOMATIC	mail@portomatic.be	+32 2 759 66 30
POUBELLE	BRUXELLES PROPRETE	info@arp-gan.be	+32 8 009 81 81
SECT	KONHEF	info@konhef.be	+32 3 238 99 81
SERRURIER	SERRURERIE GENERALE	serrurierwoluwe@hotmail.com	+32 2 772 95 22
TELEPHONIE	PROXIMUS	syndic@proximus.com	+32 800 33 800

- Obligation de souscrire une licence afin de gérer les factures sous format PEPPOL à partir du 1er janvier 2026.
- Une **mise à jour des frais administratifs de Dynamic Services** est portée à votre information. Concernant les **frais liés aux courriers, convocations et autres documents transmis en version papier**, ceux-ci sont **inclus dans un forfait**, conformément aux dispositions prévues dans le **contrat de syndic**.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art 3.90 § 4 : « Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »

Le **rapport est présenté tout au long de la réunion**, celle-ci abordant à la fois les **points réalisés** et ceux **encore à réaliser**.

Aucune réunion de Conseil de Copropriété n'a été réunie durant l'exercice écoulé.

Voici néanmoins un aperçu des **opérations effectuées au cours de l'année** :

- **Nettoyage de la façade avant** ;
- **Réparation des bétons en façade avant** ;
- **Réfection de la toiture du garage et remplacement des joints des couvre-murs** ;
- **Remplacement des éclairages dans les parties communes**.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le Commissaire aux Comptes, Monsieur Van Schendel informe l'Assemblée de son rapport.

Ce dernier sera joint au présent PV.

Une nouvelle mouture du décompte d'eau et d'électricité est proposée et cette dernière est approuvée.

Prendre le prix moyen de la facture de clôture et le pondérer en fonction de la consommation privative.

6. ÉTAT DES PROCÉDURES EN COURS.

Informations sur les copropriétaires en défaut de paiements.

- **Dossier Messiant** : Clôturé au cours de l'exercice.
- **Dossier Can Curt** : Toujours en suivi par l'avocat désigné à l'époque par le syndic Cogebra.
- **Dossier Warnant** : Transmis à l'assurance pour récupération des montants dus.

7. APPROBATION DES COMPTES AU 30 JUIN 2025.

Après discussion et du rapport du Commissaire aux Comptes, l'Assemblée décide à l'unanimité de donner mandat au Commissaire aux Comptes pour l'approbation des comptes suites aux rectifications demandées.

Majorité absolue	Oui	6 046,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 046,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC.

Décharge à donner au Syndic, Dynamic Services, représenté par Monsieur Hennes Fabrice. Vote.

Majorité absolue	Oui	6 046,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 046,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Décharge à donner au Conseil de Copropriété représenté par Messieurs Godet et Giannakakis. Vote.

Majorité absolue	Oui	6 046,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 046,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Décharge à donner au Commissaire aux Comptes, Monsieur Van Schendel.

Le Commissaire aux Comptes est remercié en séance.

Vote.

Majorité absolue	Oui	6 046,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 046,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE AU 30 SEPTEMBRE 2025.

Le Fonds de Réserve au 30 septembre 2025 s'élève à **51.022,59 €**.

Les interventions qu'il y a eu durant l'exercice sur le Fonds de Réserve sont:

- Les travaux de façades avant;
- Les travaux de la toiture des garages;
- Le remplacement des éclairages.

12. NETTOYAGE DE LA FAÇADE ARRIÈRE DU COMPLEXE IMMOBILIER AVEC REBETON.

Le Syndic a transmis avec la convocation, le devis de réfection de la façade arrière de la société Rebeton. le montant des travaux s'élève à 53.392,20 € TVAC.

Vote sur le nettoyage de la façade arrière du complexe immobilier.

Majorité des 2/3	Oui	502,00	8,30 %
	Non	5 544,00	91,70 %
	Voix exprimées	6 046,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE.

Le Syndic avec le soutien du Conseil de Copropriété ont pu récolter un devis complémentaire à celui envoyé avec la convocation.

Voici un tableau résumant les offres:

Travaux:	LA DATCHA	DOURTE
Parties communes 7	2.785,68 €	3.650,87 €
Parties communes 9	3.131,24 €	4.156,51 €
Parties communes 11	3.209,68 €	4.330,39 €
Parties communes 12	2.785,68 €	3.650,87 €
Total partie commune	11.912,28 €	15.788,64 €
Poste privatif:	LA DATCHA	DOURTE
1-Cornet	60,42 €	84,69 €
2-Main libre	83,74 €	78,19 €
3-Main libre + écran	232,14 €	256,52 €
4-Cornet + écran	253,34 €	0,00 €
5-Main libre + écran + Wifi	433,54 €	392,09 €
Option:	LA DATCHA	DOURTE
Plaque de finition MDF	42,40	0,00
Programmation 1-2	21,20	0,00
Plaque inox brossé	0,00	74,20

Vote sur le remplacement de la parlophonie.

Voici le n° de téléphone de la société LA DATCHA, si vous rencontrez des soucis de parlophonie:

David Storms

La Datcha sprl

Rue Charles Jaumotte, 132

1300 Limal

Tél. : +3210414171

GSM : +32473443084

Après discussion, il a été demandé de faire un passage par colonne par la société DATCHA afin de détecter les soucis rencontrés (état des lieux des systèmes)

Majorité des 2/3	Oui	1 248,00	20,64 %
	Non	4 798,00	79,36 %
	Voix exprimées	6 046,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

14. POINTS DEMANDÉS PAR DES COPROPRIÉTAIRES.

- Différents compteurs de passage d'eau et d'électricité des garages qui ne fonctionnent plus (ou mal).
- Ecoulement dans le local poubelles.
- Bilan de consommation électrique des communs depuis l'installation des panneaux solaires.
- Location de garages à des personnes étrangères à l'immeuble. Renseignement ROI.
- Devis pour le remplacement des têtes des adoucisseurs et/ou le remplacement complet.
- Le bouton d'appel de l'ascenseur au n°11 au 3ème étage pose souci. OTIS ainsi que le bruit de frottement au n°9 du 3ème au 5ème étage.
- Taux d'humidité appartement Putzu.

• VOTE EN SEANCE:

- L'Assemblée décide unanimement de remplacer les compteurs d'eau de passage et de la vanne. L'Assemblée donne unanimement mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de la société.
- L'Assemblée décide de remplacer les compteurs d'électricité sauf Mesdames Rachin Dominique, Michalkova, Rachin Danielle et Messieurs De Kelper, Godet, Jacquemain et Simons. Le vote se solde par 28,21 % contre et 71,79 % pour, dès lors le point est approuvé. Demande de devis et l'Assemblée donne unanimement mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de la société.

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

Le Fonds de Réserve au 30 septembre 2025 s'élève à **51.022,59 €**.

Actuellement, les appels de Fonds de Réserve s'élève à 5.000,00 € soit 20.000,00 € sur l'exercice comptable.

La proposition est de continuer de la même manière que l'exercice écoulé pour l'exercice futur.

Majorité absolue	Oui	5 801,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 801,00	-
	Abstentions	245,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. NOMINATION/RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art. 3,90 § 1er : « Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article. »

§ 2. : « Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er. »

Actuellement le Conseil de Copropriété est représenté par Messieurs Godet et Giannakakis.

Ces derniers proposent leur reconduction et Monsieur De Grande propose sa nomination.

Vote.

Majorité absolue	Oui	5 801,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 801,00	-
	Abstentions	245,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. NOMINATION/RECONDUCTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Art. 3,91 : « Commissaire aux Comptes L'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, Copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. »

Actuellement, le Commissaire aux Comptes est Monsieur Van Schendel.

Ce dernier propose sa reconduction.

Le Syndic propose d'envoyer les documents comptables par trimestre pour alléger le travail de fin d'exercice.

Majorité absolue	Oui	5 801,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 801,00	-
	Abstentions	245,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. NOMINATION/RECONDUCTION DU SYNDIC.

Le Syndic, Dynamic Services, représenté par Monsieur Hennes Fabrice propose sa reconduction.

Majorité absolue	Oui	5 801,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 801,00	-
	Abstentions	245,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Fait en fin de séance.

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

Le Président

Le Secrétaire
