

**Association de copropriétaires**

**SAISONS 96**

96 Rue des Saisons

1050 – Ixelles

BCE 0878.413.489

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire**

**Le lundi 24 novembre 2025 à 11:00 heures**  
**Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine**


**1 - Validité de l'Assemblée Générale**

2 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

137 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

**2 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue**

Mme Toussaint a posé sa candidature pour assurer la Présidence de la présente assemblée générale.. 

Conformément aux dispositions légales le Syndic assure le Secrétariat de la séance.

**Majorité absolue**

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue**

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois Octobre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le Jeudi 08.10.2025 même endroit, même heure.

En cas d'absence de quorum, la seconde séance serait fixée à la date du 17.11.2026, même endroit, même heure.

**Majorité absolue**

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **4 - Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**

Le conseil de copropriété expose son rapport en séances.

Il est rappelé au syndic de poursuivre le devis pour le graffiti en façade ainsi que le retrait et la remise en état du pignon par le Delhaize.

Le syndic informe les copropriétaires qu'en plus de la gestion courante, il y a eu un suivi sur les dossiers suivants ;

- - Gestion des factures et établissement des décomptes
- - Suivi des dossiers sinistres

- Suivi des dépannage

#### **5 - Comptabilité**

##### **5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes**

Mme Toussain expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Cette dernière confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30.06.2024.

Il est rappelé au service comptabilité de bien faire la répartition Propriétaire/locataire de la manière suivante :

- Les honoraires de syndic ne sont pas à 50/50 mais entièrement à charge du locataire.

##### **5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01.07.2024 au 30.06.2025)**

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée est invitée à approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

##### **Majorité absolue**

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **5.3 - Etat des arriérés de charges**

Il n'y a actuellement aucun arriérés dans l'immeuble.

##### **5.4 - Nettoyage au bilan - Majorité absolue**

Fonds en faveur de la copropriété :

**49981** : 1587,47€

Ce point est apuré en faveur du fond de réserve.

## **6 - Procédures judiciaires en cours**

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

## **7 - Sinistres**

### **7.1 - Etat des sinistres en cours**

Les sinistres actuellement ouvert au bilan sont :

- - 494005 - Sin-5 DDE - Fuite machine à laver Wintein - Ntwali (A1-DRC)
- 494004 - Sin 4- DE - SN 04- Olender - Dégâts des eaux parquet

### **7.2 - Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5)**

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défailants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

#### **Majorité des quatre cinquièmes**

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **7.3 - Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)**

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 1500, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

#### **Majorité des deux tiers**

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **8 - Décharges et quitus - majorité absolue**

### **8.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue**

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **8.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue**

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **8.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue**

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **9 - Elections - majorité absolue**

### **9.1 - Constitution du Conseil de Copropriété**

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

#### Majorité des deux tiers

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **9.2 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue**

Mme Toussaint et Mme paelinck posent leur candidature.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **9.3 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes**

Mme Paelinck pose sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **10 - RGPD**

#### **10.1 - Information relative au dossier RGPD**

Dans le cadre de la poursuite de notre collaboration avec votre association de copropriétaires Les Saisons 96, nous souhaitons vous informer de la mise à jour de la convention de traitement conclue entre votre ACP et notre organisation en tant que Syndic.

Cette convention, rendue obligatoire par le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), encadre la manière dont nous, en tant que prestataire de services, traitons les données à caractère personnel des copropriétaires, résident et autres parties concernées.

#### **10.2 - Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention**

L'Assemblée, après avoir pris connaissance de la convention RGPD mise à jour, décide à l'unanimité d'approuver cette nouvelle version et d'en autoriser la signature.

En conséquence, l'assemblée donne mandat à Mme Toussaint pour signer ladite convention au nom et pour le compte de l'ACP Les Saisons 96

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **11 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire**

#### **12 - Travaux et financements**

##### **12.1 - Travaux – principe - majorité des 2/3**

Il n'y a pas de travaux prévus cette année.

#### Majorité des deux tiers

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **12.2 - Financement - majorité absolue**

Ce point n'est pas d'application.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **13 - Budget – majorité absolue**

#### **13.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières**

##### **Fournisseurs :**

Services	Fournisseurs
Nettoyage immeuble	Cobranet
Courtier d'assurances (Protec Jur)	ARAG
Courtier d'assurance	Meuwese & Gulbis
Electricité des parties communes	Total énergies
Eau	Vivaqua
Syndic	Parte
Ascenseur	Schindler



#### **13.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

Un budget a titre informatif de € **13.811,30** est communiqué par le syndic.

#### **13.3 - Fonds de roulement**

En date du 08.10.2025 le fonds de roulement s'élevait à € 5984.

L'Assemblée est invitée à maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

#### **Majorité absolue**

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **13.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 3771.22.

L'Assemblée est invitée à décider de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

OU

(Montant précis, connu à l'avance, ex-chaudière € 15000)

L'Assemblée est invitée à décider d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de € 500 chacun à partir du mois de Janvier pour un total de 2000€ sur l'année.

#### Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



#### **14 - Mandat**

##### **14.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue**

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **14.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue**

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

#### Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **14.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3**

L'Assemblée Générale est invitée à fixer le montant par intervention à € 5000.

Majorité des deux tiers

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**15 - Election du Syndic - majorité absolue**

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par par Olivier Blockhuys est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue

Oui: 137 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12:00.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

*Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.*

*Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.*



**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 24/11/2025 À 11:00**

SRL PARTE  
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE 68  
1410 WATERLOO

24/11/2025  
1207 - SAISONS 96 (0878.413.489)  
AVENUE DES SAISONS, 96  
1050 IXELLES

Copropriétaire		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 10	Clé	Total	Présent	Procuration		
BASSILI Nadia	0001	40				
DEMEYER Philippe	0001	40				
FLEM Lydia Rose	0001	131				
MAKRAKIS - SKAL TSA Charidimos - Maria	0001	77				
PAELINCK M.C.	0001	77	<i>Paelinck</i>			
ROLAND s.a.	0001	182				
SILBEREISEN Fabienne	0001	40				
TOUSSAINT Marie-France	0001	60			<i>M. Toussaint</i>	
TRQ	0001	263				
WINTEN Jeannine	0001	90				
<b>TOTAL QUOTITÉS</b>	<b>0001</b>	<b>1 000</b>				

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.