

Bruxelles, le 14 AVRIL 2026	
	B Partner s.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique 1082 Bruxelles TEL : 02 / 468 55 30 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « Résidence Ballade » située Avenue François Sebrechts 32-34-36-38 à 1080 Bruxelles	
BCE : 0878.746.853	Total pages : 8

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 14 AVRIL 2026

Le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale ordinaire chez B SPORTS - Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée - Contrôle du double quorum

32 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 54 rassemblant 6809 quotités sur 10.000. L'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par :

Monsieur Moonens assure la Présidence de l'assemblée.

Monsieur Byl, représentant du Syndic assure le secrétariat de l'assemblée.

La séance est ouverte officiellement ce **MARDI 14 AVRIL 2026 à 17h42**

1/8

COPROPRIETE : « BALLADE »

3. Rapport du Conseil de Copropriété et décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Le rapport était en attaché de la convocation à l'AG

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion durant l'année 2025.

4. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025

La commissaire aux comptes a donné son accord pour les comptes de l'année 2025

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2025 et donne décharge au Commissaire aux comptes pour sa gestion durant l'année 2025.

5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2025.

6. Situation et Appel au Fonds de roulement – Proposition de budget 2026

CONSOMMATION ENERGETIQUE

Le contrat patrimoine que B PARTNER a signé avec ENGIE ELECTRABEL assure à la copropriété un confort au point de vue du coût de l'électricité.

Electricité :

Coût du MWh est de 67,24 € en heure de pointe et de 46,72 € en heure creuse du 01 juillet 2021 jusqu'au 31/08/2025

- Du 01/01/2026 au 31/12/2026 : 87,76 € / MWh
- Du 01/01/2027 au 31/12/2027 : 81,72 € / MWh

Information du prix de l'électricité sur les marchés boursiers

Période	2026	2025	2024	2023	2022
janv.	108,52	112	78,56	130,7	
févr.	85,14	128,75	61,52	143,51	
mars	92,61	91,21	61,17	109,59	

avr.	91,91	73,39	48,01	105,53	186,59
mai		61,07	54,45	80,18	176,64
juin		65,33	59,8	93,14	219,1
juil.		83,07	54,56	75,35	321,33
août		68,98	65,53	91,96	448,13
sept.		63,6	66,65	94,35	346,51
oct.		75,07	77,9	86,4	157,39
nov.		86,19	108,94	91,47	180,41
déc.		85,35	105,22	69,4	269,28

Proposition d'un budget 2026 de 75.000 € transmis avec la convocation à l'AGO

75.000 €

Nom	MENSUEL
ALLALI	66,88 €
AYIRWANDA	106,25 €
BEJAOU	115,63 €
BEN LAHOUCINE	91,88 €
BERGMANS-TURNER	106,25 €
CARDONA	116,25 €
CHAUFOUREAU	116,25 €
CVILIC ENTREPRISE	9,38 €
DE BOECK	129,38 €
DE MUYLDER-VANDEPUT	310,63 €
DECOEN	19,38 €
DENYS	116,88 €
DEVOGELEER-SCHOONVAERE	133,75 €
DUMONT	57,50 €
FINEAU-GOLDSMITH (US)	133,13 €
GEEROMS	116,25 €
GIAGZIDIS	126,25 €
GILABERT	116,88 €
HOFMAN	135,00 €
HOYOIS-VERELST	91,88 €
IACONO-GOFFAUX	163,13 €
INSTRUMENTATION ELECTRICAL CO	10,00 €
KAMINSKI - KWAPISZ (NP)	0,00 €
MANENTE	106,88 €
MEULEMANS	116,25 €
MIGEOT	149,38 €

MINCHEVA	116,25 €
MONCADA	115,00 €
MOONENS-LEEMANS	186,25 €
PAIJ	116,88 €
PASCALINO	136,25 €
PRINIOTAKIS-HERMANS	116,25 €
QUARATO	178,75 €
RIEM	76,25 €
RIEM	115,63 €
SAKINDI	106,25 €
SMEKENS	115,63 €
SMP SPRL	106,25 €
SOGESIM	58,13 €
SPRIO	232,50 €
STANKIEWICZ - GUEDDICHE	161,88 €
STEVENS	106,88 €
STRAVCZINSKY	91,25 €
TORSELLA	57,50 €
TOTEV - BRACK	106,88 €
VAN BELLE-LOPEZ	197,50 €
VAN DEN BERGHE-DE NAER	57,50 €
VAN PEVENAEYGE-KABORE	162,50 €
VANDERHEYDEN	160,63 €
VERELST	9,38 €
VERHAVERBEKE	150,00 €
VERHEYEN	116,25 €
VERHEYEN	135,63 €
VERMOESEN	91,88 €
VILLAROMAN	106,88 €
	6.250 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fond de roulement pour un montant total annuel de 75 000 € jusqu'à la prochaine AGO.

Le montant mensuel a payé individuellement est détaillé ci-dessus. Le paiement doit nous parvenir pour **le 15 du mois en cours au plus tard**.

Ce montant individuel mensuel est effectif à partir du **1^{er} mai 2026** et ce jusqu'à la prochaine AGO sur le compte bancaire de la copropriété : BE41 0682 5102 4610

Il n'y aura pas de document d'appel de fonds envoyé individuellement.

7. Reconduction ou non du mandat de Syndic

Pour : 6549/6809

Contre : Van Pevenaeyge 260 /6809

Les Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve la reconduction du Syndic B Partner jusqu'à la prochaine AG ordinaire.

8. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2026

- ✓ *Se présente : Monsieur Moonens (AG approuve à l'unanimité) – Monsieur De Muylder (AG approuve à l'unanimité)*

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 8.

9. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2026

- ✓ *Se présente en qualité de Commissaires aux comptes : Madame De Muylder (AG approuve à l'unanimité)*

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 9.

10. Jardinier – société CPM

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG demande que CPM viennent combler les plantes qui n'ont pas poussé à la suite de la dernière commande de plantation de cotonneasters + substrat et d'enlever les mauvaises herbes.

11. Ascenseurs – Analyse de risque – Mise en conformité avant le 31/12/2026

4 ascenseurs : 995 € + 995 € + 725 € + 775 € = 3490 € *1,06 = 3.699,40 € t vac


A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 11.

Le montant sera prélevé sur le fonds de réserve.

12. Situation et Appel au Fonds de réserve

Fonds de réserve général analytique au 14/04/2026 : 136.791,56 €

Proposition pour 4000 € par trimestre



5/8

Contre : Moonens (298) – Verelst (15) – Giagzidis (202) – Devogeleer (214) – Vilaroman (171) – Priniotakis (186) – Pasqualino (218) – Verelst-Hoyois (147) – Hofman (216) – Verhaverbeke (240) – Sogesim (93) - 2000/6809

La proposition est de maintenir l'appel de fonds de réserve à 16 000 € pour l'année 2026 jusqu'à la prochaine AG.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fond de réserve pour un montant total annuel de 16 000 € jusqu'à la prochaine AGO.

Le montant mensuel a payé individuellement est détaillé ci-dessus. Le paiement doit nous parvenir pour le **15 du mois en cours au plus tard**.

Ce montant individuel mensuel est effectif à partir du **1^{er} mai 2026** et ce jusqu'à la prochaine AGO sur le compte bancaire de la copropriété : BE34 0882 4899 8890

Il n'y aura pas de document d'appel de fonds envoyé individuellement.

4.000 €

Nom	Prénom	Quotités	MENSUEL
ALLALI	Nour	#	14,27 €
AYIRWANDA	Géraldine	#	22,67 €
BEJAOUI	Leïla	#	24,67 €
BEN LAHOUCINE	Nathalie	#	19,60 €
BERGMANS-TURNER	Cécile	#	22,67 €
CARDONA	Louise	#	24,80 €
CHAUFUREAU	Alain	#	24,80 €
CVILIC ENTREPRISE		#	2,00 €
DE BOECK	Huguette	#	27,60 €
DE MUYLDER-VANDEPUT		#	66,27 €
DECOEN	Didier	#	4,13 €
DENYS	Aurélie	#	24,93 €
DEVOGELEER-SCHOONVAERE		#	28,53 €
DUMONT	Solange	#	12,27 €
FINEAU-GOLDSMITH (US)		#	28,40 €
GEEROMS	Mathieu - Benjamin	#	24,80 €
GIAGZIDIS	Virginia	#	26,93 €
GILABERT	Nicolas	#	24,93 €
HOFMAN	Olivier	#	28,80 €
HOYOIS-VERELST		#	19,60 €
IACONO-GOFFAUX		#	34,80 €
INSTRUMENTATION ELECTRICAL CO		#	2,13 €
MANENTE	Nina	#	22,80 €
MEULEMANS	Pierre	#	24,80 €
MIGEOT	Georges	#	31,87 €

MINCHEVA	Zora	#	24,80 €
MONCADA	Diégo	#	24,53 €
MOONENS-LEEMANS	Guy - Martine	#	39,73 €
PAIJ	Didier	#	24,93 €
PASCALINO	Anna	#	29,07 €
PRINIOTAKIS-HERMANS	Efthimios - Lucienne	#	24,80 €
QUARATO	Stefany	#	38,13 €
RIEM	Isabelle	#	16,27 €
RIEM	Marc	#	24,67 €
SAKINDI	Evelyne	#	22,67 €
SMEKENS	Hélène	#	24,67 €
SMP SPRL		#	22,67 €
SOGESIM		#	12,40 €
SPRIO	Filippo	#	49,60 €
STANKIEWICZ - GUEDDICHE	Michal - Syrine	#	34,53 €
STEVENS	Monika	#	22,80 €
STRAVCZINSKY	Alain-Michel	#	19,47 €
TORSELLA	Tex	#	12,27 €
TOTEV - BRACK		#	22,80 €
VAN BELLE-LOPEZ		#	42,13 €
VAN DEN BERGHE-DE NAER		#	12,27 €
VAN PEVENAEYGE-KABORE	Olivier-Gisèle	#	34,67 €
VANDERHEYDEN	Marc	#	34,27 €
VERELST	Eric	#	2,00 €
VERHAVERBEKE	Antoine	#	32,00 €
VERHEYEN	Johan	#	24,80 €
VERHEYEN	Dominic	#	28,93 €
VERMOESEN	Estelle	#	19,60 €
VILLAROMAN	Maximo Ray Kenneth	#	22,80 €
			1.333 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, approuve de placer le montant du fonds de réserve sur un compte épargne ou à terme sur un an rapportant un taux d'intérêts supérieur au taux actuel sans prise de risque.

13. Renouvellement du permis d'environnement pour le parking privé en sous-sol où sont garés 54 véhicules à moteur - Classe 1B - Rubrique(s) : 68b.

Offre en attaché de l'architecte Monsieur Charles Thierry pour introduire une nouvelle demande de permis d'environnement à Bruxelles Environnement

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de prendre l'architecte Monsieur Charles Thierry. Prélèvement sur le fonds de réserve.

**14. Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) - ARTICLE 8 : ESTHETIQUE ET ASPECT DE
L'IMMEUBLE : Terrasses/balcons**

Décision et vote pour l'ajout du point suivant dans le R.O.I

Les occupants des balcons situés aux étages inférieurs ne doivent en aucun cas subir des écoulements d'eau provenant des étages supérieurs.

Il est strictement interdit de procéder au nettoyage des balcons à grande eau avec ou sans karcher (excepté pour les penthouses et les rez-de-chaussée) . L'utilisation de savon, d'eau de Javel ou de tout autre détergent est également prohibée, afin de préserver le revêtement des balcons ainsi que les plantations situées au rez-de-chaussée.

En cas de non-respect de ces dispositions, le Syndic sera informé et sollicitera l'application d'une indemnité forfaitaire de 150 €, à charge du copropriétaire concerné

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 14.

RAPPEL IMPORTANT

Il est strictement interdit lorsque l'on change la hotte de la cuisine de la remplacer par une hotte munie d'un moteur d'extraction.

Les propriétaires qui louent leur appartement doivent transmettre à leurs locataires le règlement d'ordre intérieur (R.O.I.)

La séance est officiellement levée à 19h31



Pierre BYL

Le Syndic



Les Copropriétaires