

Association de copropriétaires
OASIS
169
1380 – Woluwe-Saint-Lambert
BCE 0848396246

Rapport de l'Assemblée générale ordinaire

Le jeudi 19 juin 2025 à 13:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine

1 - Validité de l'Assemblée Générale

3 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.
1747 quotités sur 10168 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

Madame De Gironcoli 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.

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 Mai.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le Mardi 05/05/2026 même endroit, même heure.

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 séance.

L'Assemblée Générale aimerait accentuer la communication et la collaboration entre l'immeuble et le syndic.

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 dépannages
 - - Installation de pique à Pigeons
- Nettoyage des grilles appartenant à la STIB

5 - Comptabilité

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

Mme Bodart expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2024.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01.01.2025 au 31.12.2025)

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.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.3 - Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels – majorité absolue

Le syndic propose à l'assemblée générale de passer en système de décomptes annuels, ce qui présente les avantages suivants :

- ✓ Respecter l'esprit des nouvelles dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et de l'Arrêté royal du 12/07/2012 fixant un plan comptable normalisé pour les Associations de Copropriétaires.
- ✓ Faciliter le processus de vérification des comptes.
- ✓ Harmoniser le montant des charges appelées mensuellement par un lissage des dépenses.
- ✓ Permettre d'assurer un meilleur suivi des copropriétaires débiteurs et un meilleur équilibre de la trésorerie
- ✓ Faciliter la répartition des charges entre vendeur et acquéreur en cas de mutation d'un lot.

A la suite de quoi l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la tenue des comptes sur base annuelle et sur la fixation de l'exercice du 01/07 au 30/06 de chaque année. L'année comptable en cours se clôturera donc au 30/06/2025 afin de commencer la prochaine année comptable annuelle avec appels mensuels au 01/07/2025.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.4 - Etat des arriérés de charges

Les arriérés de charges actuelles sont :

- - Monsieur et/ou Madame Rinaldi C/o One Real Estate - Mr Gozes : **11 377.64**

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 :

Actif	Passif
494001 - SINISTRE DDE 1er étage 300.00	414100 - Indemnités sinistre ar 1 017.64
	414101 - Sinistre 08/10/2015 678.48
	414102 - Sinistre 07/06/2016 86.73

Les sinistre 414100, 414101 et 414102 seront apuré au profit des charges.

Le sinistre 494001 sera pris en charge par les charges communes.

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.

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.

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.

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.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Madame Bodart, Mme Janssens et Madame de Gironcoli, posent leurs candidatures.

Elles sont chaleureusement remerciées par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Madame Bodart, pose sa candidature. elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Désamiantage - Situation et Informations - Majorité Absolue

Le syndic informe l'assemblée qu'un **inventaire amiante a été réalisé l'année précédente** par la société **Pégase**, conformément aux obligations légales. Afin de pouvoir procéder à un **appel d'offres pour les travaux de désamiantage**, ce rapport doit être **mis à jour**.

À ce jour, le syndic précise qu'une **nouvelle campagne d'inventaire est en cours de planification** et que les **appels d'offres pour le désamiantage suivront immédiatement la réception de ce rapport actualisé**.

Afin d'accélérer la procédure et de ne pas devoir attendre la prochaine assemblée générale, **l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour analyser et valider les offres reçues**, sur base des documents transmis par le syndic.

L'assemblée générale **donne mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre de désamiantage**, une fois les offres collectées et soumises par le syndic, après réception de l'inventaire actualisé.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Présence de Pigeons - Informations et décisions - Majorité Absolue

Le syndic informe l'assemblée que des **piques anti-pigeons ont été installés sur les corniches des parties communes** dans le but de limiter la présence de pigeons dans l'immeuble. Malgré ces installations, il est constaté que les pigeons continuent de fréquenter les **balcons situés côté cour arrière**, où ils trouvent des lieux favorables à leur nidification, notamment en raison de l'**état dégradé de certains balcons** et du **manque d'entretien** de ceux-ci.

Afin de contribuer à la limitation de ce phénomène, il est rappelé que **l'entretien régulier des balcons privés** incombe aux copropriétaires concernés ainsi qu'à leur locataire. Il est donc demandé à chacun de veiller à ce que leurs balcons soient **maintenus propres et dégagés**, sans dépôts attirant les nuisibles ou favorisant l'installation des volatiles.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Travaux et financements

12.1 - Travaux – principe - majorité des 2/3

Il n'y a pas de travaux prévus dans l'année en cours.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.2 - Changement de chaudière avant le 01.07.2025 - Loi Arizona - informations et décisions - Majorité 2/3

Les sociétés Somaclim et Abctechinics ont été proposés pour le changement de la chaudière.

L'offre de Somaclim est : 81.598,70€ et 860€ de contrat d'entretien.

L'offre de Abctechinics est : 95 885,17 € et 1650€ de contrat d'entretien.

L'assemblée générale valide donc l'offre de Somaclim pour le montant de 81.598,70€

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.3 - Financement - majorité absolue

L'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société Somaclim pour un budget de 81.598,70€ € TVAC.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve disponible.

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	Desmet Clean Services
Entretien de la chaudière/Chauffagiste	VDS Chauffage
Courtier d'assurances	SOYER & MAMET
Compagnie d'assurance	Ag assurance
Electricité des parties communes	ENGIE - ELECTRABEL
Eau	Vivaqua
Syndic	SG IMMO - Couet&Associés
Ascenseur	Schindler
Mazout	ESSO Comfort energy
Porte de garage	VIPER ENGINEERING
Contrôle incendie	SICLI
Contrôle Ascenseur	AIB Vincotte

13.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de 55.271,02 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles et d'application à partir du mois de Juillet suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre

en place un ordre permanent.

Suggestion :

Dans le cadre d'une augmentation de budget, il y a lieu de tenir compte que les prochaines provisions qui seront envoyées doivent également couvrir l'augmentation des provisions déjà appelées depuis le début de l'année comptable basées sur un budget inférieur. L'augmentation décidée peut sembler amplifiée de par ce fait, mais sera néanmoins conforme à la décision.

13.3 - Fonds de roulement

En date du 25.05.2025 le fonds de roulement s'élevait à € 20010.37. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 55.271,02 €, soit € 16581.30.

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

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 € 112.859,64.

L'Assemblée est invitée à décider d'alimenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriel de € 2500 chacun à partir du mois de Juillet.

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.

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.

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 € 2500 HTVA.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic SG IMMO n'est pas réélu. Le contrat prend fin au 26.05.2025.

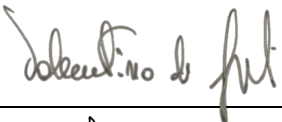
À l'unanimité le nouveau Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par par Olivier Blockhuys est pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15:30.

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

SIGNATURE(S)

Nom	Date	Commentaire	Signature
DE GIRONCOLI 1200 Bruxelles Avenue de Broqueville n°169/18			
Janssens 1200 Bruxelles Avenue de Broqueville, 169/b2	19/06/2025 15:31		
SINGER Pascaline 7522 Tournai Hameau du Cocriamont, 2	19/06/2025 15:30		
van Boxmeer - Bodart 1040 Bruxelles Avenue Edouard Lacomblé 11			

