

Boulevard de la Plaine 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.I. : 800 049



Tél. : 02 378 20 33
Mail : bruxelles-plaine-team1@couet.be
Web : www.couet.be

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

Rapport de l'Assemblée générale ordinaire

Le mardi 05 mai 2026 à 14:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine

1 - Validité de l'Assemblée Générale

6 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.
7538 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

Mme Manfredi 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 Mercredi 05/05/2027 même endroit, 13h.

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.

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
 - - Suivi du désamiantage dans le local chaufferie
 - - Suivi de l'ouverture du nouveau compteur Gaz via Sibelga
- Installation de la nouvelle chaudière à condensation via la société Somaclim

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 31/12/2025.

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 - Etat des arriérés de charges

Les arriérés de charges actuelles sont :

- - Monsieur et/ou Madame Rinaldi C/o One Real Estate - Mr Gozes : **-7.354,54€**

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

Il n'y a actuellement aucun sinistre ouvert au bilan.

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 - 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.

9.2 - 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 - Dossiers en cours - informations et décisions

10.1 - Désamiantage - Situation et Informations - Majorité Absolue

Le syndic explique que le désamiantage a bien eu lieu du 01.04.2026 au 03.04.2026 (voir plan de démarrage en annexe)

Pour pouvoir ce faire, un inventaire amiante a du être réalisé et un permis d'environnement devait être introduit.

Une fois ces longues démarches effectuées, du à mauvais rapport de conformité électrique de l'immeuble, il a été nécessaire de faire la demande d'un groupe électrogène pour ces travaux de désamiantage.

Ce dossier est dorénavant clôturé.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10.2 - Travaux de Chaudière - Informations

Les travaux de changement de chaudière sont prêt à démarrer.

Sibelga doit nous revenir avec l'ouverture du compteur gaz pour les communs.

Ils nous ont bien confirmé que le dossier était complet et nous sommes en attente de leur analyse sur place.

Une mise en conformité du local ne devrait pas être à prévoir mais nous devons attendre le retour de Sibelga pour en être certain.

Une fois ce compteur installé, la société Somaclim pourra procédé au remplacement de la nouvelle chaudière.

Il est demandé au Syndic de faire appel à la société Homegrade pour avoir un avis a titre gratuit pour la potentielle installation de panneaux solaires et de recommandation au niveau des pompes à chaleur.

10.3 - Etats des haies devant l'immeuble - Informations et décisions

Il a été constaté que les haies situées devant l'immeuble ont été taillées de manière très brutales.

La taille et l'entretien de ces haies sont de la responsabilité de la STIB.

10.4 - Remise en conformité électrique - informations et décisions

Il a été constaté que l'ACP ne possédait pas d'attestation électrique conforme dans l'immeuble.

Pour rappel, il s'agit ici d'une obligation légale à renouveler tous les 5 ans dans les parties communes.

Une inspection a donc été effectuée et il s'avère que l'attestation est revenue non conforme.

Dans ce cadre, parmi les remarques de non conformité il y avait le manque des plans unifilaire et de position.

Ceux-ci ont été effectués par la société MTS. Cette société était déjà intervenue à l'immeuble lors du problème avec l'ascenseur.

Le syndic invite l'assemblée générale de donner mandat au syndic pour faire un appel d'offre pour la remise en conformité de l'électricité des parties communes.

11 - Travaux et financements

11.1 - 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.

11.2 - Financement - majorité absolue

Aucun travaux n'est prévu et donc aucun financement n'est à prévoir.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Budget – majorité absolue

12.1 - 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	Octa +
Eau	Vivaqua
Syndic	Parte
Ascenseur	Schindler
Mazout	ESSO Comfort energy

Porte de garage	VIPER ENGINEERING
Contrôle incendie	SICLI
Contrôle Ascenseur	AIB Vincotte
Electricien	MTS Maintenance

12.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de **63.000 €**. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront **Trimestrielles** et d'application à partir du mois de **Juin** 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.

12.3 - Fonds de roulement

En date du 05.05.2026 le fonds de roulement s'élevait à € 20.010,37€.

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 105.516,89€.

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Mandat

13.1 - 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.

13.2 - 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.

13.3 - 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 € 3500 HTVA/intervention.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Election du Syndic - majorité absolue

À la majorité requise / à l'unanimité, l'Assemblée générale, agissant conformément aux modalités prévues dans la convention de syndic conclue avec l'ACP, désigne en qualité de syndic la société Parte Expert BV, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0763.362.284, société agréée IPI (n° 800049) et membre du groupe Parte Group BV, dont le siège social est situé Jan Van Gentstraat 7 boîte 402, 2000 Anvers

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

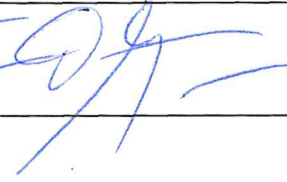
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15:45.

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
Janssens 1200 Bruxelles Avenue de Broqueville, 169/b2	05/05/2026 15:32		
Lehe			



1200 Bruxelles Avenue de Broqueville, 169/15			
Manfredi 1200 Bruxelles Avenue Albert Jonnart, 14	5/5 15:45		
van Boxmeer - Bodart 1040 Bruxelles Avenue Edouard Lacomblé 11	05/05/2026 15:32		