

Procès-Verbal Assemblée Générale Annuelle
ACP Marius Renard I, Av. Marius Renard 27/27a, 1070 Bruxelles
N° entreprise : 0850183521

L'Assemblée générale annuelle (deuxième session) s'est tenue le jeudi 21 mai 2026 à l'ULB, Campus Erasme, Local Bremer (Bâtiment B) à 1070 Anderlecht, Route de Lennik 808. La séance a débuté à 18u10
La feuille des votes avec tous les détails sera annexée au PV d'Assemblée Générale.

0. Vérification des présences et quorums

Nombre de propriétaires présents : 138/ 337 copropriétaires avec 343.650 / 810.200 quotités.
Au vu du fait que ceci est une deuxième séance, le quorum ne doit pas obligatoirement être atteint.
L'assemblée est valablement constituée et peut donc délibérer valablement.

1. Nomination du Président, du scrutateur et du secrétaire de la séance (vote : majorité absolue)

Les personnes suivantes ont été nommées pour cette assemblée : secrétaire : Mme De Cooman

a) A la majorité requise, l'Assemblée Générale nomme comme présidente : Madame D'hont

Votes pour	Votes contre	Abstentions
310.650 quotités	9.350 quotités	quotités 23.650

b) A la majorité requise, l'Assemblée Générale nomme comme scrutateur : Monsieur Ernotte -

Votes pour	Votes contre	Abstentions
310.650 quotités	9.350 quotités	quotités 23.650

2. Bilan financier 01/01/2025 au 31/12/2025 : approbation des comptes et du bilan (vote : majorité absolue)

Les décomptes pour l'exercice financier 01/01/2025 - 31/12/2025 ont été établis par le syndic, tous les documents ont été soumis au commissaire aux comptes pour examen et approbation. Le rapport du commissaire aux comptes est joint au PV.

Les décomptes ont été envoyés à tous les propriétaires en date du 21/04/2026. Le syndic donne des explications détaillées et répond aux questions des propriétaires. Dépenses de l'exercice 2025 : € 1.491.535,06.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2025 sont approuvés à la majorité requise par l'assemblée générale.

Votes pour	Votes contre	Abstentions
334.350 quotités	4.800 quotités	4.500 quotités

3. Gestion :

a. Décharge du syndic (vote : majorité absolue)

L'assemblée générale donne décharge au syndic D Real Estate pour la gestion administrative et technique de la période de gestion écoulée.

La décision est approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
314.250 quotités	2.500 quotités	26.300 quotités

b. Election du syndic (vote : majorité absolue)

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic actuel, D Real Estate, pour une période d'un an.

La décision est approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
324.500 quotités	6.850 quotités	11300 quotités

4. Contrôleur aux comptes

a. Décharge du contrôleur aux comptes (vote : majorité absolue)

L'assemblée générale octroie décharge à CV Consult représenté par Cyril Vincent pour le contrôle des comptes de l'exercice 2025.

La décision est approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
335.900 quotités	0 quotités	17750 quotités

b. Election du contrôleur aux comptes exercice 2026 (vote : majorité absolue)

CV Consult représenté par Cyril Vincent (contrôleur aux comptes externe) est nommée par l'assemblée générale comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2026.

La décision est approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
328.450 quotités	0 quotités	1 quotités 15200

5. Conseil de copropriété

a. Décharge (vote : majorité absolue)

L'assemblée générale octroie décharge au conseil de copropriété pour la période écoulée.

La décision est approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
314.700 quotités	2.500 quotités	26450 quotités

b. Election des membres du conseil de copropriété (vote : majorité absolue)

Avant l'assemblée générale, le syndic a reçu les candidatures suivantes pour le conseil de copropriété :

- Chantal D'hont
- Patrick Vantal
- Françoise Goffaux

Dont acte. Aucun autre copropriétaire ne se présente à l'élection lors de l'assemblée. Toutes les candidatures sont acceptées par l'assemblée générale.

La décision a été approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
333.900 quotités	0 quotités	9750 quotités

6. Présentation des travaux et budgets sur 5 ans (pas de vote)

Le syndic expose les grands travaux qui sont à planifier les 5 prochaines années, à savoir :

- Travaux au niveau des terrasses
- Travaux au niveau des pignons
- Travaux au niveau des ascenseurs
- Travaux au niveau des décharges
- Rénovation de la conciergerie
- Mise aux normes alerte incendie

Budget estimatif total : 5.000.000 €

Pas de vote

7. Travaux pignon

a. Présentation étude – vote sur le principe (vote : majorité des 2/3)

Une inspection des pignons a eu lieu par une équipe d'alpinistes suite à la notification de problèmes d'humidité dans certains appartements. Les pignons ont été vérifiés, il en ressort que les joints d'étanchéité de la façade sont à remplacer. Il s'agit des 2 pignons de l'immeuble avant et arrière (côté appartements L et K). Le syndic donne plus d'informations et répond aux questions des propriétaires, ainsi que l'architecte Samper (Art's Architectes) qui est présent à l'AG. L'assemblée générale est d'accord avec le principe de faire effectuer les travaux au niveau des 2 pignons, de manière phasée avec les travaux au niveau de la façade avant en priorité en 2026.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
308.150 quotités	18.650 quotités	16850 quotités

b. Choix du devis (vote : majorité des 2/3)

Suite à l'inspection qui a eu lieu Art's Architect a demandé un devis pour les travaux, devis qui s'élève à 98.080€ hors tva par pignon. Ce devis a été envoyé avec la convocation pour cette réunion. L'assemblée générale demande minimum un devis comparatif et mandate le conseil de copropriété afin de trancher sur le devis approuvé avec un budget maximum de 98.080€ HTVA par pignon.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
307.500 quotités	14.050 quotités	22.100 quotités

c. Financement des travaux (vote : majorité absolue)

Le financement des travaux se fera par les charges courantes.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
304.400 quotités	12.050 quotités	17200 quotités

8. Travaux terrasses – état d'avancement et planning 2027 (vote : majorité des 2/3)

Suite au manque de liquidités au sein de la trésorerie de la copropriété il a été décidé de suspendre les travaux au niveau des terrasses pour l'année 2026. Les travaux seront repris en 2027, les travaux seront effectués au niveau de 3 étages par année. Les travaux sont encore à effectuer au niveau de 24 étages. Budget estimatif par étage : 140.000€ donc budget annuel : 420.000€ hors tva. Le financement se fait par les charges courantes. L'assemblée générale accepte ce qui précède.

La décision est approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
330.600 quotités	0 quotités	13050 quotités

9. Travaux ascenseurs

Il est nécessaire d'effectuer des travaux au niveau des ascenseurs dans le cadre de la conformité des ascenseurs ainsi que le remplacement des serrures et portes.

a. Choix du devis (vote : majorité des 2/3)

La société actuellement en charge de l'entretien des ascenseurs, Lift Inc, a remis des offres pour les postes :

- Mise en conformité : 42.501,97€ tva
- Résolution du problème des portes (4) : 15.270,47€
- Changement des serrures : 10.000€ / ascenseur, budget total : 70.000€
- Dépense totale : 127 772,44€ tva

Ces devis ont été envoyés avec les convocations pour cette réunion.

L'assemblée générale décide de faire effectuer les travaux de mise en conformité, le problème des portes ainsi que les serrures de l'ascenseur monte-charge. Budget : 67 772,44€ tva.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
310.250 quotités	7.050 quotités	1 quotité 26350

b. Financement des travaux (vote : majorité absolue)

Le financement des travaux se fera par un appel de provision extraordinaire.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
291.150 quotités	18.500 quotités	34000 quotités

10. Remplacement diverses portes immeuble

Diverses portes dans l'immeuble sont vétustes et sont à remplacer, notamment ; la porte au niveau des caves, la porte du local poubelle, porte commune du 27A, porte sortie de secours.

a. Choix du devis (vote : majorité des 2/3)

Un devis a été reçu de la société AZ Security pour un montant total de 21.750€ hors tva. Ce devis a été envoyé avec la convocation pour cette réunion. L'assemblée générale demande minimum un devis comparatif et mandate le conseil de copropriété afin de trancher sur le devis approuvé avec un budget maximum de 21.750€ HTVA.

La décision a été approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
293.800 quotités	20.700 quotités	29.150 29.150 quotités

b. Financement des travaux (vote : majorité absolue)

Le financement des travaux se fera par les charges courantes.

La décision a été approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
299.450 quotités	9.350 quotités	34850 34850 quotités

11. Modification du ROI (règlement d'ordre intérieur) (Vote : majorité absolue)

a. Article B.5 « charges et provisions »

Il est proposé de remplacer cet article par 'Les provisions trimestrielles ou mensuelles, notes de débit et décomptes annuels sont payables dans un délai de quinze jours calendrier à compter de la date d'envoi de l'appel de fonds, du décompte ou de la facture'

L'assemblée générale accepte cette proposition.

La décision a été approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
304.950 quotités	21.750 quotités	1 quotités 16950

b. Interdiction de location de courte durée

Il est proposé d'interdire la location de courte durée, tel que Airbnb.

L'assemblée générale confirme que les appartements sont destinés à des fins de résidence domestique/principale. Les occupants sont tenus d'être domiciliés dans les lieux. Les locations de courte durée, notamment à des fins touristiques, par exemple de type AIR BNB, sont donc interdites.

La décision a été approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
323.100 quotités	0 quotités	quotités 20550

c. Soumission des gros travaux dans les appartements pour approbation au syndic et à l'architecte
Juan-Luis Samper

En cas de gros travaux de rénovation, tel qu'abattement de murs, changement de conduites, changements au niveau de l'installation de chauffage, ... , le propriétaire de l'appartement est tenu à demander une autorisation par écrit au syndic minimum 30 jours avant le début des travaux : comme cela le syndic peut se concerter avec l'architecte attitré du bâtiment.

L'assemblée générale accepte ceci.

La décision a été approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
312.800 quotités	0 quotités	quotités 30850

d. Utilisation de l'ascenseur monte-charge en cas de travaux / déménagement

Il est impératif d'utiliser l'ascenseur monte-charges en cas de déménagements ou travaux.

Il est interdit d'utiliser pour les déménagements ou travaux les autres ascenseurs.

Il est uniquement possible de l'utiliser sous réservation, le coût est de 50 € par utilisation. La réservation doit se faire minimum 5 jours ouvrables avant l'utilisation. Auprès du syndic ou du concierge.

L'assemblée générale accepte ceci.

La décision a été approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
303.150 quotités	6.300 quotités	34200 quotités

12. Points d'information

- Le concierge Didier Balleux a pris sa retraite, il a été remplacé par monsieur Antohi Anatolle, le numéro de téléphone reste le même (0497706338).
- Une propriétaire remarque que certains habitants utilisent leur cheminée alors que le système est condamné. Et demande s'il n'y a pas de possibilités de condamner le plafond des cheminées de chacun (mais ne pas enlever la structure : juste condamner le plafond des cheminées).



13. Evaluation des contrats en cours (vote : majorité absolue)

Aperçu des fournisseurs actuels :

- Entretien des parties communes : Modaxinet
- Location et enlèvement des containers poubelles : Bruxelles Propreté
- Assurance : courtier Agesim&Co
- Ascenseur : Maintenance : LiftInc Inspection : Konhef
- Portes d'entrée : Tormax
- Protection incendie : ABC Technics – Help Fire
- Plombier : Casaneuf
- Compteurs eau et chauffage : Ista
- Electricité : TotalEnergies
- Banque : Belfius

L'assemblée générale décide de maintenir les contrats actuels hormis le nettoyage, mandat est donné au conseil de copropriété afin de trancher sur des devis pour le changement de la société de nettoyage.

La décision est approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
290.750 quotités	5.250 quotités	47650 quotités

14. Budget 2026 : Fonds de roulement - provisions charges ordinaires (vote : majorité absolue)

Le budget annuel est 1.350.000 euro/an, payable par des provisions trimestrielles.

Le syndic propose de maintenir le budget annuel mais de passer en provisions mensuelles.

L'assemblée générale décide d'accepter la proposition, les charges mensuelles seront payables à partir de juillet 2026.

La décision est approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
310.950 quotités	14.600 quotités	18100 quotités

15. Budget 2026 : Fonds de réserve (vote : majorité absolue)

Le montant total du fonds de réserve au bilan est de 262.179,64€. À ce jour, il n'y a pas d'appel de fonds de réserve. Le syndic propose de constituer un fonds de réserve annuel pour un montant total de 140.000€, payable par mois. L'assemblée générale accepte la proposition.

La décision est approuvée à majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
269.950 quotités	34.400 quotités	39300 quotités

Signature des notules de la réunion par tous les propriétaires encore présents

La séance est levée à 21h13

Signatures

Président

Secrétaire – Syndic

Propriétaires encore présents



**Rapport du Commissaire aux comptes de l'association des
copropriétaires de la résidence « MARIUS RENARD I ».**
BCE : 0850.183.521

Introduction – Mission

Ma mission étant de contrôler les comptes de la copropriété de la résidence « MARIUS RENARD I » pour la période comptable 01/01/2025 au 31/12/2025.

J'ai procédé à l'audit des comptes établis par le syndic « D Real Estate » en avril 2026.
Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations généralement admises en matière comptable.

Documentation

Monsieur Yüce, comptable en charge de l'immeuble au sein du Syndic « D Real Estate » m'a fait parvenir les documents suivants pour me permettre de mener à bien ma mission de commissaire au compte.

Voici la liste suivante des documents reçus :

- Bilan au 31/12/2024
- Bilan au 31/12/2025
- Grand livre financier
- Extraits bancaires
- Historique comptes généraux
- Récapitulatif des frais
- Facturier des entrées
- Compte de résultat détaillé
- Balance générale
- Historique fournisseurs
- Historique client
- Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 12/05/2025

À la suite de mes vérifications, Monsieur Yüce, m'a envoyé par email, des explications complémentaires, ou des informations supplémentaires pour l'exécution de ma mission.



Analyse

1. Charge / Décompte des frais

J'ai passé l'entièreté des factures en revue, j'ai pu constater que toutes les factures sont bien adressées à la copropriété et que celle-ci sont bien reprises dans le décompte des frais présentés par le syndic « D Real Estate ».

2. Bilan

Les Historiques des comptes reçus correspondent bien à ceux inscrits au bilan de la copropriété.

a. Situation sur les fonds :

i. Fonds de roulement : inchangé – Montant 200 000.00 €

ii. Fonds de réserve général : Montant 262 179.64 €

1. Solde initial : 261 591.77 €

2. Apport : 587.87 €

b. Inventaire : Chaque année, un inventaire physique des stocks (clés, télécommande, badge) doit être fait pour justifier les montants inscrits au bilan de la copropriété.

i. Le syndic « D Real Estate » n'a pas reçu de clés de son prédécesseur, s'il n'y a effectivement plus de clés en stock, il y lieu de faire une écriture de régularisation pour solde le compte 321 – Stock clés porte d'entrée pour un montant de 90.75 €

c. Balance des fournisseurs :

i. Un nettoyage de la balance des fournisseurs devrait être effectué.

1. Acta iusta : il y a un créancier de 455.37 € qui concerne les des factures de 2024 (Managimm). Une investigation est recommandée.



2. Admin Communale : Solde débiteur de 500.00 €, remboursement d'une caution.
3. Bruxelles Propreté : Solde débiteur de 33.98 €
=> Une circularisation avec le fournisseur est recommandée.
4. Casaneuf srl : Double paiement de 265.00 € pour la facture 2025/058 le 09/07/2025, à déduire du prochain paiement.
5. Managimm : Un solde débiteur de 32 119.93 €, Une investigation est plus que recommandée pour régulariser ce compte fournisseur
=> Le syndic va prendre contact avec le fournisseur pour recevoir un duplicata de la facture.
6. SPF Finance : paiement de 591.00 € au 01/07/2025 sans facture/avis de paiement en contrepartie.
7. Tormax : Paiement de 2 779.26 € ai 30/10/2025 sans facture en contrepartie.
8. Total Energies : Solde créditeur de 792.72 €, il y a lieu de faire une circularisation avec ce fournisseur.

d. Balance des occupants :

- i. J'ai constaté que la balance des copropriétaires est beaucoup trop importante. Il y 46 copropriétaires qui présentent un solde débiteur significatif, dont 9 qui ont un solde supérieur à 10 000.00 €.

e. Sinistres :

- i. Il y a 20 sinistres au bilan de la copropriété.
 1. 12 d'entre eux sont de l'ancienne gérance « Managimm » pour lequel le syndic « D Real Estate » investigue pour permettre leur régularisation. Si une prise en charge s'avère nécessaire l'impact sur les charges de 2026 sera de 5 316.44 €.



2. Les 8 autres sinistres étaient bien en cours de traitement lors de la clôture des comptes au 31/12/2025.

f. Compte divers :

- i. 492 – Charge à imputer : il s'agit d'un solde antérieur à 2025 de 5 696.44 €
Ce sont en réalité des charges privatives qui sont en attente de facturation aux copropriétaires. Une investigation du syndic est recommandée pour déterminer à qui refacturer ces frais.
- ii. 4163/430 – Emprunt travaux toiture : L'ACP a contracté un emprunt pour les travaux de la toiture de 359 099.00 € sur 10 ans.
Au terme de la 8^{ème} année ils vous restent encore un montant de 71 820.00 € au 31/12/2025.
- iii. 480 – Caution clé local vélo : Le syndic « D Real Estate » n'a pu retracer ce compte qui s'avère être antérieur à 12/2020. Une décision quant au maintien de ce compte ou le nettoyé via le compte de fonds de réserve.
Décision à prendre en assemblée général.
- iv. 499000 – Compte d'attente : ce compte est utilisé par le syndic pour les paiements reçu non identifier ou pour les paiements au fournisseur pour les autres ACP de Marius Renard, Une investigation du syndic est recommandée pour reclasser les montants.
- v. 4992 – Arrondis créditeur : Une investigation du syndic est recommandée pour connaître l'origine du montant de 7 600.32 € qui est antérieur à l'année 2024.

g. Journal de banque & caisse :

J'ai effectué le pointage des mouvements et des soldes suivant les extraits de comptes journaliers pour les comptes :

- i. Compte épargne Crelan : BE45 7551 4228 3289 – Solde : 19 443.67 €
- ii. Compte courant Crelan : BE39 7512 1058 4919 – Solde : 4 665.60 €
- iii. Compte courant Belfius: BE55 0689 3227 8444 – Solde : 280 042.19 €
N.B. : une petite correction de compte à apporter : fusion du compte 551 & 55101 qui font bien le montant de 280 042.19 € inscrit sur l'extrait de compte au 31/12/2025.



iv. Compte caisse : 500 €

Pour ce dernier le syndic m'informe qu'il ne l'utilise pas, je n'ai pas reçu de livre de caisse je ne peux donc pas confirmer que ce montant est toujours d'actualité.

3. Autre :

Les charges commune et privatif de 2025 s'élève à 1 510 294.25 €

Le pied de bilan en date de clôture du 31/12/2025 est de 787 531.75 €

Conclusion

J'ai pu constater que la comptabilité de la copropriété était tenue correctement.

Par conséquent, en ma qualité de vérificateur des comptes, hormis les points repris ci-dessus, je certifie que les comptes présentés ont été établis avec sincérité et qu'ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété.

Je vous invite à approuver les comptes : Attestation sans réserve.

Fait à Linkebeek le 29 avril 2026

Cyril Vincent
Commissaire aux comptes

