

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



Bruxelles Sud

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

Association de copropriétaires

ANGOULEME

88 Avenue des Eperviers
1150 – BRUXELLES
BCE 0848.939.149

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le vendredi 26 septembre 2025 à 12:00 heures

Tenue à 1150 Woluwe-Saint-Pierre 88 Avenue des Eperviers

1 - Validité de l'Assemblée Générale

9 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

992,4 quotités sur 1.000 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

Mr Thys 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: 992,4 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 deuxième quinzaine du mois de septembre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le vendredi 18/09/2026 même endroit, même heure.

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

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 sinistres
- Suivi dossier porte d'entrée

Le syndic invite le conseil à faire son rapport sur l'exercice écoulé.

5 - Comptabilité

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

Madame Rubbers et Monsieur Thys exposent leur rapport et répondent aux questions des copropriétaires.

Ces derniers signalent des anomalies concernant le fonds de réserve.

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)

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue

Non: 992,4 voix (100,00%)

Ont voté non : COURTEHOUX - VERSTRAETEN Martine (118,6), DELADRIERE (36), DOYTCHINOVA - YOVCHEV (118,6), NEVE DE MEVERGNIES (237,2), PIOTROWSKA (118,6), RUBBERS (7,6), RUBBERS - DECKERS (118,6), THYS Dominique (118,6), VAN DEN BUSSCHE (118,6)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

5.3 - Etat des arriérés de charges

Il n'y a actuellement pas d'arriérés de charges.

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

Sinistre chez Mr Deladrière :

Infiltration d'eau dans l'appartement. La cause provient de l'appartement du dessus, d'un tuyau apparent. Le dossier est ouvert auprès de la compagnie d'assurance. Nous attendons un retour du courtier pour la date de l'expertise.

Effraction et dégâts serrure de la porte d'entrée :

La serrure a due être remplacée. Le courtier est au courant du sinistre. Le numéro de police doit lui être transmis.

Sinistre infiltration d'eau chez Mme Courtehoux :

L'indemnisation doit toujours être versée à Mme Courtehoux. Nous devons prendre contact avec le courtier.

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: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale comme les comptes n'ont pas pu être approuvés.

Majorité absolue

Non: 992,4 voix (100,00%)

Ont voté non : COURTEHOUX - VERSTRAETEN Martine (118,6), DELADRIERE (36), DOYTCHINOVA - YOVCHEV (118,6), NEVE DE MEVERGNIES (237,2), PIOTROWSKA (118,6), RUBBERS (7,6), RUBBERS - DECKERS (118,6), THYS Dominique (118,6), VAN DEN BUSSCHE (118,6)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue

Non: 992,4 voix (100,00%)

Ont voté non : COURTEHOUX - VERSTRAETEN Martine (118,6), DELADRIERE (36), DOYTCHINOVA - YOVCHEV (118,6), NEVE DE MEVERGNIES (237,2), RUBBERS (7,6), PIOTROWSKA (118,6), RUBBERS - DECKERS (118,6), THYS Dominique (118,6), VAN DEN BUSSCHE (118,6)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

9 - Elections - majorité absolue

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

Madame Rubbers et Madame Courtehoux posent leur candidature.

Elles sont chaleureusement remerciées par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Madame Rubbers et Monsieur Thys posent leur candidature. Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Règlement d'ordre intérieur (ROI)

10.1 - Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité des 2/3

L'assemblée poursuit avec la deuxième quinzaine de septembre.

Majorité des deux tiers

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - RGPD

11.1 - Information relative au dossier RGPD

Sujet	Ancienne version	Nouvelle version
Structure et composition	Mise en page juridique traditionnelle	Modulaire avec annexes par thème
Description détaillée du traitement	Limitée	Très détaillée (types de données, méthodes, durée)
Sécurité technologique	Principes généraux	Concrète : chiffrement, MFA, journalisation, SIEM
Sous-traitants	Consentement général, liste sur demande	Liste explicitement mentionnée, information préalable obligatoire
Droits des personnes concernées	Mentionné brièvement	Détaillé par droit
Violations de données	Notification dans les 48h	Notification dans les 24h + contenu de la notification précisé

Transfert international	Consentement requis	Uniquement selon instructions explicites
Fin de contrat	Suppression ou transfert	Procédures détaillées avec confirmation

11.2 - Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention

La copie de la convention sera envoyée par mail au conseil de copropriété.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour signer la nouvelle convention RGPD.

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Travaux et financements

12.1 - Infiltration / Humidité pignons

Ce point est abandonné.

Majorité des deux tiers

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

13.1 - Autorisation d'étendre le linge sur les terrasses avant

Majorité des deux tiers

Oui: 510,4 voix (51,43%)

Non: 482 voix (48,57%)

Ont voté non : COURTEHOUX - VERSTRAETEN Martine (118,6), RUBBERS (7,6), RUBBERS - DECKERS (118,6), THYS Dominique (118,6), VAN DEN BUSSCHE (118,6)

Avec 51,43% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

13.2 - Pose d'un ventilateur dans la cave

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour valider une offre si celle-ci ne dépasse pas 5.000€ TVAC.

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.3 - Tarif de M et Mme Vrebos

L'assemblée approuve l'indexation de Mr Vrebos pour un montant de 362,13€ TVAC par mois à partir du 1er Janvier 2026 ainsi que l'indexation annuelle à prévoir sur base de l'indice santé du mois d'août.

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Budget – majorité absolue

14.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Ascenseur	Kone
Contrôle ascenseur BTV	
Nettoyage	Vrebos
Eau	Vivaqua
Gaz	Total Energies
Calorimètre	Aquatel
Electricité	Engie
Assurance	AG Insurance
Syndic	Parte (SG Immo)
Courtier	'ASINCO'ET DUBOIS SA

14.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de € 45.200. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles et d'application à partir du mois d'octobre 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.

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.

14.3 - Fonds de roulement

En date du 30/06/2025 le fonds de roulement s'élevait à € 15.496,40.

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

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 27.590,14.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de continuer les appels s'élevant à € 5.060 par an.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Mandat

15.1 - 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.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue

Non: 992,4 voix (100,00%)

Ont voté non : COURTEHOUX - VERSTRAETEN Martine (118,6), DELADRIERE (36), DOYTCHINOVA - YOVCHEV (118,6), NEVE DE MEVERGNIES (237,2), PIOTROWSKA (118,6), RUBBERS (7,6), RUBBERS - DECKERS (118,6), THYS Dominique (118,6), VAN DEN BUSSCHE (118,6)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

15.2 - 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: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - 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 € 5.000.

Majorité des deux tiers

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

17 - Election du Syndic - majorité absolue

Le syndic SG IMMO n'est réélu.

Le contrat prend fin au 31 octobre 2025.

À l'unanimité le Syndic Blomstrand, dont le siège social est situé Square Eugène Plasky 92-94, 1030 Bruxelles, inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0736.527.532, et représentée par Maximilien Blomstrand, IPI 517.926, est élu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le conseil de copropriété a mandat pour signer le nouveau contrat.

Majorité absolue

Oui: 992,4 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14:00.

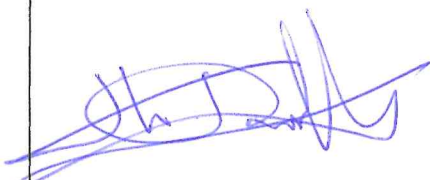
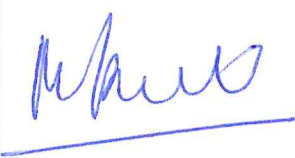
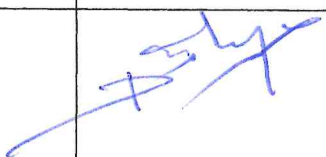
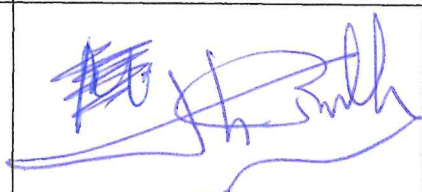
Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Actionnaire ou membre	Présence	Mandataire et représentant
COURTEHOUX - VERSTRAETEN Martine	représenté par 	
DELADRIERE	représenté par	
DOYTCHINOVA - YOVCHEV	Présent 	

NEVE DE MEVERGNIES	Présent	
PIOTROWSKA	représenté par	
RUBBERS	Présent	
RUBBERS - DECKERS	Présent	
THYS Dominique	Présent	
VAN DEN BUSSCHE	représenté par	 Ph. Rubbers
VANDER ELST - COLLIN	Absent	

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 26/09/2025 À 12:00

SRL SG IMMO
BOULEVARD DE LA PLAINE, 17
1050 BRUXELLES
TÉL. 02.242.89.86
comptabilite@couet.be

26/09/2025
0161 - ANGOULEME (PARTE) (0848.939.149)
AVENUE DES EPERVIERS, 88
1150 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 11				Clé	Total	Présent	Procuration	
COURTEHOUX - VERSTRAETEN Martine		A08 - 4D, G08		0001	118,60			
DELADRIERE		A09 - Rez droit		0001	36,00			
DOYTCHINOVA - YOVCHEV		A06 - 3D, G06		0001	118,60			
NEVE DE MEVERGNIES		A02 - 1D, A04 - 2G, G02, G04		0001	237,20			
PIOTROWSKA		A01 - 1G, G07		0001	118,60			
RUBBERS - DECKERS		A05 - 3G, G03		0001	118,60			
RUBBERS		G10		0001	7,60			
THYS Dominique		A03 - 2G, G05		0001	118,60			
VAN DEN BUSSCHE		A07 - 4G, G09		0001	118,60			
VAN HERREWEGHE		ANC PROP		0001	0,00			
VANDER ELST - COLLIN		G01		0001	7,60			