

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



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

**Association de copropriétaires
ELYSEE (Disque 40)**

40
1020 – Bruxelles
BCE 0634.861.139

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mercredi 17 septembre 2025 à 16:00 heures
Tenue à 1020 Laeken 41 Avenue du Gros Tilleul

1 - Validité de l'Assemblée Générale

12 Copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés.
1242 quotités sur 2000 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 Durant 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: 1 242 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 première ou deuxième quinzaine du mois xxx.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mercredi 16 septembre 2026, même endroit, même heure.

Majorité absolue

Oui: 1 358 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 fait l'exposé des dossiers en cours au sein de la copropriété. De plus, les propriétaires seront dorénavant informés chaque trimestre des suivis de l'immeuble par un rapport périodique.

5 - Comptabilité

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

Madame Delmarquette 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 30/04/2025.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue.

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.

Madame Opoczinski signale qu'il y a des erreurs de libellés dans le décompte. Madame Rouckaerts et Madame Opoczynski ne désire pas approuver les comptes et ne donnent pas décharge au syndic. Les factures relatives à l'étanchéité de l'immeuble sont mélangées avec les factures de l'étanchéité du garage.

L'assemblée générale est invitée à valider les comptes clôturés au 30/04/2025

Majorité absolue

Oui: 856 voix (63,03%)

Non: 242 voix (17,82%)

Ont voté non : OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)

Abstention : 260 voix (19,15%)

Se sont abstenus : ABDESLAMI Saïda (116), DE BREUCKER Céline Charlotte (144)

A la majorité de 77,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

5.3 - Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée générale qu'à ce jour, il y a un état d'arriéré de charges de 3.305,47€. Les propriétaires débiteurs seront relancés afin que ceux-ci apurent leur dette.

6 - Procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il y a actuellement une procédure judiciaire en cours (Opoczynski/ACP Elysée). Suite au récent passage devant le juge de paix, il a été notifié qu'un planning serait définit.

6.1 - Mandat à donner à Maître Tordoir

Le syndic informe l'assemblée générale que pour la bonne gestion du dossier et des futurs dossiers litige, il est important de mandater un avocat pour le suivi des dossiers et la représentation de la copropriété

Majorité des deux tiers

Oui: 1 116 voix (82,18%)
Abstention : 242 voix (17,82%)
Se sont abstenus : OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

7 - Sinistres

7.1 - Etat des sinistres en cours

Le syndic informe qu'il y a 4 dossiers sinistres au bilan et ces dossiers suivent leurs cours.

Par ailleurs, pour le dossier sinistre 8, l'assurance a marqué l'accord pour paiement en ce jour.

7.2 - Ratification du sinistre de Madame Bonvin payé partiellement par le fonds de réserve

Le syndic informe l'assemblée générale que par mesure conservatoire, la réparation de la cause (toiture) a été financé par le fonds de réserve.

De ce fait, il est proposé de ratifier ce point et d'imputer ce montant au fonds de réserve.

Majorité des deux tiers

Oui: 1 358 voix (100,00%)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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: 1 116 voix (82,18%)
Non: 242 voix (17,82%)
Ont voté non : OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)
A la majorité de 82,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci 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.

Majorité absolue

Oui: 1 116 voix (82,18%)
Non: 242 voix (17,82%)
Ont voté non : OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)
A la majorité de 82,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci 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.

Majorité absolue

Oui: 1 116 voix (82,18%)

Non: 242 voix (17,82%)

Ont voté non : OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)

A la majorité de 82,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

9 - Elections - majorité absolue

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

Madame Delmarquette et Madame Durant posent leur candidature.

Madame Delmarquette : Présidente

Madame Durant : Assesseur

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 1 116 voix (82,18%)

Non: 242 voix (17,82%)

Ont voté non : OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)

A la majorité de 82,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Mesdames DELMARQUETTE et DURANT posent sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 1 116 voix (82,18%)

Non: 242 voix (17,82%)

Ont voté non : OPOCZYNSKI Virginie (114), ROUKAERTS Michèle (128)

A la majorité de 82,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

10 - Règlement d'ordre intérieur (ROI)

Le syndic rappelle à l'ensemble des copropriétaires qu'il est important de maintenir les parties communes propre. Aucun encombrant ne peut rester dans ces parties communes.

Madame Durant évoque également qu'il y avait parfois des soucis avec les sacs poubelles et il est demandé de bien fermer les sacs avant de les mettre à front de rue



Il est également demandé que les personnes mettant un vélo dans le local compteur (ce qui est toléré) referment toujours la porte derrière eux par sécurité.

De plus, les jardins privatifs doivent restés dans un parfait état d'entretien selon le règlement d'ordre intérieur.

Il est également rappelé par le syndic que les Airbnb sont interdit à Bruxelles, sauf accord en assemblée générale.

11 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

11.1 - Proposition de refaire le parterre du jardinet avant

Il est expliqué que la proposition avait déjà été évoqué dans le passé mais aucun devis n'a été proposé depuis. Ceci servirait à harmoniser ce parterre mais également, par la suite avec les haies grandissantes, instaurer plus de sécurité.

Monsieur Vander Elst informe que Steve Garden propose de repartir de zéro sur le parterre et ce, pour un montant HTVA de 2415€

L'assemblée générale propose de revoir le devis afin de faire la moitié du parterre et suite à cette nouvelle proposition du jardinier, le syndic enverra l'offre à tous les propriétaires. De plus, après cet envoi, le conseil de copropriété aura mandat pour la signature de l'offre et ceci sera également financé via les charges courantes.

Majorité des deux tiers

Oui: 1 358 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.2 - Sécurité incendie : Pose de détecteur incendie dans les parties communes (point informatif)

Le syndic informe que depuis janvier 2025, il est obligatoire de placer des détecteurs incendie dans les parties communes de l'immeuble ainsi que dans chaque appartement même si un propriétaire y réside

11.3 - Rappel aux copropriétaires concernant l'entretien des jardinets privatifs selon le ROI (point informatif)

Le syndic rappelle aux de propriétaires de jardinets privatifs qu'il est obligatoire d'entretenir son jardin afin que celui-ci reste en parfait état selon le règlement d'ordre intérieur (page 28).

12 - Travaux et financements

12.1 - Règlementation sur les performances énergétique de l'immeuble (point informatif)

Il est rappelé aux propriétaires qu'un PEB des parties communes devra être effectué par la suite. La réglementation Bruxelloise n'oblige pas encore de réaliser ce PEB mais il faudra y penser. De ce fait, il faudra réaliser un audit énergétique des communs, à savoir, la toiture et la façade principalement en termes d'isolation.



Le syndic explique également qu'il y a plusieurs possibilités de financement comme un crédit travaux auprès d'une banque pour financer cela

13 - Budget – majorité absolue

13.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

- Protection incendie : Ansul
- Nettoyage : CLMA
- Jardin : Steve Garden
- Porte de garage : Vipers
- Parlophonie : Parle-au-phone
- Energie : Total Energies
- Ascenseur : Liftme
- Contrôleur ascensoriste (SECT) : BTV

Le syndic informe que pour le contrat incendie, ce dernier a demandé une offre pour l'harmonisation à Ansul et Help Fire. Help Fire et de résilier celui de Ansul.

13.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Compte tenu du budget réalisé 2024 - 2025 pour un montant de 58.232,68€, le syndic propose de voter un budget annuel de 50.000€ en comptant l'indexation annuelle et ceci sera réadapté au prochain trimestre.

Majorité absolue

Oui: 1 242 voix (91,46%)

Non: 116 voix (8,54%)

Ont voté non : ABDESLAMI Saïda (116)

A la majorité de 91,46% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

13.3 - Fonds de roulement

En date du XX/XX/20XX le fonds de roulement s'élevait à € XXXXXX. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter X % du budget annuel qui est de XXXX, soit € XXXXXX.

Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds de roulement actuel est de 20.063,06€. Celui devant être à minimum 30% du budget réalisé de l'année précédente, il est recommandé de maintenir le fonds de roulement actuel.

Majorité absolue

Oui: 1 358 voix (100,00%)

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 € 22.765,66.



Le syndic informe l'assemblée générale qu'un appel de 10.000€ au fonds de réserve a été émis en ce début d'année 2025 malgré que la copropriété, lors de la dernière assemblée générale avait décidé de ne pas faire d'appel.

Le syndic propose de ce fait de garder cet appel de 10.000€ de ce début d'année et de ne pas réaliser d'autres appels fonds de réserve pour l'année 2025-2026.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 1 358 voix (100,00%)

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.

Majorité absolue

Oui: 1 358 voix (100,00%)

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.

Majorité absolue

Oui: 1 358 voix (100,00%)

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 € 2000.

Majorité des deux tiers

Oui: 1 358 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Election du Syndic - majorité absolue



À l'unanimité le 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 Olivier Blockhuys est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue

Oui: 1 358 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18:05.

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



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.