

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](mailto:bruxelles-plaine-team1@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

**Association de copropriétaires**

**TURQUOISE**

127 Avenue Gabriel Emile Lebon  
1160 – Auderghem  
BCE 0823 936 806

**Rapport de l’Assemblée générale ordinaire (seconde séance)**

**Le mardi 23 septembre 2025 à 12:00 heures**  
**Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine**

**1 - Validité de l’Assemblée Générale**

3 Copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés.  
356 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées.  
Il s'agit d'une deuxième séance, le double quorum ne doit pas être atteint.

**2 - Election du Président et du Secrétaire de l’Assemblée Générale - majorité absolue**

Mme Genot 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 deuxième quinzaine du mois de novembre.

L’Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d’une convocation le mercredi 25/11/2026 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 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 qui doivent être transmis au commissaire aux comptes ainsi qu'à l'ensemble des copropriétaires.

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

Les documents comptables n'ont pas encore été transmis au commissaire aux comptes.

Il est demandé de les transmettre dès que possible afin que Mme Oppitz puisse procéder à la vérification.

### 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.

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

Il n'y a actuellement aucun sinistre en cours.

## **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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

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.

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

## **9 - Règlement d'ordre intérieur (ROI)**

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

L'assemblée générale fixe la deuxième quinzaine de novembre pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **10 - Elections - majorité absolue**

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

Madame Oppitz et Monsieur Genot posent leur candidature.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Madame Oppitz pose sa candidature. Elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **11 - Travaux et financements**

11.1 - Isolation de la toiture

Le syndic relance Monsieur Lambert afin d'obtenir une nouvelle offre.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour valider une offre d'un architecte si celle-ci ne dépasse pas 3.000€ HTVA.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 11.2 - Mise en conformité du système de chauffage au sens de la réglementation chauffage climatisation PEB

Le syndic relance le chauffagiste.

#### 11.3 - Installation de la fibre optique Proximus

Le syndic relance Proximus afin d'organiser une réunion sur place.

Il est demandé de veiller à ce que la fibre soit installée jusqu'au 4ème étage.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour valider une proposition de placement.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **12 - Budget – majorité absolue**

#### 12.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Syndic SG Immo

Ascensoriste AEM

Contrôle ascenseur Kon Hef

Chauffagiste VDS Chauffage

Nettoyage Monsieur Marc

Entretien extérieur Baby Green

Calorimètres Aquatel

Mazout Comfort Energy

Eau Vivaqua

Electricité TotalEnergies

Assurance incendie AXA

Courtier assurance SA MARSH

## 12.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale décide de voter un budget de dépenses courantes de € 25.000.

Les provisions seront calculées sur cette base.

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

## 12.3 - Fonds de roulement

En date du 30/06/2025 le fonds de roulement s'élevait à €3.202,31. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 25.000 €, soit € 7.500.

L'Assemblée décide 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 général s'élevait à € 25.088,23.

A cette même date, le fonds de réserve appartements s'élevait à € 10.283,97

A cette même date, le fonds de réserve garages s'élevait à € 400,94

L'assemblée décide de maintenir les appels 15.000€ par an. Ces appels sont répartis trimestriellement et selon les quotités.

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 l'assemblée donne mandat au syndic pour l'inscription aux contrats cadres si cela n'engendre pas de frais pour la copropriété.

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 € 3.500 HTVA.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **14 - Election du Syndic - majorité absolue**

A l'unanimité le Syndic SG IMMO n'est pas réélu.

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 représenté par Olivier Blockhuys est élu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 13:30.

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
GENOT - SMETS			

OPPITZ Fanny	23/09/2025 13:28		
PONCHAU Martine	23/09/2025 13:29		