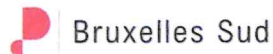


Boulevard de la Plaine 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.L. : 800 049



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

Association de copropriétaires
Courses 5
Rue des Courses, 5
1050 Bruxelles – Bruxelles
BCE 0829419383

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mardi 10 février 2026 à 14:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine (et par visio conférence)

1 - Validité de l'Assemblée Générale

12 Copropriétaires sur 15 sont présents ou représentés. 8.225 quotités sur 10.280 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 Sangeleer 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: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Organisation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

3.1 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 16 mars 2027 même endroit, même heure.

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

/

5 - Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice, le syndic a procédé aux actions suivantes :

Conformité de l'ascenseur :

La commande relative à la mise en conformité a été réalisée. Les travaux sont planifiés pour une exécution fin février / début mars.

Porte d'entrée de l'immeuble :

La commande a été passée. Le placement est prévu au mois de mai.

Plusieurs interventions ont également été réalisées sur la porte d'entrée au cours de l'exercice.

Purge en façade :

Les travaux ont été réalisés par la société Acrotechnologie.

Conformité électrique des parties communes :

Les travaux ont été effectués par la société Marasco.

L'attestation de conformité a été transmise aux copropriétaires.

Entretien de la chaudière :

L'entretien annuel a été réalisé au mois d'août par la société Collard Edec.

Entretien des extincteurs :

Le contrôle a été effectué par la société Sicli.

À l'issue du passage, il ressort que l'ensemble des extincteurs doit être remplacé. Un deuxième devis sera demandé à la société Ansul ou Safe and Sounds

Petites réparations dans l'immeuble :

Diverses petites réparations et interventions techniques ont été effectuées par la société Marasco.

6 - Comptabilité

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

Le Commissaire aux Comptes informe l'Assemblée que :

Le service comptabilité a transmis le décompte T4 à l'ensemble des copropriétaires.

Les liasses comptables des exercices 2023-2024 et 2024-2025 ont été transmises au Commissaire aux Comptes au cours du mois de janvier.

Compte tenu du laps de temps réduit entre la fin de la clôture comptable 31/12 et la tenue de la présente Assemblée, le Commissaire aux Comptes n'a pas encore été en mesure de clôturer la vérification des comptes.

Les copropriétaires présents manifestent leur mécontentement sur ce délai

6.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01 au 31/12/2025)

L'Assemblée est invitée à approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

L'Assemblée décide d'approuver la répartition des charges ainsi que le bilan, sous réserve de la vérification des comptes par le Commissaire aux Comptes.

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

6.3 - Etat des arriérés de charges et actions réalisées

À ce jour, le montant total des arriérés de charges s'élève à 13.509,23 €.

Au cours de l'exercice écoulé, et avant la passation des commandes relatives à la mise en conformité de l'ascenseur et à la porte d'entrée, le syndic a dû procéder à de nombreux rappels de paiement, ce qui a entraîné un retard dans la commande de ces travaux.

Le montant actuellement élevé des arriérés s'explique notamment par l'envoi du décompte T4 au mois de janvier.

Les copropriétaires indiquent que la facture d'acompte d'ELS ascenseur a été imputée dans les charges courantes au lieu du fonds de réserve. Un décompte rectificatif devra être envoyée à l'ensemble des copropriétaires.

7 - Procédures judiciaires

7.1 - Procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

8 - Sinistres

8.1 - Etat des sinistres en cours

SN 4 - SN 2024-0255(A) - FIROUZAR: l'offre de Collard Edec a été validé par le syndic, une intervention est prévue le 16/02. Les nouveaux éléments du dossier seront envoyés au courtier.

9 - Décharges et quitus - majorité absolue

9.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - 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: 685 voix (8,33%)

Non: 7 540 voix (91,67%)

Ont voté non : CHARIOT Antoine (685), de BRIEY - MIGALI (685), DE SAEGER (615), GROS Laurence (605), KINET Catherine (685), SANGELEER (605), SCHATTEN Véronique (980), SIMON Sindy (690), Van de Velde Sofie (690), VAN der AVOORT (615), FIROUZFAR Mona (685)

Avec 8,33% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

9.3 - 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

Non: 8 225 voix (100,00%)

Ont voté non : SIMON Sindy (690), SCHATTEN Véronique (980), SANGELEER (605), KINET Catherine (685), GROS Laurence (605), FIROUZFAR Mona (685), DUFERMONT Anne (685), DE SAEGER (615), de BRIEY - MIGALI (685), CHARIOT Antoine (685), Van de Velde Sofie (690), VAN der AVOORT (615)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

10 - Elections - majorité absolue

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

Mesdames Sangeleer, Gros, De Saeger, Firouzar et Van Der Avoort posent leur candidature.

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

L'Assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix du commissaire aux comptes

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Handwritten signatures and initials in black and blue ink, including 'HLS', 'B', 'H', 'AO', 'MR', and 'ZU P'.

11 - Règlement d'ordre intérieur (ROI)

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

L'assemblée générale deuxième quinzaine du mois de mars pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

Majorité des deux tiers

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.2 - Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de € 2.500

Majorité des deux tiers

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.3 - Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à € 50.000

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.4 - Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes -majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

1. Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- Examiner les différents postes du bilan,
- Vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- Vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

2. Compétences :

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le

commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11.5 - Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018.

11.5.1 - Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels.

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

Mandat au conseil de copropriété pour le choix du prestataire.

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

12.1 - Remise en état du jardinet à l'avant de l'immeuble

La société Jojo Gardens prendra contact avec le Conseil de copropriété afin d'organiser une visite sur place et de discuter des attentes, des aménagements à envisager ainsi que des choix à opérer.

Il est décidé de donner un mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre.

Majorité des deux tiers

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Travaux et financements

13.1 - Travaux – Remise en état du portillon par la Ferronnerie Léonard

Une demande de devis pour la remise en état du portillon a été adressée à la Ferronnerie Léonard au mois de janvier.

À ce jour, aucun retour n'a encore été reçu.

13.1.1 - Financement

/

Handwritten signatures and initials are present on the right margin of the page. From top to bottom, they include a large stylized signature, a circular mark, a signature starting with 'B', a signature starting with 'A', and a signature starting with 'M'. At the bottom right, there are more initials, including 'MF' and a long vertical stroke.

13.2 - Travaux - Remis en état du marbre à l'entrée de l'immeuble

Une demande a été adressée à la société CLMA, laquelle a informé le syndic ne pas être en mesure d'effectuer ce type de travaux.

Une demande a ensuite été introduite auprès de la société Acuarella. Pour ce type d'intervention, un budget minimum estimatif de 2.500 € est à prévoir.

Une visite de l'immeuble est prévue afin d'affiner la proposition.

Il est proposé de donner mandat au Conseil de copropriété pour valider l'offre retenue et de réaliser les travaux après la pose de la nouvelle porte d'entrée.

Majorité des deux tiers

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.2.1 - Financement

/

Majorité absolue

Abstention : 8 225 voix (100,00%)

Se sont abstenus : CHARIOT Antoine (685), de BRIEY - MIGALI (685), DE SAEGER (615), DUFERMONT Anne (685), FIROUZFAR Mona (685), GROS Laurence (605), KINET Catherine (685), SANGELEER (605), SCHATTEN Véronique (980), SIMON Sindy (690), Van de Velde Sofie (690), VAN der AVOORT (615)

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

13.3 - Travaux - Purge de la façade avant de l'immeuble

La société Acrotechnologie a réalisé une purge de sécurisation de la façade avant. Le rapport de cette intervention sera joint à la convocation de l'assemblée générale.

Recommandations issues de l'intervention :

Faire réaliser une analyse complète et les réparations par une entreprise générale spécialisée en façade / maçonnerie.

Prévoir une reprise globale du revêtement de façade (type crépi/cimentage) plutôt que des réparations ponctuelles.

Traiter correctement le joint d'étanchéité entre les deux façades.

Majorité des deux tiers

Abstention : 8 225 voix (100,00%)

Se sont abstenus : CHARIOT Antoine (685), de BRIEY - MIGALI (685), DE SAEGER (615), DUFERMONT

Anne (685),FIROUZFAR Mona (685),GROS Laurence (605),KINET Catherine (685),SANGELEER (605),SCHATTEN Véronique (980),SIMON Sindy (690),Van de Velde Sofie (690),VAN der AVOORT (615)

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

13.3.1 - Financement

/

14 - Budget – majorité absolue

14.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

14.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le budget des dépenses courantes pour l'exercice 2026, estimé à 55.000 €.

Ce montant a été calculé en prenant en compte :

- les dépenses de l'année précédente (48.505 €),
- ainsi que les dépenses variables et fixes prévues pour l'année à venir.

Étant donné que la copropriété fonctionne sur un décompte trimestriel, ce budget est fourni à titre indicatif pour information des copropriétaires.

14.3 - Fonds de roulement

En date du 10/02/2026, le fonds de roulement s'élevait à € 17.0000. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 55.000, soit € 16.500

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

Majorité absolue

Oui: 8 225 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 € 54.647,85

L'Assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve de 22 500 € à partir du 01/03/2025 par 4 appels trimestriels.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 7 540 voix (91,67%)

Abstention : 685 voix (8,33%)

Handwritten signatures and initials on the right margin, including "MF" at the bottom.

Se sont abstenus : DUFERMONT Anne (685)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Mandat

15.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

/

15.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Majorité absolue

Oui: 7 540 voix (91,67%)

Abstention : 685 voix (8,33%)

Se sont abstenus : DUFERMONT Anne (685)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale fixe le montant par intervention à € 3.500 HTVA

Majorité des deux tiers

Oui: 7 540 voix (91,67%)

Abstention : 685 voix (8,33%)

Se sont abstenus : DUFERMONT Anne (685)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

A vertical column of handwritten signatures and initials on the right margin. From top to bottom, they include: a stylized signature, a signature that looks like 'E', a signature that looks like 'B', a signature that looks like 'A', a signature that looks like 'S', and a signature that looks like 'XU'. At the bottom, there are initials 'MF' and a long vertical line.

16 - Election du Syndic - majorité absolue

Après débats et discussion, l'assemblée décide de confier le mandat de syndic à la SRL GERIMMO A&S RENNOTTE dont le siège social est établi à avenue E. Vandervelde 72, 1200 Bruxelles, BCE 1022.540.643 ici représentée par Sébastien RENNOTTE, administrateur, syndic professionnel n° IPI 517.345 et ce pour une première durée de 2 ans, sa mission prenant cours le 11/02/2026.

L'Assemblée donne mandat à Madame Sangeleer et Madame Gros pour la signature du nouveau contrat.

Majorité absolue

Oui: 8 225 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

17 - RGPD

17.1 - Information relative au dossier RGPD

/

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

/

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16:11.

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
CHARIOT Antoine	représenté par	
de BRIEY - MIGALI	représenté par	pp.
DE SAEGER	Présent	
DEMAL Nadia	Absent	
DUFERMONT Anne	En ligne	
FIROUZFAR Mona	Présent	
GROS Laurence	Présent	
KINET Catherine	représenté par	
SALEM Souheil	Absent	
SANGELEER	Présent	
SCHATTEN Véronique	Présent	
SIMON Sindy	représenté par	

Vandervelde Sofie

Van der Avoort Présent

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du mardi 10 février 2026

Van Hoevebeke Guy

Laurence Vailleh



SRL PARTE GROUP
JAN VAN GENTSTRAAT 7 B301
2000 ANVERS

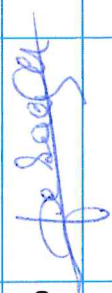
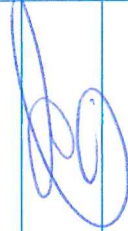
FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 10/02/2026 À 14:00

FAIT LE :

21/01/2026

IMMEUBLE :

5043 - COURSES 5 (0829.419.383)
RUE DES COURSES, 5
1050 BRUXELLES BRUXELLES

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 15				Clé	Total	Présent	Procuration	
CHARIOT Antoine	0325-0003			0001	685,00			
de BRIEY - MIGALI	0325-0004			0001	685,00			
DE SAEGER	0325-0013			0001	615,00			
DEMAL Nadia	0325-0009			0001	685,00			
DUFERMONT Anne	0325-0012			0001	685,00			
FIROUZFAR Mona	0325-0006			0001	685,00			
GROS Laurence	0325-0002			0001	605,00			
KINET Catherine	0325-0008			0001	685,00			
SALEM Souheil	0325-0007			0001	685,00			
SANGELEER	0325-0001			0001	605,00			
SCHATTEN Véronique	0325-0015			0001	980,00			

