



Av. de Mercure, 9/15  
1180 Bruxelles  
TEL : 02/808.29.03  
FAX : 02/400.42.26  
MAIL : [info@victor-h.be](mailto:info@victor-h.be)

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE 2020 - 2021

ACP 402 – ACP LES BLEUETS  
Avenue de l'Aquilon 1-3-5  
1200 BRUXELLES

N° d'entreprise : 0833.652.939

L'an 2022, le 8 mars, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "Bleuets" se sont réunis en assemblée générale.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 21 février 2022.

La séance est ouverte à **18h00** heures. Monsieur François-Xavier FAUTRÉ, gérant VICTOR H. Partners s.p.r.l., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 2869/5.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

### 1. Nomination du président de séance

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale désigne en qualité de présidente de séance Mme ESPOSITO

### 2. Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

### 3. Approbation des comptes

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Le commissaire aux comptes, Mr DAUWE, déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages.

Il atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

#### **Exercice 2019-2020 clôturé au 30/06/2020**

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale approuve les décomptes personnels, balances et bilan de l'exercice clôturé au 30.06.2020.

#### **Exercice 2020-2021 clôturé au 30/06/2021**

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale approuve les décomptes personnels, balances et bilan de l'exercice clôturé au 30.06.2021.

### Décharges à donner au :

#### 4.1. Commissaire aux comptes

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

#### 4.2. Conseil de copropriété

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

#### 4.3. Syndic

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

### 4. Nominations statutaires

#### 4.1. Nomination du commissaire aux comptes

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale nomme Monsieur DAUWE au poste de commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué au minimum par sondage par le commissaire aux comptes, Monsieur DAUWE qui fera part de ses remarques au syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

#### 4.2. Nomination du nouveau conseil de copropriété

Pour 2630 quotités l'assemblée générale désigne, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale :

*Présidente : Mme Esposito*

*Assesseur : Mme De Coninck*

*Assesseur : Mme Hau-Gerin*

Mr André et Mr Coulaksizoglou s'opposent pour 239 quotités

#### 4.3. Nomination d'un représentant pour l'entité chauffage

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale nomme Mr Lavoix au poste du représentant de l'entité chauffage

#### 4.4. Nomination d'un représentant pour le parc

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale nomme Mme Esposito au poste du représentant de l'entité parc jardin

### 5. Réélection du syndic Victor H & Partners

Pour 2737 quotités, l'assemblée générale reconduit le contrat de VICTOR H. PARTNERS pour une durée de 1 an jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Mr Coulaksizoglou s'oppose pour 132 quotités

### 6. Travaux et entretiens à prévoir (décisions au 2/3)

#### 6.1. Réfection de la toiture – Statut et budget

Pour 2607 quotités les copropriétaires présents ou valablement représentés souhaitent faire procéder à la réfection de la toiture par la société VIMAR pour un montant de 134.380 € Htva qui sera financé par le fond de réserve. Le syndic se renseigne pour une assurance décennale qui couvrira les travaux de toiture.

Mme LEBLON et Mr Coulaksizoglou s'opposent pour 262 quotités

Mr Delannay s'oppose à Vimar et est pour la société Salvatore

Mme LEBLON et Mr Coulaksizoglou s'abstiennent pour 262 quotités

#### 6.2. Réfection des sols des différents paliers

Pour 2869 quotités les copropriétaires présents ou valablement représentés souhaitent faire procéder à la réfection de l'ensemble des sols des paliers par la société Arbro Art Decor pour un montant de 12.939,43 € Htva qui sera financé par les charges courantes. Il est possible que choix du fournisseur puisse changer si le devis venait à être modifier à la hausse.

#### 6.3. Remise en peinture des portes d'ascenseurs

Pour 2869 quotités les copropriétaires présents ou valablement représentés ne souhaitent pas faire procéder à la remise en peinture des portes d'ascenseurs

Vu les fluctuations de prix à l'heure actuelle, l'assemblée générale mandate le conseil et le syndic pour changer, le cas échéant, de fournisseur en cas d'augmentation du prix des devis pour l'ensemble des points travaux repris ci-dessus.

## **7. Présentation de montant pour la réfection du pignon Sud**

Une offre avait été demandée en son temps par le syndic précédent à la société Vimar.

Cette offre consiste à la réfection du pignon sud par l'enlèvement des briques de parements et le placement d'un isolant (pouvant donner droit à une prime).

- Le placement d'un enduit isolant en soubassement
- Finition briquettes
- Profil de finition en tête de Pignon
- Seuil en pierre bleue

Montant en 2020 : 70.500,50 € HTVA (6%)

## **8. Faire le point sur les nouvelles assurances**

La copropriété a contracté une nouvelle assurance chez Vivium qui couvre les infiltrations par façade et qui conserve la police Arag existante

## **9. Mise en conformité des statuts de l'immeuble**

Budget : 1 420€ TTC pour la mise en conformité

1 400€ TTC pour l'acte notarié

490€ TTC frais de transcription

Pour 2869 quotités, l'assemblée générale approuve les montants exposés pour remettre en conformité les statuts de la copropriété.

## **10. Proposition d'augmenter du prix des jetons – passé de 1 € à 1,50 € pour le lavage et de 0,50 € à 1€ pour le séchage (vote à la majorité absolue)**

Pour 2762 quotités, l'assemblée générale approuve l'augmentation du prix des jetons à 1,50 € pour le lavage et 1 € pour le séchage.

Mr André s'oppose pour 107 quotités

## **11. Statut quant au dossier bornage et mandat au conseil du parc pour poursuivre les négociations avec l'aide du bureau Wery Legal.**

Le dernier rapport de réunion, édité par l'avocate des Jardins St Lambert, est annexé au présent PV

## **13. Budget**

### **13.1. Dépenses courantes**

Le budget pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022 est arrêté à la somme de 110.000€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder aux appels trimestriels de la manière suivante jusqu'à la prochaine assemblée générale:

Trimestre 1 (01/07 – 30/09 2021) : 27.500 € (Déjà appelé)

Trimestre 2 (01/10 – 31/12 2021) : 27.500 € (Déjà appelé)

Trimestre 3 (01/01 – 31/03 2022) : 27.500 € (Déjà appelé)

Trimestre 4 (01/04 – 30/06 2022) : 27.500 €

### **13.2. Fonds de réserve**

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à des appels de fonds de réserve de 10.000 € par trimestre soit 40.000 € par an à la même date que les appels de provisions.

#### 14. Règlement d'ordre intérieur

##### 14.1. Les travaux des copropriétaires

Rappel : le règlement d'ordre intérieur que chaque propriétaire doit donner à ses locataires.

Ces travaux doivent être fixés pour une période de travaux suivis (20 jours ouvrables, sinon, sanctions).

Toujours prévenir aussi les habitants des travaux, début et fin, au tableau d'affichage et auprès du syndic.

##### 14.2. Ne pas encombrer les couloirs avec des poussettes et vélos, des chaussures ou tout autre objet.

##### 14.3. Rappeler que la porte des 3 entrées doit être impérativement fermée en été comme en hiver.

##### 14.4. Autorisation quant au placement de bornes de recharges dans les garages : Pour 2869 quotités, l'assemblée générale n'approuve pas le placement de borne de recharge dans les garages de l'immeuble pour le moment. Un droit à la prise est toutefois d'application à condition que le courant soit pris depuis le compteur privatif du demandeur et que le travail soit réalisé à un électricien agréé.

Ce point pourrait être rediscuté en fonction des lois en vigueur

#### 15. Réponses aux questions écrites envoyés minimum 5 jours avant l'assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

François- Xavier FAUTRE  
Gérant

Signatures du conseil de copropriété et du président de séance.