



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 2022

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

N° d'entreprise : 0833.652.939

L'an 2022, le 15 novembre, 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 28 octobre 2022.

La séance est ouverte à **18h00** heures. Monsieur François-Xavier FAUTRE, 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 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 3853/5.000èmes 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 3853 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. Le rapport du conseil de copropriété n'a pas été rédigé car il y a eu récemment une AG courant du mois de mars.
4. Le rapport du commissaire aux comptes est annexé au présent PV.

### 5. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2022 (Majorité absolue)

Le relevé général des charges a été envoyé aux copropriétaires par le syndic. Ainsi qu'une note explicative sur la problématique du décompte chauffage et eau.

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.

A l'unanimité, les comptes sont approuvés sous réserve de la vérification des comptes d'Ista

Si les données ne seraient pas récupérées par ISTA, une assemblée générale extraordinaire sera organisée

#### 4. Ratification du procès-verbal du parc jardin et du budget (majorité absolue)

Pour 3853 quotités, l'assemblée générale ratifie le procès-verbal du parc jardin et le budget.

#### 5. Décharges à donner au :

##### 5.1. Commissaire aux comptes (majorité absolue)

Pour 3853 quotités, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

##### 5.2. Conseil de copropriété (majorité absolue)

Pour 3853 quotités, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

##### 5.3. Syndic (majorité absolue)

Pour 3763 quotités, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

Mr De Sadeleer s'oppose pour 90 quotités

#### 6. Nominations statutaires (Majorité absolue)

##### 6.1. Nomination du commissaire aux comptes (majorité absolue)

Pour 3763 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. Il est souhaité que le commissaire aux comptes puisse se présenter en AG et émettre son rapport avant l'assemblée générale.

##### 6.2. Nomination du nouveau conseil de copropriété (majorité absolue)

Pour 3746 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 : Mr Morinigo – Genachte

Pour 107 quotités Mr André s'abstient

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

Pour 3853 quotités, l'assemblée générale nomme Mr Lavoix au poste du représentant de l'entité chauffage.

#### 7. Réélection du syndic Victor H & Partners (Majorité absolue)

Pour 3763 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 De Sadeleer s'oppose pour 90 quotités



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

- 8.1. Rénovation urgente du local poubelle situé devant la barrière et l'Athénée (budget pour ABCD) mandat à donner au conseil de copropriété élargit.

Le local poubelle à l'entrée du domaine côté tennis présente des signes de faiblesses et des renforts sont nécessaires pour éviter l'intrusion de renards et// ou éviter un maximum la prolifération de rongeurs.

Pour ce faire, il est demandé de donner mandat au conseil de copropriété élargit afin qu'il puisse prendre la meilleure décision à entreprendre et ce pour un budget maximum de 5.000 € htva par immeuble et qui sera financé par le fonds de réserve.

## 9. Statut du dossier bornage – Mandat au conseil pour continuer les négociations avec l'avocat chargé du dossier – Financement sur le solde du budget venelle

Actuellement, le dossier est à l'arrêt.

A l'unanimité l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété et acceptation que le financement soit réalisé via le fonds de réserve du parc.

## 10. Budget Immeuble Bleuets (Majorité absolue)

- 10.1. **Dépenses courantes** (voir budget prévisionnel envoyé avec la convocation) – D'avantages d'explications ont été envoyées avec la convocation

Vu l'augmentation des coûts de l'énergie, le syndic prévoit une augmentation du budget pour 2022-2023 à 135.000 €. Le T3 et T4 2022 ayant déjà été appelés, soit 2 X 27.500 € = 55.000 €. Il reste donc à couvrir pour la période comptable 80.000 € qui sera appelé en deux fois. 40.000 € lors du T1 2023 et 40.000 € lors du T2 2023.

Pour la période 2023-2024 le syndic a calculé une augmentation allant jusqu'à 174.000 €/an soit une augmentation de 78.000 € par rapport à l'exercice 2021-2022.

Il sera donc prévu des appels de 43.500 € par trimestre à partir du T3 2023.

Pour 3853 quotités l'assemblée générale marque accord sur la proposition de budget telle qu'expliquée ci-dessus.

### 10.2. Fonds de réserve

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à des appels de fonds de réserve de 4.000 € par trimestre soit 20.000 € par an à la même date que les appels de provisions.

Cette résolution sera applicable à partir du 1.01.23.

## 11. Règlement d'ordre intérieur (vote à la majorité absolue)

Le projet de Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) a été envoyé avec la convocation d'assemblée générale.

Le projet est en attente de modification suite aux remarques exposées en assemblée générale. Les propriétaires ont 1 mois pour faire part de leurs remarques au syndic. Après cette date la version définitive sera envoyée dans le courant de l'année.

## 12. Réponses aux questions écrites envoyées minimum 5 jours avant l'assemblée générale. Néant.

### 13. Divers

A la majorité, les copropriétaires remercie beaucoup Mr Gilis pour son travail dans le parc.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H00

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 président de séance.