

VICTOR H

Av. de Mercure, 9/15
1180 Bruxelles
TEL : 02/808.29.03
FAX : 02/400.42.26
MAIL :

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE 2023

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

N° d'entreprise : 0833.652.939

L'an 2023, le 8 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 23 octobre 2023.

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 23 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 3.125/5.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87-6, 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 (Majorité absolue)

Pour 3.125 quotités, l'assemblée générale désigne en qualité de présidente de séance Mme ESPOSITO

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

Le rapport du commissaire aux comptes est annexé au présent PV.

Il est remarqué par Mr Lavoix qu'il existe une différence dans le compte wasserette. Ce dossier sera revu entre la comptable Victor H et Mr Lavpoix. (Différence entre 1085 € et 1416 €)

3. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2023 (Majorité absolue)

Le relevé général des charges a été envoyé aux copropriétaires par le syndic.

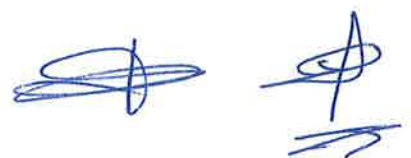
Le commissaire aux comptes, Mr Dauwe déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages.

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

A l'unanimité, les comptes sont approuvés sous réserve de la récupération de la TVA sur les travaux de réfection de couloir et le compte wasserette (remarque reprise ci-dessus)

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

Pour 3.125 quotités, l'assemblée générale ratifie le procès-verbal du parc jardin et le budget.



5. Décharges à donner au : (majorité absolue)

5.1. Commissaire aux comptes

Pour 3.125 quotités, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

5.2. Conseil de copropriété

Pour 3.125 quotités, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

5.3. Syndic

Pour 3.125 quotités, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

6. Nominations statutaires (Majorité absolue)

6.1. Nomination du commissaire aux comptes (majorité absolue)

Pour 3.125 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.

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

Pour 3.125 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

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

Pour 3.125 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 3.125 quotités, l'assemblée générale reconduit le contrat de VICTOR H. PARTNERS pour une durée de 1 an jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

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

Néant

9. Statuts des travaux votés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2023 – dossier primes.

9.1. Accord à donner de la part de la copropriété quant à l'obtention des primes éventuelles

9.2. N° de compte sur lequel les éventuelles primes seront versées

9.3. Liste exécutive des travaux faisant l'objet de la demande de prime

9.4. Obligations techniques qui découlent de la liste des travaux

A l'unanimité les copropriétaires marquent accord sur l'ensemble des ces points et autorisent le syndic à communiquer, à qui de droit, le n° compte de la copropriété afin d'obtenir toutes les primes envisageables dans ce dossier. Le dossier et devis seront communiqués afin de constituer la liste et obligations nécessaires à l'obtention des primes.



10. Budget Immeuble Bleuets (Majorité absolue)

10.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel envoyé avec la convocation)

Pour 26.250 quotités, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel d'environ 105.000 € joint à la convocation de la présente assemblée générale.

Les provisions seront appelées :

- T3 2023 : 28.750 € (déjà appelé)
- T4 2023 : 28.750 € (déjà appelé)
- T1 2024 : 26.250 €
- T2 2024 : 26.250 €
- T3 2024 : 26.250 € jusqu'à l'assemblée générale suivante

10.2. Fonds de réserve

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à des appels de fonds de réserve de 7.500 € par trimestre soit 30.000 € par an à la même date que les appels de provisions.
Cette résolution sera applicable à partir du 1^{er} trimestre 2024

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

La copropriété a dû, par mesure conservatoire faire refaire l'étanchéité et le remplacement de dalles au niveau des 2 terrasses arrières. Il est convenu, en cas de remplacement de dalles qu'il faudra respecter la référence des nouvelles dalles placées.

Rappeler aux propriétaires investisseurs de transmettre le ROI à leur locataire

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

Demande du conseil de copropriété :

Rappel de divers points :

- Obligation des copropriétaires des rez-de chaussées (et de leurs locataires) de tailler leur haie à l'arrière des Bleuets, de leur côté une fois par an, ou de la faire tailler par les jardiniers contre rétributions.
- De tondre leurs pelouses et d'entretenir leurs jardins, de nettoyer leurs terrasses des herbes qui poussent entre les dalles et d'en faire rejointoyer certaines, si nécessaire.
- De ne pas entreposer des chaussures, des vélos, des poussettes et des trottinettes sur les terrasses côté venelle et dans les couloirs.

Un courrier supplémentaire sera envoyer aux copropriétaires afin de rappeler les termes repris ci-dessus.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H30

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 3.87-9 §1er)



François-Xavier FAUTRE
Administrateur (Agr. IPI : 503.600)

