

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE 2025

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

N° d'entreprise : 0833.652.939

L'an 2025, le 25 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 10 mars 2025.

La séance est ouverte à **18h11** heures. Monsieur Fabian Soto Moral, gestionnaire chez 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 26 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 3441/5.000èmes 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 (article 3.87-6§5)

A l'unanimité, l'assemblée nomme Madame Esposito comme président de séance

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

Le conseil effectue son rapport oralement. Et le rapport du commissaire aux comptes sera annexé au présent pv.

3. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2024

(Il est rappelé que toutes questions comptables doivent être posées avant l'assemblée générale)

A l'unanimité, les comptes sont approuvés.

4. Ratification du procès-verbal du Parc jardin et du budget.

A l'unanimité, l'assemblée valide le PV du Parc Jardin ainsi que le budget relatif

5. Décharges à donner aux : (Majorité absolue)

5.1. Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

5.2. Conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au conseil de copropriété

5.3. Syndic

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic.



6. Nominations statutaires (Majorité absolue)

6.1. Commissaires aux comptes

A l'unanimité, nomme Monsieur Dauwe comme commissaire aux comptes.

6.2. Conseil de copropriété

A l'unanimité à l'exception de Madame Leblon qui s'abstient, l'assemblée générale nomme Monsieur Genachte & Madame Esposito comme conseil de copropriété.

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

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme Monsieur André comme représentant pour l'entité chauffage.

7. Rapport du syndic sur les travaux effectués pendant l'année écoulée - information

- Changement d'ascensoriste à la suite d'un manque de réactivité de la société Kone dans le cadre des mises en conformités. La nouvelle société choisie par le CdC est Crombez & Baeyens.
- Suivi de résolution des infiltrations d'eau au niveau des terrasses arrière avec la société Vimar.
- Suivi et relance des demandes de primes auprès de la société Jocavi
- Pour le local poubelle à côté de notre barrière, les ouvriers communaux ont modifié la **bordure du trottoir** permettant, en **l'inclinant**, de faciliter le travail des éboueurs pour rouler aisément les bacs poubelles à roulette; ils ont en outre diminué la différence de niveau pour notre sortie/entrée de véhicules, réduisant le risque de toucher les bas de caisse de voiture.
- Le dossier du **bornage** (litige avec le promoteur) a été clôturé à **notre avantage** par la signature de notre proposition incluant dans notre parcelle l'entièreté des emplacements de parking en épis situés dans la montée vers les bâtiments Eglantines-Fougères. Enregistré au SPF Finance AGDP le 3 avril 2024. (Décompte final de notre géomètre et de notre avocat).
- Le chauffagiste Somaclim a fait des interventions d'urgence de **remplacement de vannes usées** ainsi que les travaux demandés de détartrage et d'extension sur les **échangeurs à plaques**.
- Après de multiples rappels à la société PH Clean, des nouveaux panneaux signalétiques ont été placés à l'entrée du garage.

8. Placement d'un nouveau tableau électrique ainsi qu'une nouvelle régulation du chauffage commun (budget 9.000€) – Les immeubles Anémones – Dahlias – Crocus ont déjà marqué accord sur ces travaux. (vote aux 2/3)

A l'unanimité, ces travaux sont validés avec un budget de 9000€ Maximum, il est demandé de vérifier le devis car selon le conseil, Monsieur Dekeyser de chez Somaclim a informé récemment que le montant total du devis serait de 23038,17€ TVAC

9. Démission du syndic au 31/03/2025 (non soumis au vote)

10. Nomination d'un nouveau Syndic (Majorité absolue)

Le conseil de copropriété propose deux syndics : VALCLAIR & LGI

10.1. Choix du nouveau syndic

- VALCLAIR avec 1399 quotités pour Valclair et 2182 quotités contre, le syndic Valclair n'est pas choisi
- LGI avec 2182 quotités pour et 1399 quotités contre, le syndic LGI est choisi et débutera sa mission au 1^{er} avril

10.2. Mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat

A l'unanimité, mandat est donné au conseil de copropriété pour la signature du contrat

11. Travaux et entretiens à prévoir : L'ensemble des demandes ci-dessous seront à traiter lors d'une prochaine AG avec le nouveau syndic

11.1. Vote de principe sur la réfection de l'ascenseur du n°1

Il est porté à notre connaissance que l'ascenseur de l'entrée 1 devra surement subir des travaux de rénovation (les mêmes travaux que ceux des entrées 3 & 5 précédemment) afin d'éviter de rester trop longtemps sans ascenseur, nous proposons un vote de principe sur le devis proposé par C&B avec mandat au conseil de signer l'offre lorsque cela sera nécessaire.

11.2. Réfection d'une ou 2 terrasses à l'arrière des Bleuets

11.3. Hydrofuger Pignon Sud

11.4. Peinture des portes d'ascenseurs des 3 RDC & des 3 Sous – Sols

11.5. Devis Parlophonie CK ELEC

11.6. Nettoyage portes de garage

11.7. Nettoyage des 12 soupiraux

11.8. Isolation partielle du terrain entre anémones et Bleuets

11.9. Peinture des 6 portes brunes R/V des ascenseurs aux RDC et sous-sols

12. Budget Immeuble Bleuets (Majorité absolue)

12.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe)

Suite aux discussions en assemblée générale, le budget est porté à 120000€.

Pour 2659 quotités pour et 922 quotités contre, un budget de 120000€ est voté et validé en assemblée générale.

Les appels seront effectués chaque trimestre pour ¼ de ce budget.

12.2. Fonds de réserve : Proposition d'appels de 30.000 €/an

A l'unanimité, l'assemblée générale valide le budget proposé

Les appels seront effectuées chaque trimestre pour ¼ de ce budget

13. Pondération des frais de chauffage (Vote au 4/5èmes)

Ce point sera traité lors d'une prochaine AG avec le nouveau syndic

14. Mise en demeure CK Elec pour terminer l'installation commencée en 2021

Ce point sera traité lors d'une prochaine AG avec le nouveau syndic

15. Règlement d'ordre intérieur

Rappeler aux occupants des rdc leur obligation d'entretien du jardin

Rappeler aux occupants de dégager impérativement les couloirs des poussettes, trottinettes, chaussures, meubles, etc.

Rappeler que chaque propriétaire doit donner le ROI à ses locataires.

16. Augmentation prix jetons Wasserette (passage de 1 à 2 ou 3 euros)

Ce point sera traité lors d'une prochaine AG avec le nouveau syndic

17. Prime rénovation toiture

16.1 Montant de la prime pour la rénovation de la toiture

Inconnu à ce jour ; c'est Bruxelles – Environnement qui le déterminera

Estimation actuelle : 118.653,40 €

18. Réponse aux question écrites envoyées au minimum 5 jour avant l'assemblée générale

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H52

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

Fabian Soto Moral
Gestionnaire

Signatures du président de séance.

Three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is cursive and appears to read 'S. Soto'. The second signature in the middle is more stylized and illegible. The third signature on the right is also stylized and illegible.Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a stylized 'S' followed by a flourish. The second signature is a cursive 'F' followed by a flourish.

Rapport de vérification aux comptes

Immeuble : ACP Les Bleuets

Sis : Avenue de l'Aquilon, 1-3-5 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Bruxelles, le 24 octobre 2024

Nous avons l'honneur de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence ACP Les Bleuets le rapport de vérification aux comptes concernant l'exercice 2023 – 2024 – (01/07/2023 au 30/06/2024).

Le cabinet d'expert-comptable et conseiller fiscal – Socomfin représenté par Monsieur Ferdinand Dauwe (expert-comptable certifié et conseiller fiscal I.T.A.A. 1026 1182), son administrateur, a été désigné par l'Assemblée Générale du 8 novembre 2023 – résolution nr. 6.1. pour effectuer cette mission (art. 3.91 CC).

En date du 6 août 2024, nous nous sommes rendus dans les bureaux du syndic Victor -H et Monsieur Nicolas Quarles, nous a communiqué toutes les pièces comptables et les relevés bancaires concernant la copropriété pour nous permettre d'accomplir notre mission.

L'AG du 8 novembre 2023 a été valablement réunie pour entériner les décisions qui ont été prises sur base de la majorité qualifiée et a été tenue dans les délais conformes à la loi (art 3.88 CC).

1. Observations comptables

Nous constatons que l'enregistrement et la numérotation des pièces comptables (factures d'achat – note de crédit s/achats) ont bien été respectés dans le livre des achats – aucun saut de numérotation n'est à constater (seule une pièce comptable a été supprimée). Les notes de crédit s/achats sont enregistrées comme des factures d'achat négatives. Les extraits bancaires sont complets - il ne manque aucun extrait.

Les décomptes trimestriels sont joints aux factures et justificatifs de la période.

Nous confirmons que le calcul de répartition des charges communes a bien été respecté eu égard aux quotités détenues par chaque copropriétaire ainsi que la clé de répartition des charges entre la copropriété et les autres copropriétés dans le cadre du chauffage et du parc.

Le décompte individuel reprend, pour chacune des rubriques reprises au bilan, l'intitulé des dépenses, la dépense totale et celle qui est attribuée au copropriétaire.

71

2. Exposition des dépenses

Les dépenses engagées par le syndic ont été documentées par des factures ou des notes d'honoraires établies par le prestataire. Celles-ci ont été exposées dans le respect du mandat accordé (nature de la dépense et montant) par l'AG.

Les honoraires des prestataires qui ont un abonnement ont été établis selon les termes du contrat de base. L'indexation des prestations a été respectée à la date anniversaire des contrats. Les prestations supplémentaires (hors abonnement) ont été facturées au taux horaire ou au prix coutant pour les articles à remplacer sur base de justificatifs (frais exposés par des copropriétaires pour le compte de la copropriété).

Le budget indicatif arrêté lors de la précédente AG prévoyait des dépenses courantes de maintenance pour 105.000,00 €. Les dépenses de fonctionnement des parties communes se sont élevées à 111.185,44 €.

Un nouveau budget sera présenté par le syndic au cours de l'AG qui devra éventuellement être révisé pour donner suite aux décisions prises lors de la prochaine AG (art. 3.89 - 16° CC).

Suivi des travaux exécutés lors des exercices précédents (cfr. 20/10/23)

- 1. Réfection de la toiture (pt. 6 PV - AG 21/02/22)

La demande de prime pour la rénovation de la toiture (Prime Renovation depuis 01/01/2022) n'a pas été introduite auprès de la Région Bruxelloise – aucun élément dans le classeur n'a été retrouvé. *Pour les travaux d'isolation, comptez 35 à 75 euros par m² surface de toit isolée. Pour les travaux en rapport à l'étanchéité et la couverture de la toiture, la prime comportera 60 à 80 €/m² (website – Bobex.be).*

- 2. Réfection des sols de différents paliers

(Quote)

- Réfection des sols des différents paliers

Rapport des comptes 01/06/21 – 30/06/22

Travaux réalisés après la date de clôture (30/06/22) – seule une facture d'acompte se retrouve dans les dépenses exposées – soit 4.940 € (hors TVA) de G.D.M. (devis de 12.350,00 € hors TVA).

La seconde facture 7.410,00 € (hors TVA) datée du 11/07/22 permet de confirmer que la facturation des prestations correspond au devis présenté. Toutefois le taux de TVA pratiqué 21% n'était pas correct - il eut fallu facturer les prestations avec un taux de TVA de 6%.

Une demande de remboursement pour le paiement de l'indu, soit 1.852,50 € doit être envoyée au fournisseur.

(Unquote)

7

Aucune correction n'a été apportée entre la précédente AG et le 30/06/24 – concernant le remboursement de 1.852,50 € que nous avons souligné lors de la vérification des comptes précédents. Il eut fallu recevoir une note de crédit du fournisseur qui annulait la facture litigieuse et une nouvelle facture avec le taux de 6% - la différence aurait dû être versée sur le compte à vue de la copropriété.

Un Contrat de maintenance et de mise en conformité des ascenseurs a été signé avec KONE pour un montant de 11.055,89 (TVA 6% incl.) qui a été financé par le fonds de réserve. L'ensemble des interventions de KONE durant l'exercice s'est élevé à 18.463,84 € (TVA 6% incl.). Après l'exécution du contrat de mise en conformité, il a été facturé pour 538,03 € de frais de dépannage ??.

Crombez Baeyens a procédé au remplacement du moteur et l'armoire de commande (nr 5) + autres fournitures et placements (nr 3). Le montant total de leurs prestations s'est élevé à 24.086,18 € pour l'exercice.

Les travaux d'étanchéité des terrasses arrières (nr 5) effectués par VIMAR ont été facturés selon le devis présenté soit 11.998,14 € (TVA 6% incl.) + solde travaux du toit (1.881,50 €). L'ensemble des travaux a été financé par le fonds de réserve.

3. Analyse du bilan de la copropriété

En conformité à la décision prise par l'AG (08/11/23 - pt. 10.1) – le fonds de réserve a été alimenté de 30.000,00 € au cours de l'exercice par 4 appels trimestriels de 7.500,00 € à partir du 1er trimestre 2024 (cfr. PV AG pt. 10.2).

Le fonds de réserve s'élève à 12.710,19 € au terme de l'exercice. Il était de 24.234,23 € au terme de l'exercice précédent.

A titre d'information, le service comptable effectue le paiement des fournisseurs avec une fréquence de 15 jours (en moyenne) sur base de la réception de la facture.

En application à la législation du 2 juin 2010 – le fonds de réserve (art. 3.86 §3 CC) est comptabilisé de façon distincte au bilan du 30/06/24.

Sur base de la législation (01/01/2019), *le fonds de réserve doit être approvisionné à concurrence de 5% des dépenses récurrentes (charges communes) de l'exercice précédent.*

Le fonds de roulement pour la copropriété ne figure toujours pas au le bilan arrêté au 30/06/24 (cfr. rapports précédents). Il est sensé représenté le montant moyen des dépenses ordinaires de la copropriété. Il apparaît bien pour le parc et le chauffage mais pas pour la copropriété. On se base uniquement sur une prévision (budget) pour définir les dépenses de l'exercice.

Les liquidités reprises sur le compte à vue ont permis d'honorer les factures exposées durant l'exercice (cfr. supra). Le compte à vue Belfius se clôture avec un solde créditeur de 1.458,04 €.

Au terme de l'exercice, le compte d'épargne Belfius se clôture avec un solde créditeur de 13.691,38 €. Un histogramme annexé à la présente reprend l'évolution des comptes durant l'exercice.

Le solde des comptes bancaires (comptes à vue et d'épargne) a été jugé correct.

La totalité des liquidités s'élève à 15.149,42 € à la date de clôture de l'exercice – il était de 33.901,32 € au terme de l'exercice précédent.

La balance des fournisseurs au 30/06/2024 est de 3.532,83 € - solde qui reste à payer aux fournisseurs.

La balance du compte propriétaires au 30/06/24 s'élève à 1.278,36 € - solde qui reste à encaisser.

4. Législation – loi sur la copropriété 02/06/2010

Conformément à la législation reprise dans la loi du 02/06/2010, les informations à communiquer aux copropriétaires ont été transmises dans les délais et sous les formes prescrites.

La liste des fournisseurs de la copropriété est à joindre au PV de l'AG.

Il est précisé si besoin en est que l'approvisionnement du fonds de réserve doit être effectué par un virement séparé de celui du paiement des charges sur un compte distinct. Ce qui a été effectué pour le présent exercice.

5. Conclusions

Selon les documents qui nous ont été communiqués et des renseignements complémentaires fournis par le syndic lors de la vérification des comptes, nous attestons, qu'à notre connaissance, les comptes ont été établis conformément aux normes comptables. Le contrôle a été effectué sur la base du sondage. Les comptes donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la copropriété.

Nous avons pu accomplir notre mission de vérification aux comptes de façon satisfaisante et dans les limites fixées par notre mandat.

Nous pouvons conclure avec une assurance limitée que les comptes ont été tenus en bon père de famille, dans le but de préserver les intérêts de la copropriété. Nous déclarons n'avoir constaté aucun élément nous permettant de conclure que l'objet du contrôle est entaché d'inexactitudes significatives.

Ceux-ci sont présentés à votre approbation pour accord.



F. Dauwe
Vérificateur aux comptes
Expert-comptable (certifié) fiscal