

Association des Copropriétaires

Résidence « BLEUETS »
Sise Avenue de l'Aquilon 1-3-5
A 1200 Woluwé
N° d'enregistrement : BCE 0833.652.939.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 04 NOVEMBRE 2025

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 03/11/2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «Bleuets» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de l'école Don Bosco Stockel.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 17/10/2025.

La séance est ouverte à 17h13. Monsieur Scherrens représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui en assure le secrétariat.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 27 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 3698/5000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance : Mme Esposito.

2. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 30/06/2025 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2025.

3. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 3.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

- 3.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LGI pour sa gestion depuis le 01/04/2025.
- 3.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic VICTOR H pour sa gestion arrêtée au 31 mars 2025.

4. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

4.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme Esposito.
3.342/3.698 quotités pour,
356/3.698 quotités contre, Mr Peeters, Mme Leblon, Mme Courbet.
- Assesseur 2 : Mme Genachte.
3.342/ 3.342 quotités pour,
0/ 3.342 quotités contre,
356/3698 quotités abstention, Mr Peeters, Mme Leblon, Mme Courbet.

4.2. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation d'un représentant pour l'entité chauffage.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son représentant pour l'entité chauffage :

- Assesseur 1 : Mr André.

4.3. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation d'un représentant pour l'entité Parc.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son représentant pour l'entité Parc :

- Assesseur 1 : Mme Esposito.

4.4. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

M. Dauwe.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils fera rapport.



4.5. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

- 5.1. Décision à prendre quant à faire procéder à la réfection d'une ou deux terrasses à l'arrière des Bleuets.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivants :

Réalisation d'une étanchéité en dessous de la terrasse Comini pour un budget maximum de 8.000,00€.
L'Assemblée Générale décide également de demander une pluralité de devis pour la réfection de l'étanchéité de toutes les terrasses avant et de les présenter lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 5.2. Décision à prendre quant à faire hydrofuger le pignon SUD. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivants :

Installation d'un hydrofuge et réfection ponctuelle des joints par la société Somgreen pour un budget maximum ne pouvant excéder 13.000,00€.

L'assemblée général décide également de demander une pluralité de devis à présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire afin de discuter de l'isolation complète du pignon SUD.

2.957/3.449 quotités pour,
492/3.449 quotités contre, Mr André, Mr Peeters, Mme Pernet, Mr Miny.
249/3.698 quotités abstention, Mme Leblon, Mme Courbet.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.



- 5.3.** Décision à prendre quant à faire procéder à la remise en peinture des portes d'ascenseurs des 3 rez et des 3 sous-sols en brun foncé RAL. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant :

Remise en peinture des 6 portes d'ascenseurs rez-de-chaussée et sous-sol pour un montant ne pouvant excéder 2.728,44€.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, la majorité requise, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

3.558/3.698 quotités pour,
140/3.698 quotités contre, Mr Delannay.

- 5.4.** Décision à prendre quant à faire procéder à l'isolation partielle du terrain entre Anémones et Bleuets. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

- 5.5.** Décision à prendre quant à faire remplacer les parlophonies de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander une intervention à un électricien afin de voir si les différents problèmes peuvent être réglés. Si pas, les devis seront représentés à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

- 5.6.** Information à donner au sujet de prime reçue dans le cadre de l'amélioration de l'habitat à hauteur de 97.293,67€. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce montant.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'allouer ce montant au fonds de réserve.

- 5.7.** Décision à prendre quant à modifier la pondération des frais de chauffage. Proposition du conseil de passer de 20/80 à 50/50 ou 40/60.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de passer les déperditions à 45/55.

- 5.8.** Décision à prendre quant à augmenter le prix des jetons Wasserette.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les prix actuels.

- 5.9.** Décision à prendre quant à la suite à réserver à la proposition de PROXIMUS quant à l'installation de la fibre optique.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner son accord de principe sur l'installation de la fibre mais demande une réunion sur place avec Proximus afin de redéfinir le passage choisi. Afin de voir s'il est possible de passer par la gaine technique existante. Mr Peeters sera convié à la réunion en question.

- 5.10.** Information à donner et décision à prendre quant à la suite à réserver au réglage de la température des appartements à 22°C.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas se prononcer.

- 5.11.** Décision à prendre quant à faire procéder à la réparation du plafond des caves du N°5 dans le couloir d'entrée. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander d'effectuer ces travaux à la société qui remettra en peinture les portes d'ascenseurs.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 5.12.** Décision à prendre quant à faire procéder au nettoyage du drain arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de faire remplacer les drains par l'entreprise BRS Concept conformément à son devis du 22/08/24 pour un montant total ne pouvant excéder 14.416,14€ TVAC avec indexation.

3.558/ 3.698 quotités pour,
140/3.698 quotités contre, Mr Delannay.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

6. A la demande de Mr Delannay :

Elagage de l'arbre qui est devant la façade avec l'entrée des garages.

Les branches de cet arbre, par grand vent, vont taper sur les fenêtres et châssis de cette façade, empêchant la lumière du jour de passer et surtout risquant d'abîmer ces châssis et fenêtres et aussi de déchirer une moustiquaire récemment placée lors du placement de nouveaux châssis dans mon appartement.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informés du fait que cette décision a été prise au sein du comité Parc.

A la demande de Mr Petrov :

Installation d'un système de climatisation

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas donner son accord.

7. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.

- **Respect de la propreté des locaux communs. (Respect des nettoyeurs)**
- **Entretien des jardins privatifs : pelouse, haie, plantations latérales (lierre, etc).**
- **Encombrants : Bruxelles Propreté ou déchetterie de WSP.**
- **Ramonnage des conduits préventif.**

8. Décision à prendre quant à approuver le budget de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de fixer le budget au conseil au montant de 5.000,00€.

3.196/3.698 quotités pour,
502/3.698 quotités contre, Mr Miny, Mme Courbet, Mr Peeters, Mme Leblon.

9. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

10. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : APRE ; ARAG ; BRUXELLES PROPRETE ; CURABEL ; GO4GREEN ; ISTA ; CROMBEZ BAEYENS ; MIELE ; PH CLEAN ; PORTOMATIC ; SICLI ; KONHEF ; LA GESTION D'IMMEUBLES.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

11. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

11.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de créer le fonds de roulement à 20.000,00€ en 2 appels trimestriels de 10.000,00€ à lancer au 4T2025.

11.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 124.020,72€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 30.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 7.500,00€ à lancer au 4T2025.

11.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Wasserette :

La situation du fonds de réserve wasserette à la dernière clôture des comptes est de 472,99€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

12. Présentation du budget de l'exercice 2025-2026 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 166.850,00€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 19h52.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 04/11/2025.



Gestionnaire



Administrateur


LGI
La gestion d'immeubles
Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

