



**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire
de l'ACP Villa Victoria (BCE 0543.897.905) du 4/6/2026**

La séance débute à 18h15.

1

Validité de l'AG. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote.

Sont présents ou représentés 12 copropriétaires de lots individuels sur 39 représentant 3.900 quotités sur 10.000 comme en atteste la liste de présence qui sera annexée au présent procès-verbal, procès-verbal qui sera envoyé par email en fin de séance.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 3.89 §5 6° du Code civil envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Cette seconde séance de l'assemblée générale délibérera et votera sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale ordinaire obligeront tous les copropriétaires.

1. Nomination d'un.e président.e et du secrétaire de séance.

Respectivement Madame Mathieu et le syndic à l'unanimité.

Madame Mathieu sera invitée à signer le présent procès-verbal au nom de la copropriété.

2. Comptabilité du 1/1/2025 au 31/12/2025 :

2.1. Approbation des comptes sur base du rapport du commissaire aux comptes.

Unanimité.

Le syndic informe l'AG qu'il fera une régularisation en 2026 pour les factures de jardinage. En effet, en 2025, elles ont été réparties en fonction des quotités alors que 75% de ces factures auraient dû être imputés aux propriétaires des rez-de-chaussée avec jardin.

2.2. Approbation du bilan au 31/12/2025.

Unanimité.

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	227,99	100 - Fonds de roulement général	28 725,00
312 - Stocks badges	179,33	160 - Fonds de réserve général	23 155,42
410 - Copropriétaires	7 166,70	410 - Copropriétaires	5 246,47
440 - Fournisseurs	2 161,43	440 - Fournisseurs	10 301,33
492 - Charges à imputer	9 306,94	444 - Factures à recevoir	5 467,89
4993 - Comptes d'attente débiteur	1 149,50	4994 - Compte d'attente créditeur	1 236,00
4996007 - Sinistre Couet (dégradation entre-toit)	1 350,05	499504 - Van Rooy	946,03
4996008 - Sinistre Couet (inondation caves)	2 934,67	499508 - Pot pourri Couet	1 499,49
4996010 - Sinistre Couet (infiltrations cage d'escaliers -1 33)	549,90		
4996011 - Sinistre Couet (infiltrations châssis Bobillot)	495,05		
5501 - Compte épargne - BE45088273704689	23 194,62		
5511 - Compte à vue - BE59068904282426	27 861,45		
Total actif	76 577,63	Total passif	76 577,63

2.3. Nettoyage des postes bilantaires 4996007, 4996008, 4996010 & 4996011 via le fonds de réserve.

Dans la foulée, le syndic régularisera également le poste 4993.

Unanimité.

2.4. Décharge au commissaire aux comptes.

La décharge est donnée au commissaires aux comptes et au conseil de copropriété.

Unanimité.

2.5. Décharge au syndic.

Unanimité.

3. Nomination d'un vérificateur aux comptes pour l'exercice du 1/1/2026 au 31/12/2026.

Madame Vanoverveldt est reconduite dans ses fonctions.

Comme indiqué dans le budget, Madame Vanoverveldt sera rémunérée 250€ par an.

Unanimité.

4. Nomination des membres du conseil de copropriété.

Madame Taelman ne souhaite pas être reconduite dans son rôle.

Madame Bobillot se représente mais demande à être rémunérée au même titre que la commissaire au compte.

L'AG demande au syndic de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

Unanimité.

5. Reconduction du mandat du syndic Anthony Tuccella (IPI 508344) de la srl Immo Capitale Services.

Unanimité.



6. Approbation du budget des dépenses courantes pour l'exercice 2026 et des contrats des fournisseurs en cours.

Poste	Fournisseur	Montant TTC
		2026
Fourniture d'électricité	Engie	7.014,05 €
Entretien OMNIUM ascenseurs	Otis	5.657,09 €
Contrôles périodiques ascenseurs	Normec	618,40 €
Syndic	Immo Capitale Services	11.487,80 €
Nettoyage des communs	CT Cleaning	8.712,00 €
Jardinage (hors jardins privatifs)	CT Cleaning	1.088,55 €
Containers poubelles	Bruxelles-Propreté	814,28 €
Eau	Vivaqua	1.500,00 €
Assurance habitation	Vivium	8.731,34 €
Ass. conseil de copro. + com. comptes	Allianz	148,39 €
Protection juridique	ARAG	1.579,59 €
Commissaire aux comptes	S. Vanoverveldt	250,00 €
Vérification anti-incendie	Safe and Sound --> Help Fire	680,02 €
Porte de garage	Viper	567,31 €
Curage bisannuel égouts	GP Débouchage	400,00 €
Entretien adoucisseur	Eurodynamics --> TT Eau	187,55 €
Livraison sel pour adoucisseur (1.000 kg)	CT Cleaning	830,54 €
Jardinage LOT IN	Florian Servais	587,24 €
Entretien 2 lignes de vie (LEV)	High & Safe	332,75 €
Taxe régionale	Fiscalité Brussels	234,80 €
		51.421,70 €

Unanimité.

7. Fixation des provisions trimestrielles sur base du budget annuel.

L'AG décide les laisser inchangées à 17.358,75€ par trimestre. Unanimité.

8. Travaux et mode de financement.

8.1. Passage aux lampes LED au niveau des paliers et des sas d'entrées.

L'AG accepte le devis de Rencorp du 20/5/2026 pour un montant de 18.901,87€ TTC.

Conformément à la décision prise lors de l'AGO de 2025, l'assemblée générale décide de financer les travaux via le fonds de réserve en 2/3 et 1/3 en fonds propre.

Unanimité.

**8.2. Bornes électriques et décision du 6/6/2024. Désignation du bureau
Deplasse.**

L'AG demande au syndic de mettre ce point en suspens car il n'y a pas de demande d'installation de bornes émanant de copropriétaires.

Il lui demande également une estimation des coûts si l'AG devait opter pour l'installation de bornes sur chaque emplacement.

Le syndic demande à M. Droogmans une copie du rapport de l'organisme de contrôle qui a validé l'installation de sa borne de recharge.

Unanimité.

8.3. Autres travaux à prévoir.

L'AG demande au syndic de faire installer un compteur de passage pour l'électricité destinée au LOT IN.

Unanimité.

9. Fixation des appels de fonds de réserve.

L'AG décide de faire des appels trimestriels de 3.750€.

10. Modification aux statuts et du point « Fenêtres » dans l'article 4 « Détermination des parties communes » de sorte que les vitres deviennent des éléments communs au même titre que les châssis.

Point reporté à l'unanimité.



11. Point sur le litige Bouygues.

En août 2025, une convention a été signée entre les parties qui prévoit notamment ceci :

Article 1

Le promoteur BIB s'engage à exécuter à ses frais et conformément aux règles de l'art :

- les travaux destinés à mettre un terme aux problèmes d'infiltrations d'eau apparus dans la cage d'escalier qui mène au sous-sol de l'immeuble au numéro 33,
- Les travaux de remise en état de la toiture reliant les numéros 31 et 33,
- après vérification d'éventuels défauts d'étanchéité dans les appartements J22 ET K33, les travaux nécessaires à remédier aux défauts s'il en est,
- l'installation d'un robinet au niveau du sous-sol,
- le placement de l'échelle permettant l'accès au toit côté escalier commun au 31.

Article 2

Bouygues s'engage à payer à l'ACP le coût des travaux de sécurisation de la toiture reliant les numéros 31 et 33 de l'immeuble, exposé par l'ACP à concurrence de 1.095,05 euros TVAC,

Article 3

Les travaux cités à l'article 1 seront garantis par BIB pendant une durée de 5 ans après leur achèvement.

Article 4

Après un délai de 6 mois prenant cours à l'achèvement des travaux dont question ci-dessus, Bouygues invitera l'ACP à procéder à la réception définitive des parties communes.

Il est entendu que dans ce cadre, l'ACP renonce aux interventions demandées aux menuiseries extérieures reprises à la citation qu'elle a initiée, ceci sans préjudice de ce qui est exposé concernant les appartements J22 et K33.

Article 5

Moyennant parfaite exécution par Bouygues de ses engagements, l'ACP renonce à tout trouble de jouissance ainsi qu'à l'indemnité de procédure et Bouygues remboursera à l'ACP les frais de citation à concurrence de 319,06 euros.



Bouygues a procédé à l'ensemble des travaux repris au point 1. Malheureusement, les travaux destinés à mettre un terme aux problèmes d'infiltrations au numéro 33 persistent et malgré les promesses du représentant de Bouygues, aucune solution pérenne n'a été trouvée à ce jour. Le syndic demandera à l'avocate de prendre le relai en durcissant le ton.

Points mis à l'ordre du jour à la demande de certains copropriétaires :

12. Le trésorier pourrait-il nous expliquer les raisons de l'augmentation conséquente des frais de l'immeuble? (Madame Michel)

Le syndic sera en mesure de faire la comparaison l'année prochaine car il aura couvert l'entièreté de l'exercice de 2026.

13. La locataire du K11 nous informe que sa place de parking est utilisée de manière aléatoire par d'autres habitants sans son autorisation. Elle n'en fait pas l'usage mais la propose à ses invités (Vandenhove)

Le syndic conseille à la personne concernée de s'adresser directement au « squatteur » et de lui expliquer qu'il ou elle n'a pas le droit d'utiliser l'emplacement P28.

14. Nos locataires du J22 nous ont informé qu'un colis à eux a été pris alors qu'il se trouvait déposé au-delà du double sas, donc en zone "uniquement" accessible aux habitants (Vandenhove)

Etant donné qu'il s'agit d'un cas isolé, aucune mesure n'est prise.

Avant de lever la séance à 20h45, le syndic rappelle aux copropriétaires que la quinzaine légale est la 2^e quinzaine d'avril et qu'ils sont invités à lui faire part des éventuels points qu'ils souhaiteraient voir apparaître à l'ordre du jour au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.



IMMO CAPITALE SERVICES
IMMO CAPITALE SERVICES
RUE THÉODORE ROOSEVELT, 13
1030 BRUXELLES
TÉL. 0473 44 06 77
info@immocapitalservices.be

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 04/06/2026 À 18:00

FAIT LE : 04/06/2026

IMMEUBLE : 0018 - ACP VILLA VICTORIA (0543.897.905)
RUE DES DEUX MAISONS, 31-33
1140 EVERE

Copropriétaire		Lots		Quantités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 39				Clé	Total	Présent	Procuration	
ALSTEEN Fabienne		P27		0001	15,00			
ARBOREANU - NEGREANU		C21, J.0.3		0001	199,00			
ATTOUT Xavier		C03, K.0.1		0001	208,00			
AUSSANAIRE Hélène		C26, J.1.2, P13		0001	275,00			
BIKAR		C22, J.2.1, P24		0001	268,00			
BOBILLOT Isabelle		C07, K.3.4, P05		0001	223,00			
BOON Sabine		C27, J.1.1, P09		0001	264,00			
CASTELLARIN Matteo		C23, J.2.4, P23		0001	275,00			
CERVENY - FRUNZA		P07		0001	15,00			
CHIRIAC - MIU BUSCA		C17, K.0.4		0001	282,00			
DE JONGHE Adeline		C01, K.0.5		0001	185,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 39				Clé	Total	Présent	Procuration
DESCHUYTENEER Anne-Marie		C31, J.1.4, P10		0001	318,00		
DROOGMANS - VANOVERTVELDT		C16, K.3.3, P33, P34		0001	493,00		
GRINGO		C02, C09, C30, J.2.3, K.1.2, K.3.2, P01, P02, P20		0001	968,00		
HEYMANS Emile		C25, J.3.2, P12		0001	422,00		
HOUYOUX - ROOS Nathalie - Josée		C33, J.0.4		0001	357,00		
JONGEN - HAULOTTE Vincent - Valentine		C15, K.0.2, P03		0001	346,00		
KOURTIDIS Athanasios & Christo		C11, K.2.4, P30		0001	270,00		
LIBAUT - PEPPER COM srl		C32, J.0.2, P22		0001	292,00		
LINNEA		C06, K.2.2, P32		0001	325,00		
MANDA Catalin & Adnana		C28, J.1.5, P21		0001	271,00		
MARKOVA Ilina		C29, K.2.3, P06		0001	455,00		
MASSET Pascale		P08, P26		0001	30,00		
MATHIEU Cécile		C19, J.0.1		0001	201,00		
MATTHYS - STINGHAMBER Arnaud - Christel		P15		0001	15,00		
MICHEL Danielle		C08, K.3.1		0001	203,00		

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 39				Clé	Total	Présent	Procuration
PIERCOT		P19		0001	15,00		
PIERCOT Anita		P18		0001	15,00		
REIDEMEISTER Eric		P16, P17		0001	30,00		
SOKOLOV - VASILEVA		C12, K.2.1, P31		0001	275,00		
Succ. VANDENHOVE Olivier		C14, C34, J.2.2, K.1.1, P25, P28		0001	724,00		
TAELMAN Audrey		C24, J.3.1, P11		0001	425,00		
TOP CUIR		C10, K.1.5, P04		0001	267,00		
VALLEIN Camille		C20, J.0.5		0001	209,00		
VANDEVELDE Philippe		C18, J.1.3		0001	185,00		
VEREECKE Christophe		C13, K.1.4, P29		0001	281,00		
VOGEL Martine		C04, K.0.3		0001	199,00		
WEBER Michel		C05, K.1.3		0001	185,00		
WYNANTS Stéphanie		P14		0001	15,00		
TOTAL QUOTITÉS				0001	10 000,00		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ¹² copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ³⁹ parts.

PROCURATION

Je soussigné(e), ADIANA MANDA & CĂTĂLIN MANDA, propriétaire de l'appartement
..... représentant quotités dans l'immeuble situé
RUE DES DEUX MAISONS 33, donne par la présente pouvoir monsieur ~~ou~~
madame TUDOR MANDA ~~ou à défaut à~~
..... pour ~~me~~ nous
représenter à l'Assemblée Générale (extra)ordinaire qui se tiendra en date du
4 juin 2026, ou à toute assemblée subséquente qui aurait lieu en cas d'absence de
quorum, avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué en date du 11 Avril 2026, pour
délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, approuver et signer tous
actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du
présent mandat promettant ratification.

(*) La présente procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.

SOIT

(*) La ~~présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon~~
~~mandataire au sujet des différents points à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est~~
~~générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes :~~

Point :
Point :
Point :
Point :
Point :
Point :

(*) Biffer la mention inutile

Fait à Vilvoorde, le 29 mai 2026

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir
Adiana Tudor Bon pour pouvoir

Anthony Tuccello
Info@immocapitaleservices.be

IMMO
CAPITALE SERVICES

SYNDIC | VENTE | LOCATION
BEHEER | VERKOOP | VERHUUR

PROCURATION

Je soussigné(e), MASSET IASCALE, propriétaire de l'appartement
de 2 emplacements de parking N°8 J 16 représentant quotités dans l'immeuble situé
....., donne par la présente pouvoir monsieur ou
madame Bobillot ou à défaut à
..... pour me
représenter à l'Assemblée Générale (extra)ordinaire qui se tiendra en date du
19 AVRIL 2016....., ou à toute assemblée subséquente qui aurait lieu en cas d'absence de
quorum, avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué en date du 11 AVRIL 2016....., pour
délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, approuver et signer tous
actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du
présent mandat promettant ratification.

(*) La présente procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.
SOIT

(*) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon
mandataire au sujet des différents points à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est
générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes :

Point fin : Banques électriques et décision du
6.6.2014 (point 10A)

Point

Point

Point

Point

Point

(*) Biffer la mention inutile

Fait à Bruxelles, le 11 4 2016

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir

PROCURATION

Je soussigné(e), Thomas Vandenhove propriétaire (en indivision) des appartements K11 & J22 représentant 684 quotités dans l'immeuble situé Rue des Deux Maisons 31 et 33 à Evere (1040), donne par la présente pouvoir à madame Julie Vandenhove pour me représenter à l'Assemblée Générale (extra)ordinaire qui se tiendra en date du 04 juin 2026 avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué en date du 18 mai 2026, pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant ratification.

(*) La présente procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.
SOIT

~~(*) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des différents points à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes :~~

Point :

Point :

Point :

Point :

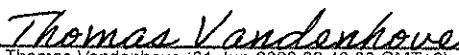
Point :

Point :

(*) Biffer la mention inutile

Fait à Leuven , le 01 juin 2026,

Bon pour pouvoir


Thomas Vandenhove (01-Jun-2026 08:43:06 GMT+2)