

# 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 2022

ACP 401 – ACP ANEMONES  
Avenue de l'Aquilon 7-9-11  
1200 BRUXELLES

N° d'entreprise : 0833.652.642

L'an 2022, le 8 novembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "Anémones" se sont réunis en assemblée générale.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 19 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 25 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 3372/5.000èmes 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** (majorité absolue)

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance *Mr Haegeman*.

**2. Désignation d'un scrutateur** (majorité absolue)

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur *Mr De Bosscher*.

**3. Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes**

Les rapports sont joints au présent PV.

**4. 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 Leens* 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



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

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale ratifie le procès-verbal du parc jardin et le budget.

## 6. Décharges à donner au : (majorité absolue)

### 6.1. Commissaire aux comptes

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

### 6.2. Conseil de copropriété

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

### 6.3. Syndic

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

## 7. Nominations statutaires (majorité absolue)

### 7.1. Nomination du commissaire aux comptes

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale nomme Monsieur *Mr Haegeman* au poste de commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué au minimum par sondage par le commissaire aux comptes, *Mr Haegeman* 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.

### 7.2. Nomination du nouveau conseil de copropriété

Pour 3372 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 :

Président : *Mr Haegeman* ( [haegeman.matthias@gmail.com](mailto:haegeman.matthias@gmail.com) )

Assesseur : *Mr De Bosscher* ( [frederic.de.bosscher@skynet.be](mailto:frederic.de.bosscher@skynet.be) )

Assesseur : *Mme Tislair*

Assesseur : *Mr Potenza*

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

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale nomme *Mr Potenza* au poste du représentant de l'entité chauffage.

## 8. Reconduction du mandat du syndic Victor H & Partners (majorité absolue)

Pour 3372 quotités, l'assemblée générale reconduit le contrat de VICTOR H. PARTNERS pour une durée de 1 an jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

**Monsieur Coch arrive en AG et représente 109 quotités**

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

### 9.1. Statut quant au dossier infiltration garage – Mandat à donner au conseil de copropriété pour le budget communiqué par l'architecte (Mr Chollet)

Pour 3481 quotités les copropriétaires présents ou valablement représentés souhaitent donner mandat au conseil de copropriété pour le budget communiqué par l'architecte

### 9.2. Rénovation urgente du local poubelle situé devant la barrière et l'Athéné (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 nécessaire 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 qui sera financé par le fonds de réserve.

## 10. Proposition d'augmenter du prix des jetons – passé de 1 € à 1,20 € pour le lavage et de 1 € à 1,20 € pour le séchage (vote à la majorité absolue)

**L'assemblée générale discute et propose de passer de 1 € à 2 € pour le lavage et de 1 € à 1 € pour le séchage**

Pour 3.333 quotités les copropriétaires présents ou valablement représentés souhaitent procéder à l'augmentation du prix des jetons – passé de 1 € à 2 € pour le lavage et de 1 € à 1 € pour le séchage.

Mr Maus s'abstient pour 148 quotités

## 11. 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.

## 12. Budget Budget Immeuble Anémones (Majorité absolue)

### 12.1. 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 124.000 €. Le T3 et T4 2022 ayant déjà été appelés, soit 2 X 24.000 € = 48.000 €. Il reste donc à couvrir pour la période comptable 76.000 € qui sera appelé en deux fois. 38.000 € lors du T1 2023 et 38.000 € lors du T2 2023.

Pour la période 2023-2024 le syndic a calculé une augmentation allant jusqu'à 160.000 €/an soit une augmentation de 80.000 € par rapport à l'exercice 2021-2022.

Il sera donc prévu des appels de 40.000 € par trimestre à partir du T3 2023.

Pour 3481 quotités l'assemblée générale marque accord sur la proposition de budget telle qu'expliquée ci-dessus.

### 12.2. Fonds de réserve

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à des appels de fonds de réserve de 9.000 € par trimestre soit 36.000 € par an à la même date que les appels de provisions.

### 13. 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.

Pour 3481 quotités les copropriétaires marquent leur accord sur le projet de ROI proposé.

Ce règlement d'ordre d'intérieur sera traduit en Néerlandais et en Anglais.

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

#### Demande de Mr Nolet : (vote au 4/5ème)

1. Je demande à ce que la copropriété via le Syndic prenne à sa charge la régularisation de la situation de nos deux biens auprès de la commune. Dans ce cas-ci, je me suis renseigné auprès de plusieurs amis architectes (dont l'un travaillant dans une administration communale), il faut introduire un permis d'urbanisme de régularisation. Comme la vente me concernant est **urgente**, j'ai pris la liberté de demander à un architecte d'intervenir. Celui-ci a déjà commencé le travail de recherche.
2. Adapter l'acte de base pour refléter la réalité, celui-ci mentionnant toujours un duplex en lieu et place des deux studios. Je crois qu'il y a déjà une révision en cours de l'acte de base auprès d'un notaire (PV AG du 16 mars 2022), autant saisir l'opportunité pour y inclure ce point et éviter d'autres frais ultérieurs.

Le PV de mars 2022 parle de la mise à jour du Règlement d'ordre intérieur et non de l'acte de base.

L'assemblée générale propose le texte suivant :

« Lorsque le Conseil de propriétés et le Syndic auront reçu les documents officiels des autorités compétentes, le Conseil par l'intermédiaire du Syndic fera la demande de changement de l'acte de base à un juriste. Les frais afférents à ce changement ainsi que les autres démarches vers les autorités (urbanisme, cadastre, etc.) sont à charge exclusive du propriétaire. Il ne pourra en outre avoir d'implication de changement de la situation actuelle des parties communes ».

A l'unanimité, les copropriétaires marquent accord sur la proposition de texte repris ci-dessus.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9 §1er)

Haegemon Matthies



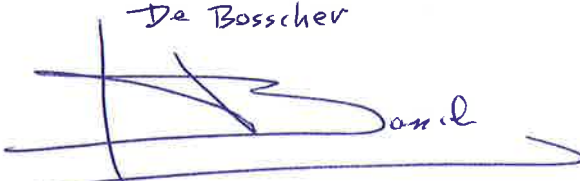
Signatures du président de séance.



François- Xavier FAUTRE  
Gérant

Signatures du scrutateur.

De Bosscher



3