



Victor H. Partners sprl

Av. de Mercure, 9/15

1180 Bruxelles

TEL : 02/808.29.03

FAX : 02/400.42.26

MAIL : info@victor-h.be

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL DE CONCERTATION « PARC » DU 29 septembre 2022

ACP 405 – Parc des Jardins-St-Lambert

Avenue de l'Aquilon, 1-17

1200 BRUXELLES

L'an 2022, le 29 septembre, le comité « PARC » s'est réuni en conseil de concertation.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 12 septembre 2022.

Présents :

Copropriété	Président(e)	Présent	Mandat
ANEMONES	Mr HAEGEMAN		Mr BERNARD
BLEUETS	Mme ESPOSITO	Mme ESPOSITO	
CROCUS	M. DE BOSSCHER	M. DE BOSSCHER	
DAHLIAS	Mme SEURINCK		M. BERNARD
EGLANTINES	M. OLECRANO	Mr OLECRANO	
FOUGERES	M. HOLLEBECQ	M. HOLLEBECQ	
FOUGERES (commissaire aux comptes)	M. HANSSENS	M. HANSSENS	

La séance est ouverte à 18 heures. Monsieur François-Xavier FAUTRÉ, 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. 6 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 6. Le commissaire aux comptes, Mr Hanssens, est également présent à la réunion.

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 (article 577-6, §5, al.1 Code civil)

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Monsieur Bernard.

2. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2022 (Majorité absolue)

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Le commissaire aux comptes, Mr Hanssens, 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.

Monsieur Hanssens a émis son rapport au syndic et sera annexé au présent PV.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes clôturés au 30 juin 2022.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

3. Décharges à donner au :

3.1. Commissaire aux comptes

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

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

3.2. Conseil de copropriété

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

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

3.3. Syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au syndic Victor H.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

4. Reconduction du mandat du syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale reconduit le contrat de VICTOR H. PARTNERS pour la même durée et aux mêmes conditions.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

5. Nominations statutaires

5.1. Conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an:

Président	Mr Bernard	
Représentent Anémones	Mr Haegeman	
Représentent Bleuets	Mme Esposito	
Représentent Crocus	Mr De Bosscher	
Représentent Dahlias	Mme Seurinck	qui donne procuration à Mr Bernard
Représentent Eglantines	Mr Olecrano	
Représentent Fougères	Mr Hollebecq	

5.2. Commissaire aux comptes

L'assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire externe.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Mr Hanssens au poste de commissaire aux comptes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

6. Travaux et entretiens à prévoir (Majorité absolue suivant les statuts du parc)

6.1. Elagage/abatage

6.1.0. Tailler les branches qui touchent le luminaire n°12 et taille des branches basses.

Budget : 0 €

Progarden intègre cette demande dans son contrat.

6.1.1. Couper la branche cassée du saule tortueux avec évacuation (entre immeuble E - F)

Budget : 70 € HTVA

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 70 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

6.1.2. Taille et nettoyage du Yucca avec évacuation (Pignon F) + évacuation des branches

Budget : 0 €

[Progarden intègre cette demande dans son contrat](#)**6.1.3. Taille des arbustes dans la montée avec évacuation (côté F)**

Budget : 0 € HTVA

[Progarden intègre cette demande dans son contrat](#)**6.1.4. Elagage des branches passent sur le toit de Crocus avec évacuation**

Budget : 280 € HTVA

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 280 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

6.1.5. Enlèvement du sapin à gauche de l'entrée n° 1 (Bleuets) et le remplacer par un Photinia Red Robin avec amendement.

Budget : 155 € HTVA

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 155 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

6.1.4. Enlèvement du Robinier mort devant l'immeuble Bleues et en replanter un nouveau avec amendement.

Budget : 65 € HTVA

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 65 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

6.2. Barrières/Bollard

6.2.0. Placement éventuel d'une rambarde afin de faire diminuer la vitesse de roulage dans le plan incliné de la placette menant à la venelle.

Il est demandé au jardinier de nous remettre offre pour le placement d'une rambarde qui serait à placer dans la continuité de la main courante actuelle, côté placette, afin d'empêcher les vélos de descendre trop rapidement par la pente.

Budget : 325 € HTVA

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 325 € HTVA max qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

6.2.1. Placement d'un arceau (en notre possession) afin d'empêcher l'accès à partir du Dahlias

Budget : 65 € HTVA

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 95 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

6.2.2. Fourniture et pose d'un portillon avec pieux (seconde main) à placer derrière l'immeuble Anémones

Budget : 95 € HTVA

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 95 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

6.3. Jardin/parc

6.3.0. Rehausser taque de visite à l'angle de l'immeuble E – F

Ce travail doit être réalisé par la société Vannest avec le budget restant dans le fonds de réserve

6.3.1. Nettoyage de 20 globes (lampadaires)

Budget : 800 € HTVA

A la majorité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 800 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Abstention	Pour	Pour	Pour	Pour

6.3.2. Fourniture d'un seau de terre au pied du banc de la venelle

Budget : 0 € HTVA

6.3.3 Bâches de tennis : Monsieur Pottiez se renseigne chez son fournisseur pour avoir la possibilité d'une réduction-entrepreneur.

Le budget reçu est de +/- 800 €

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux repris ci-dessus pour un montant de 800 € HTVA qui seront financés par les charges courantes.

Anémones	Bleuets	Crocus	Dahlias	Eglantines	Fougères
Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour

7. Divers :

Mise en conformité des caméras de surveillance : nouveau système de déclaration caméras de surveillance (www.besafe.be)

Suite à la révision de la loi caméras du 21 mars 2007, les détenteurs d'une ou plusieurs caméras de surveillance avaient jusqu'au 25/05/2020 pour déclarer leur(s) caméra(s) sur le nouveau système de déclaration : www.declarationcamera.be.

Ce délai a désormais été prolongé jusqu'au 31/12/2021. A réaliser si ce n'est déjà fait. A prévoir également, la mise à jour des mentions obligatoires sur les pictogrammes caméras de surveillance (syndic) aux deux entrées. Ces points ont déjà été demandés l'année passée.

Le syndic a essayé de faire le nécessaire pour l'enregistrement des caméras mais le site internet est hors service pour le moment. Le syndic réessayera régulièrement de procéder à l'enregistrement.

8. Permis de bâtir et limites avec nouveau projet de nos voisins. Clôtures actuelles.

Actuellement le dossier est à l'arrête. Le mandat est donné au conseil de copropriété pour pouvoir continuer les démarches au près de l'avocat dans ce dossier. S'il reste un solde dans le fonds de réserve il pourra servir à financer les honoraires d'avocat.

9. Budget

9.1. Dépenses courantes

Il est rappelé que le parc fonctionne avec des décomptes trimestriels.

Le Conseil de Concertation vote pour le budget 2022-2023 relatif au fonctionnement de l'entretien du parc. Celui s'élève à 50.000€.

9.2. Fonds de réserve travaux venelle

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés ne souhaitent pas procéder à des appels de fonds de réserves

9.3. Proposition de faire voter une l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général du parc jardin


A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés fixent le montant de l'enveloppe budgétaire à 1.000 €/an pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général du parc « Jardins-St-Lambert.

9.4. Charges à répartir pour l'exercice 2021/2022 : Un tableau est fourni par Fougères-Eglantines pour l'année 2021/2022. Le montant communiqué sera honoré par ABCD en fonction des % en vigueurs.

9.5. Budget pour les pictogrammes, peintures et imprimantes

A l'unanimité, les membres présents et ou valablement représentés décident d'octroyer une enveloppe de 100 € comme défraiement pour Mr Hanssens

10. Règlement d'ordre intérieur

- **Respect des limites de terrains (rez de chaussée côté venelle) :** Le comité parc décide de que les limites des terrasses du côté venelle doivent être respectées. Les propriétaires devront remettre les terrains communs en pristin état. Il n'est pas autorisé aux occupants bénéficiant de cette jouissance perpétuelle et gratuite de pouvoir y procéder des changements sans l'accord préalable d'une assemblée générale 

Un courrier sera envoyé par le syndic aux personnes concernées afin de leur rappeler de remettre les lieux en pristin état.

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

- Néant

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)





8

François- Xavier FAUTRE
Gérant

Signatures du président de séance.



Hanssens Guy
Av de l'Aquilon, 12 B 3
1200 Bruxelles

Le 21 septembre 2022.

Conseil de copropriété PARC « Les Jardins Saint-Lambert »
Avenue de l'Aquilon 1 -17
1200 Bruxelles

Concerne : Rapport d'activité – Vérification des comptes – ex. 01/07/2021 au 30/06/2022

En vertu du mandat qui m'a été confié lors du conseil de copropriété PARC « Les Jardins Saint-Lambert » du 19/10/2021, j'ai l'honneur de vous faire part des résultats de ma mission.

Remarque préalable :

Désignation d'un nouveau comptable en cours d'exercice : suite au mail envoyé le 24 février 2022 (voir mail nr 1 en annexe) à l'attention de monsieur Fautré et exprimant mes réserves concernant la tenue désordonnée de la comptabilité Parc, monsieur Fautré a pris la décision de transférer le dossier Parc à madame Roekhaut (voir mail nr 2 en annexe).
Ce changement a permis de résorber les retards et de clarifier la situation comptable.

Remarques et/ou observations :

1. Récapitulatif des charges de l'exercice (voir annexe Charges PARC JSL ex 21/22) :
 - ♦ Travaux de réfection de la venelle par la firme Vanneste : le montant total des travaux s'est élevé à EUR 133 071,03, en augmentation de EUR 8 799,38 pour adaptation du devis initial (coûts des matériaux) et de EUR 7 878,35 pour travaux imprévus justifiés et autorisés par le conseil de copropriété du 19/10/2021.
A signaler : l'excellence du travail réalisé par la firme Vanneste.
Le fonds de réserve prévu pour ces travaux présente un solde de EUR 6 928,97.
 - ♦ Le montant total des dépenses ordinaires pour l'exercice s'élève à EUR 55 273,30.
Le budget pour l'exercice s'élevait à EUR 50 000,00. Le dépassement est causé par les frais « Bornage the W » (+ 3 693,14), élagage imprévu après tempête (+ 732,05) et augmentation des frais d'éclairage de la venelle (+ 703,33).
 - ♦ La rétrocession suite aux calculs des consommations électriques « Eclairage venelle et caméras de surveillance » (voir annexe Consommation électrique PARC) doit être approuvée par le conseil de copropriété du 29/09/2022. La rétrocession s'élève à EUR 1 391,72.

- ♦ Sinistres barrières automatiques de l'exercice 2020/2021 : le montant des indemnités remboursées est de EUR 758,28 (EUR 1 290.46 moins franchises de EUR 532,18).
- ♦ La recette de la vente des clés du tennis ont été comptabilisées dans le Fonds de Réserve :
 - exercice 2020/2021 : EUR 200
 - exercice 2021/2022 : EUR 180

2. Balance des propriétaires :

Au 30/06/2022, les soldes de la balance des propriétaires correspondent aux montants dus pour le dernier trimestre 2022 (voir annexe Balance des propriétaires).

3. Comptes bancaires :

- a. Le compte épargne Belfius BE94 0882 9197 1914 (Fonds de réserve) : le montant débiteur mentionné au bilan (voir annexe Bilan) de EUR 6 928,97 est conforme au solde de clôture mentionné sur le dernier extrait bancaire Belfius du mois de juin 2022. Ce montant correspond au solde du fonds de réserve constitué pour la réfection de la venelle.
- b. Le compte à vue Belfius BE84 0689 4113 6059 (dépenses courantes) : le montant débiteur mentionné au bilan (voir annexe Bilan) de EUR 2 060,44 est conforme au solde de clôture mentionné sur le dernier extrait bancaire Belfius du mois de juin 2022.

Ayant procédé à la vérification des comptes du PARC « Les Jardins Saint-Lambert », je certifie les comptes tels qu'ils sont présentés et je formule les réserves d'usage dans la mesure où les faits et documents susceptibles de modifier les résultats n'auraient pas été portés à ma connaissance.

Fait à Bruxelles, le 21 septembre 2022.

HANSSENS Guy

Vérificateur aux comptes PARC « Les Jardins Saint-Lambert »

CONSOMMATION ELECTRIQUE PARC "LES JARDINS SAINT-LAMBERT"

REPARTITION Exercice 2021/2022

Compteur de passage électrique	Consommation Kwh	Prix Kwh	Montant à répartir EUR	REPARTITION
Barrière/Caméra 1/7/2021 (1 882,00) -30/06/2022 (2 235,70) FOUGERES	353,70	0,39	137,94	A 21% 28,97
				B 21% 28,97
				C 15% 20,69
				D 11% 15,17
				E 18% 24,83
				F 14% 19,31
Eclairage venelle 1/7/2021 (5 417,20) -30/06/2022 (10 383,30) FOUGERES	4 966,10	0,39	1 936,78	A 21% 406,72
				B 21% 406,72
				C 15% 290,52
				D 11% 213,05
				E 18% 348,62
				F 14% 271,15
Barrière/Caméra 1/7/2021 (37,00) -30/06/2022 (190,00) BLEUETS	153,00	0,39	59,67	A 21% 12,53
				B 21% 12,53
				C 15% 8,95
				D 11% 6,56
				E 18% 10,74
				F 14% 8,35

ABCD	EF
(+) à payer / (-) à recevoir	(+) à payer / (-) à recevoir
28,97	-28,97
28,97	-28,97
20,69	-20,69
15,17	-15,17
0	0
0	0
406,72	-406,72
406,72	-406,72
290,52	-290,52
213,05	-213,05
0	0
0	0
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
-10,74	10,74
-8,35	8,35
1 391,72	-1 391,72
TOTAL	

1391,72	Montant à rétrocéder à EF par ABCD
----------------	------------------------------------

