



Av. de Mercure, 9/15  
1180 Bruxelles  
TEL : 02/808.29.03  
FAX : 02/400.42.26  
MAIL : [info@victor-h.be](mailto:info@victor-h.be)

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE 2020 - 2021**

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

N° d'entreprise : 0833.652.642

L'an 2022, le 16 mars, 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 1<sup>er</sup> mars 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 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 2729/5.000èmes 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 2729 quotités, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Monsieur LEENS.

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

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mr Moerman.

**3. Approbation des comptes (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 Moerman, 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.

**Exercice 2018-2019 clôturé au 30/06/2019 par Trevi**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale approuve les décomptes personnels, balances et bilan de l'exercice clôturé au 30.06.2020.

**Exercice 2019-2020 clôturé au 30/06/2020**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale approuve les décomptes personnels, balances et bilan de l'exercice clôturé au 30.06.2020.

### **Exercice 2020-2021 clôturé au 30/06/2021**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale approuve les décomptes personnels, balances et bilan de l'exercice clôturé au 30.06.2021.

#### **4. Décharges à donner au : (majorité absolue)**

##### **4.1. Commissaire aux comptes**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

##### **4.2. Conseil de copropriété**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

##### **4.3. Syndic**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

#### **5. Nominations statutaires (majorité absolue)**

##### **5.1. Nomination du commissaire aux comptes**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale nomme Monsieur Leens au poste de commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué au minimum par sondage par le commissaire aux comptes, Monsieur Leens, 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.

##### **5.2. Nomination du nouveau conseil de copropriété**

Pour 2729 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*

*Assesseur : Mr De Bosscher*

*Assesseur : Mr Leens*

*Assesseur : Mme Tislair*

*Assesseur : Mr Potenza*

##### **5.3. Nomination d'un représentant pour l'entité chauffage**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale nomme Mr Maus au poste du représentant de l'entité chauffage.

##### **5.4. Nomination d'un représentant pour le parc (le représentant Parc est, par les statuts, le président de l'immeuble)**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale nomme Mr Haegeman au poste du représentant de l'entité parc jardin

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

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

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

##### **7.1. Statut quant au dossier infiltration garage – désignation d'un architecte à la suite des demandes des sociétés contactées.**

Comme décidé lors de la dernière AG, il a été décidé de mandater l'architecte Medori afin d'obtenir un métré ainsi qu'un comparatif d'offre pour un montant de 3.000 € Htva.

En février 2021 un premier comparatif d'offre à été présenté mais contenait énormément d'éléments non demandés. Montant la moins élevée présentée : 278.300 € TTC

En octobre 2021 une adaptation est présentée : 253.411 € TTC

Le conseil de copropriété a donc souhaité obtenir d'autres offres des sous-traitants mais en ne prenant pas compte d'une ouverture jusqu'au sous-bassement de l'immeuble.

En mars de cette année, une première offre est présentée pour un montant de 166.120 € TTC par la société DSB. Un devis du jardinier (Progarden) a été également communiqué pour mettre en jauge les divers plantations situées aux abords des terrasses.

Un autre architecte a été dépeché sur les lieux et propose un forfait de 7.000 € TTC pour suivre l'ensemble du dossier et reprendre le dossier en cours.

A la suite d'une discussion, l'assemblée générale décide de mandater le syndic et l'architecte Chollet pour passer dans l'ensemble des garages afin de répertorier les problèmes liés aux infiltrations et proposer une solution de ventilation entre les différents box et l'extérieure.

Une fois le passage réalisé, des offres seront proposées, le cas échéant, lors d'une assemblée générale extraordinaire. Au plus tard, lors de l'assemblée générale ordinaire prochaine.

#### **7.2. Homogénéisation des plaquettes boîtes aux lettres**

Pour 2729 quotités les copropriétaires présents ou valablement représentés souhaitent faire procéder au remplacement des plaquettes des boîtes aux lettres par la société Immo plaque pour un montant de +/- 20€/propriétaires. Ce travail sera financé par les charges courantes.

#### **7.3. Remplacement éventuel du système de vidéophone**

Pour 2729 quotités les copropriétaires présents ou valablement représentés ne souhaitent pas faire procéder au remplacement du système de vidéophone pour le moment.

#### **7.4. Réfection éventuel des boîtes aux lettres**

Cette demande ayant été demandée récemment, le syndic n'a pas pu obtenir de comparatif d'offre.

#### **7.5. Réfection éventuel du pignon Nord : Etat des lieux**

Pour mémoire, en 2017 la copropriété a voté contre ce travail pour un montant de +/- 52.000 € HTVA. A ce jour le syndic a fait réactualiser l'offre et le montant des travaux s'élève à 92.000 € HTVA

Après discussion, l'assemblée générale souhaite obtenir des offres pour la réfection de la toiture car la toiture ne comporte actuellement une faible isolation (5 cm laine de verre).

Même chose que le point ci-dessus (point 7.1): des offres seront proposées, le cas échéant, lors d'une assemblée générale extraordinaire et décider alors les travaux en ordre de choix... sans tarder pour éviter d'autres augmentations de prix. Au plus tard, lors de l'assemblée générale ordinaire prochaine.

Concernant les points 7.1 et 7.5, le souhait de la copropriété est de cibler les priorités, c'est-à-dire savoir s'il est recommandé de commencer d'abord les travaux de toiture ou de pignon.

Il va de soit que la copropriété souhaite bien faire réaliser les travaux d'isolation du bâtiment dans son ensemble et cela en fonction de la trésorerie disponible.

#### **7.6. Travaux d'éclairage (remplacer les lampes d'urgence des escaliers et des paliers, ajouter un capteur externe aux portes d'entrée pour éclairer quand on rentre).**

Offre pour le remplacement des éclairages de secours existants **dans les cages d'escaliers** par de nouveaux éclairages full led avec détection incorporée permettant de se passer de la minuterie et de n'allumer que les étages où l'on bouge avec fonction de secours incluses. J'y ai inclus le remplacement des 2 simples lampes de secours ( par entrée ) vétustes dans les caves pour un montant de 3.930,48 € TTC, pour ce qui est des simples éclairages de secours ( qui ont été ajoutés après la construction de l'immeuble ) **sur les paliers**, une seconde offre indépendante a été réalisée suivant le fait de les garder ou non ( si vous les garder il faut les remplacer car elle sont trop vieilles et ne maintiennent plus 1h d'autonomie voir certaines ne s'allument plus du tout ) Proposition de montant pour ce travail 1.459,62 €TTC

**Proposition 1 (remplacement éclairage avec secours incorporé dans les cages d'escaliers)**

Pour 2729 quotités les copropriétaires présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux par la société CKELEC pour un montant de 3930,48 € TTC

**Proposition 2 (remplacement éclairage de secours sur les paliers)**

Pour 2729 quotités les copropriétaires présents et ou valablement représentés souhaitent faire faire les travaux par la société CKELEC pour un montant de 1.459,62 € TTC

**8. Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'ACP**

Pour 2729 quotités, l'assemblée générale fixe le montant de l'enveloppe budgétaire à 3.000 €/an pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'ACP.

**9. Mise en conformité des statuts de l'immeuble**

La mise en conformité des statuts et ROI sont en cours d'élaboration au bureau d'avocat Wery Legal. Y seront aussi inclus les règles des bornes électriques et la volonté d'éviter la location à très court terme type AirB&B ou touristique. Il sera aussi prévu un alignement entre les ROI des autres bâtiments.

Mandat est donnée au conseil de copropriété et au syndic pour la signature des documents après ratification par la prochaine assemblée générale.

**10. Statut quant au dossier bornage et mandat au conseil du parc pour poursuivre les négociations avec l'aide du bureau Wery Legal.**

Le dernier rapport de réunion, édité par l'avocate des Jardins St Lambert, est annexé au présent PV

Pour 2729 quotités les copropriétaires présents ou valablement donnent mandat aux membres du conseil de copropriété du parc pour poursuivre les négociations avec l'aide du bureau d'avocat Wery Legal. Le budget pour le bornage doit être augmenté, il est proposé de puiser dans le fond de réserve du parc, car les travaux votés pour la réfection de la venelle et de la placette sont moindres par rapport au montant appelé.

Pour 2729 quotités les copropriétaires présents ou valablement marque accord sur cette proposition.

**11. Budget**

**11.1. Dépenses courantes**

Le budget pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022 est arrêté à la somme de 96.000€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder aux appels trimestriels de la manière suivante jusqu'à la prochaine assemblée générale:

Trimestre 1 (01/07 – 30/09 2021) : 24.000 € (déjà appelé)

Trimestre 2 (01/10 – 31/12 2021) : 24.000 € (déjà appelé)

Trimestre 3 (01/01 – 31/03 2022) : 24.000 € (déjà appelé)

Trimestre 4 (01/04 – 30/06 2022) : 24.000 €

**11.2. 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.

Trimestre 1 (01/07 – 30/09 2021) : 9.000 € (déjà appelé)

Trimestre 2 (01/10 – 31/12 2021) : 9.000 € (déjà appelé)

Trimestre 3 (01/01 – 31/03 2022) : 9.000 € (déjà appelé)

Trimestre 4 (01/04 – 30/06 2022) : 9.000 €

Pas de changement pour le dernier trimestre mais qu'il est prévu d'augmenter lors de la prochaine AG pour couvrir nos travaux futurs d'isolations.

## 12. Règlement d'ordre intérieur

- 12.1. Instauration d'une indemnité emménagement/déménagement : **A l'unanimité les copropriétaires ne souhaitent pas instaurer ce type d'indemnité.**
- 12.2. Rappeler que les portes des 3 entrées doivent être impérativement fermées en été comme en hiver.
- 12.3. **Les travaux des copropriétaires**  
Rappeler le règlement d'ordre intérieur que chaque propriétaire doit donner à ses locataires.  
Ces travaux doivent être fixés pour une période de travaux suivis (20 jours ouvrables, sinon, sanctions).  
Toujours prévenir aussi les habitants des travaux, début et fin, au tableau d'affichage et auprès du syndic.
- 12.4. Ne pas encombrer les couloirs avec des poussettes et vélos, des chaussures ou tout autre objet.
- 12.5. Réglementation quant au placement de bornes électriques. Ce point sera repris dans la proposition d'adaptation des statuts et ROI en cours d'élaboration (Cf : pts 9 de la présente). *(Pour les bornes de recharges -pour tout véhicule, incluant les hybrides - l'obligation de demander l'autorisation au syndic, de faire le travail par un électricien au frais du demandeur et au raccord du compteur privatif, d'avoir toutes les certifications nécessaires par les sociétés type AIB Vincotte ainsi que si nécessaire les pompiers et de mettre à jour dans le futur ces installations si la réglementation évolue).*
- 12.6. **Sécurité des cheminées, ramonage annuel** : obligation aux propriétaires qui ont une cheminée dans leur appartement de fournir preuve au syndic du ramonage annuel fait par une entreprise agréée.

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

Demande de Mr Maus : Pourrait-on prévoir des emplacements parking en supplément, par exemple entre le cours de tennis et les P actuels. Ce point sera abordé avec les représentants du parc.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45

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

François- Xavier FAUTRE  
Gérant

Signatures du président de séance.

PIERRE LÉONS

