



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
www.victor-h.be

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2026	
ACP 206 – ACP BELLINI VIVALDI Avenue Van Overbeke 206-208 1083 Ganshoren	N° d'entreprise : 0850.217.470

En l'an 2026, le 12 février, les copropriétaires de la résidence « **Bellini Vivaldi** » se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle de réunion de la copropriété au n°206, Vivaldi (au dernière étage).

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant la lettre du 27 janvier 2026.

La séance est ouverte à 17H00. Monsieur Y [REDACTED] gestionnaire VICTOR H. Partners s.p.r.l., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau et resteront annexées au livre des procès-verbaux. Les 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 95 forment 655/2.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87-6, 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

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

2. Approbation des comptes – Majorité absolue

2.1. Approbation des comptes clôturés au 30.04.2023 (Rapport du commissaire aux comptes externe en annexe)

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

Le commissaire aux comptes externe, déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages.

Ils attestent que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A l'unanimité, l'Assemblée générale approuve les comptes clôturés au 30.04.2023.

2.2. Approbation des comptes clôturés au 30.04.2024 (Rapport du commissaire aux comptes externe en annexe)

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

Le commissaire aux comptes externe, déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages.

Ils attestent que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A l'unanimité, l'Assemblée générale approuve les comptes clôturés au 30.04.2024.

2.3. Approbation des comptes clôturés au 30.04.2025 (Rapport du commissaire aux comptes externe en annexe)

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

Le commissaire aux comptes externe, déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages.

Ils attestent que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A l'unanimité, l'Assemblée générale approuve les comptes clôturés au 30.04.2025.

(Nous rappelons que toutes questions comptables doivent être posées avant l'assemblée générale. Les documents comptables et justificatifs sont disponibles sur demande au bureau du syndic ou via l'extranet au moins 15 jours avant la date de l'AG)

3. Décharge à donner au conseil de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic – Majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge aux commissaires aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

4. Nominations statutaires – Majorité absolue

Conformément à l'article 3.90 du Code civil, les membres du conseil de copropriété sont élus individuellement, à la majorité absolue des voix. et doivent être titulaires d'un droit réel leur conférant un droit de vote à l'assemblée générale

4.1. Élection des membres du conseil de copropriété (vote individuel)

A l'unanimité, 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 : Monsieur [REDACTED]

Assesseurs : Monsieur [REDACTED]

Assesseurs : Monsieur [REDACTED]

4.2. Nomination du commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne, en qualité de commissaire aux comptes, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale : [REDACTED]

4.3. Renouvellement du mandat du syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale reconduit le contrat de Victor H sprl comme syndic pour une période d'un an aux mêmes conditions.

5. Budget – Majorité absolue

5.1. Appels de provisions (budget en annexe)

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve le montant de 79.500 € par trimestre.

5.2. Etat du fonds de roulement – proposition d'augmentation

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'un transfert unique de 30.000€ du fonds de réserve au fonds de roulement.

5.3. Fonds de réserve

Conformément à l'article 3.89, §3 du Code civil, chaque association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve destiné à faire face aux dépenses non périodiques. Ce fonds doit être alimenté chaque année à concurrence d'un montant au moins équivalent à 5 % des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'appeler 32.000,00 € par an de fonds de réserve en 4 appels de 8.000,00 €.

6. Procédure judiciaire en cours – Non soumis au vote

6.1. [REDACTED] P BELLINI VIVALDI – en cours

6.2. [REDACTED] ACP BELLINI VIVALDI – en cours

6.3. [REDACTED] P BELLINI VIVLADI – en cours

7. Rappel concernant la franchise sinistre d'application en cas de sinistre – Information Non soumis au vote

L'Assemblée générale prend acte qu'en raison du taux de sinistralité de l'ACP, les franchises actuellement d'application sont fixées comme suit : 6.707,00 €, montant indexé en janvier, pour les sinistres relevant des garanties générales ; 323,13 € pour les sinistres « bris de vitres ».

8. Travaux réalisés – en cours – à prévoir - Information et décision

8.1. Travaux WATT MATTERS et cogénérations – non soumis au vote

8.2. Rénovation des terrasses – Présentation des devis – Décision

Après échange, l'Assemblée générale décide que les éventuelles réparations seront examinées au cas par cas, en fonction des situations constatées.

Ce point est dès lors reporté à une Assemblée générale ultérieure, lorsqu'un dossier complet pourra être présenté.



9. Communauté d'énergie citoyenne – Information sur la création de l'ASBL

L'Assemblée générale est informée de la création d'une ASBL dans le cadre du projet de communauté d'énergie citoyenne.

Il est précisé que, lorsque la certification de l'installation de cogénération aura été réalisée, les résidents recevront un courrier individuel déposé dans les boîtes aux lettres. Ce courrier présentera les modalités pratiques permettant, pour les personnes intéressées, de participer au mécanisme de partage de l'électricité produite.

La participation impliquera la mise en place de relations contractuelles distinctes : un contrat avec l'ASBL relatif au partage de l'électricité, ainsi que le maintien d'un contrat avec le fournisseur d'énergie habituel du résident.

Il est également précisé que l'électricité excédentaire, non consommée par les parties communes, pourra être affectée au mécanisme de partage, conformément aux modalités applicables.

10. Evaluation des contrats en cours – Majorité absolue

L'Assemblée générale prend acte qu'un contrat avec un nouveau prestataire pour l'entretien des abords a été conclu.

L'Assemblée générale décide qu'une mise en concurrence du contrat en cours avec KONE sera réalisée, notamment avec la société LiftYouUp.

L'Assemblée générale décide également qu'un prestataire en plomberie sera recherché afin d'envisager, si nécessaire, une alternative à la société EQUANS.

11. Travaux exceptionnels – Information et décision

Conformément à l'article 3.90, §2 du Code civil, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les travaux exceptionnels ou non périodiques à envisager dans le complexe, sur base des constats techniques réalisés par le syndic ou les prestataires concernés.

12. Proposition de modification du Règlement d'Ordre Intérieur – Demande de Monsieur Claessens

« Je voudrais que les Copropriétaires insèrent dans le ROI une clause de obliger à faire appel à des artisans agréés pour intervenir dans les parties ou installations communes et de respecter les fonctionnalités des installations originelles (lutte anti – fraude). »

Proposition d'ajout au R.O.I :

« Obligation de faire appel à des artisans agréés pour toute intervention dans les parties ou installations communes, et respect des fonctionnalités d'origine des installations (lutte contre la fraude). »

Majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée générale approuve la proposition.

13. Demande de Monsieur Claessens – questions diverses sans votes

« Je m'occupe ces jours – ci d'un contrôle interne de la comptabilité 2024-2025 de l'ACP Bellini – Vivaldi. Tous les copropriétaires déjà été concernés pour l'heure. Un contrôle professionnel externe est aussi en cours.

Cette activité a stimulé ma réflexion sur 3 sujets dont on devrait préparer une inscription à une prochaine AG :



1. En comptabilité, étendre l'emploi du « prorata temporis » pour clarifier les dépenses et pacifier les mutations et changements de locataires, entre autre
2. Définir une grille de chaufferie qui autorise un usage optimun des nouvelles installations compatible avec les besoins dans l'immeuble
3. Détailler le nouvel organigramme électrique avec ses retombées comptables (circuits, compteurs, multi – sources,)
4. Création de la Communauté d'Electricité Citoyenne

A vous de développer la liste des sujets et aussi de les alimenter par des réflexions pratiques. »

14. Réponse aux questions écrites posées au moins 5 jours avant l'assemblée générale.

A la demande de Madame [REDACTED] :

« Suis-je la seule propriétaire, dans cet immeuble, à avoir des problèmes pour obtenir une intervention ou une réponse de la part d'Equans, le chauffagiste qui s'occupe des installations de la collectivité ? Ils sont venus dans mon appartement en juin 24, pour décrocher les radiateurs en vue du placement en juillet 24 de nouveaux châssis. A ce jour, c'est-à-dire plus d'un an plus tard, ils n'ont pas encore trouvé le moyen de venir remplacer les radiateurs.

Suis-je la seule propriétaire à obtenir du syndic Victor H des réponses contradictoires ? En décembre 24, ce syndic me conseille vivement de ne surtout pas faire intervenir, pour le remplacement de ces radiateurs, une autre société qu'Equans. Ni pour d'autres travaux sensibles et nécessaires dans mon appartement ayant un impact potentiel sur le bien commun de la copropriété. Je déboute donc le chauffagiste contacté et relance Equans. Après plus d'un an de vaines démarches répétitives auprès d'Equans, le syndic, que j'appelle à l'aide, me conseille maintenant de faire intervenir mon propre chauffagiste, à mes risques et périls, excepté pour la vidange de l'installation, où ils m'aideront pour qu'Equans la fasse. Mon chauffagiste, débouté il y a un an, ne veut plus prendre le risque de travailler dans mon appartement.

Suis-je la seule propriétaire à souffrir d'un manque de soutien, compréhensif et efficace, de la part de notre syndic ? »

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18H03.

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



Signature du président de séance



Yves WACHTELAER
Directeur