



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

PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2025

BLOC A	N° d'entreprise : 850.130.170
Avenue Mutsaard, 70 – 72 - 74	850.135.318
1020 BRUXELLES	850.137.001

L'an 2025, le 5 mars, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires du bloc A se sont réunis en assemblée générale ordinaire à la salle Familia 131 Rue Vekemans, 1120 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 18 février 2025.

La séance est ouverte à 18 heures 30. Monsieur Thomas WILLEMS, administrateur de 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 115 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 207 forment 17142/ 30.000èmes 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.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'assemblée (à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou la présence d'au moins 75% des quotités (CC art. 577.6 §5)), introduit la nouvelle loi sur la copropriété, il sera demandé aux propriétaires de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Nomination du président de séance

À l'unanimité, l'assemblée Générale désigne en qualité de presidente de séance, Mme Martine Fivet.

2. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2024

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

Les commissaires aux comptes déclarent avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures. Ils attestent que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

Tite-live :

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2024.

Suetone :

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2024.

Tacite :

A l'unanimité, excepté M Choner, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2024.

3. Décharges à donner aux commissaires aux comptes, aux conseils de copropriétés et au syndic

Tite-live :

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

Suetone :

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

Tacite :

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

4. Dispositions en matière de finances communes

4.1 Budget

Tite-Live : A l'unanimité, l'AG approuve le budget 2024 – 2025.

Suetone : A l'unanimité, l'AG approuve le budget 2024 – 2025.

Tacite : A l'unanimité, l'AG approuve le budget 2024 – 2025.

4.2 Appels de provisions

Tite-live : Durant l'année précédente, les appels de provisions s'élevaient à 30 000 €. À l'unanimité, l'Assemblée Générale a décidé de fixer les appels de provisions pour l'année en cours à 35 000 €.

Suetone : A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de provisions à 30.000€. À l'unanimité, l'Assemblée Générale a décidé de fixer les appels de provisions pour l'année en cours à 35 000 €.

Tacite : A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de provisions à 32.000€. À l'unanimité, l'Assemblée Générale a décidé de fixer les appels de provisions pour l'année en cours à 35 000 €.

4.3 Fonds de réserve :

Tite-Live : Le fonds de réserve est de 38.815,93€. A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de fonds de réserve de 7.500 € par trimestre à partir du 1 avril 2025.

Suetone : Le fonds de réserve est de 68.352,34€. A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de fonds de réserve de 7.500€ par trimestre à partir du 1 avril 2025.

Tacite : Le fonds de réserve est de 13.437,99€. A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de fonds de réserve de 15.000€ par trimestre à partir du 1 avril 2025.

Dans ces montants il n'est pas tenu compte des +/- 42.750€/pavillon qu'il faudra encore payer pour la rénovation des ascenseurs. Vu la procédure judiciaire ces montants ont été facturés mais pas encore payés à Kone.

5. Isolation : Etude et nomination d'un architecte

Bloc A : A l'unanimité, l'AG mandate les conseils de copropriété pour désigner un bureau d'étude pour étudier l'isolation de l'immeuble en vue de présenter à l'AG 2026 un cahier des charges avec des offres de prix.

6. Bandeaux : Contrôle et rejointoyage

Bloc A : A l'unanimité, l'assemblée reporte la décision à l'AG 2026. Le budget est de 160.000€ pour le rejointoyage et scellement des pierres des bandeaux de terrasses. La société Rebeton sera chargé de contrôler les bandeaux pour sonder les bandeaux afin de contrôler si tout tient correctement.

Handwritten signatures in blue and green ink at the bottom of the page, including names like 'Léon', 'Léon', and 'Léon'.

7. Ascenseurs : Présence de M.Dussart à la réunion – procédure judiciaire

Bloc A : A l'unanimité l'AG entérine la décision d'intenter une procédure judiciaire contre la société Kone suite à la mauvaise qualité des travaux de modernisation des ascenseurs. (les cames mobiles inadaptés et usure excessive des coulisseaux suite à la non lubrification des guides dans le cadre du contrat Omnium)

8. Suetone Travaux : Peinture des halls du rez-de-chaussée, paliers, cages d'escaliers et portes d'ascenseur

A l'unanimité l'AG reporte la décision à l'AG de 2026.

9. Curage des décharges de toilettes**Tite-Live**

A l'unanimité l'AG accepte le devis de Hydrojet pour un montant de 650 HTVA par conduite. Ces travaux seront financés par les charges courantes.

Suetone

A l'unanimité l'AG accepte le devis de Hydrojet pour un montant de 650 HTVA par conduite. Ces travaux seront financés par les charges courantes.

Tacite

A l'unanimité l'AG accepte le devis de Hydrojet pour un montant de 650 HTVA par conduite. Ces travaux seront financés par les charges courantes.

10. Travaux : rejointoyage du patio

Bloc A : A l'unanimité l'AG accepte le devis de Kfmultiservices pour un montant total de 3.985€ TVAC. Ces travaux sont financés par les charges courantes.

11. Tacite : Acces par code hall d'entrée après 20h

A l'unanimité, l'AG marque son accord, le conseil de copropriété est mandaté pour choisir la meilleure offre.

12. Mise en conformité des statuts

Bloc A : Le travail a été confié à l'étude du notaire Régis Dechamps pour un montant total de 5.320 € TVAC. A l'unanimité, excepté M. Choner, l'AG enterrine cette décision.

13. Gestion du parc Forum chauffage et jardin

Le 18 février 2025 a eu lieu l'AG du parc Forum chauffage et jardin suite au rapport de l'expert Deplasse et du rapport de vérificateur aux comptes Mr Moreau l'AG a approuvé à l'unanimité les comptes du syndic Asvedec. A l'unanimité, il a été décidé lors de remplacer TEM par ABC Technics et de fusionner les 2 comptabilités. A l'unanimité l'AG entérine ces décisions.

A l'unanimité, l'AG mandate Mme Lefèbre pour représenter le bloc A auprès du parc Forum.

14. Réponses aux questions écrites envoyée minimum 5 jours avant l'AG

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

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

Thomas WILLEMS
Administrateur

