

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 2024

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

L'an 2024, le 6 mars, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires du bloc A se sont réunis en assemblée générale ordinaire.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 20 février 2024.

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 118 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 207 forment 21.000/ 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 president de séance, Mme Frida Lefèbre.

2. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2022 et au 30.06.2023

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 :

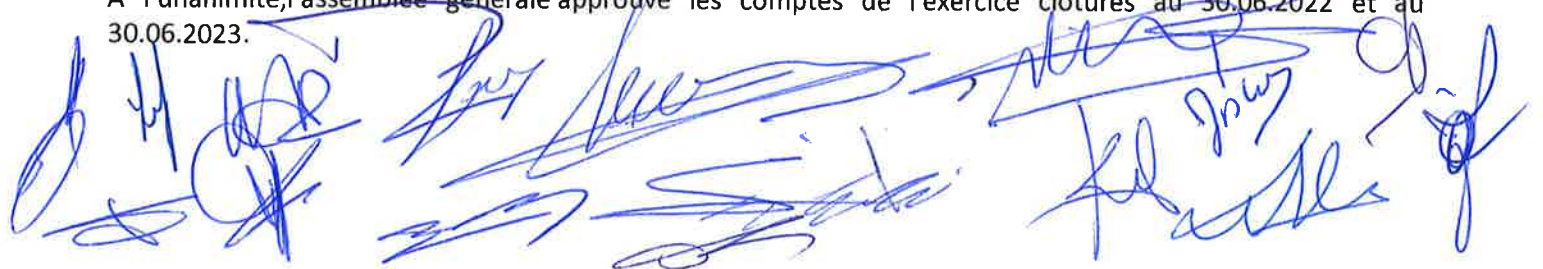
A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2022 et au 30.06.2023.

Suetone :

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2022 et au 30.06.2023.

Tacite :

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2022 et au 30.06.2023.



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. Nominations statutaires

4.1. Nomination du conseil de Copropriété:

Tite-live : A l'unanimité, l'assemblée générale désigne pour 3 ans, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

Présidente : Mme Fivet

Assesseurs : Mr Dussen et Mr Mertens

Suetone : A l'unanimité, l'assemblée générale désigne pour 3 ans, 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 De Spiegeleire

Assesseur : M. Daems

Tacite : A l'unanimité, l'assemblée générale désigne pour 3 ans, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

Présidente : Mme Lefèbvre

Assesseurs : Mme Carlson et Mr Vanolande

Si l'acte de base prévoit 3 assesseurs M. Choner est nommé comme assesseur.

4.2. Nomination du commissaire aux comptes

Tite-live : A l'unanimité, l'assemblée générale nomme **Mr Mertens** au poste de commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le commissaire aux comptes, Mr Mertens, 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.

Suetone : A l'unanimité, l'assemblée générale nomme **Mme Pascale Eeckman**, au poste de commissaire aux comptes. Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par la commissaire aux comptes, , devient reviseur 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.

Tacite : A l'unanimité, l'assemblée générale nomme **Mme Carlson** au poste de commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par la commissaire aux comptes, Mme Carlson, 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.

5. Dispositions en matière de finances communes

5.1. Appels de provisions

Tite-live : A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de provisions à 30.000€

Suetone : A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de provisions à 30.000€

Tacite : A l'unanimité, l'assemblée générale décide de faire des appels de provisions à 32.000€

5.2. Fonds de réserve :

Tite-Live : Le fonds de réserve est de 121.504€. 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 2024.

Suetone : Le fonds de réserve est de 168.653€. 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 2024.

Tacite : Le fonds de réserve est de 89.658€. 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 2024.

6. Période d'assemblée générale

A l'unanimité, l'assemblée générale entérine la période de la première quinzaine de mars pour la tenue des futures AG.

7. Evaluation des contrats d'entretien

• Rénovation des ascenseurs

L'aib-Vinçotte a rendu un rapport exigeant la mise aux normes immédiate des ascenseurs sous peine de les mettre à l'arrêt. L'expert Eric Dussart a immédiatement été contacté pour étudier le dossier en détails et a négocié une remise de 5% en cas de commande groupée. Prix : 93.860€ HTVA par pavillon. Vu l'urgence les conseils de copropriété ont décidé de passer commande pour ces rénovations. Les travaux seront payés par le fonds de réserve.

A l'unanimité l'AG entérine cette décision.

Les travaux devraient débuter le 1 avril. Chaque ascenseur sera 6 semaines en travaux. Il y aura toujours au moins un ascenseur fonctionnel par pavillon.

8. Rénovation du pignon de l'immeuble Tacite au n°74

A l'unanimité l'AG vote le rejointoyage du pignon du pavillon 3 pour un budget de 95.000€.

9. Placement antenne Proximus sur le toit

Le syndic informe l'AG que Proximus a fait une offre de location de la toiture pour le placement d'un mat d'antenne aux coins de la toiture. Le prix de location négocié avec Proximus est de 12.000€/ an.

L'exposition aux ondes de l'immeuble va diminuer suite au démontage des 2 antennes dirigés vers l'immeuble.

A l'unanimité, l'AG accepte cette proposition. Les revenus seront versés aux fonds de réserve des différents pavillons.

10. Abattage des arbres à l'arrière

Le syndic explique que les arbres qui longent le parking à l'arrière doivent être abattus. En effet certains sont morts et les racines abîment le mur mitoyen avec les garages.

L'ensemble de frais seront supportés par l'ACP Forum Jardins.

A l'unanimité, l'AG marque son accord pour l'abattage de ces arbres.

11. Evaluation des contrats d'entretien

A l'unanimité, l'assemblée générale entérine les contrats en cours.

12. Réponses aux questions écrites

A la demande de Mr Mertens David :

- Panneaux solaires sur le toit de l'immeuble.
- Batterie de stockage d'énergie solaire.
- Panneau solaire en façade a la place des vitres des balustrades de terrasse.
- Borne de recharge a tous les emplacements de parking
- Prise de recharge voiture dans les garages (pour ceux qui le souhaiteraient) avec compteur électrique séparé .
- Augmenter le fond de réserve en vue de ces travaux...
- Voire ce qui va être privatif (exemple électricité dans les garage) ou commun (exemple : installation de borne aux places de parking)

A l'unanimité l'AG décide de nommer un expert pour faire l'audite de l'immeuble.

A la demande de Mr Choner :

- Procès de Madame Orban : La copropriété a gagné le procès que Mme Orban a intenté contre la copropriété. Mme Orban a été condamné à payer une indemnité de procédure à la copropriété de 1650€.
- Travaux Ascenseurs : Voir point 8.
- Travaux garage
- Approbation des comptes par bureau Moreau : Voir point 2.
- Le taux de calcaire de l'eau sera examiné.

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)

Thomas WILLEMS
Administrateur