



**Victor H. Partners srl**  
Avenue Hamoir, 50  
1180 Bruxelles

TEL : 02/808.29.03  
FAX : 02/400.42.26  
MAIL : [info@victor-h.be](mailto:info@victor-h.be)

## PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2026

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

L'an 2026, le 9 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 19 février 2026.

La séance est ouverte à 18h15. 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 18.459/ 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 Lefèbvre.

### 2. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2025

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 :

À l'unanimité, l'AG approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2025.

#### Suetone :

À l'unanimité, l'AG approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2025.

#### Tacite :

À l'unanimité, l'AG approuve les comptes de l'exercice clôturés au 30.06.2025.

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

#### Tite-live :

À l'unanimité, l'AG donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

#### Suetone :

À l'unanimité, l'AG donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

#### Tacite :

À l'unanimité, l'AG 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 : À l'unanimité, l'AG approuve le budget 2025 – 2026 de 175.000,00€.

Suetone : À l'unanimité, l'AG approuve le budget 2025 – 2026 de 175.000,00€.

Tacite : À l'unanimité, l'AG approuve le budget 2025 – 2026 de 175.000,00€.

#### 4.2 Appels de provisions

Tite-live : Durant l'année précédente, les appels de provisions s'élevaient à 35.000€/trimestre.

À l'unanimité, l'AG décide de fixer les appels de provisions pour l'année en cours à 40.000€/trimestre.

Suetone : Durant l'année précédente, les appels de provisions s'élevaient à 35.000€/trimestre.

À l'unanimité, l'AG décide de fixer les appels de provisions pour l'année en cours à 40.000€/trimestre.

Tacite : Durant l'année précédente, les appels de provisions s'élevaient à 35.000€/trimestre.

À l'unanimité, l'AG décide de fixer les appels de provisions pour l'année en cours à 40.000€/trimestre.

#### 4.3 Fonds de réserve :

Tite-Live : Le fonds de réserve est de 41.555,15€.

À l'unanimité, l'AG décide de faire des appels de fonds de réserve de 15.000€ par trimestre à partir du 01/04/2026.

Suetone : Le fonds de réserve est de 112.913,77€.

À l'unanimité, l'AG décide de faire des appels de fonds de réserve de 7.500€ par trimestre à partir du 01/04/2026.

Tacite : Le fonds de réserve est de 68.357,09€.

À l'unanimité, l'AG décide de faire des appels de fonds de réserve de 15.000€ par trimestre à partir du 01/04/2026.

### 5. Nomination du syndic

À l'unanimité, l'AG reconduit le mandat de VICTOR H. Partners de 3 ans jusqu'au 31/03/2029.

### 6. Évaluation des contrats en cours

L'ensemble des contrats en cours est reconduit.

### 7. Mise en conformité des statuts

Le syndic informe l'AG qu'il n'a pas recueilli toutes les informations nécessaires pour présenter ce point. Ce point est donc reporté.

### 8. Ascenseurs : Procédure judiciaire

Une réunion s'est tenue le 02/02/2026 avec l'expert judiciaire Dussart, Kone et les 3 présidents des conseils de copropriété. Une nouvelle fois, les nombreux dysfonctionnements des ascenseurs ont été pointés du doigt. Voici le rapport de M. Dussart :

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including several illegible names and initials.

Dans le cadre du dossier opposant les copropriétés Tacite, Suetone et Tite-Live à la société KONE concernant la modernisation et l'entretien des ascenseurs, un travail de suivi technique et stratégique important a été réalisé afin de défendre les intérêts de la copropriété dans le cadre de l'expertise judiciaire en cours.

Depuis l'ouverture de la procédure judiciaire, plusieurs visites sur site, analyses techniques et réunions d'expertise ont été menées. Ces interventions ont permis de documenter de manière précise les problèmes rencontrés sur les installations et de mettre en évidence le caractère récurrent de certains dysfonctionnements. Au fil des constats réalisés sur place et des échanges techniques dans le cadre de l'expertise, la société KONE a progressivement dû reconnaître que plusieurs difficultés actuellement rencontrées sur les installations trouvent leur origine dans les travaux réalisés et dans les conditions d'exploitation qui ont suivi la modernisation.

Le travail mené dans le cadre de l'expertise a notamment consisté à analyser les installations sur site, confronter les constats techniques avec les rapports de contrôle périodique et présenter ces éléments à l'expert judiciaire afin que la situation réelle des ascenseurs soit clairement établie.

Dans ce contexte, il a également été demandé à plusieurs reprises que KONE procède à des analyses internes approfondies de ses propres interventions. Ces démarches ont conduit l'entreprise à réaliser des audits techniques internes sur les installations. Ces audits vont dans le sens des constats techniques qui avaient été formulés dès le départ et confirment plusieurs des problématiques identifiées sur les installations.

À la suite de ces analyses internes, KONE travaille actuellement à l'élaboration de mesures d'amélioration visant à stabiliser le fonctionnement des ascenseurs et à corriger certains problèmes identifiés. Cette évolution constitue un point important dans l'avancement du dossier.

Sur le plan de la stratégie judiciaire, une attention particulière est portée à la structure même du dossier. La société KONE a exprimé à plusieurs reprises le souhait de traiter les trois copropriétés séparément. Cette approche n'est pas dans l'intérêt de la copropriété.

La position défendue consiste au contraire à maintenir un dossier global regroupant les trois immeubles Tacite, Suetone et Tite-Live. Le fait que des problèmes similaires apparaissent sur l'ensemble des installations permet en effet de démontrer qu'il ne s'agit pas d'incidents isolés, mais d'une problématique récurrente qui touche plusieurs immeubles. Chaque dossier vient ainsi confirmer les constats réalisés sur les autres installations.

Maintenir ce dossier unique renforce donc la solidité de l'analyse technique et la position de la copropriété dans la procédure.

Parallèlement à l'analyse technique, un travail important est également mené sur les aspects financiers du dossier. Plusieurs factures émises par KONE dans le cadre de la modernisation et de l'entretien font actuellement l'objet d'un examen approfondi.

Les éléments techniques rassemblés dans le cadre de l'expertise permettent à l'avocat de la copropriété de contester certaines facturations et de limiter au maximum les paiements tant que la situation technique n'est pas clarifiée. Cette démarche vise à protéger les intérêts financiers de la copropriété.

Il est toutefois probable qu'à un certain stade de la procédure, certains paiements devront être effectués, notamment pour les prestations qui seront considérées comme incontestables. L'objectif actuel consiste donc à documenter le dossier de manière précise afin de limiter ces paiements au strict nécessaire.

Dans cette perspective, une démarche est actuellement engagée afin d'obtenir un positionnement clair de l'expert judiciaire sur plusieurs factures qui restent en discussion. L'avis de l'expert permettra de clarifier ce qui peut être considéré comme justifié et ce qui reste contestable dans le cadre du litige.

À ce stade, le dossier reste donc en phase d'expertise judiciaire. Les échanges techniques se poursuivent et plusieurs éléments nouveaux ont été apportés au dossier au cours des derniers mois.

Les prochaines étapes attendues sont les suivantes :

- poursuite des analyses techniques dans le cadre de l'expertise judiciaire ;
- clarification de la position de l'expert sur certaines factures contestées ;
- poursuite des mesures correctives actuellement étudiées par KONE ;
- poursuite du travail de consolidation du dossier global des trois copropriétés.

L'objectif reste de faire reconnaître clairement les causes des dysfonctionnements rencontrés et d'obtenir une amélioration durable du fonctionnement des installations, tout en protégeant au mieux les intérêts techniques et financiers de la copropriété.

À l'unanimité l'AG confirme le mandat de M. Dussart et Maître Mélis.

**9. Isolation : Étude et nomination d'un architecte**

Au vu de la législation, l'AG décide qu'il est trop tôt pour désigner un architecte. Par contre l'AG confirme sa volonté d'augmenter les fonds de réserve en vue des travaux à faire dans le futur.

**10. Bandeaux : Contrôle et rejointage**

Après avoir examiné plusieurs offres l'AG choisit l'offre de Rebeton de 96.979,40€ TVAC.

Les travaux seront financés par les fonds de réserve.

**11. Suetone travaux**

**11.1. Peinture couloir -1 vers les garages**

À l'unanimité, l'AG l'AG décide de repeindre en epoxy les sols des couloirs des caves. Après avoir examiné les différentes offres l'AG accepte le devis d'Urban Group pour un montant de 658€ HTVA. Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

**11.2. Peinture des paliers**

À l'unanimité excepté Mme Zarow l'AG décide de repeindre les paliers, la cage d'escalier ainsi que toutes les portes. L'offre est de 20.059€ HTVA.

À l'unanimité, l'AG accepte l'offre d'Urban Group. Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

**11.3. Réfection de terrasse : Mr et Mme Letoret**

D'après le passage de Rebeton, la réfection de la terrasse ne s'avère pas nécessaire.

**12. Tacite : Conciergerie : mise aux normes électricité + cuisine (budget 4000€)**

À l'unanimité, l'AG accepte le budget de 4000€, qui sera payé par le fonds de réserve.

Le conseil de copropriété est mandaté pour choisir l'offre.

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

Il n'y a pas eu de question.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H30.

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

**Thomas WILLEMS**  
Administrateur

Erin's Angelo Clans

Senad Muratovic

Nguyen Clubs