SRL BVH
ROMBOUTSSTRAAT 3/3
B-1932 SINT STEVENS WOLUWE
TÉL. 02 720 74 82
info@bvh.be

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 09/10/2024 À 14:00

0004 - WOL. PROMENADE I (0823.686.782)
RUE KONKEL 210-212
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Ons Huis
Burgemeester W. Servranckxplein , 18
1932 Sint Stevens Woluwe

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL BVH, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

16 copropriétaires sur 62 totalisant 321,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

La première session (23.09.2024) de cette Assemblée Générale n'a pas obtenu le double quorum. Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.

Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième session de cette assemblée générale ne double quorum n'est plus nécessaire et cette assemblée peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

---

2. DÉSIGNATION D'UN(E) PRÉSIDENT(E) ET UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale que Monsieur Trappeniers préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Céline Vanhuylenbroeck et Monsieur Sandrine Ravyts.

---

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE 22.11.2023

Il n'y a pas eu de contestations formulées auprès du Juge de Paix des décisions prises lors de l'assemblée générale citée ci-dessus dans le délai légal de quatre mois et ce conformément à l'article 577-9 §8 & 9 du Code Civil. En conséquence le procès-verbal de cette assemblée est approuvé de fait.

4. RAPPORT DU SYNDIC, DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le syndic tient à remercier les membres du conseil pour la collaboration tout au long de l'exercice écoulé et informe que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres du conseil de copropriété.

Le syndic souhaite mentionner ce qui suit:

- Il est demandé de respecter le local à poubelles et la propreté de l'immeuble, les gros objets ne doivent pas être laissés dans l'immeuble.
- Les accumulateurs de chaleurs privatifs ne sont pas entretenus dans la plus part des appartements. Ceux-ci sont remplis de poussière, ce qui crée un grand risque d'incendie !
- Idéalement, les chaudières devraient être entretenues tous les 2 ou 3 ans afin d'éviter les fuites qui pourraient causer des dégâts dans l'immeuble et appartement.
- Le fournisseur du système de badges a été remplacé par Esa au lieu de Securitas.
- Remplacement d'un éclairage de secours a été fait pour un montant de 213,59 euros TVAC..
- Une infiltration s'est produite dans les appartements A3.4 + A3.5 suite à l'écoulement des eaux de pluie, celle-ci a été réparée par l'entreprise Concept Avenue pour un montant de 880 euros HTVA, un dossier assurance (sinistre) sera ouvert.
- 1 container bleu supplémentaire a été commandé.
- Ascenseur de l'entrée 212 : Un devis a été signé avec la société Otis car l'ascenseur était en panne, pour un montant de 463,80 euros. Après deux semaines, l'ascenseur était toujours hors service, la société Otis a confirmé que le problème était plus compliqué que prévu. Finalement l'ascenseur a pu etre réparer.
- Le syndic organise chaque année une visite de l'immeuble en présence du jardinier, la société de nettoyage et Monsieur Maes.

Les comptes de l'exercice 2023-2024 furent contrôlés par Monsieur Maes. Monsieur Maes prend la parole et fait son rapport concernant les comptes de l'exercice 2023-2024.

5. APROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'EXERCICE 2023-2024 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AU COMPTE – VOTE

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver le bilan et les comptes arrêtés au 30.06.2024 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**321,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**321,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 2024-2025 ET FIXATION DES APPELS TRIMESTRIELS – VOTE

Le budget pour l'exercice 2023-2024 s'élevait à € 92.00,00 et les dépenses se sont élevés à 129.380,91 euro.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'augementer le budget pour l'exercice comptable 2024-2025 de 92.000,00 € à 105.000,00 €, par des provisions trimestrielles suivants et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

- 01.07.2024 - 30.09.2024 23.000,00 € (déjà appelé)
- 01.10.2024 - 31.12.2024 27.333,33 € (à appeler)
- 01.01.2025 - 31.03.2025 27.333,33 € (à appeler)
- 01.04.2024 - 30.06.2025 27.333,33 € (à appeler)

L'appel de fonds du 01.07.2025 au 30.09.2025 se fera sur base de € 26.250,00 euro.

Majorité absolue	**Oui**	**302,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**302,00**	-
	Abstentions	19,00	-
Non			
Abstention	Secchia Consorts		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6A. FONDS DE ROULEMENT INSUFFISANT : PROPOSITION D'AUGMENTER LE FONDS DE ROULEMENT– VOTE

Le Fonds de roulement permanent s'élève actuellement à € 23.592,19.

La comptable confirme que ce fonds de roulement doit être porté à 26.250,00 € , soit une augmentation totale de 2.657,81 €.

Celui-ci doit être augmenté pour garantir le paiement des fournisseurs.

Il est proposé à l'assemblée générale de transférer le montant de € 2.657,81 du fonds de réserve vers le fonds de roulement.

Majorité absolue	**Oui**	**302,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**302,00**	-
	Abstentions	19,00	-
Non			
Abstention	Secchia Consorts		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RÉSERVE – FIXATION DE LA DOTATION ANNUELLE – VOTE

Au 30/06/2024 le fonds de réserve s'élevait à 13.440,28 €.

Il est proposé d'augmenter les appels trimestriels au fonds de réserve de € 1.250,00 à € 1.312,50 , ce qui représente € 5.250,00 par an.

- 01.07.2024 au 30.09.2024 € 1.250,00 (déjà appelé)
- 01.10.2024 au 31.12.2024 € 1.333,33 (à appeler)
- 01.01.2025 au 31.03.2025 € 1.333,33 (à appeler)
- 01.04.2025 au 30.06.2025 € 1.333,33 (à appeler)

Majorité absolue	**Oui**	**302,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**302,00**	-
	Abstentions	19,00	-
Non			
Abstention	Secchia Consorts		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. EVALUATION DES FOURNISSEURS - INFORMATION

Ceci est un point informatif et reprend tous les fournisseurs qui travaillent sous contrat pour votre ACP :

- Concordia : Courtier assurance
- Allianz : Compagnie d'assurance
- PS Clean : Nettoyage
- Brussel propreté : Collecte déchets
- Otis : Entretien ascenseur
- Konhef : Contrôle périodique ascenseur
- Proximus : Téléphonie ascenseur
- Sub-City : Curage égoûts
- MEPI : Entretien matériel incendie
- Bazelmans : Jardinier
- Techem Caloribel : Relevé des compteurs
- Système de badge : ESA
- Eco Water : Entetien adoucisseur d'eau
- Concept Avenue : Entretien toiture
- Electrabel Engie : Electricité des parties communes
- Vivaqua : Eau
- BVH srl : Syndic

9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DANS UN BUDGET ANNUEL MAXIMAL À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRAL – VOTE

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété afin de pouvoir décider au cours de l'année comptable de faire exécuter, via le syndic, des travaux qu'il estime être importants et utiles et ce pour un budget annuel de 7.500,00 €.

Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

Majorité absolue	**Oui**	**302,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**302,00**	-
	Abstentions	19,00	-
Non			
Abstention	Secchia Consorts		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. POINT À LA DEMANDE DE MR SPODEN – PEB DE L'IMMEUBLE – PROPOSITION DE FAIRE UNE CARTOGRAPHIE DE L'IMMEUBLE – PROPOSITION D'ÉTUDIER LA POSSIBILITÉ D'AMÉLIORER L'ISOLATION DE L'IMMEUBLE – INFORMATION ET VOTE ÉVENTUEL

Monsieur Spoden n'est malheureusement pas présent à cette assemblée générale, mais s'en est excusé préalablement.

Il propose d'effectuer une cartographie des deux immeubles, des PEB de tous les appartements de l'immeuble.

Pour ce faire, Monsieur Spooden a créé un "Google Form", que le syndic vous fera parvenir afin de remplir les informations demandées.

Ensuite un fichier sera partagé par le propriétaire, rassemblant toutes les informations, de tous les propriétaires qui auront bien voulu y répondre.

11. RAPPEL CONCERNANT LA MISE EN PEINTURE DES CHÂSSIS DES APPARTEMENTS – INFORMATION

Afin de maintenir l'uniformité et l'harmonie de l'immeuble.

Il est demandé une nouvelle fois aux copropriétaires de régulièrement traiter les châssis de leurs fenêtre et ce de préférence tous les trois ans (règlemenbt de copropriété); article 9.6.2 " Gestion technique"- paragraphe 9.6.2.1 page 65).

Les copropriétaires sont priés d'utiliser une teinture pour bois "chêne clair" qui peut être acheté dans tout commerce au détail (Sikkens n°006).

Pour rappel: il est autorisé de placer des screens solaires en facade avant, la couleur autorisée et les beige (pour le caisson et toile) de référence RAL 1015.

Le placement de volets est interdit en façade avant.

12. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

Le syndic informe ne pas avoir reçu de remarques ou questions de locataires à présenter à cette assemblée générale.

13. ELECTION DU SYNDIC AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DE LA SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT – VOTE

Vote pour le bureau de syndic BVH srl; représenté Madame Céline Vanhuylenbroeck, avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

Majorité absolue	**Oui**	**302,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**302,00**	-
	Abstentions	19,00	-
Non			
Abstention	Secchia Consorts		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – VOTE

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété pour l'agréable collaboration.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété :

- Monsieur Maes
- Madame Colbach
- Madame Bosmans
- Monsieur Trappeniers
- Monsieur Prudhon - nouvelle candidature

Majorité absolue	**Oui**	**302,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**302,00**	-
	Abstentions	19,00	-
Non			
Abstention	Secchia Consorts		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'élire Monsieur Maes comme commissaire aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**302,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**302,00**	-
	Abstentions	19,00	-
Non			
Abstention	Secchia Consorts		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16:15.