

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25/04/2023**0117 - VAL D'OR I (0851.929.818)
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18
1200 BRUXELLES****Procès verbal**

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

61 copropriétaires sur 222 totalisant 3 278,00 / 9 995,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

RÉSULTAT DES VOTES**1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES**

La première session 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 le 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 PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il est proposé à l'assemblée générale que Madame Remy préside cette réunion.

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame Céline Vanhuylenbroeck, Bruno Vanhuylenbroeck et Sandrine Ravyts.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 26.04.2022

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. LECTURE DU RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2022

Les comptes ont été vérifiés par Madame Couvreur et Monsieur Cornelis. Il est donné lecture du rapport de vérification dont copie en annexe.

Les commissaires aux comptes confirment que les comptes sont bien tenus et propose à l'assemblée générale de les approuver et de donner décharge au syndic.

A collection of approximately 20 handwritten signatures in blue ink, scattered across the bottom of the page. Some signatures are clearly legible, while others are more stylized or scribbled. The signatures appear to be from various attendees or representatives at the meeting.

5. APPROBATION DU BILAN AU 31.12.2022 ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver le bilan au 31.12.2022 et des comptes de l'exercice 2022 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. PRÉSENTATION DU BUDGET DES CHARGES POUR 2023 - VOTE

Les prix de l'énergie sont retombés à des niveaux inférieurs à ceux de début 2022. L'inflation actuelle implique une augmentation des budgets de 10%.

Compte tenu de ces 2 éléments, il est proposé à l'assemblée générale de réduire légèrement le budget des dépenses ordinaires et de maintenir celui du fonds de réserve.

Si, en cours d'année, il apparaît que les appels de fonds sont trop faibles, le syndic est autorisé à les augmenter en cours d'exercice, en concertation avec le conseil de copropriété et/ou le commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic et le conseil de copropriété se sont réunis une fois par mois, en dehors des visites techniques et autres à l'immeuble afin de faire le point sur les affaires en cours, les travaux à prévoir et l'entretien technique général de l'immeuble.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "US", "CH", "H", "R", "G", "X", "AP", and various scribbles.

8. FIXATION DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES POUR CHARGES ET FONDS DE RÉSERVE - VOTE

Il est proposé de fixer les provisions de la façon suivante :

Charges :

01.01.2023 au 31.03.2023	14,00 €	139;930,00 €	déjà appelé
01.04.2023 au 30.06.2023	14,00 €	139;930,00 €	déjà appelé
01.07.2023 au 30.09.2023	13,00 €	129.935,00 €	
01.10.2023 au 31.12.2023	13,00 €	129.935,00 €	
01.01.2024 au 31.03.2024	13,00 €	129.935,00 €	
01.04.2024 au 30.06.2024	13,00 €	129.935,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 13,00 € par quotité sera continué en 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Fonds de réserve :

01.01.2023 au 31.03.2023	2,00 €	20.010,00 €	déjà appelé
01.04.2023 au 30.06.2023	2,00 €	20.010,00 €	déjà appelé
01.07.2023 au 30.09.2023	2,00 €	20.010,00 €	
01.10.2023 au 31.12.2023	2,00 €	20.010,00 €	
01.01.2024 au 31.03.2024	2,00 €	20.010,00 €	
01.04.2024 au 30.06.2024	2,00 €	20.010,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 2,00 € par quotité sera continué en 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EFFECTUER DES TRAVAUX DANS UN BUDGET MAXIMAL À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - 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 20.000,00 €. Ce budget et ce mandat sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	3 157,00	96,31 %
	Non	121,00	3,69 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Monsieur Brusselmans Nicolas		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HS", "U/S", and various initials, are present below the table.

10. RÉDUIRE LA LARGEUR DE L'ESCALIER VERS LES GARAGES EN Y INTÉGRANT UN PLATEAU MONTE CHARGES - VOTE

Plusieurs personnes ont demandé une adaptation de l'escalier qui mène de l'immeuble vers les garages qui ont des problèmes ou difficultés pour monter et descendre avec des caddys, poussettes, difficultés physiques, valises, et autres.

A la base il a été envisagé de réduire l'escalier de moitié en largeur et de placer un monte charges (ascenseur) à la place. Ce genre de travail est assez invasif et coûteux.

Une alternative est présentée avec laquelle la largeur actuelle peut être maintenue.

Il s'agit de placer une plate-forme mobile sur un des murs latéraux tel que cela se place dans des résidences privées au niveau de l'escalier.

Le projet est présenté en assemblée générale et joint au procès-verbal de cette réunion.

Le coût total de cette installation est de 17.928,00 € HTVA, soit 19.003,68 € TVAC.

Cette dépense peut être imputée au fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	1 430,00	44,22 %
	Non	1 804,00	55,78 %
	Voix exprimées	3 234,00	-
	Abstentions	44,00	-
Non	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolán - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yveta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Madame Bertaux Valerie - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbert Patricia - Mr & Mme Fonteyn - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Abstention	Monsieur Franssens Jacques - Monsieur Franssens Patrick		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11. RÉNOVATION DES MARCHES EXTÉRIEURES DEVANT LES ENTRÉES 16 ET 18 - VOTE

Il est bien connu qu'il y a des affaissements importants du terrain en dehors de l'immeuble même.

Ceci entraîne des décrochages des escaliers, trottoirs, garages, etc. qui nécessitent des réparations et interventions.

Les marches extérieures qui se trouvent devant les entrées 16 et 18 sont de ce fait devenu assez dénivelés. Le renouvellement de ces marches a déjà été présenté en assemblée générale il y a quelques années et a été refusé. Depuis quelques réparations locales ont été faites, mais l'ensemble n'a jamais été remis à niveau.

A la demande de plusieurs personnes qui ont des difficultés de monter et descendre ces marches, le projet a été réactualisé et est soumis au vote de cette réunion. L'ensemble sera réalisé en pierre bleue.

Au niveau de l'escalier arrière du 18, il est proposé de démonter les marches et de les redresser de façon à ce que les marches soient à nouveau à l'horizontale.

Prix :

Entrée 16 - avant 45.420,00 € HTVA

Entrée 18 - avant 30.160,00 € HTVA

Entrée 18 – arrière 8.320,00 € HTVA

Total 83.900,00 € HTVA, soit 88.934,00 € TVAC

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	3 278,00	100,00 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame SCHMIT H - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolan - Monsieur PATERNOSTER Bruno - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Madame Murgia Silvana Silvana - Madame MOUREAU Marie-France - Madame Mikolajczack Danielle - Mevrouw MEYS Maria - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Borbath-Goossens - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme ANDRES - LOPEZ Pablo - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yvetta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme Mativa-Renaud - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Monsieur Croquet Olivier - Madame COUVREUR Danielle - Monsieur Cornelis Marc - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Chawehez Micheline - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Madame Bertaux Valerie - Monsieur BELLENOT Claude - Madame VANDE MAELE Françoise - Mr & Mme MANSOORIAN - GHEIBI Farid - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme CROQUET-BOCA - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Jeunehomme Marie-Thérèse - Mevrouw Camps Anna - Monsieur HACHEZ Alain - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbert Patricia - Monsieur Franssens Jacques - Monsieur Franssens Patrick - Mr & Mme Fonteyn - Madame Follet Geneviève - Madame FLEITNERS Anna - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11A. PROPOSITION D'UNIQUEMENT REFAIRE LES MARCHES EXTÉRIEURES ARRIÈRES DE L'ENTRÉE 18 - VOTE

Le budget à prévoir pour ce travail : € 8.320,00 HTVA

Majorité des 2/3	Oui	150,00	4,58 %
	Non	3 128,00	95,42 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame SCHMIT H - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolán - Monsieur PATERNOSTER Bruno - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Madame Murgia Silvana Silvana - Madame MOUREAU Marie-France - Madame Mikolajczack Danielle - Mevrouw MEYS Maria - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Borbath-Goossens - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme ANDRES - LOPEZ Pablo - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yvetta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme Mativa-Renaud - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Monsieur Croquet Olivier - Madame COUVREUR Danielle - Monsieur Cornelis Marc - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Chawehez Micheline - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Monsieur BELLENOT Claude - Madame VANDE MAELE Françoise - Mr & Mme MANSOORIAN - GHEIBI Farid - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme CROQUET-BOCA - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Jeunehomme Marie-Thérèse - Mevrouw Camps Anna - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbert Patricia - Mr & Mme Fonteyn - Madame Follet Geneviève - Madame FLEITNERS Anna - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12. EVALUATION DES FOURNISSEURS

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

- Concordia - Courtier assurance
- AG Insurance - Assurance
- Concierges - Nettoyage des communs & gestion poubelles
- PS Clean - Nettoyage - remplacement concierge
- Bruxelles Propreté - Déchets
- Schindler - Ascenseurs – entretien
- ATK - Ascenseur – contrôle périodique
- Collet - Plombier
- Sub City - Curage du réseau d'égouttage
- Domotique Heroes - Electricien
- Domotique Heroes - Parlophone/Vidéophone
- M.E.P.I. - Matériel incendie / éclairage secours
- Magonette Jardins - Jardin - entretien
- Timis Construct - Petites interventions
- Ista - Relevé des compteurs
- Collet - Chauffage - eau chaude
- Concept Avenue - Entretien toiture
- Concept Avenue - Etanchéités et terrasses
- Engie - Gaz & Electricité parties communes
- Vivaqua - Eau
- Portomatic - Porte de garage
- Access Concept - Clés et Serrurier
- Stanley - Badges & caméras
- Daubioul - Destruction des taupes
- BVH srl - Syndic

13. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

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

14. ELECTION DU SYNDIC, AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT - VOTE

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

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. 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 :

- Mme Remy
- Mme Couvreur
- Mme de Froidmont
- Mme Nosova
- Mme Le Gal
- Mme Zalewska
- Mr Cornelis
- Mr Coppeaux Sébastien

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire Madame Couvreur et Monsieur Cornelis en tant que commissaires aux comptes.

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 278,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.