



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11/06/2025 À 14:00

0117 - VAL D'OR I (0851.929.818)
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Salle ONS HUIS
Burgemeester Willem 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.

61 copropriétaires sur 225 totalisant 3 283,00 / 9 995,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

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

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

La première session de cette assemblée générale n'a pas obtenu le double quorum. Le nombre de présent 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(E)PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE ET D'UN SECRÉTAIRE.

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

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Monsieur Bruno Vanhuylenbroeck, Madame, Eleonore Desurmont et Madame Farah Yousfi.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 29.04.2024.

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 SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ.

Rapport des commissaires aux comptes par Marc Cornelis.

Une copie du rapport est joint au présent procès-verbal.

Les commissaires aux comptes lisent leur rapport en séance à l'assemblée.

Les commissaires indiquent qu'ils restent des corrections à réaliser. Il est fait mention de plusieurs points.

La vérification des comptes est encore en cours.

Rapport du conseil de copropriété par Danielle Couvreur.

Une copie du rapport est joint au présent procès-verbal.

Les membres du conseil lisent leur rapport en séance à l'assemblée.

Rapport du syndic.

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 la point sur les affaires en cours, les travaux à prévoir et l'entretien technique générale de l'immeuble.

Malheureusement ces réunions régulières avec le conseil de copropriété ont été fortement réduites depuis janvier 2025.

Le président, en accord avec le conseil fera une proposition pour le futur au point 5.

Plusieurs copropriétaires ont émis des remarques importantes au niveau du manque de suivi de la gestionnaire actuelle de cette ACP.

En accord avec le conseil de copropriété il a été convenu de désigner une autre gestionnaire pour votre ACP, Madame Farah Yousfi :

farah@bvh-id-parte.be ou farah.yousfi@bvh-id-parte.be

Farah a une expérience de 11 ans dans la gestion de copropriétés et sera assistée pendant les premiers mois par ses collègues du bureau et par Bruno Vanhuylenbroeck pour assurer une transistion parfaite.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 CLÔTURÉ AU 31.12.2024 ET LA RÉPARTITION DES CHARGES.AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE .

Les comptes ont été vérifiés par Madame Couvreur et Monsieur Cornelis, assisté de Madame Remy. Il a été donné lecture du rapport de vérification au point précédent.

Les commissaires aux comptes informent que les comptes 2024 ne sont pas encore clôturés.

Le syndic a eu des soucis de personnel au niveau comptabilité et a dû se séparer de la comptable précédente. La comptable Madame Marina Omelcenco est active chez BVH depuis quelques mois et a repris la comptabilité de l'ACP Val d'Or.

Elle a dû rectifier certaines imputations qui ont fait que les décomptes ne sont pas encore terminés.

Les vérificateurs confirment qu'il n'y a pas de détournements de fonds, mais informent que certaines imputations sont à refaire entre diverses rubriques, entre le fonds de réserve et le compte courant, etc.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver les decomptes sous réserve que ceux-ci soient envoyés au plus tard au 31 juillet 2025 accompagnés d'un rapport positif des comptes des commissaires aux comptes sur ceux-ci mais de postposer les décharges du syndic, commissaire aux comptes et conseil de copropriété à la prochaine assemblée générale ou assemblée générale extraordinaire.

Majorité absolue	Oui	3 162,00	96,31 %
	Non	121,00	3,69 %
	Voix exprimées	3 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme SMETS - LE GAL		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. BUDGET POUR L'EXERCICE 2025 AVEC FIXATION DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES - VOTE

Il est proposé de maintenir actuellement les mêmes provisions que les dernières appelées en 2023 pour les charges courantes. Pour les travaux présentés plus loin à l'ordre du jour il sera décidé point par point de son financement et de fixer les provisions de la façon suivante :

Charges :

01.01.2025 au 31.03.2025	13,00 €/ Quotité	129.935,00 €	déjà appelé
01.04.2025 au 30.06.2025	13,00 €/ Quotité	129.935,00 €	déjà appelé
01.07.2025 au 30.09.2025	13,00 €/ Quotité	129.935,00 €	
01.10.2025 au 31.12.2025	13,00 €/ Quotité	129.935,00 €	
01.01.2026 au 31.03.2026	13,00 €/ Quotité	129.935,00 €	
01.04.2026 au 30.06.2026	13,00 €/ Quotité	129.935,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 13,00 € par quotité sera continué en 2026 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	3 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FONDS DE RÉSERVE - FIXATION DE LA DOTATION ANNUELLE - VOTE

Les commissaires aux comptes proposent d'augmenter les approvisionnements au fonds de réserve de 2,00 € à 3,00 € par quotités

01.01.2025 au 31.03.2025	2,00 € / Quotité	19.990,00 €	déjà appelé
01.04.2025 au 30.06.2025	2,00 € / Quotité	19.990,00 €	déjà appelé
01.07.2025 au 30.09.2025	3,00 € / Quotité	29.985,00 €	
01.10.2025 au 31.12.2025	3,00 € / Quotité	29.985,00 €	
01.01.2026 au 31.03.2026	3,00 € / Quotité	29.985,00 €	
01.04.2026 au 30.06.2026	3,00 € / Quotité	29.985,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 3,00 € par quotité sera continué en 2026 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	3 042,00	92,66 %
	Non	241,00	7,34 %
	Voix exprimées	3 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Madame Bertaux Valerie		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

MODIFICATION DE L'ORDRE DE TRAITEMENT DES POINTS

Le syndic et le président de séance proposent de modifier l'ordre de traitement et de vote des points suivants, tenant compte de ce qui a été dit dans le point 5.

Cette proposition est acceptée par les participants à cette réunion.

16. 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 Nosova
- Mr Cornelis
- Mr Coppeaux Sébastien

Madame Flores Sophiesse présente sa candidature pour rejoindre le conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	3 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX DANS UN BUDGET ANNUEL 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	3 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les personnes suivantes en tant que commissaires aux comptes.

- Mme Couvreur
- Mme Remy
- Mr Cornelis
- Mad Vande Maele

Majorité absolue	Oui	3 283,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 283,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat du syndic BVH représenté par Madame Céline Vanhuylenbroeck, maximum jusqu'au 31 décembre 2025. La prolongation du mandat du syndic sera voté lors de l'assemblée générale extraordinaire qui sera convoquée et organisée avant le 31 décembre 2025.

Majorité absolue	Oui	3 222,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	3 222,00	-
	Abstentions	61,00	-
Non			
Abstention		Mr & Mme SMETS - LE GAL	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

TRAITEMENT DES POINTS SUIVANTS

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter les points suivants (non urgents) à la prochaine assemblée générale.

Cette proposition est acceptée par les participants à cette réunion.

9. TRAVAUX DE RÉNOVATION DE LA CHAUFFERIE ET DU PRÊT - INFORMATION

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

10. EVALUATION DES FOURNISSEURS – VOTE ÉVENTUEL

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

10.1. EVALUATION DES PRESTATIONS DE SCHINDLER - VOTE

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

10.2. CHANGEMENT DU CONTRAT D'ASSURANCE – VOTE

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

11. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE RÉALISÉE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DE L'ÉTANCHÉITÉ DE LA FAÇADE NORD PAR LE BUREAU ART 'S ARCHITECTURE – INFORMATION

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

11.1. MANDATER LE BUREAU ART 'S ARCHITECTURE POUR RÉALISER UN CAHIER DES CHARGES ET UN APPEL D'OFFRE - VOTE

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

12. FIBRE OPTIQUE – PRÉSENTATION DE LA PROPOSITION DE PROXIMUS DU PLAN DE CÂBLAGE DES PARTIES COMMUNE – VOTE

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

13. RÈGLES POUR LA GESTION DES SINISTRES – MONTANT DE LA FRANCHISE À DÉTERMINER EN CAS DE CAUSE PRIVATIVE ET POUR TOUT SINISTRE INFÉRIEUR À LA FRANCHISE CONTRACTUELLE – VOTE

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

14. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16:05.

BUT symple
DESORMONT HENRI

Présidente

Corentin

Falun

8

8

8

Sophie Flory

8

8

8

8

8

8

8

8

8