



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03/12/2025 À 13:30

0118 - VAL D'OR II (0850.242.216)
AVENUE DE LA CHARMILLE 20-22
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.

50 copropriétaires sur 226 totalisant 2 692,00 / 10 005,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 13:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Lors de la première séance de cette Assemblée Générale, aucun double quorum n'a été atteint. Le nombre de présents et de représentés figure dans le tableau ci-dessus. Étant donné qu'il s'agit de la deuxième séance de cette Assemblée Générale, le double quorum n'est plus requis et cette Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points 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 Monsieur André Everaerts préside cette réunion.
Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame Céline Vanhuylenbroeck et Madame Farah Yousfi.

Majorité absolue	Oui	2 624,00	98,46 %
	Non	41,00	1,54 %
	Voix exprimées	2 665,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 30.04.2024.

Les décisions de l'assemblée générale susmentionnée n'ont pas été contestées dans le délai légal de quatre mois devant le juge de paix, conformément à l'article 577-9 §§8 et 9 du Code civil. Par conséquent, le procès-verbal de cette réunion est approuvé de fait.

SH
MS
Hoeft
Liban
XR
MS
Bouchard
17
TYP
COT
S

4. RAPPORT DU SYNDIC, DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Roelandt.
Monsieur Roelandt fait son rapport de contrôle.
Le commissaire confirme que les comptes ont été correctement tenus et propose à l'assemblée générale de les approuver et de donner décharge au syndic.

Le syndic et le conseil de copropriété se sont réunis à plusieurs reprises, en dehors des visites techniques et autres inspections du bâtiment, afin de discuter de l'état d'avancement, des travaux à planifier et de l'entretien technique général de l'immeuble.

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver le bilan au 31.12.2024 ainsi que les comptes de l'exercice 2024, et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	2 624,00	98,46 %
	Non	41,00	1,54 %
	Voix exprimées	2 665,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Étant donné que l'exercice 2025 est presque clôturé, le syndic propose de reporter ce point à l'Assemblée Générale d'avril et de maintenir, pour l'exercice 2025, le budget actuel tel qu'il est.

Majorité absolue	Oui	2 651,00	98,48 %
	Non	41,00	1,52 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Étant donné que l'exercice 2025 est presque clôturé, le syndic propose de reporter ce point concernant le fonds de réserve à l'Assemblée Générale d'avril et, pour l'exercice 2025, de maintenir le budget actuel du fonds de réserve tel qu'il est.

Majorité absolue	Oui	2 651,00	98,48 %
	Non	41,00	1,52 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

SH
MS
2/7

Liberty
KJ
W. Korne
Huseman
Boelch
2/7

8. EVALUATION DU FONDS DE ROULEMENT – VOTE

Étant donné que l'exercice 2025 est presque clôturé, le syndic propose de reporter ce point concernant le fonds de roulement à l'Assemblée Générale d'avril et, pour l'exercice 2025, de maintenir le budget actuel du fonds de roulement tel qu'il est.

Majorité absolue	Oui	2 651,00	98,48 %
	Non	41,00	1,52 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. 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 afin de pouvoir décider au cours de l'année comptable de faire exécuter, via le syndic, des travaux qu'il estime importants et utiles et ce pour un budget annuel de 20.0000 euros.

Ce budget est revoté a chaque assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	2 651,00	98,48 %
	Non	41,00	1,52 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

SH
MS
Huo
XB
Bouchard
Indecorne
Bues
MS
Ayo
37

10. EVALUATION DES FOURNISSEURS – VOTE ÉVENTUEL

Le syndic inscrit ce point à l'ordre du jour à titre informatif et demande à l'Assemblée Générale si elle est satisfaite des contrats d'entretien en cours.

AGSIM – Courtier en assurances

AG Insurance – Assurances

Concierges – Nettoyage et gestion des déchets

PS Clean – Remplacement des concierges

Bruxelles Propreté – Gestion des déchets

Schindler Ascenseurs – Entretien

ATK Ascenseurs – Contrôles périodiques

Collet – Plombier

Subcity – Débouchage des égouts

Domotique Heroes – Électricien

Domotique Heroes – Interphone / Vidéophone

En demande (SICCLI) – Sécurité incendie / Éclairage de sécurité

Magonette Jardins – Entretien des jardins

Ista – Relevé des compteurs

Collet Chauffage – Eau chaude

Concept Avenue – Entretien du toit

Elindus – Gaz & électricité des parties communes

Vivaqua – Eau

Portomatic – Porte de garage

Access Concept – Serrurier

ESA Security – Badges & caméras

Diclo – Extermination des cafards

BVH srl – Syndic

11. EVALUATION DES PRESTATIONS DE SCHINDLER - VOTE

Le syndic présente le point.

L'Assemblée Générale a discuté de la qualité du service, de la rapidité des interventions et de la communication avec les copropriétaires.

Les propriétaires ont indiqué s'ils sont satisfaits ou non des performances de la société Schindler.

Il n'y a pas lieu d'effectuer un vote sous ce point.

12. CHANGEMENT DU CONTRAT D'ASSURANCE (COURTIER)

Le syndic a expliqué lors du point 10, que le courtier d'assurance a été modifié, et ce en accord avec le conseil de copropriété, car la communication avec l'ancien courtier n'ayant pas été satisfaisante.

A cet effet, le courtier AGSIM a été désigné et est venu sur place pour évaluer l'immeuble.

L'Assemblée Générale prend acte de cette modification et confirme la proposition du syndic. Il n'y a donc pas lieu de faire un vote pour ce point.

13. MANDAT AU SYNDIC EN ACCORD AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ DE SOUSCRIRE, DÉNONCER OU REMPLACER TOUT CONTRAT RÉCURRENT ANNUEL SOUSCRIT PAR LA COPROPRIÉTÉ – VOTE.

L'assemblée générale décide d'accorder au syndic le mandat de conclure, de résilier ou de remplacer, en concertation avec le conseil de copropriété, tout contrat récurrent annuel.

Majorité absolue	Oui	2 595,00	96,40 %
	Non	97,00	3,60 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves - S.A. IMMO DEBECOU		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Le syndic explique que de nombreux éléments de l'immeuble nécessitent des rénovations, tels que les canalisations, le toit et les façades.

Au lieu de se concentrer uniquement sur la rénovation de l'étanchéité de la façade nord, il est proposé de réaliser une étude avec un plan par étapes.

Ce plan doit indiquer quelles rénovations sont prioritaires, (par exemple combien de temps il reste pour isoler le toit ou les façades). L'objectif est de travailler avec un cahier des charges et un plan sur cinq ans, afin que chaque année les rénovations urgentes puissent être effectuées.

Cela peut également être utile pour l'assurance et la franchise, car ces travaux sont à l'origine de toutes les infiltrations d'eau.

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

Le syndic propose de mandater le bureau d'architecte "Art's Architect", qui établira le plan par étapes des rénovations.

Le bureau d'architectes **ne sera pas** responsable de l'exécution des travaux. L'objectif est que le syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, désigne après réception de cette étude un expert chargé de l'exécution des rénovations et du suivi des travaux.

Ce point sera repris lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

Majorité absolue	Oui	2 526,00	93,83 %
	Non	166,00	6,17 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame RAMPAER Christiane - Monsieur LECLERCQ Yves - Mr & Mme SCHAMPAERT-OBOLSKY		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT DU JARDIN – EXPLICATION – FINANCEMENT - VOTE

Ce point n'est plus d'application.

Handwritten notes and signatures are present below the section header. The notes include "SH MS Feb 9", "binon", "Barchiel", and "5/7". There are several large, stylized signatures, including one that appears to be "Ludovic".

17. REMPLACEMENT DES PORTES D'ENTÉES EXTÉRIEURES (AVENT ET ARRIÈRE) DES DEUX HALLS PAR DES PORTES VITRÉES AUTOMATIQUES - FINACEMENT - VOTE

Le syndic rappelle que ce point avait déjà été refusé par l'assemblée générale l'année dernière. À la demande du conseil de copropriété, ce point est remis à l'ordre du jour.

Le syndic explique que les portes se détériorent avec le temps et souligne que les coûts annuel de remplacement augmentent en conséquence. À titre de comparaison, l'année dernière, le coût estimé était d'environ 55.000 € ; cette année, il est estimé à 60.000 €, ce qui représente environ 6 € par quote-part.

Après discussion il est proposé à l'assemblée générale de reporter ce point à la prochaine assemblée générale statutaire. Un devis actualisé sera présenté à ce moment-là.

18. 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

Le syndic explique la gestion des dossiers de sinistres. Pour les infiltrations d'eau, une franchise de 37384,36 € est appliquée. De nouveaux dossiers apparaissent chaque semaine dans l'immeuble. Le syndic veille à ce que chaque cause soit immédiatement réparée. Pour les dommages consécutifs, deux méthodes sont possibles :

1. Régime actuel : la copropriété n'intervient que si le dommage dépasse la franchise.

2. Nouvelle proposition : un compte séparé est ouvert pour la gestion des dossiers de sinistres.

Chaque copropriétaire verse annuellement 5 € / quotité, afin que le syndic puisse indemniser les dommages consécutifs, quel que soit le montant du sinistre.

L'assemblée générale vote sur la proposition.

L'assemblée approuve la deuxième option : un compte séparé sur le bilan est ouvert et chaque copropriétaire verse chaque année 5 € pour la gestion des dossiers de sinistres.

Vote : approbation du versement annuel de 5 € / quotité par copropriétaire pour la gestion des dossiers de sinistres. Un appel de fonds supplémentaire sera envoyé à cet effet.

important: ceci couvrira les sinistres entre € 250 et la franchise.

Ce point sera réévalué à chaque assemblée générale

Majorité absolue	Oui	2 623,00	97,44 %
	Non	69,00	2,56 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves - DE KIMPE		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. MISE À JOUR DU ROI : CRÉATION D'UN GROUPE DE TRAVAIL POUR PRÉSENTER LE PROJET À L'AG DU VAL D'OR - VOTE

À discuter lors de l'assemblée Val d'Or 1 + 2.

20. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES.

Aucune remarque n'a été formulée de la part des locataires, qui nécessitait une présentation lors de cette assemblée générale.

[Handwritten signatures and initials are present throughout this section, including 'JW', 'Bouchard', 'SH MS', '67', and others.]

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

L'assemblée générale procède au vote pour la nomination du syndic BVH, représenté par Madame Céline Vanhuylenbroeck, avec mandat donné au Président de la séance pour la signature du contrat.

Majorité absolue	Oui	2 327,00	91,76 %
	Non	209,00	8,24 %
	Voix exprimées	2 536,00	-
	Abstentions	156,00	-
Non	S.P.R.L. PROOF OF CONCEPT - Mr & Mme SCHAMPAERT-OBOLENSKY - Madame BUCHET Stéphanie - Madame Goedgeluck Joëlle		
Abstention	Monsieur Willaerts Jérémy - Mr & Mme TORDEUR-DE MOL - DE KIMPE		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – VOTE

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

Il est proposé de nommer les personnes suivantes au conseil de copropriété :

- Mme Liben
- Mme Castellano
- Mme Bouchirab
- Mr Everaerts
- Mr Schampaert
- Mr De Clercq

Majorité absolue	Oui	2 591,00	98,44 %
	Non	41,00	1,56 %
	Voix exprimées	2 632,00	-
	Abstentions	60,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention	Madame RAMPAER Christiane		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale de nommer Monsieur Eric Roelandt et Madame Bouchirab en tant que commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	2 651,00	98,48 %
	Non	41,00	1,52 %
	Voix exprimées	2 692,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur LECLERCQ Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16:00.