



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03/10/2023 À 18:00

0040 - LES JARDINS DE L'ÎLE D'OR (BE0505 863 413)
RUE VERVLOESEM / RUE D'ILE D'OR
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : ONS HUIS
Burgemeester 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.

30 copropriétaires sur 49 totalisant 6 422,00 / 10 000,00 tantièmes 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.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.

Etant donné que le double quorum est atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

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

Il est proposé à l'assemblée générale que Monsieur Verriest préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame Desurmont Eléonore et Monsieur van Steenberghe Axel.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12.12.2022

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.

Alex
Huis
BR

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

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:

- Nous rappelons qu'il est obligatoire de commander les plaquettes réglementaires.
- Les équipements de l'ACP doivent être entretenus, il s'avère qu'aucuns contrats d'entretiens n'avaient encore été souscrits pour les pompes de relevages ainsi que pour les adoucisseurs.

De ce fait les contrats d'entretiens suivants ont été souscrits :

- Entretien des 7 pompes de relevage : La société SPMB se chargera de l'entretien annuel pour un montant forfaitaire de 1000€ HTVA
- Entretien des adoucisseurs d'eau : La société Euro Dynamic se chargera de l'entretien annuel pour un montant de 798.60€ TVAC

- Comme signalé lors de la dernière assemblée générale, vous avez un contrat auprès du fournisseur « TOTAL » pour électricité et gaz qui a été signé le 01.10.2020, pour 36 mois.

Ce contrat court donc jusqu'au 30.09.2023. Ce contrat vous offre un taux fixe.

Depuis le 1/10/2023 votre contrat se trouve sur le contrat Cadre que nous avons auprès du fournisseur « Engie Electrabel ». Les taux seront communiqués. Le contrat cadre vous permet de bénéficier d'un tarif compétitif (industriel)

- Pour rappel, il avait été demandé au syndic une offre comparative qui avait été demandée à la société « MEPI » pour le service des entretiens du matériel incendie (extincteurs, dévidoirs, exutoires, éclairage de secours, ...). La société « Mepi » a été choisie pour les entretiens.

Lors du passage de la société « Mepi », il a été constaté que plusieurs manquements et dysfonctionnements. La société « Alfa Prévent » n'avait quasiment pas contrôlé l'immeuble entre 2020 et 2022. La société « Mepi » a remis une offre qui s'élevait à : € 4.000,87 TVAC pour : (49 Kits de batteries pour les éclairages de secours à LED - 7 kits de batterie pour les éclairages de secours à TL - Mains d'œuvre : 1056,00€ HTva (21%))

La mise en conformité du matériel incendie étant obligatoire, le syndic a accepté l'offre et les travaux ont été effectués.

- Les voitures électriques : Lors de l'assemblée générale du 12/12/2022, le syndic a informé les propriétaires des démarches à effectuer lors d'une demande d'installation pour borne de voiture de recharge. Les membres du conseil ont pris la parole pour informer les propriétaires des possibilités d'installation commune.

Un point a été ajouté à l'ordre du jour de cette assemblée pour mandater un bureau d'expertise afin

d'étudier les possibilités de placement d'installation commune.

Dans un premier temps il est demandé au syndic de contacter un « facilitateur » de Bruxelles environnement afin de déjà avoir une idée des possibilités d'installations.

Facilitateur.bornes@environnement.brussels

Le syndic a contacté le facilitateur qui n'a pas répondu favorablement. Bruxelles environnement ne se déplace pas pour vérifier les installations.

Un point a été ajouté à l'ordre du jour de cette assemblée pour mandater un bureau d'expertise afin d'étudier les possibilités de placement d'installation commune

- Sibelga : Depuis peu Sibelga interdit le placement d'une borne de recharge individuelle directement sur les compteurs d'appartements, car cela pourrait engendrer un dépassement de la puissance disponible pour votre immeuble, et occasionner des dégâts sur le raccordement de celui-ci.
- Nous vous informons qu'un rendez-vous s'est tenu en date du 2 octobre sur la résidence avec la société T&P, le syndic ainsi que les membres du conseil afin de faire le point sur plusieurs travaux encore en attente ce jour. Une communication sera envoyée aux copropriétaires à cet effet.

5. APPROBATION DU BILAN ET DES COMPTES CLÔTURÉS AU 30.06.2023 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Les comptes ont été vérifiés par Madame Rowies et Monsieur Verriest.

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver le bilan au 30/06/2023 et des comptes de l'année écoulée soit du 01/07/2022 au 30/06/2023 (4 trimestres) et de donner décharges au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes.

Majorité absolue	Oui	5 580,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 580,00	-
	Abstentions	228,00	-
Non			
Abstention	Mr & Mme Gueury - Stilmant		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. FIXATION DU BUDGET ET DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES POUR L'EXERCICE 2023-2024 – VOTE

Le budget actuel est de 120.000,00€

Il est proposé à l'assemblée générale d'augmenter le budget annuel (pour l'exercice 2023-2024) à hauteur de 130.000,00 €, par appels trimestriels de 32.500,00 €, comme suit:

- 01/07/2023 – 30/09/2023 : 30.000,00€
- 01/10/2023 – 31/12/2023 : 30.000,00€
- 01/01/2024 – 31/03/2024 : 35.000,00€
- 01/04/2024 – 30/06/2024 : 35.000,00€

Le premier appel de l'exercice 2024-2025 se fera sur base de 32.500,00 €.

Majorité absolue	Oui	3 562,00	57,77 %
	Non	2 604,00	42,23 %
	Voix exprimées	6 166,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Kieu Huu Dung - S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mr Hamal Thierry - Mme Estievenart Ghislaine - S.P.R.L. 2Architectes SC - Mme Angelini Morgane - Mme Behets - Wydemans Amandine - Mr Brebart Raphaël - Mme Casaseca De Lera Maria - Mr Cordina Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FONDS DE RÉSERVE - FIXATION DE LA DOTATION ANNUELLE POUR L'EXERCICE 2023-2024 – VOTE

En date du 30/06/2023 le fonds de réserve s'élève à 18.546,90 €.

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir la même dotation annuelle au fonds de réserve, soit 6.000,00€ par appels de fonds trimestriels de 1.500,00 € :

(Ce montant respecte le minimum imposé par la Loi sur la copropriété entrée en vigueur le 01.01.2019 (c'est-à-dire, minimum 5% du montant des charges totales de l'année écoulée).

- 01/07/2023 – 30/09/2023 : 1.500,00€
- 01/10/2023 – 31/12/2023 : 1.500,00€
- 01/01/2024 – 31/03/2024 : 1.500,00€
- 01/04/2024 – 30/06/2024 : 1.500,00€

Majorité absolue	Oui	6 166,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 166,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose grid. The signatures are stylized and vary in length and complexity, representing the approval of the resolutions.

9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN OBLIGATOIRES ET/OU URGENTS 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 7.500,00€.
Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	5 375,00	87,17 %
	Non	791,00	12,83 %
	Voix exprimées	6 166,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Kieu Huu Dung - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mr Cordina Yves		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. PROPOSITION DE FAIRE APPEL AU BUREAU D'ÉTUDE DEPLASSE DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE POUR UNE INSTALLATION COLLECTIVE DE SYSTÈME DE BORNE DE RECHARGE POUR VOITURE ÉLECTRIQUE – VOTE

Il est proposé à l'assemblée de faire appel au bureau d'étude "Deplasse" dans le cadre d'une étude pour une installation collective de système de borne de recharge pour voiture électrique.

Pour une étude d'orientation ; mobilité électrique (forfait) ; étude d'orientation et d'impact concernant l'installation de bornes de rechargement électrique dans les parkings du bâtiment

Une offre a été demandé au Bureau d'étude Deplasse. L'offre s'élève à : 3.850,00 € HTVA

Il est proposé à l'assemblée de financer cette étude par le fonds de réserve.

Pour rappel : en date du 30/06/2023 le fonds de réserve s'élève à 18.546,90 €.

Majorité absolue	Oui	2 962,00	51,93 %
	Non	2 742,00	48,07 %
	Voix exprimées	5 704,00	-
	Abstentions	718,00	-
Non	Mr & Mme Podrecca - Cardinal Paolo - Jodogne - Marcq Jean-Claude - Kieu Huu Dung - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - Mr & Mme Podrecca - Peltola - Mr Reynders Jean-Marc - Mr & Mme Gueury - Stilmant - S.P.R.L. 2Architectes SC - Mme Casaseca De Lera Maria - Mr Chullikal Anthony - Mr Cordina Yves - Mr Delarue Arnaud		
Abstention	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy - Mr Rousseau Luc - Mr Verriest Christian		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. PROPOSITION DE REMETTRE EN PEINTURE LES HALLS – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale de remettre en peinture les halls d'entrées (hall boîtes-aux-lettres et halls ascenseurs de l'immeuble).

Une offre a été demandée à la société "BMJL Services de Construction et Rénovation" qui s'élève à : (porte ascenseur comprise)

- Entrée 152 : 2.637,80 € TVAC
- Entrée 150 : 2.637,80 € TVAC
- Entrée 148 : 2.637,80 € TVAC
- Entrée 1 : 2.637,80 € TVAC

Il est proposé à l'assemblée générale d'effectuer un vote par entrée. (ci-dessous)

11.A RUE VERVLOESEM 152 - VOTE

Il est proposé à l'assemblée de choisir la société " BMJL Services de Construction et Rénovation " pour un montant de 2.637,80 € TVAC au total pour effectuer les travaux de remise en peinture.

Ces travaux seront financés par un appel de fonds extraordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	608,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	608,00	-
	Abstentions	160,00	-
Non			
Abstention	Dhr & Mw Mareel - Costers Rudy		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.B. RUE VERVLOESEM 150 - VOTE

Il est proposé à l'assemblée de choisir la société " BMJL Services de Construction et Rénovation " pour un montant de 2.637,80 € TVAC au total pour effectuer les travaux de remise en peinture.

Ces travaux seront financés par un appel de fonds extraordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	1 127,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 127,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.C. RUE VERVLOESEM 148 - VOTE

Il est proposé à l'assemblée de choisir la société " BMJL Services de Construction et Rénovation " pour un montant de 2.637,80 € TVAC au total pour effectuer les travaux de remise en peinture.

Ces travaux seront financés par un appel de fonds extraordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	1 762,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 762,00	-
	Abstentions	328,00	-
Non			
Abstention	Mr Delarue Arnaud		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. D. RUE D'ÎLE D'OR 1 - VOTE

Il est proposé à l'assemblée de choisir la société " BMJL Services de Construction et Rénovation " pour un montant de 2.637,80 € TVAC au total pour effectuer les travaux de remise en peinture.

Monsieur Verriest vote également contre.

Majorité des 2/3	Oui	108,00	6,02 %
	Non	1 686,00	93,98 %
	Voix exprimées	1 794,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	S.P.R.L. 2Architectes SC - Mr & Mme Mouratidis - Argyriou Pavlos - S.P.R.L. Michiels Xavier Ophtalmologie - Martinsen Bjorg - Mr Hamal Thierry - Mr De Groote Guy - Crts Bouvy - Van Heffen - Mr Chullikal Anthony - Mme Angelini Morgane		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12. PROPOSITION DE REMPLACER LE SYSTÈME D'OUVERTURE DES PORTES D'ENTRÉES – VOTE

Il a été demandé au syndic de vérifier les possibilités de verrouiller automatiquement en soirée et jusqu'au matin.

La société Dimaro est venu sur place pour vérifier la situation.

Le système électrique qui se trouve actuellement sur place ainsi que certaines serrures, ne sont plus fonctionnels d'après la société Dimaro.

La société Dimaro a remis une offre pour la réparation du système d'ouverte par placement d'un bandeau magnétique.

L'offre a été envoyé avec la convocation. L'offre s'élève à 2.277,94€ TVAC / par porte.

Malheureusement, la société Dimaro ne pouvant pas garantir la pleine efficacité sur le système d'ouverture par les parlophones.

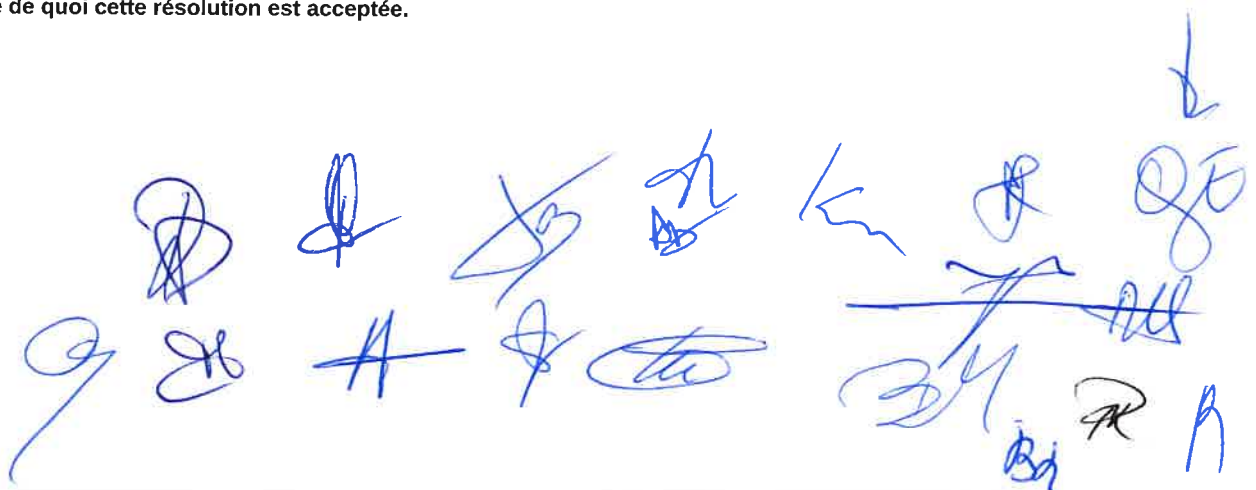
Le système étant complexe, il ne sera pas possible de voter ce point ce jour.

Il est donc proposé à l'assemblée de postposer ce point à une autre assemblée.

Ce point sera étudié avec les membres du conseil afin de trouver des solutions aux fermetures des portes de rue.

Majorité des 2/3	Oui	6 422,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 422,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



13. PROPOSITION DE REMPLACER LES LUMINAIRES (TL) DES COULOIRS DES CAVES ET PETIT LOCAL VÉLO PAR DU LED – VOTE

Lors de l'assemblée générale de décembre 2022, il a été voté le remplacement des éclairages dans le garage de la copropriété.

Après discussion il avait été proposé de donner mandat au conseil de copropriété et au syndic d'effectuer des travaux de relamping dans un budget maximal de 5.089,34€ HTVA.

Après analyse des offres, la société JMG Concept a été choisie pour effectuer ce travail. (L'offre s'élevait à 4.588,00 € HTVA)

Ici, il est proposé à l'assemblée de remplacer les luminaires (TL) des couloirs des caves et petit local vélo par du Led.

Une offre a été demandée à la société JMG pour ce travail.

L'offre s'élève à 2.048,53 € TVAC

Il est proposé à l'assemblée de financer ces travaux par le fonds de réserve.

Pour rappel : en date du 30/06/2023 le fonds de réserve s'élève à 18.546,90 €.

Majorité des 2/3	Oui	6 422,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 422,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

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

15. 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 Vanhuylbroeck, avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

Majorité absolue	Oui	6 422,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 422,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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 :

- Monsieur Verriest
- Monsieur Podrecca
- Monsieur Van Triel
- Monsieur Bouvy
- Madame Bouvy

Majorité absolue	Oui	6 422,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 422,00	-
	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 Monsieur Verriest et Madame Rowies en tant que commissaire aux comptes

Majorité absolue	Oui	6 422,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 422,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.

A collection of handwritten signatures in blue ink, including names such as Desmues, Chullikal, Alley, Bouvy, Rowies, Estievenart, Bigg, Mardinsen, and Van Triel.