



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13/12/2024 À 14:00

2025 - VAL D'OR
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18-20-22
1200 WOLUWE SAINT LAMBERT

Lieu de l'assemblée :

Wolubilis (grande salle - la salle de théâtre)
avenue Paul Hymans, 251
1200 Woluwe Saint Lambert

Procès verbal

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

123 copropriétaires sur 440 totalisant 6 475,00 / 20 000,00 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 RÉOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES.

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

Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième session, l'assemblée générale 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 DE SÉANCE

Il est proposé à l'assemblée générale que Madame Remy (Val d'Or I) préside cette réunion.

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Monsieur Bruno Vanhuylenbroeck, Madame Céline Vanhuylenbroeck et Madame De Baets.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23.04.2024

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 ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

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:

- Le suivi du chantier de la porte de secours n' a pas été aisé, la société Vimar n' a pas été à la hauteur des attentes de l'acp ainsi que la gestion du suivi par le bureau d'architecture MEDORI. Le chantier a pris énormément de retard et les conditions météorologiques ne justifient pas tout.
- Les travaux pour le réaménagement de l'extraction se sont bien déroulés et dans les temps . Ce dossier est en cours de réception définitive.
- Pour le jardin, plusieurs arbres ont été plantés, il reste toutefois beaucoup de réaménagements à réaliser.
- Concernant les infiltrations dans les garages, des détections de fuite ainsi que des travaux de réparation ont été réalisés. Toutefois plusieurs garages rencontrent encore des problèmes qui nécessitent des travaux plus conséquents qui seront abordés au point 5.

5. PARKING EN SURFACE : TRAVAUX À EFFECTUER SUR LE PARKING ET VÉRIFICATIONS DE TOUS LES AVALOIRS - CRÉATION D' UN GROUPE DE TRAVAIL - VOTE

Une vérification des avaloirs ainsi que certains points de faiblesse devront encore être vérifiés afin de déterminer certaines infiltrations qui subsistent dans les garages.

Il est proposé de créer un groupe de travail pour collecter des offres qui seront présentées à la prochaine assemblée générale.

En complément des 2 conseils de copropriété, les propriétaires suivants se présentent:

- Monsieur Borbath
- Monsieur Cus

Majorité absolue	Oui	6 475,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 475,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. VOITURES VENTOUSES DU PARKING EN SURFACE - CRÉATION D'UN GROUPE DE TRAVAIL - VOTE

Il a été constaté que de nouvelles voitures squattaient des places de parking.

Il est proposé de créer un groupe de travail pour évaluer les différentes possibilités de gestion.

En complément des 2 conseils de copropriété, les propriétaires suivants se présentent:

- Madame Le Gal
- Monsieur Brunard Thierry
- Madame Talamanca

Majorité absolue	Oui	6 475,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 475,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DEMANDE DE REMISE À JOUR DES BADGES D'ACCÈS - CRÉATION D'UN GROUPE DE TRAVAIL - VOTE

A ce jour, de trop nombreux badges sont en circulation. Ceux-ci sont détenus par des anciens locataires qui ne les ont pas remis aux propriétaires à leur départ. D'autres sont détenus par des personnes extérieures aux immeubles Val d'Or afin de squatter les emplacements de parking.

Il est proposé de créer un groupe de travail pour évaluer les différentes possibilités de gestion et établir un cahier des charges. Des offres seront présentées à la prochaine assemblée générale.

En complément des 2 conseils de copropriété, les propriétaires suivants se présentent:

- Madame Le Gal
- Monsieur Brunard Thierry
- Madame Talamanca

Majorité absolue	Oui	6 475,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 475,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. PARKING EXTÉRIEUR ARRIÈRE : MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC POUR EFFECTUER DES RÉPARATION LOCALES AVEC FIXATION D'UN BUDGET MAXIMAL - FINANCEMENT - VOTE

Il est proposé de créer un groupe de travail pour établir des offres et faire le choix d'un fournisseur dans un budget maximal de 200.000 €.

En complément des 2 conseils de copropriété, les propriétaires suivants se présentent:

- Monsieur Borbath
- Monsieur Cus

Majorité absolue	Oui	6 475,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 475,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.", "sh", "BFB", "MH", "3/6", and various illegible signatures.]

9. JARDINS : AMÉNAGEMENT DE LA ZONE COMMUNE ET CRÉATION D'UNE CHICANE POUR LA SORTIE VERS LE CLOS DE CUYPER - VOTE

Des aménagements devront être réalisés pour délimiter le terrain de la copropriété et restreindre l'envahissement de badauds, piétons ou cyclistes par les chemins communaux.

Il est proposé de créer un groupe de travail pour évaluer les différentes possibilités de gestion et établir un cahier des charges.

Des offres seront présentées à la prochaine assemblée générale.

Avant de proposer de créer un groupe de travail en complément des 2 conseils de copropriété, il est proposé d'effectuer un vote sur le principe de faire des travaux ou non.

En cas de vote positif, un groupe de travail sera constitué.

Majorité des 2/3	Oui	4 079,00	65,43 %
	Non	2 155,00	34,57 %
	Voix exprimées	6 234,00	-
	Abstentions	241,00	-
Non	Monsieur De Graeve Christian - Mr & Mme DELVAUX-DE PUES - Madame JULIENS-STEURS Jeanine c/o Pierre Juliens - Monsieur HINNEKENS Léon - Mr & Mme BACHY-DUMEZ - Madame BLERET Arlette - Peev - Darricades Ivan - Morgane - Madame HYNOWSKA ANNA - Madame DELVAUX Marie-Charlotte - Mr & Mme EL HARCHIOUI - AMAR M HAND Farid - Mimouna - Madame DESMARET Caroline - Mr & Mme BARRAK - BASTI Aymen - Amira - Mr & Mme TIRTIAUX-VRIJGHEM Jean Pierre - Mme LERMINIAUX - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Monsieur De Gree Marc - Madame JULIENS-STEURS Jeanine c/o Pierre Juliens - Monsieur Goblet Pascal - Monsieur HACHEZ Alain - Madame TORRENTI Marinella - Madame VANDE MAELE Françoise - Mr & Mme BACHY- DUMEZ - Madame Cauchies Anne - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme Kirimkan-Gürler - Madame Petric Nikolina - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme TIRTIAUX-VRIJGHEM Jean-Pierre - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme CHIRINOS FERNANDEZ - EGOROVA Maykol - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Monsieur MOEREMANS Frédéric - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Monsieur Parfentiev Anton - Madame Hennequin Wendy - Madame Pinter Yolan - Mesdames FLORES - DE VRIES Sophie et Veronique		
Abstention	Madame Sanchez Martinez Audrey - Mr & Mme MARSILY - VERBESSEM Claude - Veerle - Monsieur Gill Timothy Peter - Madame Rescia Silvia - Mr & Mme SMETS - LE GAL		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10. FAIRE LE POINT SUR LA RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION D'EAU DES COMMUNS - INFORMATION

Monsieur Cornelis explique la situation.

Des aménagements sur les compteurs d'eau au niveau des sous-sols qui alimentent le système d'incendie et sur les compteurs de passage d'électricité doivent être réalisés.

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour prendre les mesures et réaliser les travaux.

Majorité absolue	Oui	6 400,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 400,00	-
	Abstentions	75,00	-
Non			
Abstention	Mr & Mme EL HARCHIOUI - AMAR M HAND Farid - Mimouna		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. PERMIS D'ENVIRONNEMENT – EXPLICATION DES TRAVAUX RÉALISÉS - INFORMATION

Dans le cadre du permis d'environnement, le syndic fait le point sur les travaux

- De la porte de secours :

Les membres des 2 conseils de copropriété et le syndic ont assisté à plusieurs réunions et ont au fur et à mesure fait part de leurs remarques et du mécontentement sur le déroulement et le suivi du chantier.

Il reste des remarques à lever comme la pose d'un miroir et des panneaux de circulation.

Le syndic reste également dans l'attente de la pose de la barrière par la firme DEMULDER qui doit adapter l'équipement par un système de capteur laser (et non une boucle dans le sol qui techniquement ne peut être remplacée).

Le budget voté s'élevait au total à 247.773,61 €.

A ce jour, les frais engagés par l'acp sont de

- 21.996,59 € pour le bureau d'architecte et de
- 173.305,53 € pour VIMAR,

soit un total de 195.302,12 €

- Du redimensionnement des extracteurs:

Tous les travaux ont été réalisés. Le syndic reste dans l'attente des rapports de réception électrique pour finaliser le dossier technique.

Ces travaux ont été réalisés par SFIE pour les extracteurs et par PORTOMATIC pour le remplacement de la porte de garage. Ce chantier a été suivi par Mr DESPIERRE.

Le budget pour ces travaux comprenant l'étude du dossier, les travaux par la firme SPIE et PORTOMATIC s'élevait à 64.160,12 € TTC. Le suivi du chantier étant en régie.

Les frais engagés par l'acp sont de

SPIE 17.367,87 €, LUCIUS ENGINEERING: 11.078,68 € et PORTOMATIC: 11.054,73 €.

Les étapes suivantes seront :

- la mise en place des emplacements vélos à l'air libre (au minimum 50) avec l'aménagement de box sécurisés pour accueillir 40 emplacements et l'installation de 5 basses en "U" inversé devant les entrées des bâtiments pour les visiteurs. Budget 60.000 € TTC.
- rénover le revêtement et le marquage du parking à l'air libre contrôlé. Budget selon offre VIMAR:12.300 € TTC.
- la mise en place des piquets réfléchissants ou blocs de béton réfléchissants afin d'empêcher le stationnement sauvage du côté privé de l'avenue de la Charmille et aménager un trottoir du côté privé de l'avenue de la Charmille. Budget Vimar 110.000 € TTC.

12. INFORMATION SUR LA FIBRE OPTIQUE ET LA PROCÉDURE POUR Y ACCÉDER.

L'installation de la fibre optique doit être encore réalisée.

Ces travaux seront réalisés par l'installateur historique à savoir Proximus selon un planning géographique.

L'installation commune est gratuite.

Proximus soumettra un plan pour les travaux d'aménagements afin d'amener la fibre jusque dans l'immeuble et aux divers étages.

Chaque occupant pourra ensuite à ses frais se connecter au boîtier commun de l'étage. Toutefois, les câbles devront être encastrés dans des goulottes.

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. ÉLECTION DU SYNDIC AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LA SIGNATURE DU 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	6 475,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 475,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

[Handwritten signatures and notes in blue ink, including names like Robert, de Execlis, Leendert, Conard, St. Pierre, Shambh, Aboum, and others, along with various scribbles and initials.]