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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 08/10/2024 À 10:00

0003 - WOL. PROMENADE II (0823.842.972)
RUE KONKEL 214-216
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Ons Huis
Burgemeester W. 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.

21 copropriétaires sur 67 totalisant 403,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 10:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

La première session de cette Assemblée Générale (23.09.2024) 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 ne 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) ET UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il est proposé à l'assemblée générale que Monsieur Maes préside cette réunion.

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

---

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE 22.11.2023

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

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:

- Il est demandé de respecter le local à poubelles et la propreté de l'immeuble, les gros objets ne doivent pas être laissés dans l'immeuble.
- Les accumulateurs de chaleurs privatifs ne sont pas entretenus dans la plus part des appartements. Ceux-ci sont remplis de poussière et il y a un grand risque d'incendie !
- Idéalement, les chaudières devraient être entretenues tous les 2 ou 3 ans afin d'éviter les fuites qui pourraient causer des dégâts dans le bâtiment et appartements.
- Le fournisseur du système de badges a été remplacé par Esa au lieu de Securitas.
- L'évacuation de la terrasse entre les appartements C2.3+ C2.4 a été réparé par l'entreprise Concept Avenue.
- Remplacement de l'éclairage de secours 1 pour un montant de 213,59 € TTC par la société Mepi.
- Réparation de l'exutoir de fumées incendie pour un montant de 356,10 euros par l'entreprise Mepi.
- Infiltration dans les box de garage P34 + P68, le syndic a mandaté à cet effet la société Cibor pour effectuer une recherche de fuite, le syndic tiendra informé les box de garage concernant le suivi de cette intervention.
- Le syndic informe qu'une visite annuelle est faite en présence de Monsieur Maes, la société de nettoyage et le jardinier afin de faire le tour de l'immeuble.

Les comptes de l'exercice 2023-2024 furent contrôlés par Madame Haghedooren qui prend la parole et fait rapport.

5. APROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'EXERCICE 2023-2024 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AU COMPTE – VOTE

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver le bilan et les comptes arrêtés au 30.06.2024 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**403,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**403,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 2024-2025 ET FIXATION DES APPELS TRIMESTRIELS – VOTE

Le budget pour l'exercice 2024 s'élevait à €104.00,00 et les dépenses se sont élevés à € 116.673,26

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'augementer le budget pour l'exercice comptable 2024-2025 de 104.000,00 € à 110.000,00 €, par des provisions trimestrielles suivants et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

- 01.07.2024 au 30.09.2024 : 26.000 € (déjà appelé)
- 01.10.2024 au 31.12.2024 : 28.000 € (A appeler)
- 01.01.2025 au 31.03.2025 : 28.000 € (A appeler)
- 01.04.2025 au 31.06.2025 : 28.000 € (A appeler)

L'appel de fonds du 01.07.2025 au 30.09.2025 se fera sur base de € 27.500,00 euro.

Majorité absolue	**Oui**	**403,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**403,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FONDS DE RÉSERVE – FIXATION DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES – VOTE

Au 30/06/2024 le fonds de réserve s'élevait à € 18.150,39.

Il est proposé de maintenir les appels trimestriels au fonds de réserve à € 1.375,00 , ce qui représente € 5.500,00 par an.

- 01.07.2024 au 30.09.2024 : € 1.375,00 , (déjà appelé)
- 01.10.2024 au 31.12.2024 : € 1.375,00 , (A appeler)
- 01.01.2025 au 31.03.2025 : € 1.375,00 , (A appeler)
- 01.04.2024 au 31.06.2025 : € 1.375,00 , (A appeler)

L'assemblée générale peut décider de déroger à cette règle par un vote pris à la majorité des 4/5 des voix présents ou représentées.

Majorité absolue	**Oui**	**403,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**403,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. EVALUATION DES FOURNISSEURS

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

- Concordia : Courtier en assurance
- Allianz : Compagnie d'assurance
- PS Clean : Nettoyage
- Net Brussel : Collecte des déchets
- Otis : Entretien ascenseur
- Konhef : Contrôle périodique ascenseur
- Proximus : Téléphonie ascenseur
- Sub-City : Curage des égouts
- MEPI : Entretien du matériel incendie
- Bazelmans : Jardinier
- Techem Caloribel : Relevé des compteurs
- Système de badge: ESA
- Eco-Water : Entretien adoucisseur d'eau
- Concept Avenue : Entretien toiture
- Electrabel Engie : Electricité des parties communes
- Vivaqua : Eau
- BVH srl: Syndic

9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DANS UN BUDGET ANNUEL MAXIMAL À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRAL – 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**	**403,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**403,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. RAPPEL CONCERNANT LA MISE EN PEINTURE DES CHÂSSIS DES APPARTEMENTS – INFORMATION

Afin de maintenir l'uniformité et l'harmonie de l'immeuble.

Il est demandé une nouvelle fois aux copropriétaires de régulièrement traiter les châssis de leurs fenêtre et ce de préférence tous les trois ans (règlemenbt de copropriété); article 9.6.2 " Gestion technique"- paragraphe 9.6.2.1 page 65).

Les copropriétaires sont priés d'utiliser une teinture pour bois "chêne clair" qui peut être acheté dans tout commerce au détail (Sikkens n°006).

Pour rappel: il est autorisé de placer des screens solaires en facade avant, la couleur autorisée et les beige (pour le caisson et toile) de référence RAL 1015.

Le placement de volets est interdit en façade avant.

11. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

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

12. 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 Vanhuylenbroeck, avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

Majorité absolue	**Oui**	**403,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**403,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. 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 :

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Majorité absolue	**Oui**	**403,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**403,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'élire Madame [redacted] comme commissaire aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**403,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**403,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11:15.