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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 08/10/2025 À 10:00

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

24 copropriétaires sur 68 totalisant 420,00 / 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 l'Assemblée Générale, convoquée pour le 16.09.2025, 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 Madame Nicole Haghedooren 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 08.10.2024

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

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 régulateur et la sonde de chauffage ont été remplacés pour un montant de **3.680,32 € TVAC.**
- La pompe de relevage a été remplacée pour un montant de **2.837,62 euro TVAC**
- Remplacement de certains éclairages dans le garage et les couloirs de cave : cette intervention a été réalisée par la société HLVN pour un montant de **676,39 € TVAC.**
- La société HLVN a effectué un nettoyage dans le garage pour un montant de **1.203,95 euro TVAC**
- Monsieur Maes a rejointoyé à nouveau les escaliers ainsi que le mur côté garages pour les joints qui s'étaient détachés.
- Le syndic organise chaque année une visite de l'immeuble en présence du jardinier, de la société de nettoyage et des membres du conseil de copropriété afin de contrôler l'état général et l'entretien.

Les comptes de l'exercice 2024-2025 furent contrôlés par Madame Haghedooren qui prend la parole et fait rapport.
Une nouvelle version du rapport du commissaire aux comptes sera joint à l'envoi de ce procès-verbal.

5. APROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'EXERCICE 2024-2025 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 30.06.2025 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**420,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**420,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5A. DÉCHARGE AU SYNDIC - VOTE

Majorité absolue	**Oui**	**415,00**	**98,81 %**
	Non	**5,00**	**1,19 %**
	Voix exprimées	**420,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Durieu Consorts		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 2025-2026 ET FIXATION DES APPELS TRIMESTRIELS – VOTE

Le budget pour l'exercice 2025 s'élevait à €110.00,00 et les dépenses se sont élevés à € 130.526,25

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'augementer le budget pour l'exercice comptable 2025-2026 de 110.000,00 € à **120.000,00 €,** par des provisions trimestrielles suivants et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

- 01.07.2025 au 30.09.2025 : 27.500,00 € (déjà appelé)
- 01.10.2025 au 31.12.2025 : 30.833,00 € (A appeler)
- 01.01.2026 au 31.03.2026 : 30.833,00 € (A appeler)
- 01.04.2026 au 31.06.2026 : 30.833,00 € (A appeler)

L'appel de fonds du 01.07.2026 au 30.09.2026 se fera sur base de € 30.000,00

Majorité absolue	**Oui**	**420,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**420,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Au 30/06/2025 le fonds de réserve s'élevait à **€ 23.650,39.**

Il est proposé d'augmenter la dotation annuelle au fonds de réserve à hauteur de € 6.000,00, appelé comme suit:

- 01.07.2025 au 30.09.2025 : € 1.375,00 , (déjà appelé)
- 01.10.2025 au 31.12.2025 : € 1.541,66 , (A appeler)
- 01.01.2026 au 31.03.2026 : € 1.541,66 , (A appeler)
- 01.04.2026 au 31.06.2026 : € 1.541,66 , (A appeler)

Le premier appel de l'exercice suivant se fera sur base de € 1.500,00.

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**	**420,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**420,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX 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**	**420,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**420,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. EVALUATION DES FOURNISSEURS - VOTE

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 Security
- Eco-Water : Entretien adoucisseur d'eau
- Concept Avenue : Entretien toiture
- Electrabel Engie : Electricité des parties communes
- Vivaqua : Eau
- BVH srl: Syndic

Il est proposé à l'assemblée de mandater le syndic, en accord avec le conseil de copropriété, pour souscrire, résilier ou remplacer tout contrat récurrent annuel au nom de la copropriété.

Majorité absolue	**Oui**	**420,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**420,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE RÉALISÉE PAR LA SOCIÉTÉ "LIFT EXPERTISE" CONCERNANT LES ASCENSEURS – INFORMATION

Suite à divers problèmes rencontrés avec les ascenseurs, il a été décidé, en concertation avec le conseil de copropriété et le syndic, de faire appel à la société **Lift Expertise** afin de réaliser une étude technique sur les ascenseurs. Cette étude est présentée lors de la présente assemblée.

Monsieur Thierry Vandenbussche, représentant de la société Lift Expertise, est présent à l'assemblée générale et expose les résultats de son analyse.
(Une copie de cette étude a été envoyée à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à cette assemblée.)

Après analyse, la société Lift Expertise confirme qu'il est nécessaire d'effectuer des travaux sur les ascenseurs.

La société Lift Expertise a contacté 8 entreprises spécialisées, mais seulement 5 offres ont été réceptionnées.
Le contrat actuel d'entretien est en cours avec la société Otis, et prendra fin le 31 décembre 2028.

Monsieur Vandenbussche répond à l'ensemble des questions posées par les copropriétaires présents.

Vous trouverez ci-dessous les différentes options proposées ainsi que les prix (TVA incluse) :

- **Option 1 : Mise en conformité (échéance légale 2027**
  - **Otis : € 29.306,34**
  - **BR-Electrimek : € 27.431,74**
  - **Lift-UP : € 34.874,00**
  - **Kone : /**
  - **Schindler: /**
- **Option 2 : Mise en conformité + remplacement de l'armoire de commande et opérateurs et de la machine des levage**
  - **Otis : € 98.778,30**
  - **BR-Electrimek : € 96.564,94**
  - **Lift-UP : € 89.815,92**
  - **Kone : /**
  - **Schindler: /**
- **Option 3 : Remplacement complet des ascenseurs**
  - **Otis : € 143.603,50**
  - **BR-Electrimek : /**
  - **Lift-UP : € 126.034,00**
  - **Kone : € 180.428,96**
  - **Schindler: € 146.174,00**

- **Option Complémentaire : rénovation de la décoration de la cabine (Prix supplémentaires, cumulables avec l'une des 3 options ci-dessus)**
  - **Otis : € 10.555,46**
  - **BR-Electrimek : € 8.904,00**
  - **Lift-UP : € 8.755,60**
  - **Kone : /**
  - **Schindler: /**

- **Option obligatoire à prévoir pour la mise en conformité : remplacement des éclairages des paliers (entrée 214) afin d'atteindre un niveau d'éclairement de 50 lux**
  - **Otis : € 1.033,50**
  - **BR-Electrimek : € 1.229,60**
  - **Lift-UP : € 1.590,00**
  - **Kone : /**
  - **Schindler: /**

10.A. CHOIX DES TRAVAUX À RÉALISER – VOTE

Après discussion, il est proposé à l'Assemblée Générale de **réaliser les travaux sur l'ascenseur selon l'option 2**, **+ l'obligation pour la mise en conformité de l'éclairage à l'entrée 214.**

Majorité des 2/3	**Oui**	**372,00**	**95,63 %**
	Non	**17,00**	**4,37 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non	[redacted]		
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.B. CHOIX DE L'ENTREPRISE QUI RÉALISERA LES TRAVAUX – VOTE

Au point précédent (10a), il a été décidé de réaliser les travaux sur l'ascenseur conformément à **réaliser les travaux sur l'ascenseur selon l'option 2**, **+ l'obligation pour la mise en conformité de l'éclairage à l'entrée 214.**

Il est à présent proposé à l'Assemblée Générale de **confier l'exécution des travaux à la société OTIS** pour un montant total de **98.778,30 € TTC**.

Majorité absolue	**Oui**	**372,00**	**95,63 %**
	Non	**17,00**	**4,37 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non	[redacted]		
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.C. PROPOSITION DE FAIRE APPEL À LA SOCIÉTÉ LIFT EXPERTISE POUR LE SUIVI DES TRAVAUX VOTÉS – VOTE

Il est également proposé à l'Assemblée Générale de désigner la société "Lift Expertise" pour assurer le suivi du chantier (y compris le contrôle des activités de maintenance).

Deux options sont soumises à l'Assemblée :

Option 1 : Suivi des travaux uniquement:

- **Option technique 1** : 3.146,00 € hors TVAC
- **Option technique 2** : 3.630,00 € hors TVAC
- **Option technique 3** : 4.840,00 € hors TVAC

Option 2 : Suivi des travaux + contrôle des activités de maintenance pendant une periode de 5 ans
Les honoraires pour cette mission complète s'élèvent à 1.331,00 € TVAC par an.

Après discussion, il est proposé de faire appel à la société Lift Expertise selon **l'option 2.**

Majorité absolue	**Oui**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.D. FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTÉS CI-DESSUS – VOTE

Après discussion, il est proposé à l'Assemblée Générale de financer les travaux approuvés, pour un montant de 98.778,30 € TTC, comme suit :

- € 80.000,00 par crédit bancaire (Belfius)
- solde via le fonds de réserve

Majorité absolue	**Oui**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.E.FIXATION DU MODE DE FINANCEMENT – PROPOSITION DE SOUSCRIRE UN CRÉDIT BANCAIRE AUPRÈS DE LA BANQUE BELFIUS – VOTE

Il est proposé à l'assemblé générale de financer les travaux votés-ci-dessus par un crédit bancaire auprès de la banque Belfius.

Il est proposé à l'assemblée générale de souscrire un prêt de 80.000,00 € auprès de la banque Belfius sur 36 mois (3 ans)

A titre indicatif : un prêt de 80.000,00€ sur 36 mois (3 ans) à un taux d'intérêt de 5,00 % (estimation actuelle) génère un remboursement mensuel de d'environ 2.397,67 € pour l'ensemble de la copropriété.

Majorité absolue	**Oui**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.F MANDAT À DONNER AU SYNDIC AFIN DE POUVOIR SIGNER LE CRÉDIT AU NOM DE L'ACP – VOTE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner mandat au syndic pour signer le contrat de crédit au nom de l'ACP Woluwe Promenade II (BCE 0823.842.972).

Majorité absolue	**Oui**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.G. ASSURANCE ATRADIUS – VOTE

La banque Belfius peut demander à l'ACP de souscrire une assurance-crédit qui couvre en cas de mauvais payeurs dans le remboursement de ce crédit.
Le fait de devoir souscrire cette assurance dépend de la décision de la commission de crédit après introduction du dossier. La prime de cette assurance s'élève à maximum 4% du montant du crédit.

Dans l'hypothèse où la banque exigerait que le crédit soit couvert par une assurance, il est proposé de donner mandat au syndic pour souscrire une assurance-crédit auprès de la compagnie Atradius (ou toute autre compagnie) aux conditions du marché.

Majorité absolue	**Oui**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. RAPPEL DES RÈGLES ET DE L'ENTRETIEN – 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.

Nous vous rappelons également que les règles suivantes doivent être respectées :

- il est strictement interdit de déposer des objets/encombrants dans les locaux poubelles ou les parties communs de l'immeuble. L'évacuation des objets volumineux relève de la responsabilité personnelle de chaque occupant de l'immeuble.
- Le règlement d'ordre intérieur doit être strictement respecté.
- Il convient de vérifier les joints en silicone des baignoires/douches dans les appartements afin d'éviter d'éventuelles infiltrations d'eau qui pourraient causer des dommages consécutifs.
- Il convient d'entretenir les accumulateurs de chaleurs privatifs, qui sont pleins de poussière et présentent un risque élevé d'incendie.
- Il convient d'effectuer un entretien des chaudières tous les 2 ou 3 ans afin d'éviter les fuites qui peuvent causer des dommages consécutifs.

12. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

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

13. 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**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. 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 Maes
- Madame Haghedooren
- Madame Torfs
- Monsieur Dupont
- Monsieur Prudhon

Majorité absolue	**Oui**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

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

Majorité absolue	**Oui**	**389,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**389,00**	-
	Abstentions	31,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:45.