



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 04/03/2025 À 18:00

**0043 - MONNET (BE 0869.465.141)
RUE J.MONNET 15-21-25 / AV CALABRE 10-12-14-16
1200 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Ons Huis
Burgemeester Sevrancxplein, 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.

40 copropriétaires sur 101 totalisant 401 800,00 / 1 000 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:25 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 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 PRÉSIDENT DE SÉANCE ET D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il est proposé à l'assemblée générale que Monsieur Finck préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame De Baets et Madame Vanessa watt

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 07.12.2023

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

Le syndic tient à remercier les membres du conseil pour la collaboration et les commissaires aux comptes tout au long de l'exercice écoulé et informe que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres.

Le syndic souhaite mentionner ce qui suit :

BVH a subi une grande mutation au sein de son équipe en 2024 : u ne nouvelle équipe a été mise en place en octobre 2024.
Madame De Baets pour la gestion des dossiers et Madame Omelcenco pour la comptabilité.

Les commissaires aux comptes Madame Derriks et Finck commentent leur rapport. *et soulignent leur mécontentement*

5. APPROBATION DU BILAN ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023-2024 CLÔTURÉS AU 31.05.2024 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 31.05.2024 et des comptes de l'année écoulée soit du 01.06.2023 au 31.05.2024 (4 trimestres) et de donner ~~décharges~~ au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes.
Les comptes ont été vérifiés par Madame Derriks et Monsieur Finck.

✓ décharge

Monsieur Finck fait son rapport sur l'exercice écoulé et fait part de son mécontentement. Le rapport de Monsieur Finck reprend plusieurs questions.

Excepté la décharge au syndic.

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. FIXATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE 2024-2025 AVEC FIXATION DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES POUR CHARGES ORDINAIRES – VOTE

Le budget actuel est de € 210.000 €

Il est proposé à l'assemblée générale de porter le budget annuel à hauteur de € 232.500 €, par appels trimestriels appelés comme suit:

- 1/06/2024 : 52.500 € (déjà appelé le 12.06.2024)

- 1/09/2024 : 52.500 € (déjà appelé le 04.09.2024)

- 1/12/2024: 52.500 € (déjà appelé le 10.02.2025)

- 1/02/2025: 74.750 € à appeler

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. EXAMEN DU FOND DE ROULEMENT – VOTE

Le fonds de roulement permanent est de 55.000 €

La Loi prévoit que le fonds de roulement permanent doit s'élever à 3/12 des dépenses annuelles.

Le fonds de roulement a été vérifié et celui-ci ne s'avère pas suffisant.

Il est proposé de transférer 5.000,00€ du fond de réserve

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. AFFECTATION DU BONI ÉVENTUEL DU DÉCOMPTE ANNUEL AU FONDS DE RÉSERVE – VOTE.

L'exercice clôturé n' a pas de boni.

Ce point n'a pas lieu d'être voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

9. EVALUATION DES CONTRATS D'ENTRETIEN – VOTES ÉVENTUELS

A titre informatif, voici les fournisseurs qui ont un contrat avec l'ACP Monnet :

- SF Consulting : courtier en assurances
- AG Insurance : assurance incendie
- Schindler : entretien des ascenseurs
- Proximus : téléphones ascenseurs. (Le système connectivité Schindler sera installé fin mars 2025).
- Vinçotte : contrôles périodiques des ascenseurs
- Clean & Co : nettoyage des communs
- Portomatic : entretien de la porte de garage
- Zehnder : entretien de la ventilation. Le contrat a été dénoncé suite à la passivité pour intervenir sur les extracteurs. Le contrat a été souscrit auprès de Sani Techniek.
- Wilo : pompes de relevage
- Concept Avenue : entretien de la toiture
- Sub City : entretien du réseau d'égouttage
- Sani Techniek : entretien installation biogaz
- Bruxelles Propreté : récolte des déchets
- Techem Caloribel : relevé des compteurs
- Total Gas & Power Belgium : électricité des parties communes
- BVH : syndic
- Vivaqua : fourniture d'eau

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

Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au syndic, en accord avec le conseil de copropriété, de souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. CHANGEMENT DU PRESTATAIRE POUR LE CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA PORTE DE GARAGE - VOTE

Il est proposé à l'assemblée de changer le prestataire du contrat d'entretien de la porte de garage.

Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour faire choix de l'adjudicataire.

Ce point n'a pas lieu d'être voté.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

11. 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 de Copropriété de pouvoir faire effectuer des travaux d'entretien ou réparation qu'il estime nécessaire en cours d'année, en accord avec le syndic, pour un budget maximum de 10 000 € pour l'année comptable. Ces éventuels frais seront repris dans les charges courantes.

Majorité des 2/3	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ASCENSEURS - MODERNISATION DU SYSTÈME DE COMMUNICATION- FINANCEMENT - VOTE

Le système est déjà installé sur 2 ascenseurs. *à vérifier !*

Le système pour les frais d'installation pour les ascenseurs revient à 3095€ TTC. *pour 7 ascenseurs*

Les frais d'abonnement s'élèvent à 305,28 € par an/ par ascenseur.

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. POINT À LA DEMANDE DE MR. VANDENZANDE - PROPOSITION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE POUR LA COPROPRIÉTÉ - VOTE

~~Monsieur Vandenzande explique sa demande.~~

rien est pas là !

L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour faire choix de l'adjudicataire.

Il est proposé de postposer ce point à la prochaine Assemblée Générale, Le syndic proposera plusieurs offres.

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures and initials]

14. INSTALLATION D'UNE CENTRALE INCENDIE LIÉE AUX PORTES DE SECOURS DU GARAGE – EXPLICATION – FINANCEMENT – VOTE

Monsieur Finck explique le dossier.

Il est proposé de postposer ce point à la prochaine Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. AFFAISSEMENTS DES JARDINS - MESURES À PRENDRE - VOTE

Certains jardins s'affaissent, le syndic a demandé au jardinier Pro Arbo pour une étude d'une solution.

A ce jour, le syndic n'a pas encore eu de retour de la société Pro Arbo. Ce point est postposé à la prochaine Assemblée Générale

Aradeny

Majorité des 2/3	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. POINT À LA DEMANDE DE MR. PONSART - NETTOYAGE DES BALCONS DE LA FAÇADE DU BÂTIMENT DONNANT SUR LE RONDPONT, AVENUE JEAN - MONNET – EXPLICATION – VOTE

~~Monsieur Ponsart~~ explique sa demande.

net pas la

Madame Derriks souhaiterait que ce point soit étendu à tout l'immeuble.

L'assemblée décide de postposer ce point à la prochaine assemblée générale avec des devis.

Majorité des 2/3	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures and initials]

16.1 DEMANDE DE MADAME DERRIKS : LE NETTOYAGE DES BALCONS NE DEVRAIT PAS FAIRE L'OBJET D'UNE SEULE PARTIE DE L'IMMEUBLE MAIS BIEN DE L'ENTIÈRETÉ. A CE SUJET, IL FAUDRAIT AUSSI ANALYSER L'ÉTAT DE PLUS EN PLUS DRAMATIQUE DES TUILES DU TOIT RECOUVERTES DE LI

Madame Derriks explique la demande.

Après discussion, il est proposé de mettre ce point à la prochaine assemblée générale avec des devis pour tout l'immeuble ainsi que pour l'entretien des toitures et des corniches.

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

En date du 31 mai 2024, le fonds de réserve générale s'élevait à 10.000 € et le fond de réserve s'élève à 87.623,87€

Le fonds indemnité dossier acp/konkel s'élevait à 47.653.20 €

Il est proposé à l'Assemblée générale de maintenir la dotation annuelle à hauteur de 10.000,00€ pour le fonds de réserve par des appels de fonds trimestriels de 2500,00€, appelés comme suit :

- 1/06/2024 : 2.500 € (déjà appelé au 12.06.2024)
- 1/09/2024 : 2.500 € (déjà appelé au 04.09.2024)
- 1/12/2024 : 2.500 € (déjà appelé au 10.02.2025)
- 1/02/2025 : 2.500 € à appeler.

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ANALYSE DE LA SITUATION "RAMPE D'ACCÈS POUR PMR" CÔTÉ CALABRE - INFORMATION

Le dossier a été refusé une première fois auprès de l'administration communale. *vérifier dossier.*

Le syndic tente de relancer le dossier auprès de la nouvelle majorité.

L'installation de la main courante pour l'entrée 10 est ~~commandée~~ *installée*

19. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

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

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

Vote pour le bureau de syndic BVH srl; représenté par Madame Céline Vanhuylbroeck, avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui devra être fixée avant le 30 septembre 2025

Il est demandé que le premier contrôle des comptes ait lieu au mois de juillet

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – APPEL AUX CANDIDATURES – VOTE

Le syndic remercie le conseil de copropriété pour son implication durant l'année au niveau des différents dossiers gérés au nom de la Copropriété.

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété :

- Madame Klenke
- Monsieur Finck
- Madame Derriks
- Madame Staumont

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'élire Madame Derriks et Monsieur Fink comme commissaires aux comptes.

Majorité absolue	Oui	401 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	401 800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h00