



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 24/09/2025 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 : Hotel Communal - salle des conférences
Avenue Paul Hymans, 2
1200 Woluwe, Belgique

Procès verbal

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

32 copropriétaires sur 102 totalisant 305 075,00 / 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 18:20 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Le nombre de propriétaires 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 Julian Fink préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Farah Yousfi.

3. MISE EN CONFORMITÉ DES ASCENSEURS

Conformément à la réglementation en vigueur, des **travaux de mise en conformité** doivent impérativement être réalisés sur les ascenseurs de l'immeuble. Il s'agit de **travaux obligatoires**, imposés par la législation en matière de sécurité des équipements techniques, et il **n'est donc pas possible d'y déroger**. Le non-respect de cette obligation pourrait entraîner des sanctions ou l'arrêt temporaire des ascenseurs.

3.1 VOTE SUR LA RÉALISATION DE LA MISE EN CONFORMITÉ

Le syndic a reçu une offre pour chaque ascenseur. Ces devis étaient annexés à la convocation.

Voici les coûts par ascenseur :

Vote entrée Monnet 25 pour un montant de 2450 EUR HTVA

Vote entrée Monnet 21 pour un montant de 2450 EUR HTVA

Vote entrée Monnet 15 pour un montant de 2700 EUR HTVA

Vote entrée Calabre 10 pour un montant de 2630 EUR HTVA

Vote entrée Calabre 12 pour un montant de 3015 EUR HTVA

Vote entrée Calabre 14 pour un montant de 2630 EUR HTVA

Entée Calabre 16 - pas de vote

L'Assemblée Générale décide d'approuver les travaux tels que présentés.

Majorité absolue	Oui	305 075,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3.2 VOTE DES OPTIONS DE FINANCEMENT (FONDS DE RÉSERVE, APPEL DE FONDS, ETC.)

Suite à l'approbation des travaux de modernisation des ascenseurs, l'Assemblée Générale procède au vote des modalités de financement.

L'Assemblée Générale décide de financer les travaux via:

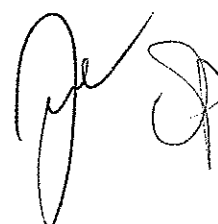
1. **Option A** : Financement **intégral via le fonds de réserve**
2. **Option B** : Financement via un **appel de fonds exceptionnelle**

Mme Dury et Mr Wattiau viennent d'arriver à l'assemblée générale 18h33.

Après délibération, l'assemblée générale décide d'approuver les travaux intégral via le fonds de réserve - ACP KONKEL 16010.

Majorité absolue	Oui	293 250,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	293 250,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



3.3 VOTE MANDAT MEMBRES DU CONSEIL (EN CAS D'ABSENCE DE DEVIS)

Aucune devis n'ayant été reçue à ce jour de la part de la société Schindler pour les travaux à réaliser à l'entrée Calabre 16, malgré plusieurs rappels, il est proposé que l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour examiner et approuver le devis dès sa réception, afin d'éviter de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	305 075,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. ASSERVIR LES PORTES SUR LA CENTRALE INCENDIE EN CAS D'ALARME INCENDIE - VOTE SUR LE PRINCIPE

M. Fink prend la parole pour expliquer ce point.

Il s'agit de la fourniture et pose de **boutons d'ouverture d'urgence** aux portes des halls d'entrée et accès aux garages.

Deux options sont proposées par la société Domotique Heroes :

- **Option A - Bouton avec buzzer (70 dB) et voyant LED vert (signal activé)**

- Boîtier réarmable via une clé dédiée
- Câblage en LSOH 4x0,8 mm dans une mini goulotte blanche
- Prix : **147,51 € HTVA par porte**

- **Option B - Bouton sans buzzer ni LED**

- Boîtier réarmable via une clé dédiée
- Même câblage et installation
- Prix : **115,51 € HTVA par porte**

L'assemblée générale demande également de solliciter l'entreprise Bemac pour l'installation de détecteurs de fumée dans les étages souterrains.

La résolution soumise au vote concerne l'approbation des travaux selon option A - **Bouton avec buzzer (70 dB) et voyant LED vert (signal activé)** .

Majorité absolue	Oui	305 075,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.1 VOTE DES OPTIONS DE FINANCEMENT (FONDS DE RÉSERVE, APPEL DE FONDS, ETC.)

Suite à l'approbation des travaux de modernisation des ascenseurs, l'Assemblée Générale procède au vote des modalités de financement. Les options suivantes sont soumises au vote :

1. **Option A** : Financement **intégral via le fonds de réserve**
2. **Option B** : Financement via un **appel de fonds exceptionnel**

L'assemblée générale souhaite financer cela avec le budget annuel, il n'est pas nécessaire de prévoir une provision extraordinaire.

Majorité absolue	Oui	305 075,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.2 VOTE MANDAT MEMBRES DU CONSEIL

Pas de vote.

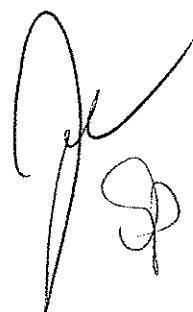
Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	305 075,00	100,00 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme Goethals & Claus Ludovic - Mme Rajan Karine - Mme Sevrin Aline - M. Silva Ivan - Mme Staumont Nathalie - Mr & Mme Stouffs-Nobels - Mr & Mme Sunassee-Jin Selvin - Van Assche - Mme Van Bergen Isabelle - Mr & Mme Vander Elst - Fierens - M. Wattiau Francis - Mr & Mme Wauters - Koeniger - Dhr & Mw Skocovsky - Martinez - Mr Stouffs André & Alain - Mr & Mme Vijt - Focquet Nathan - Mr & Mme Ponsart-Huon - Mr & Mme Picard - Gousseva - M. Gläser Maximilian - Madame D'Haeyere Sabine - Mme Denotti - Mme Derriks Gabrielle - Mr & Mme Dieu - Hacourt Daniel - Mr & Mme Dury-Vandevyer - Mr & Mme Fink Julian - Mr & Mme Fromont-Gully Quentin - Mme KLENKE Aleksandra - Mr & Mme KOGEL-BERTRAND - Mme Labulyte Diana - M. LEFEBVRE - M. LIMBEROPOULOS Alexandre - Mr & Mme Pereira de Amorim - Santinhos - Mme Alazraki Maé Rafaella		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

5. AFFAISSEMENT DU JARDIN

Certaines parties du jardin présentent un affaissement du jardin qui devient potentiellement dangereux. Il est proposé, en première étape, de réaliser une étude avec Pro Arbo afin d'évaluer la situation et d'identifier les mesures à envisager pour l'avenir.

L'assemblée générale demande de discuter cela avec la commune, Monsieur Picard va contacter la commune, et ensuite de voir avec l'entreprise ProArbo pour envisager la réalisation d'une étude.



5.1 VOTE POUR RÉALISATION D'UNE ÉTUDE VIA PRO ARBRO

Le syndic n'a malheureusement pas encore reçu d'offre de prix, mais le coût est estimé entre 1.000 € et 1.500 € HTVA.

Pro Arbro passe le 03/10/2025 dans l'immeuble.

La résolution soumise au vote concerne l'approbation d'une étude:

L'assemblée générale demande de discuter cela avec la commune de Woluwe, Monsieur Picard se rendra à la commune de Woluwe pour voir s'ils peuvent proposer une solution. Dans le cas contraire, le syndic pourra, en concertation avec le conseil, désigner ProArbo.

Majorité des 3/4	Oui	305 075,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. RAPPORT COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mme Derriks prends la parole et donne des explications des comptes ainsi qu'un aperçu de toutes les dépenses effectuées cette année et des problèmes rencontrés au cours de l'exercice en cours et l'état des comptes.

Le syndic fait référence au rapport qui a été joint en annexe à la convocation de la présente Assemblée, et donne la parole aux membres de la commission de vérification des comptes. **M. FIJK FAIT SON RAPPORT DE GESTION. ÉGALEMENT JOINT À LA CONVOCATION DE LA PRÉSENTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.**

7. ENTRETIEN RÉGULIER TUYAUX GARAGES - SUBCITY

L'entretien annuel actuel ne suffit pas à éviter des incidents, comme l'inondation début août.

En plus de ça un nettoyage de la fosse de la pompe de relevage est également nécessaire, ainsi que l'entretien de la pompe par un professionnel.

La société Subcity en a déjà été informée et prendra les mesures nécessaires pour adapter son contrat en conséquence, la mise en place d'un entretien semestriel (2 fois par an) semblerait plus adaptée à la copropriété. En effet, cette pompe a déjà permis à l'ACP d'éviter plusieurs inondations, auxquelles l'ACP aurait eu du mal à faire face en son absence.

Il est donc indispensable de compléter le nettoyage de la fosse par un entretien approfondi de la pompe elle-même, afin de garantir son bon fonctionnement.

**8. DEMANDE DE MR QUENTIN FROMONT : INSTALLATION DE VOILETS EN FAÇADE CÔTÉ RUE AU 1ER ÉTAGE
AVENUE DE CALABRE 16 - APPARTEMENT R1**

Mr Quentin Fromont demande l'autorisation de l'Assemblée Générale pour l'installation de **volets roulants blancs, électriques et solaires**, posés sur façade.

La résolution soumise au vote concerne l'accord pour l'installation de **volets roulants blancs, électriques et solaires**, posés sur façade dans l'appartement de Mr Quentin.

Majorité des 3/4	Oui	290 775,00	95,31 %
	Non	14 300,00	4,69 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme KOGEL-BERTRAND		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. BORNE DE RECHARGE DANS LE GARAGE - SYSTÈME DE SPRINKLERS

Selon l'interprétation actuelle de la nouvelle réglementation, l'installation de nouvelles bornes de recharge dans un parking intérieur pourrait nécessiter la présence d'un système de sprinklers. Cette obligation ne s'appliquerait pas aux bornes déjà existantes, mais cela reste à confirmer officiellement.

Une demande d'information a été transmise à Bruxelles Environnement afin d'obtenir une clarification.

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à titre informatif.

Si cette obligation est confirmée, l'immeuble devra s'y conformer.

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

Le syndic BVH - Parte se porte candidat pour poursuivre la gestion de l'immeuble pour une nouvelle période.

Il remercie chaleureusement les membres du conseil de copropriété pour leur collaboration et leur soutien durant la période écoulée.

Il est proposé de renouveler son mandat et de donner mandat au Président de séance pour signer le contrat de syndic au nom de l'assemblée.

Majorité absolue	Oui	305 075,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	305 075,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. RAPPEL ROI

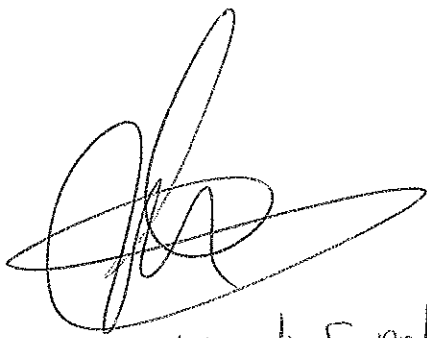
Le syndic rappelle à tous les copropriétaires qu'il est obligatoire de respecter le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI). En cas de location, le ROI doit impérativement être transmis au locataire.

Le syndic constate une augmentation des infractions aux règles établies et insiste sur l'importance de leur respect pour garantir la bonne cohabitation dans l'immeuble.

Il a été constaté qu'une climatisation a été installée dans les parties communes du parking, ce qui est formellement interdit.

Le propriétaire concerné est prié de se faire connaître auprès du syndic dans les plus brefs délais afin de régulariser la situation.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:10.



Yousfi Farokh
Pour BVH

