



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28/05/2024 À 09:00

0037 - GALAXIES (0679.619.216)
AVENUE GILBERT MULIE 28-34
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée :

Ons Huis
Burg. 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.

28 copropriétaires sur 64 totalisant 6 877,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 09:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES ET DU QUORUM

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(E) PRÉSIDENT(E) ET D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il est proposé à l'assemblée générale que Madame Clement préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame Desurmont Eléonore et Madame De Baets.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 16.05.23

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 COMMISSAIRE AUX COMPTES, 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 :

- Les conteneurs qui avaient été mis à disposition dans l'immeuble, malheureusement plusieurs incidents ont été constatés, ce qui a eu pour conséquence la prolifération d'asticots. Après discussion avec le conseil de copropriété, il a été décidé de les retirer.
- Nous rappelons aux copropriétaires que les tris des déchets est obligatoire et que les copropriétaires doivent faire respecter ces obligations par leur locataire.
- Le gouvernement a décidé de rendre obligatoire le certificat PEB pour tous les logements bruxellois à partir de 2030. Et ce, non plus uniquement en cas de vente ou de location. Il prévoit ensuite la suppression des classes PEB F et G dès 2033, et E et D d'ici 2045. Lors de la prochaine assemblée il sera proposé aux copropriétaires de réaliser une étude (Audit énergétique) qui reprendrait :Un reportage photographique complet

- Un rapport d'expertise
 - Les conclusions techniques sur les constats
 - Les solutions technique conseillées
 - L'estimation budgétaire des travaux incluant les primes révolutions.
 - La pré-étude compote 2 volets :
1. Etat des étanchéités et des isolations de toitures cintrées
 2. Etat des isolations de parements

Monsieur Rodriguez étant présent et avec l'accord des propriétaires présents, l'assemblée passe au point 12.

5. APPROBATION DU BILAN ET DES COMPTES ARRÊTÉS AU 31.12.2023 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 31/12/2023 et des comptes de l'année écoulée soit du 01/01/2023 au 31/12/2023 (4 trimestres) et de donner décharges au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes. Les comptes ont été vérifié par le bureau externe Blue S'Quare.

Madame Jaspis signale ne pas avoir reçu ses décomptes.

Majorité absolue	Oui	6 404,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 404,00	-
	Abstentions	473,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. BUDGET 2024 – PRÉSENTATION DU BUDGET 2024 AVEC FIXATION DES APPELS TRIMESTRIELS – VOTE

Le budget actuel est de 132.000,00€.

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir le budget annuel à hauteur de 132.000,00€, par appels trimestriels de 33.000,00€ comme suit:

- 01/01/2024 : 33.000,00€ (déjà appelé)
- 01/04/2024: 33.0000,00€ (déjà appelé)
- 01/07/2024: 33.000,00€
- 01/10/2024: 33.000,00€

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Au 31/12/2023 le fonds de réserve s'élève à 144.782,56€.

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir la dotation annuelle de 10.000,00€ au fonds de réserve, par appels de fonds trimestriels comme suit:

- 01/01/2024 : 2.500,00€ (déjà appelé)
- 01/04/2024: 2.500,00€ (déjà appelé)
- 01/07/2024: 2.500,00€
- 01/10/2024: 2.500,00€

Ce montant respecte le minimum imposé par la Loi sur la copropriété entrée en vigueur le 01.01.2019 (c'est-à-dire, minimum 5% du montant des charges totales de l'année écoulée).

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "By", "A", "FP", and several other illegible marks.

8. EVALUATION DES FOURNISSEURS – INFORMATION

Courtier assurance	Concordia
Assurance	Allianz
Entretien jardin	Pro Arbo
Entretien des parties communes	Auteuil Services sprl
Entretien matériel incendie	Ansul
Entretien terrain de tennis	Green Création
Entretien du réseau d'égouttage	SubCity
Entretien adoucisseur d'eau	Eurodynamics
Livraison sel adoucisseur	Eurodynamics
Enlèvement des déchets	Bruxelles Propreté
Entretien chauffage	Senec
Entretien ascenseurs	Schindler
Téléphone ascenseurs	Proximus
Eau	Vivaqua
Contrôle périodique des ascenseurs	Socotec Belgium asbl
Décompte eau / chauffage	Techem Caloribel
Fourniture de gaz	Engie
Fourniture d'électricité	Engie
Syndic	Bvh

L'Assemblée confirme que le syndic peut mettre fin au contrat d'Ansul et peut signer un contrat avec une autre société pour les contrats d'entretien du matériels.

L'Assemblée souhaite convoquer la société AUTUEIL SERVICE pour faire un tour de l'immeuble avec le syndic et les membres du Conseil de Copropriété. Si aucune amélioration n'est constatée, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour faire choix de l'adjudicataire après appel d'offre.

9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DANS UN BUDGET ANNUEL MAXIMAL À DÉFINIR PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – 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€.

Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

FD 2023

Ray A K J Bzh

10. REMPLACEMENT DES CHAUDIÈRES (34-32) - PRÉSENTATION DES OFFRES – VOTE

A la suite du passage du chauffagiste Senec, il a été constaté que la chaudière du 34 a été mise à l'arrêt, à savoir qu'il y a deux chaudières au 34 – 32, à la suite à l'entretien de l'installation de chauffage pour l'ACP Galaxie, le technicien a mentionné une fuite au niveau du corps de chauffe. Senec nous informe qu'il s'agit d'une Chaudière très abîmée et vieillissante. (De 15 ans).

Jusqu'à présent, Senec a fait des réparations de fortune (ils font ça depuis plusieurs années) mais comme il n'y a pas de garantie de durée, il est en effet recommandé de la remplacer.

Un appel d'offre a été passé auprès de cinq sociétés : La société Senec, la société Caloritect et la société Gailly, la société Sani- Mauri et la société Dufour.

Un comparatif des offres a été envoyé aux copropriétaires par mail en date du 24.05.2024.

La société Caloritect a remis une offre qui s'élève à 40.881.02€ tvac

La société Gailly a remis une offre qui s'élève à 37.254,79€ Tvac

La société Senec a remis une offre qui s'élève à 35.226.37€ Tvac prix 2023 réactualisé en 2024; +/- 36.000 €

La société Sani-Mauri a remis une offre qui s'élève à 40.561,96€ Tvac

La société Dufour a remis une offre qui s'élève à 32.677,68€ Tvac

Après discussion et étant donné que l'état des chaudières est aussi vieillissant au 28-30, il est demandé au syndic de prévoir un double budget pour le remplacement des chaudières au 28-30.

Il est donc proposé à l'assemblée de voter le remplacement de toutes les chaudières à savoir, 34-32-30-28.

Majorité des 2/3	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Après discussion il est décidé de choisir l'entreprise DUFOUR.

L'offre s'élève à .36.265,78€ TVAC avec un boiler de 500 L .

A la suite du vote au point 10, il est donc prévu de voter un double budget pour prévoir le remplacement des chaudières aussi au 28 -30.

Le budget maximal pour le remplacement des chaudières sera de 72.531.56€ Tvac.

Le syndic essayera d'obtenir une remise sur ces offres.

Majorité des 2/3	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dufour", "Senec", "Caloritect", "Gailly", and "Sani-Mauri"]

10.B. FINANCEMENT – VOTE

Le montant maximum des travaux s'élève à 72.531.56€ pour le remplacement de toutes les chaudières.

Il est proposé à l'assemblée de financer ces travaux par le fonds de réserve. Au 31/12/2023 le fonds de réserve s'élève à 144.782,56€

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.C. PROPOSITION DE RÉDUIRE LE DÉLAI DE CONTESTATION LÉGAL DE 4 MOIS À UN MOIS - VOTE

Il est proposé à l'assemblée de réduire le délai de contestation légal de 4 mois à un mois dans le cadre des travaux votés aux Points 10., 10a., 10b.

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. POINT À LA DEMANDE DE MR. BIHLMAYER – AUTORISATION DE PLACEMENT DE VÉLUX SUR LE TOIT INCLINÉ AU NIVEAU DE L'APPARTEMENT « K4 / L4 » - VOTE

Ce point a été demandé à la demande de Mr. Bihlmayer qui demande à l'assemblée une autorisation d'introduire une demande auprès de l'urbanisme afin de placer un vélux sur le toit incliné au niveau de l'appartement « K4 / L4 ».

Un document explicatif a été envoyé aux copropriétaires.

D'après l'acte de base, article 3 chapitre 16 : Travaux aux parties privatives, un propriétaire peut entreprendre des travaux privatifs qui pourraient modifier l'aspect esthétique de l'immeuble seulement avec l'accord de l'assemblée. L'assemblée de copropriétaire peut aussi exiger que les travaux soit suivis par un architecte.

Mr. Bihlmayer prend la parole pour expliquer son projet et répondre aux questions.

En cas de vote favorable, Mr. Bihlmayer pourra introduire une demande auprès de l'urbanisme afin de placer un vélux sur le toit incliné au niveau de l'appartement « K4 / L4 ».

Le projet et les plans seront envoyés au syndic avant travaux.

Mr. Bihlmayer prendra a sa charge tous les frais relatifs à cette demande.

Majorité absolue	Oui	4 529,00	71,53 %
	Non	1 803,00	28,47 %
	Voix exprimées	6 332,00	-
	Abstentions	545,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "FLP", and several illegible signatures.

12. SUIVI DE L'INTRODUCTION D'UNE RÉGULARISATION COMMUNE AUPRÈS DU SERVICE URBANISME DE LA COMMUNE – PRÉSENTATION DU BUREAU ART'S ARCHITECTE – SUPPLÉMENT À PRÉVOIR – INFORMATION

Lors de l'assemblée générale du 14.09.2021, un vote avait été fait sur le principe de faire cette démarche, de demande de régularisation, à titre commun.

Il a en même temps été décidé de demander une offre au bureau d'étude « Art's Architect » pour se charger de ce dossier.

Lors de l'assemblée générale du 09/06/2022 il a été voté d'accepter l'offre de la société « Art's Architect » (€ 6.950,00 HTVA (21%)) pour faire les démarches de régularisation, à titre commun pour l'ensemble des lots concernés.

Art's Architect avait confirmé que le dossier était prêt et qu'ils pouvaient l'introduire. Pour ce faire, il est demandé à l'assemblée de confirmer, l'accord de donner mandat au syndic pour signer les documents nécessaires à l'introduction dossier.

Le dossier a été introduit en date du 14 juin 2023 au service de l'urbanisme de la commune de Woluwé-Saint-Lambert.

Malheureusement depuis lors plusieurs refus ont été communiqués par l'urbanisme.

Une note explicative a été envoyée avec la convocation de la cette assemblée.

Le bureau Art's Architecte, représenté par Mr. Juan-Luis Rodriguez, est présent lors de l'assemblée pour expliquer l'évolution du dossier et les raisons des refus reçus par l'urbanisme.

Mr. Juan-Luis Rodriguez répond aux questions des propriétaires.

12.A. CHOIX DE LA PROCÉDURE – VOTE

Après discussion il est décidé de:

- De procéder au relevé des façades avant et arrière (obligation communale).
- De procéder au relevé des 54 appartements et vues en plans uniquement dans l'hypothèse où il y aurait des différences flagrantes entre la réalité construite et les plans du notaire De réaliser 4 coupes (les pompiers le demandent)
- De réaliser 4 coupes (les pompiers le demandent)

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.B. MANDATER LE BUREAU « GEOMETRIS » (GÉOMÈTRE) POUR LES RELEVÉS ET À LA MISE SUR PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DU BÂTIMENT – VOTE

Il est proposé à l'assemblée de mandater le bureau « GEOMETRIS » (géomètre) pour les relevés et à la mise sur plan de la situation existante du bâtiment voté au point 12.a.:

Le montant du mandat s'élève à 12.342.€ Tvac

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.C. MANDAT AU BUREAU « ART'S ARCHITECT » POUR POURSUIVRE L'INTRODUCTION DU DOSSIER DE RÉGULARISATION – VOTE

Il est proposé à l'assemblée de mandater le bureau Art'S Architect pour poursuivre l'Introduction du dossier de régularisation.

Le montant du mandat pour le suivi du dossier s'élève à 4.658.5€ tva.

Le montant du mandat pour assurer la coordination qui est à titre commercial est gratuit.

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.D. FINANCEMENT – VOTE

Il est proposé à l'assemblée de financer ces mandats par le fonds de réserve, soit pour les points 12.b et 12.c.

Au 31/12/2023 le fonds de réserve s'élève à 144.782,56€

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.E. PROPOSITION DE RÉDUIRE LE DÉLAI DE CONTESTATION LÉGAL AUPRÈS DU JUGE DE PAIX DE 4 MOIS À UN MOIS - VOTE

Il est proposé à l'assemblée de réduire le délai de contestation légal de 4 mois à un mois dans le cadre des travaux votés aux point 12.a., 12.b., 12.c. et 12.d. .

Majorité absolue	Oui	6 877,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 877,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EP" and various stylized marks.

14. ELECTION DU SYNDIC AVEC MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ 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	6 787,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 787,00	-
	Abstentions	90,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. 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 :

- Madame Clément
- Madame Willocq
- Madame Tamine
- Mr. Martiny Patrick (pour le suivi du permis)

Majorité absolue	Oui	6 787,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 787,00	-
	Abstentions	90,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ELECTION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire le bureau externe Blue S'Quare en tant que commissaire aux comptes

Majorité absolue	Oui	6 787,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 787,00	-
	Abstentions	90,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:00.

Deschamps Clément
BVH.

Jeannot

J. H. M.

ammine

Rey

Clément

ammine

Rey

Clément