



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28/05/2025 À 09:00

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

Lieu de l'assemblée : ONS HUIS
Burgemeester Willem 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.

27 copropriétaires sur 64 totalisant 6 635,00 / 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 RÉSOLUTIONS

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 De Baets et Madame Watt.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 25.05.2024

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 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 :

Suivi des décisions de l'assemblée générale 2024.

1. Rénovation des chaufferies par la firme Chauffage Dufour.

- Le coût total s'est élevé à 68.717,68 €
- Les travaux ont été financés par le fonds de réserve général (appartements et garages). L'acte de base stipule que ces travaux doivent être financés par les appartements uniquement. Une écriture comptable a rectifié cette imputation sous l'intitulé "Remboursement quote-part fonds de réserve travaux chaudière" pour un montant de 7.924,84 €.

- Il n'était pas prévu de remplacer les circulateurs. Le circulateur de la chaufferie 32-34 a été remplacé pour un montant de 3.279.64 € TTC. Le syndic propose de financer ce coût par le fonds de réserve. L'assemblée a marqué accord sur la proposition.
- Lors de la prochaine remise en route du chauffage, il sera prévu un désembouage qui consiste à incorporer un produit qui a pour effet de diluer les boues dans l'installation et de laisser agir pendant quelques semaines.

Ensuite, il devra être effectué un rinçage complet de l'installation ;

- Certains occupants ont rencontré des problèmes malgré le changement des vannes thermostatiques, voici les explications du chauffagiste :

"Concernant la robinetterie des radiateurs, il est important de savoir qu'elle se compose de deux éléments : le distributeur monotube (qu'il faudrait absolument remplacer sur tous les radiateurs), avec son tube de liaison, et la vanne thermostatique avec son bulbe thermostatique. J'ai remplacé ces vannes dans plusieurs appartements lors du remplacement des chaudières (sans savoir que le distributeur monotube était complètement défectueux).

Je vous propose donc un devis pour le remplacement de la vanne complète (vanne thermostatique, bulbe thermostatique, tube de liaison et distributeur monotube) pour ceux où je n'ai encore rien remplacé, ainsi qu'un devis pour le remplacement du distributeur monotube et de son tube de liaison pour les radiateurs où j'ai déjà remplacé les vannes et les bulbes thermostatiques.

Pour garantir un fonctionnement optimal des installations, toutes les vannes devraient être remplacées.

"Attention, je remarque que ces deux installations présentent de nombreux problèmes de chauffe, non pas au niveau des chaudières, mais au niveau des radiateurs.

La plupart du temps, lorsque j'ai été appelé pour un problème de chauffe dans un des appartements de ces immeubles, le problème venait du distributeur monotube qui était bloqué.

Cependant, j'ai aussi été appelé dans deux appartements où, malgré les vannes débloquées et la purge des radiateurs effectuée, rien n'a chauffé.

Je soupçonne qu'il n'y a pas de circulation (impossible à vérifier pour le moment), soit en raison d'un bouchon dans la tuyauterie, soit à cause d'une vanne incorrecte installée sur un radiateur d'un appartement voisin (à vérifier après remplacement des vannes)."

Prix pour le remplacement d'un kit complet de la vanne thermostatique : 158 € HTVA.

Prix pour le remplacement du tube de liaison entre la vanne thermostatique et le distributeur monotube. 112,88 € HTVA (on récupère la vanne thermostatique).

les travaux seront regroupés pendant les travaux de désembouage.

2. Régularisation du permis d'urbanisme : Le bureau Géomètres a réalisé le relevé et la mise sur plan de tous les appartements et des plans de coupe pour un montant de 12.342, 00 € TTC. A ce jour, nous n'avons pas encore reçu le retour de l'administration communale et de l'architecte.

- La société Auteuil Services a changé de gérant et a été reprise par la société Clean Up Il y a eu 2 rendez-vous dans l'immeuble pour un recadrage.
- Le syndic a souscrit un contrat pour des containers noirs pour les déchets tout venant.
- Le syndic rappelle les règles de tri et qu'il n'est plus nécessaire d'utiliser les sacs de Bruxelles Propreté. Les règles de tri seront annexées au procès-verbal.
- La société de nettoyage devra mettre tous les containers disponibles dans les locaux.
- Une campagne d'affichage dans l'immeuble sera effectuée début juin 2025 et envoyée aux propriétaires par mail.

5. APPROBATION DU BILAN ET DES COMPTES ARRÊTÉS AU 31.12.2024 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

A ce jour le syndic n'a pas pu intégrer le décompte Techem, suite au problème avec le relevé du compteur Vivaqua.

Un projet de décompte a été envoyé la veille du jour de l'assemblée.

Dès que nous aurons réussi à solutionner ce problème de compteur d'eau, nous vous transmettrons votre décompte 2024 définitif.

Bue'Square vérifiera les comptes.

En cas de vote négatif ce point sera postposé à prochaine assemblée générale.

Les comptes étant arrivés le 27/05/2025, l'assemblée n'approuve pas les comptes et demande au syndic d'améliorer la communication afin d'être prévenue en cas de retard des comptes.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	6 635,00	100,00 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme Raedemaeker - Dubuisson Marc - Mr Martiny Charles - MARTINY Patrick - MATTELAER KARELLE - NEUSIUS - JASPIS Rita - PORTZENHEIM - TAMINNE Sylvia - Vanderlinden Anne-Marie & Pier - VANGEIT Rita - WATRICE - WILLOCQ PEETERS Colette - Mr & Mme Delfosse - Gros Alexis - Mme Karelle Dominique - JERONNEZ Diana - Madame Jadot Christine - Mr & Mme Bihlmayer - Asenova Thomas - Madame BARTH Carmen - Mr & Mme Boucly - Jodry Emmanuel - Madame CLEMENT Marie J - Monsieur CLOSSEN Charles - Monsieur DE LEEUW Alain - Monsieur DEFAWE Yves - DEMOULIN Josette - DEVIS-HALLUENT - Madame HASEY Jacqueline - HAVERSIN Sophie - Mme Hallet Fabienne		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

6. BUDGET 2025 – PRÉSENTATION DU BUDGET 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€, appelé par appels trimestriels à hauteur de 33.000,00€, appelés comme suit:

- 01/01/2025 : 33.000,00€ (déjà appelé)
- 01/04/2025: 33.0000,00€ (déjà appelé)
- 01/07/2025: 33.000,00€
- 01/10/2025: 33.000,00€

Les premiers appels du prochain exercice se feront sur base de 33.000 €;

Majorité absolue	Oui	6 635,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Au 31/12/2024 le fonds de réserve s'élève à 66.407,89 €.

Il est proposé à l'assemblée générale d'augmenter la dotation annuelle de 16.000,00€ au fonds de réserve, par appels de fonds trimestriels comme suit :

-01/01/2025 : 2.500,00€ (déjà appelé)

- 01/04/2025 : 2.500,00€ (déjà appelé)

- 01/07/2025 : 5.500,00€

- 01/10/2025 : 5.500,00€

A la suite du vote négatif la dotation reste en l'état, à savoir 2.500 € par trimestre.

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.

Les premiers appels du prochain exercice se feront sur base de 2.500 €.

Majorité absolue	Oui	972,00	14,65 %
	Non	5 663,00	85,35 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme Raedemaeker - Dubuisson Marc - Mr Martiny Charles - MARTINY Patrick - MATTELAER KARELLE - NEUSIUS - JASPIS Rita - PORTZENHEIM - TAMINNE Sylvia - Vanderlinden Anne-Marie & Pier - VANGEIT Rita - WATRICE - WILLOCQ PEETERS Colette - Mme Karelle Dominique - Madame Jadot Christine - Madame BARTH Carmen - Mr & Mme Boucly - Jodry Emmanuel - Madame CLEMENT Marie J - Monsieur CLOSSEN Charles - Monsieur DE LEEUW Alain - DEMOULIN Josette - DEVIS-HALLUENT - Madame HASEY Jacqueline - HAVERSIN Sophie - Mme Hallet Fabienne		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8. EVALUATION DES FOURNISSEURS – VOTE ÉVENTUEL

Courtier assurance	Concordia
Assurance	Allianz
Entretien jardin	Pro Arbo
Entretien des parties communes	Clean Up
Entretien matériel incendie	Mepi
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	Dufour
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

Madame Gros signale que le sinistre de 2023 n'est toujours pas réglé. Le syndic a relancé à maintes reprises le courtier Concordia. Il n'est pas exclus de changer de courtier pour améliorer la gestion des dossiers assurance.

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	6 635,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. SUIVI DE L'INTRODUCTION DU DOSSIER DE RÉGULARISATION EN COMMUN AUPRÈS DU SERVICE DE L'URBANISME DE LA COMMUNE – PRÉSENTATION DU BUREAU ART'S ARCHITECTE – SUPPLÉMENT À PRÉVOIR – INFORMATION

Le syndic fait le point sur ce dossier :

Le bureau Géométris a réalisé le relevé et la mise sur plan de tous les appartements et des plans de coupe pour un montant de 12.342, 00 € TTC. A ce jour, nous n'avons pas encore reçu le retour ni de l'architecte ni de l'administration communale.

Le conseil de copropriété, Monsieur Martini se propose dans le groupe de travail pour le suivi du dossier.

Le syndic a mis en demeure l'architecte, l'assemblée envisage même de changer d'architecte et de demander une note de crédit à Art' s Architecte.

Majorité des 2/3	Oui	6 635,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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.

Il est demandé au syndic de faire un rappel auprès des résidents sur le respect du ROI. et plus précisément l'harmonie des voiles et des rideaux aux fenêtres.

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 à la Présidente de la séance pour signer le contrat.

L'assemblée demande à la gestionnaire Madame De Baets d'améliorer la communication.

Madame Karelle et Monsieur Mattelaer quittent la séance

Majorité absolue	Oui	5 871,00	88,49 %
	Non	764,00	11,51 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme Delfosse - Gros Alexis - Mr & Mme Bihlmayer - Asenova Thomas		
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 et leur efficace collaboration.
Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété :

- Madame Clément
- Madame Willocq monsieur Patrick Martiny est mandaté pour assister madame Willocq
- Madame Tamine
- Monsieur Patrick Martiny est mandaté pour assister Madame Willocq dans le dossier Permis d'urbanisme.

Majorité absolue	Oui	6 635,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

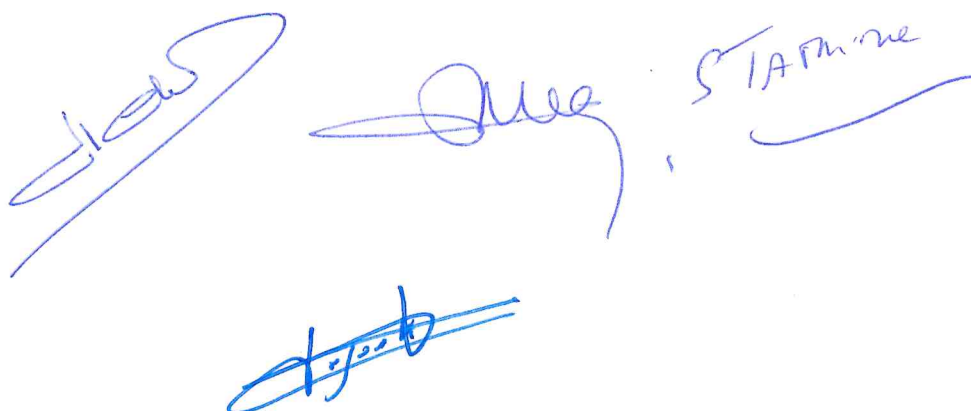
14. ELECTION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

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

Majorité absolue	Oui	6 635,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 635,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11:30.

Four handwritten signatures in blue ink are visible. The top left signature is a stylized 'JL'. The top middle signature is 'Mme'. The top right signature is 'STAMINE'. The bottom signature is a stylized 'JL' with a horizontal line through it.