



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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18/10/2023 À 10:00

0001 - EURO VILLAGE II (0832.777.761)  
GODECHARLES 1-19 IDALIE 21-27  
1050 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée :           Ons Huis  
  Burgemeester 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.

16 copropriétaires sur 63 totalisant 1 354,00 / 5 000,00 tantièmes 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 RÉOLUTIONS

### 1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

La première session de cette assemblée générale 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 le 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 PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il est proposé à l'assemblée générale que Monsieur \_\_\_\_\_ préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_.

### 3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 20/10/2022

Il n'y a pas eu de contestations formulées auprès du Juge de Paix des décisions prises lors de l'assemblée générale précitée 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 CONCERNANT L'EXERCICE 2022-2023

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 syndic entretient des contacts réguliers avec l'ensemble des membres du Conseil de copropriété. Cela permet de faire avancer les dossiers en cours et d'effectuer les interventions nécessaires.
- En date du 06/09/2023 le syndic accompagné de Monsieur [ ] la société Concept Avenue et le jardinier Declercq ont effectué un tour complet du bâtiment et des jardins.
- Le 23/08/2023 eut lieu une réunion du Conseil de copropriété afin de pouvoir préparer cette Assemblée Générale.

Les comptes de l'exercice comptable 2022-2023 furent contrôlés par Monsieur Maes qui prend la parole pour faire son rapport à l'assemblée générale.

Monsieur [ ] certifie que les comptes sont corrects et propose à l'assemblée générale de les approuver.

- Les propriétaires demandent au syndic de réaliser une étude pour éventuellement louer la toiture à un tiers (revenu locatif pour l'ACP) pour installer des panneaux solaires ou autres (sans que la copropriété n'utilise l'énergie transformée).

#### 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022-2023 CLÔTURÉS AU 30.06.2023, AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes de l'exercice comptable 2022-2023 avec le bilan au 30.06.2023 et d'accorder la décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	1 354,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 354,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 6. PRÉSENTATION DU BUDGET POUR L'ANNÉE 2023-2024 ET FIXATION DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES – VOTE

Lors de l'assemblée générale de 2022 un budget de 175.000,00 € avait été voté (par des appels trimestriels de 43.750,00 €).

Les charges pour l'exercice 2022-2023 se sont élevés à 218.158,13€.

Il est proposé à l'assemblée générale d'augmenter ce budget à 190.000,00 €, par des appels de fonds trimestriels de 47.500,00 €. Les appels seront établis comme suit :

- 01.07.2023 : € 43.750,00 (déjà appelé)
- 01.10.2023 : € 43.750,00 (déjà appelé)
- 01.01.2023 : € 51.250,00
- 01.04.2023 : € 51.250,00

L'appel au 01.07.2024, de l'exercice 2024-2025 se fera sur base du montant de 47.500,00€.

Majorité absolue	Oui	1 354,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 354,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. FONDS DE RÉSERVE - FIXATION DE LA DOTATION ANNUELLE - VOTE

Au 30.06.2023 le fonds de réserve s'élevait à 0,00 €.

Lors de la précédente assemblée générale il a été décidé de ne pas constituer de fonds de réserve pour l'exercice 2022-2023.

Ce point doit être présenté annuellement à l'assemblée générale étant donné qu'il s'agit d'une obligation légale (de constituer un fonds de réserve annuel qui s'élève à minimum 5% des charges de l'année écoulée). La copropriété peut déroger à cette obligation en votant à 4/5 contre la proposition de constituer un fonds de réserve.

Il est proposé à l'assemblée générale d'appeler le montant annuel de € 11.000,00, par des appels de fonds de € 2.750,00.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 354,00	100,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 354,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 8. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EFFECTUER DES TRAVAUX DANS UN BUDGET 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 7.500,00€.

Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 354,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 354,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 9. EVALUATION DES FOURNISSEURS

Ceci est un point informatif et reprend tous les fournisseurs qui travaillent sous contrat pour votre ACP :

- AXA – Compagnie d'assurance
- Concordia – Courtier en assurance
- Schindler - Ascenseurs + téléphonie
- Electro Test - Contrôle périodique des ascenseurs
- Deonero - Nettoyage
- Sani Mauri - Chauffage
- ISTA - Relevé des compteurs
- BEMAC - Alarme incendie
- SubCity - Curage des égouts
- Bruxelles Propreté - Récolte des déchets
- MEPI - Entretien éclairages de secours
- MEPI - Entretien extincteurs et dévidoirs
- MEPI - Entretien exutoires de fumées
- De Clercq – Jardinier
- Engie - Electricité
- Vivaqua - Eau
- BVH srl - Syndic

## 10. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE EFFECTUÉE PAR LA SOCIÉTÉ « BRUSOL » POUR LE PLACEMENT DE PANNEAUX SOLAIRES SUR LE TOIT DE L'IMMEUBLE POUR LA CONSOMMATION COMMUNE DE L'ÉLECTRICITÉ – VOTE

Ce point est inscrit à l'ordre du jour sur demande de Monsieur

Monsieur De Decker a contacté la société "Brusol" pour étudier la possibilité technique de placer des panneaux solaires sur le toit de l'immeuble pour la consommation des parties communes.

La société Brusol est ici présente pour présenter son étude sur les possibilités de placement des panneaux solaires.

Après présentation de cette étude il est proposé à l'assemblée générale de voter afin de déterminer si les copropriétaires souhaitent approfondir cette étude ou non pour une telle installation.

En cas de vote positif, il est demandé au syndic de présenter un projet complet (tenant compte de plusieurs scénarios) avec au moins une offre comparative (avec tiers investisseurs et aussi en investissement propre).

Ces nouvelles études et/ou offres de prix seront alors envoyées à tous les propriétaires avec la convocation d'une prochaine assemblée générale (extraordinaire).

Majorité des 2/3	Oui	499,00	36,85 %
	Non	855,00	63,15 %
	Voix exprimées	1 354,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 11. INVENTAIRE FAIT AU NIVEAU DES SÉPARATIONS DES TERRASSES DU REZ-DE-CHAUSSÉE – PROPOSITION DE LES RÉPARER ET/OU REMPLACER – VOTE

En date du 06/09/2023 un inventaire des séparations des terrasses du rez-de-chaussée fut effectué par la société Concept Avenue. Monsieur Rahier, le patron, assure que les cloisons des séparations de terrasses n'ont pas besoin d'être remplacées. Ces cloisons sont constituées de planches en bois exotiques de type *Padouk* et présentent un bon état de conservation. Une décoloration naturelle normale peut s'observer car le bois est laissé brut. Les planches en bois sont encore parfaitement alignées et aucune n'est visiblement pourrie.

Il ne conseille pas de traiter les planches car le résultat ne sera pas nécessairement plus esthétique. Ce travail serait par ailleurs très important car il faut d'abord poncer chaque planche avant d'appliquer une lasure ou une huile de protection.

Il n'est donc pas nécessaire d'effectuer un vote sur ce point.

## 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 SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT - VOTE

Vote pour le bureau de syndic BVH srl; représenté Madame Céline Vanhuylbroeck, avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

Majorité absolue	Oui	1 277,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 277,00	-
	Abstentions	77,00	-
Non			
Abstention			

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
- Monsieur
- Monsieur
- Monsieur
- Monsieur

Majorité absolue	Oui	1 354,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 354,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 15. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire Monsieur en tant que commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	1 354,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 354,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:30.

