

BVH
 Lenneke Marelaan 32 B6
 B-1932 Sint Stevens Woluwe
 Tél. : 02 720 74 82
 Fax : 02 725 58 52
 Numéro BCE : BE0871.246.575
 N° I.P.I. : 206233

Sint Stevens Woluwe, le 15 novembre 2022

Esterel (N. Entr. : 0711.745.913)
Lenneke Marelaan 22-24-26-26a
1932 Sint Stevens Woluwe
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Novembre 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	17	sur 52	32.69 %	35710.00
Copropriétaires représentés	21	sur 52	40.38 %	42535.00
Copropriétaires absents	14	sur 52	26.92 %	21755.00
Totaux	52	sur 52	100.00 %	100000.000
AG valide en participants		38	73.08 %	
AG valide en quotités		78245.00	78.25 %	

Le 15 Novembre 2022 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Accueil et vérification des présences.

L'assemblée générale convoquée pour le 13.10.2022 n'a pas obtenu le double quorum. Le nombre de présents ou dûment représentés est mentionné dans le tableau ci-dessus.

Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième assemblée cette dernière peut délibérer valablement sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Désignation d'un président et d'un secrétaire de séance.

Il est proposé à l'assemblée générale de nommer Monsieur Van den Broeck comme président de séance.

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH srl, représenté par Monsieur Bruno Vanhuylenbroeck, Madame Céline Vanhuylenbroeck et Axel Van Steenberghe

2. Désignation d'un président et d'un secrétaire de séance.	Oui	78 245.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	78 245.00	-	
	Abstention / Absents	21 755.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	De Greve - Van Cutsem , Delande - Bordy , Denauw Irène, Denoiseux Jean, Godart Monique, Hanssens Marie, Lips François, Parbhoo , Siragusa Barbara, Todorov - Todorova , VAN DEN BOSCH Aude, Vermeire Eric , Vranckx Eddy, Zukowski Frédéric			

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale statutaire écrite du 11.02.2022.

Le syndic informe qu'aucune contestation juridique telle que prévue dans la loi sur la copropriété n'a été entreprise dans le délai légal de quatre mois. Le procès-verbal de l'assemblée générale statutaire écrite du 11.02.2022 est par conséquent approuvé.

A collection of handwritten signatures in black ink, including a large signature on the left and several smaller ones scattered across the bottom of the page.

4. Rapport des activités et décisions prises par le Conseil de copropriété durant l'année écoulée.

Le syndic informe que suite à la fin de la pandémie les restrictions ont été levées et que la gestion des copropriétés a pu reprendre d'une façon normale avec visites, rencontres, réunions, etc.

Le syndic et le conseil de copropriété se sont rencontrés pour la préparation de cette assemblée générale et de l'établissement de l'ordre du jour. Une copie des rapports de réunions est jointe à la convocation.

Comme annoncé lors de l'assemblée générale écrite, Mr Axel Van Steenberghe a repris la gestion journalière de votre copropriété et est joignable par téléphone au bureau de 9.00 à 13.00 heures (sauf congés ou imprévus) ainsi que par mail à son adresse axel@bvh.be.

Au niveau comptabilité, Mme Colette Bastin est la comptable attitrée à cette copropriété et est également joignable par téléphone au bureau de 9.00 à 13.00 heures (sauf congés ou imprévus et absente chaque mercredi) ainsi que par mail à son adresse colette@bvh.be.

Au niveau des dépenses engagées avec l'accord du conseil de copropriété, seul une protection contre les oiseaux a été faite autour des cheminées par Concept Avenue pour un montant de 1.971,60 €

5. Approbation du bilan au 30.06.2022 et des comptes de l'exercice écoulé avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes – vote

Le commissaire aux comptes informe :

Contrôle de la comptabilité pour l'exercice 2021-2022

° En cours d'exercice les factures sont examinées régulièrement par un commissaire aux comptes et par le président. Ils en contrôlent les montants et la conformité avec les devis.

° Chaque année, après la clôture des comptes, la routine consiste à pointer toutes les factures ou notes et à vérifier les paiements effectués par les extraits du compte bancaire.

° Lors de la vérification finale par le commissaire aux comptes, tous les paiements de l'exercice 2021-2022 se sont avérés justifiés.

° En conclusion du contrôle, le commissaire aux comptes avise les copropriétaires d'approuver les comptes de l'exercice 2021-2022.

Evaluation de l'exercice 2021-2022

° Les provisions trimestrielles de l'exercice 2021-2022 n'ont pas toutes été encaissées avant la clôture de la comptabilité le 30/06/2022.

° Comparant les prévisions et les dépenses réelles de l'exercice 2021-2022, on constate que les dépenses s'approchent presque toutes très près des estimations.

° Certains dossiers de sinistres sont en cours de finalisation. Dans l'attente de remboursements par l'assurance, les réparations ont été provisoirement prises en charge par la communauté.

° Différents travaux d'entretien et de réparation ont été effectués.

° Le coût de l'eau a fort augmenté.

° L'installation du nouveau système de vidéophonie et le remplacement du tableau des sonnettes dans les entrées a été porté à charge du fonds de réserve. Les appareils et leur installation dans les appartements sont à charge des propriétaires.

° Tenant compte des frais privatifs qui seront récupérés par les décomptes individuels, les dépenses communes de l'exercice 2021-2022 n'ont pas dépassé les prévisions.

Plusieurs propriétaires demandent au syndic de prévoir la présentation d'un budget détaillé, tant au niveau des charges, qu'au niveau du fonds de réserve, en vue de l'assemblée générale suivante.

5. Approbation du bilan au 30.06.2022 et des comptes de l'exercice écoulé avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes – vote	Oui	52 490.00	67.08 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	25 755.00	32.92 %	
	Voix exprimées	78 245.00	-	
	Abstention / Absents	21 755.00	-	
NON	Bauwens Marc, Bento Pais Maria, Bui Van Phuoc , Cox-Bauwens , Deglas - Dekeyser , Dupret B. & F., Genot M. , Koncewicz Liliane, Nestor & Co , PINTO - RODRIGUES , Vandervaeren Jessy, Wailliez - Gailly , Williaume-Mendes Da Ponte , vander Straeten Thierry			
ABSTENTION / ABSENTS	De Greve - Van Cutsem , Delande - Bordy , Denauw Irène, Denoiseux Jean, Godart Monique, Hanssens Marie, Lips François, Parbhoo , Siragusa Barbara, Todorov - Todorova , VAN DEN BOSCH Aude, Vermeire Eric , Vranckx Eddy, Zukowski Frédéric			

6. Présentation du budget annuel des charges pour l'exercice 2022-2023 et fixation des provisions trimestrielles pour charges et fonds de réserve – information et vote

Le commissaire aux comptes informe :

Prévisions pour l'exercice 2022-2023

° Bon nombre de coûts sont généralement bien prévisibles et peuvent être maintenus ou ajustés en fonction des indexations contractuelles ou des dépenses de l'exercice précédent. Un manque éventuel de liquidités pour des interventions imprévues peut toujours être compensé par le fonds de roulement.

° Pour l'exercice 2022-2023 le montant global du budget de l'année passée peut donc être maintenu et les provisions trimestrielles ne doivent pas être modifiées.

° Si l'AG décide de changer la porte d'entrée des garages, le coût du remplacement peut être porté à charge du fonds de réserve.

° A la fin de l'exercice 2021-2022 le fonds de réserve a atteint la somme de € 77.299,81.

En vue des prélèvements futurs pour financer les rénovations et les installations, qui pourront être décidées par l'AG dans les années à venir, il est prudent de continuer l'effort de croissance.

Afin de poursuivre la constitution du fonds de réserve au même rythme, il est recommandé de ne pas changer le montant de la contribution trimestrielle pour l'exercice 2022-2023.

Propositions pour l'exercice 2022-2023

° Le budget prévisionnel est maintenu à 120.000 euro pour l'ex. 2022-2023 et la provision trimestrielle reste inchangée, fixée à 3,00 euro/10.000ième.

° La contribution trimestrielle au fonds de réserve reste fixée à 0,30 euro/10.000ième.

° Les montants des provisions et des contributions seront d'application jusqu'à l'assemblée générale statutaire suivante.

6. Présentation du budget annuel des charges pour l'exercice 2022-2023 et fixation des provisions trimestrielles pour charges et fonds de réserve – information et vote	Oui	52 490.00	67.08 %	Majorité absolue
	Non	25 755.00	32.92 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	78 245.00	-	
	Abstention / Absents	21 755.00	-	
NON	Bauwens Marc, Bento Pais Maria, Bui Van Phuoc, Cox-Bauwens, Deglas - Dekeyser, Dupret B. & F., Genot M., Koncewicz Liliane, Nestor & Co, PINTO - RODRIGUES, Vandervaeren Jessy, Wailliez - Gailly, Williaume-Mendes Da Ponte, vander Straeten Thierry			
ABSTENTION / ABSENTS	De Greve - Van Cutsem, Delande - Bordy, Denauw Irène, Denoiseux Jean, Godart Monique, Hanssens Marie, Lips François, Parbhoo, Siragusa Barbara, Todorov - Todorova, VAN DEN BOSCH Aude, Vermeire Eric, Vranckx Eddy, Zukowski Frédéric			

7. Fonds de réserve : imposition légale d'approvisionner annuellement minimum 5% du budget annuel des charges de l'année écoulée – vote

Au 30.06.2022 le fonds de réserve s'élevait à € 77.299,81.

Lors de l'assemblée générale précédente il a été décidé d'appeler un montant trimestriel de € 0,30 par quotité.

Il est proposé de maintenir cette même dotation au fonds de réserve pour le prochain exercice comptable.

L'assemblée générale peut décider de déroger à cette règle par un vote pris à la majorité des 4/5e des voix des copropriétaires présents et représentés.

7. Fonds de réserve : imposition légale d'approvisionner annuellement minimum 5% du budget annuel des charges de l'année écoulée – vote	Oui	78 245.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	78 245.00	-	
	Abstention / Absents	21 755.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	De Greve - Van Cutsem, Delande - Bordy, Denauw Irène, Denoiseux Jean, Godart Monique, Hanssens Marie, Lips François, Parbhoo, Siragusa Barbara, Todorov - Todorova, VAN DEN BOSCH Aude, Vermeire Eric, Vranckx Eddy, Zukowski Frédéric			

8: Clause de pénalité : intérêts de retard de 12% et pénalité de 15% - vote

Il est proposé de voter des intérêts de retard à 12% et une pénalité de 15% pour les paiements qui ne sont pas perçus endéans le délai de paiement convenu.

Ce vote est demandé par les avocats lors de l'ouverture de leurs dossiers.

Cette clause sera intégrée dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

8. Clause de pénalité : intérêts de retard de 12% et pénalité de 15% - vote	Oui	56 870.00	72.68 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	21 375.00	27.32 %	
	Voix exprimées	78 245.00	-	
	Abstention / Absents	21 755.00	-	
NON	Bento Pais Maria, Deglas - Dekeyser , Dupret B. & F., Koncewicz Liliane, Marchal-De Knoop , Nestor & Co , PINTO - RODRIGUES , Vandervaeren Jessy, Wailliez - Gailly , Guillaume-Mendes Da Ponte , vander Straeten Thierry			
ABSTENTION / ABSENTS	De Greve - Van Cutsem , Delande - Bordy , Denauw Irène, Denoiseux Jean, Godart Monique, Hanssens Marie, Lips François, Parbhoo , Siragusa Barbara, Todorov - Todorova , VAN DEN BOSCH Aude, Vermeire Eric , Vranckx Eddy, Zukowski Frédéric			

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 € 3.000,00.

Lors de chaque assemblée générale un détail sera donné des dépenses réelles effectuées dans ce budget.

Le mandat, ainsi que le budget sont soumis au vote à chaque assemblée générale.

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	Oui	78 245.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	78 245.00	-	
	Abstention / Absents	21 755.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	De Greve - Van Cutsem , Delande - Bordy , Denauw Irène, Denoiseux Jean, Godart Monique, Hanssens Marie, Lips François, Parbhoo , Siragusa Barbara, Todorov - Todorova , VAN DEN BOSCH Aude, Vermeire Eric , Vranckx Eddy, Zukowski Frédéric			

10. Remplacement de la porte de garage – vote

Le moteur de la porte de garage a été remplacé en octobre 2020 pour un montant de 2.008,70 € TVAC car arrivait en fin de vie et risquait à tout moment de tomber en panne.

Portomatic a fait remarquer que la porte est toujours celle d'origine et qu'elle ne va plus tenir des années.

Le devis de Portomatic pour la fourniture et le placement d'une nouvelle porte couleur standard blanc RAL 9016 s'élève à 2.856,70 € TVAC.

La paire de ressorts remplacée en octobre 2020 doit également être remplacée car ne fonctionne pas sur le nouveau modèle de porte.

Portomatic offre une paire de ressorts de réserve en cas de commande de la nouvelle porte.

10. Remplacement de la porte de garage – vote	Oui	54 800.00	74.61 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	18 645.00	25.39 %	
	Voix exprimées	73 445.00	-	
	Abstention / Absents	26 555.00	-	
NON	Bento Pais Maria, Bui Van Phuoc , Deglas - Dekeyser , Genot M. , Nestor & Co , PINTO - RODRIGUES , Vandervaeren Jessy, Wailliez - Gailly , Guillaume-Mendes Da Ponte , vander Straeten Thierry			
ABSTENTION / ABSENTS	DEKERK INDIVISION , DEKERK Thierry, De Greve - Van Cutsem , Delande - Bordy , Denauw Irène, Denoiseux Jean, Dupret B. & F., Godart Monique, Hanssens Marie, Lips François, Parbhoo , Siragusa Barbara, Todorov - Todorova , VAN DEN BOSCH Aude, Vermeire Eric , Vranckx Eddy, Zukowski Frédéric			

Point supplémentaire : démission du syndic

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il démissionne lors de cette réunion tenant compte de la façon dont ces assemblées générales se tiennent.

Le mandat du syndic s'arrêtera au 28.02.2023. Ensuite il procédera à la remise des documents de l'ACP endéans les 30 jours légaux.

Au cas où la copropriété nomme un nouveau syndic avant cette date, le bureau BVH acceptera d'arrêter sans indemnité.

Tous les points suivants ne seront plus traités et seront traités par le syndic suivant lors d'une prochaine assemblée générale.

11. Remise en peinture du hall d'entrée pour la colonne Esterel 26 (demande de Mme Lacroix) – vote

A la demande de Madame Lacroix ce point est mis à l'ordre du jour pour la mise en peinture du 1er et 2ème hall d'entrée au rez-de-chaussée y compris la première volée de l'escalier ainsi que le mur en face visible du rez.

Le devis obtenu de Timis Contract s'élève à 2.925,60 € TVAC.

Ce travail comprend la préparation des murs et plafond (fissures et coups) avec 2 couches de finition.

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale.

12. Plantation de 2 arbres dans les parterres devant les entrées 26-26a (demande de Mme Lacroix) – vote

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale.

13. Installation borne pour voiture électrique – procédure à suivre (demande de Mr Van Bellegem) – information

Le syndic mentionne que la Loi actuellement en vigueur autorise un copropriétaire de placer une borne de recharge privative sur son emplacement privatif ou dans son box garage fermé privatif pour autant que

- ° la borne de recharge soit placée sur son emplacement privatif et raccordé au compteur privatif du propriétaire concerné.
- ° le câblage peut traverser les parties communes
- ° le demandeur doit soumettre un plan de câblage (trajet) au syndic pour approbation et contrôle préalable
- ° tous les frais relatifs à ces travaux sont à la charge unique du demandeur
- ° les recharges rapides sont totalement interdites
- ° le demandeur doit remettre une attestation de réception des travaux d'un organisme de contrôle agréé avant d'utiliser sa borne de recharge.
- ° Le chargement de véhicules est totalement interdit en utilisant des prises de courant communes et même privées.

Tenant compte d'une évolution éventuelle des Lois, des alternatives peuvent être discutés ou présentés à une prochaine assemblée générale ordinaire.

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale.

14. Information sur le placement de la fibre optique dans l'immeuble par Proximus

Proximus fait une proposition d'équiper l'immeuble de fibre optique et ce sans frais pour la copropriété.

La fibre sera placée dans les communs à partir d'où les occupants pourront organiser la connexion individuellement vers leur appartement au moyen de chemins de câbles visibles dans les parties communes.

La proposition de Proximus est jointe à la convocation à cette assemblée générale.

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale.

15. Constitution du groupe de travail pour préparer un projet de ROI, qui sera soumis à l'approbation lors de l'assemblée générale suivante (voir en pièce jointe la proposition soumise à l'AG – demande de Mr Wailliez) – vote

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there are initials 'C.S.' and 'A.P.'. To the right, there are several more signatures, including one that appears to be 'J.P.' and another that looks like 'W.S.'. There is also a small signature in the bottom right corner.

10. Bilan des investissements & travaux exécutés, prévus et à prévoir avec activation d'un groupe de réflexion (demande de Mr Wailliez en application de la résolution de l'AG du 12.10.2017 – voir en pièce jointe la proposition soumise à l'AG – vote

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale.

17. Proposition de modifier l'heure à laquelle l'assemblée générale statutaire se tiendra à l'avenir – vote

Le métier de syndic est devenu une profession en pénurie, avec comme difficulté principale de trouver du personnel disposé à tenir des assemblées générales en dehors des heures de bureau. Il est proposé de modifier l'heure à laquelle les assemblées générales futures se tiendront. Actuellement celle-ci se tient à 18h00. Il est proposé de tenir les assemblées générales à 10.00, 12.00 ou 14.00 h. et ce à partir de 2023.

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale.

18. Evaluation des fournisseurs

Concordia	Courtier assurance
Allianz	Assurance
Deonero	Nettoyage
Interza	Déchets
Kone	Ascenseur - entretien
Vinçotte	Ascenseur - contrôle périodique
Eric le Plombier	Plombier
Subcity	Entretien pots de condensats
Subcity	Curage du réseau d'égouttage
Domotique Heroes	Electricien
Domotique Heroes	Parlophone/Vidéophone
M.E.P.I.	Matériel incendie / éclairage secours
Tanguy Powis	Jardin - entretien
Timis Construct	Petites interventions
Techem Caloribel	Relevé des compteurs
BST	Entretien adoucisseur
Concept Avenue	Entretien toiture
Electrabel Engie	Electricité parties communes
Portomatic	Porte de garage
Lamproye et Access Concept	Clés et Serrurier
Farys	Eau
Daubioul	Destruction des taupes
BVH srl	Syndic

20. Election des membres du conseil de copropriété, proposition d'élire au moins une personne par entrée – vote

Tenant compte de la décision prise par le syndic, de démissionner lors de cette assemblée générale, ce point sera traité par le nouveau syndic lors d'une prochaine assemblée générale. Tous les membres actuels au sein du conseil de copropriété informent déjà à l'assemblée générale qu'ils se retirent au sein du conseil de copropriété.



