B V H
Immo Dominique

BVH by Parte
Parte Group BV
Romboutsstraat 3/3
1932 Sint Stevens Woluwe
Tel. : 02 720 74 82
info@bvh-id-parte.be
BE 0756.903.470

Corinne Dupont et Hélène Desenfans, notaires associés SRL
Attn : Caroline Stals
rue du Fossé-aux-Loups 38 (Bte 1)
1000 Bruxelles
E-mail : caroline.stals@not-dupont.be

VAL D'OR I - Avenue de la Charmille 16-18 à 1200 Bruxelles

Uw / V.Ref.	Van / Du	Onze /Notre Ref.	Datum/ Date
Email	01/06/2026	VO I/ K 12 - XG102	03/06/2026

Lot : K 12 - XG102
Vendeurs :

Madame, Monsieur,

Suite à votre courriel, veuillez trouver ci-après les renseignements conformément à l'Art 3.94 §1 & §2 :

- Décisions sur l'exécution de travaux importants de conservation, d'entretien, de réparation ou de réfection lors de l'assemblée générale : en annexe, copie du procès-verbal des 3 dernières assemblées générales.
- Il n'y a pas de frais liés à l'acquisition de parties communes décidés par l'assemblée générale.
- Il n'y a pas de dette certaine due à la suite de litiges.
- Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours relative à la copropriété même.
- Il n'y a pas de citerne à mazout dans l'immeuble et il n'y a eu aucune activité dans l'immeuble pouvant polluer le sol et il n'y a pas des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure.
- Fonds de réserve et fonds de roulement :
  Fonds de roulement : 34.764,34 € X 78 / 9.995 = 271,30€
  Fonds de réserve : 335.475,08 € X 78/ 9.995 = 2618,015€

- **Les arriérés du vendeur : À ce jour, le copropriétaire vendeur a une arriéré de paiement de *9 926,89 €* à l'association des copropriétaires. En annexe ; la situation du compte.**

Concernant les frais de chauffage et d'eau privatifs pour l'année 2025, merci de rappeler aux deux parties de transmettre à la société ISTA les relevés des compteurs de l'appartement à la date de l'acte authentique. Les informations nécessaires sont les suivantes : Code immeuble : 32-120-0021, Référence appartement : 0071 / 009 K 12 (voir dernier décompte ISTA).

B V H
Immo Dominique

BVH by Parte
Parte Group BV
Romboutsstraat 3/3
1932 Sint Stevens Woluwe
Tel. : 02 720 74 82
info@bvh-id-parte.be
BE 0756.903.470

Nous nous chargerons du transfert des fonds de roulement permanent et ce à la date de l'acte authentique de vente.

Pourriez-vous nous communiquer :

- **la date de la passation de l'acte officiel**
- **les coordonnées du nouvel acquéreur**
- **les nouvelles coordonnées du (des) vendeur(s)**

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, recevez, Madame, nos salutations distinguées.

Alexandra Colette
Service comptabilité

SRL BVH
ROMBOUTSSTRAAT 3/3
B-1932 SINT STEVENS WOLUWE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25/04/2023

0117 - VAL D'OR I (0851.929.818)
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18
1200 BRUXELLES

Procès verbal

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

61 copropriétaires sur 222 totalisant 3 278,00 / 9 995,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

RÉSULTAT DES VOTES

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 ne 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 Madame Remy préside cette réunion.

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame Céline Vanhuylenbroeck , Bruno Vanhuylenbroeck et Sandrine Ravyts.

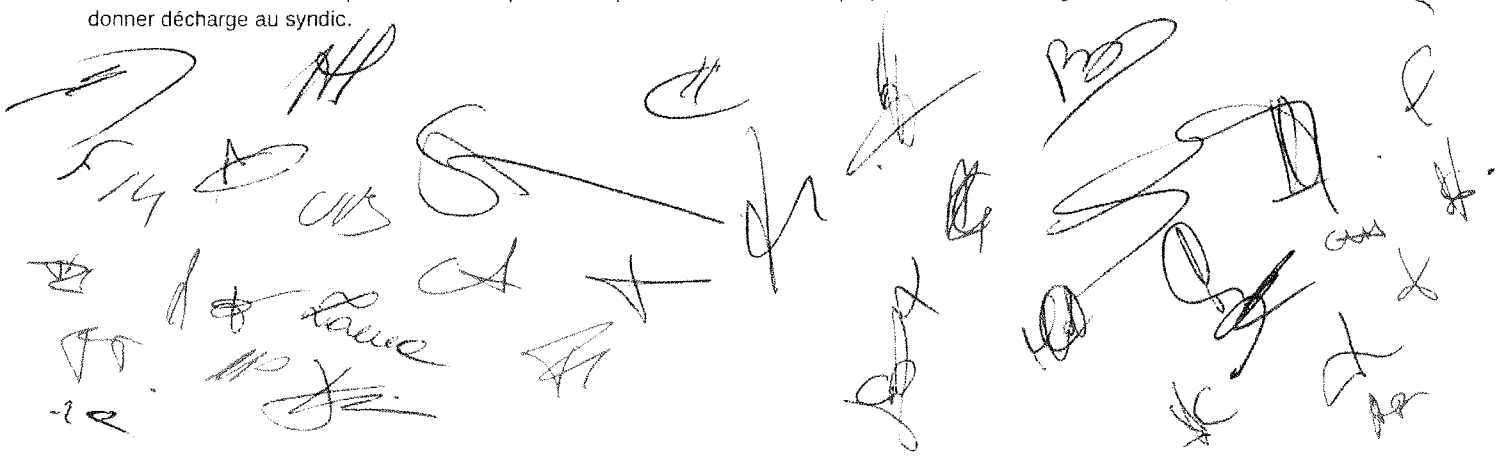
3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 26.04.2022

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. LECTURE DU RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2022

Les comptes ont été vérifiés par Madame Couvreur et Monsieur Cornelis. Il est donné lecture du rapport de vérification dont copie en annexe.

Les commissaires aux comptes confirment que les comptes sont bien tenus et propose à l'assemblée générale de les approuver et de donner décharge au syndic.



5. APPROBATION DU BILAN AU 31.12.2022 ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022 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 31.12.2022 et des comptes de l'exercice 2022 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**3 278,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**3 278,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. PRÉSENTATION DU BUDGET DES CHARGES POUR 2023 - VOTE

Les prix de l'énergie sont retombés à des niveaux inférieurs à ceux de début 2022. L'inflation actuelle implique une augmentation des budgets de 10%.

Compte tenu de ces 2 éléments, il est proposé à l'assemblée générale de réduire légèrement le budget des dépenses ordinaires et de maintenir celui du fonds de réserve.

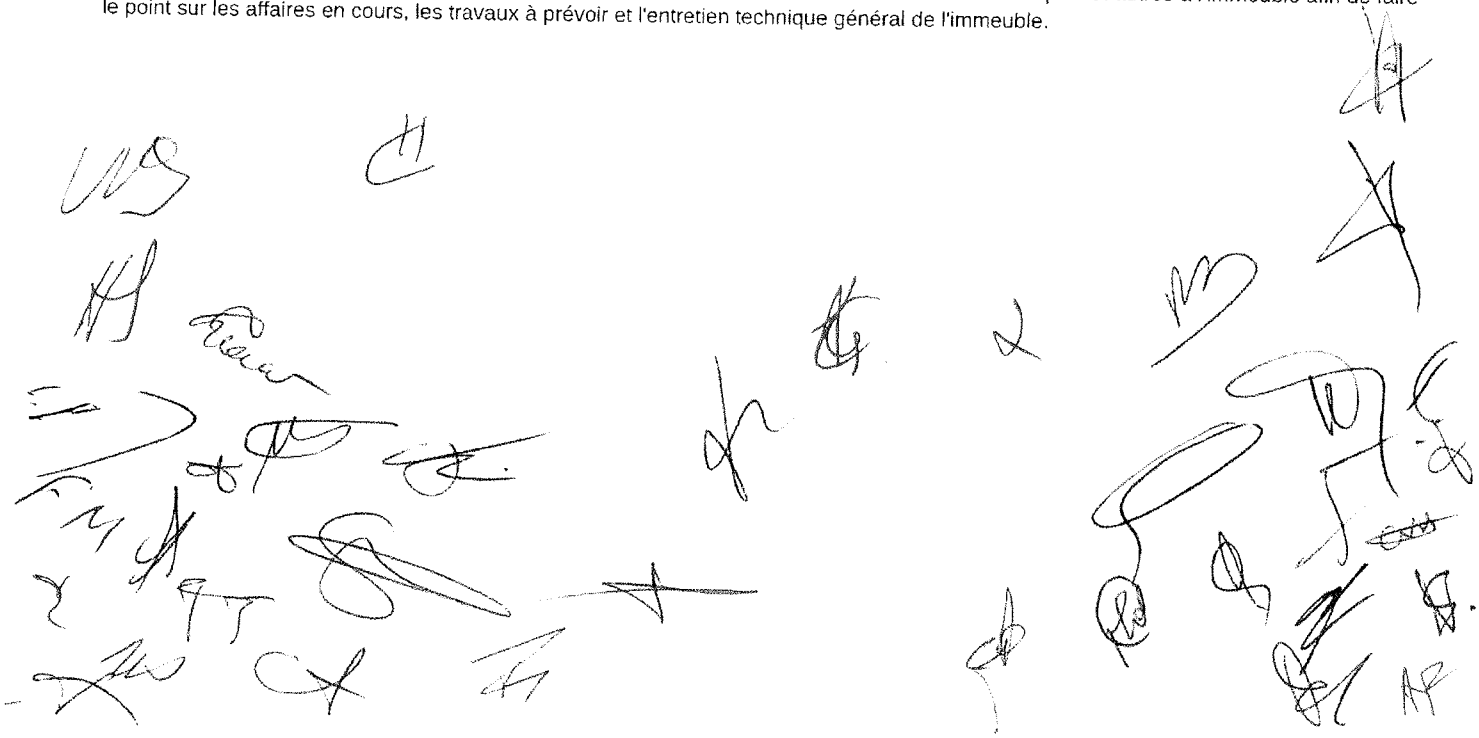
Si, en cours d'année, il apparaît que les appels de fonds sont trop faibles, le syndic est autorisé à les augmenter en cours d'exercice, en concertation avec le conseil de copropriété et/ou le commissaire aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**3 278,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**3 278,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic et le conseil de copropriété se sont réunis une fois par mois, en dehors des visites techniques et autres à l'immeuble afin de faire le point sur les affaires en cours, les travaux à prévoir et l'entretien technique général de l'immeuble.



8. FIXATION DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES POUR CHARGES ET FONDS DE RÉSERVE - VOTE

Il est proposé de fixer les provisions de la façon suivante :

Charges :

01.01.2023 au 31.03.2023	14,00 €	139;930,00 €	déjà appelé
01.04.2023 au 30.06.2023	14,00 €	139;930,00 €	déjà appelé
01.07.2023 au 30.09.2023	13,00 €	129.935,00 €	
01.10.2023 au 31.12.2023	13,00 €	129.935,00 €	
01.01.2024 au 31.03.2024	13,00 €	129.935,00 €	
01.04.2024 au 30.06.2024	13,00 €	129.935,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 13,00 € par quotité sera continué en 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Fonds de réserve :

01.01.2023 au 31.03.2023	2,00 €	20.010,00 €	déjà appelé
01.04.2023 au 30.06.2023	2,00 €	20.010,00 €	déjà appelé
01.07.2023 au 30.09.2023	2,00 €	20.010,00 €	
01.10.2023 au 31.12.2023	2,00 €	20.010,00 €	
01.01.2024 au 31.03.2024	2,00 €	20.010,00 €	
01.04.2024 au 30.06.2024	2,00 €	20.010,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 2,00 € par quotité sera continué en 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	**Oui**	**3 278,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**3 278,00**	**-**
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

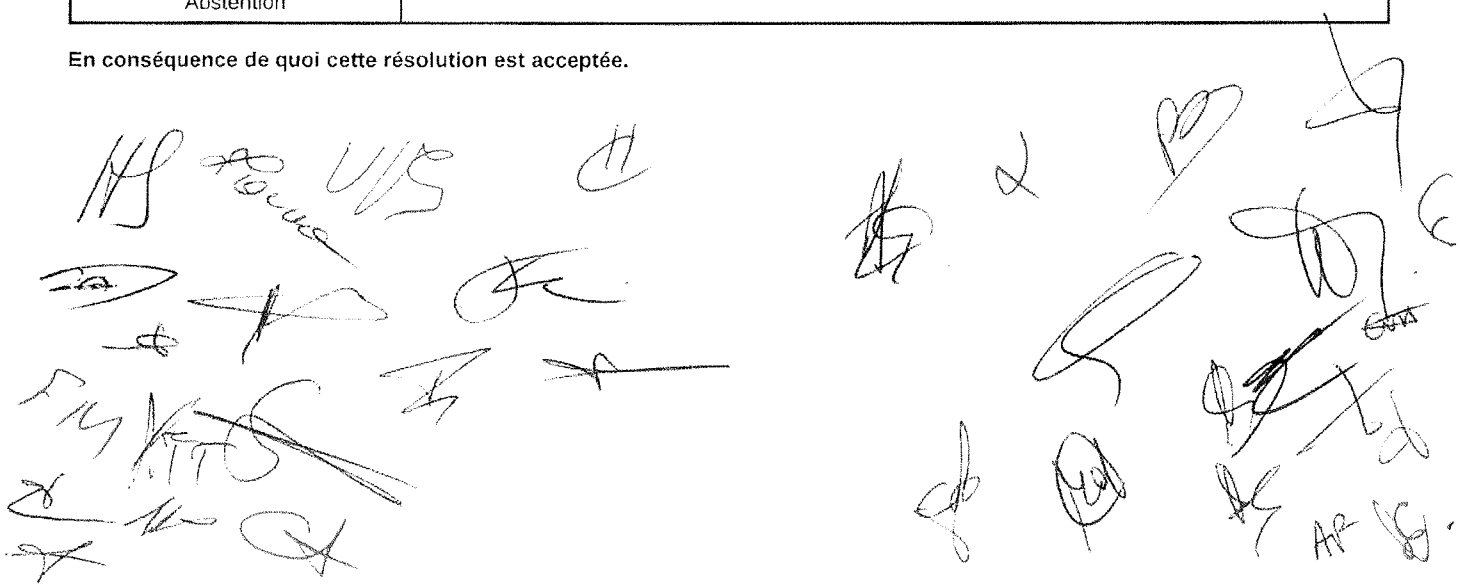
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. 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 20.000,00 €. Ce budget et ce mandat sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

Majorité absolue	**Oui**	**3 157,00**	**96,31 %**
	Non	**121,00**	**3,69 %**
	Voix exprimées	**3 278,00**	**-**
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Monsieur Brusselmans Nicolas		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



10. RÉDUIRE LA LARGEUR DE L'ESCALIER VERS LES GARAGES EN Y INTÉGRANT UN PLATEAU MONTE CHARGES - VOTE

Plusieurs personnes ont demandé une adaptation de l'escalier qui mène de l'immeuble vers les garages qui ont des problèmes ou difficultés pour monter et descendre avec des caddys, poussettes, difficultés physiques, valises, et autres.
A la base il a été envisagé de réduire l'escalier de moitié en largeur et de placer un monte charges (ascenseur) à la place. Ce genre de travail est assez invasif et coûteux.
Une alternative est présentée avec laquelle la largeur actuelle peut être maintenue.
Il s'agit de placer une plate-forme mobile sur un des murs latéraux tel que cela se place dans des résidences privées au niveau de l'escalier.
Le projet est présenté en assemblée générale et joint au procès-verbal de cette réunion.
Le coût total de cette installation est de 17.928,00 € HTVA, soit 19.003,68 € TVAC.
Cette dépense peut être imputée au fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	1 430,00	44,22 %
	Non	1 804,00	55,78 %
	Voix exprimées	**3 234,00**	-
	Abstentions	44,00	-
Non	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolan - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yvetta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Madame Bertaux Valerie - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbart Patricia - Mr & Mme Fonteyn - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Abstention	Monsieur Franssens Jacques - Monsieur Franssens Patrick		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



11. RÉNOVATION DES MARCHES EXTÉRIEURES DEVANT LES ENTRÉES 16 ET 18 - VOTE

Il est bien connu qu'il y a des affaissements importants du terrain en dehors de l'immeuble même.

Ceci entraine des décrochages des escaliers, trottoirs, garages, etc. qui nécessitent des réparations et interventions.

Les marches extérieures qui se trouvent devant les entrées 16 et 18 sont de ce fait devenu assez dénivelés. Le renouvellement de ces marches a déjà été présenté en assemblée générale il y a quelques années et a été refusé. Depuis quelques réparations locales ont été faites, mais l'ensemble n'a jamais été remis à niveau.

A la demande de plusieurs personnes qui ont des difficultés de monter et descendre ces marches, le projet a été réactualisé et est soumis au vote de cette réunion. L'ensemble sera réalisé en pierre bleue.

Au niveau de l'escalier arrière du 18, il est proposé de démonter les marches et de les redresser de façon à ce que les marches soient à nouveau à l'horizontale.

Prix :

Entrée 16 - avant 45.420,00 € HTVA

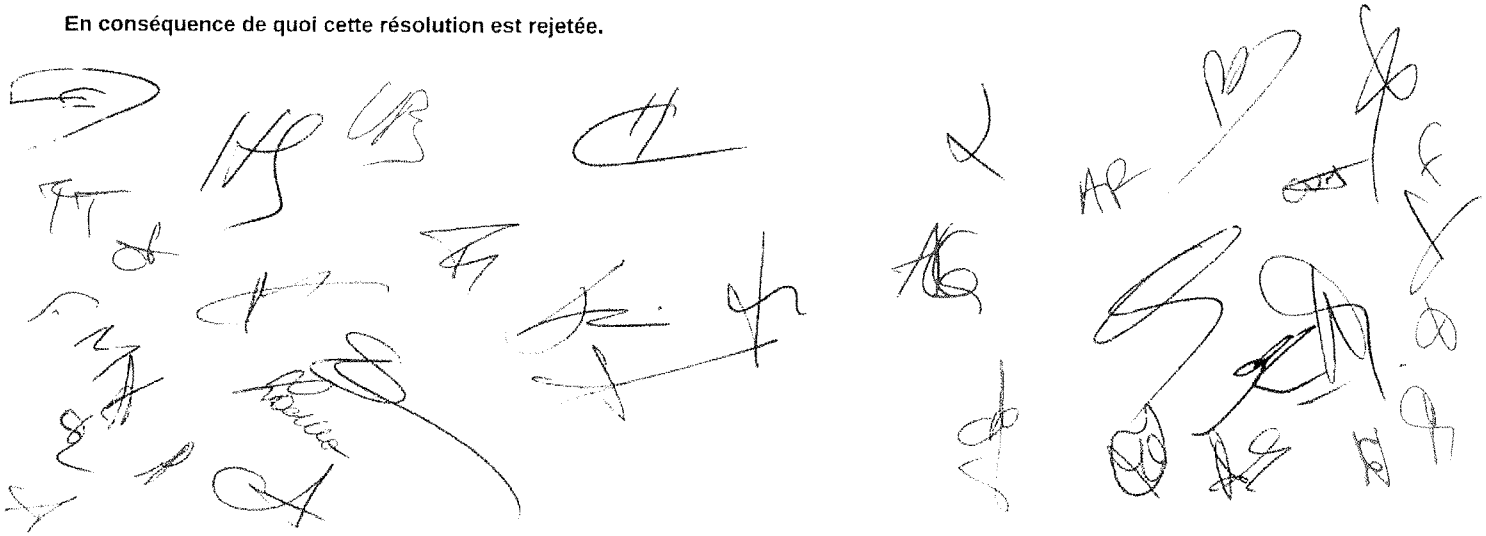
Entrée 18 - avant 30.160,00 € HTVA

Entrée 18 – arrière 8.320,00 € HTVA

Total 83.900,00 € HTVA, soit 88.934,00 € TVAC

Majorité des 2/3	**Oui**	**0,00**	**0,00 %**
	Non	**3 278,00**	**100,00 %**
	Voix exprimées	**3 278,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame SCHMIT H - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolan - Monsieur PATERNOSTER Bruno - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Madame Murgia Silvana Silvana - Madame MOUREAU Marie-France - Madame Mikolajczack Danielle - Mevrouw MEYS Maria - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Borbath-Goossens - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme ANDRES - LOPEZ Pablo - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yvetta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme Mativa-Renaud - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Monsieur Croquet Olivier - Madame COUVREUR Danielle - Monsieur Cornelis Marc - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Chawehez Micheline - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Madame Bertaux Valerie - Monsieur BELLENOT Claude - Madame VANDE MAELE Françoise - Mr & Mme MANSOORIAN - GHEIBI Farid - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme CROQUET-BOCA - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Jeunehomme Marie-Thérèse - Mevrouw Camps Anna - Monsieur HACHEZ Alain - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbart Patricia - Monsieur Franssens Jacques - Monsieur Franssens Patrick - Mr & Mme Fonteyn - Madame Follet Geneviève - Madame FLEITNERS Anna - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



11A. PROPOSITION D'UNIQUEMENT REFAIRE LES MARCHES EXTÉRIEURES ARRIÈRES DE L'ENTRÉE 18 - VOTE

Le budget à prévoir pour ce travail : € 8.320,00 HTVA

Majorité des 2/3	Oui	150,00	4,58 %
	Non	3 128,00	95,42 %
	Voix exprimées	**3 278,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Vanthienen Barbara Josiane Robin - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame SCHMIT H - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Madame Pinter Yolan - Monsieur PATERNOSTER Bruno - Dhr & Mw Nosov-Nosova - Madame Murgia Silvana Silvana - Madame MOUREAU Marie-France - Madame Mikolajczack Danielle - Mevrouw MEYS Maria - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme Borbath-Goossens - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Youssouf-Arektout - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES - Mr & Mme ANDRES - LOPEZ Pablo - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Madame WILLEMS Yvetta - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Monsieur VAN EECKHOUT - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Mr & Mme Mativa-Renaud - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Korpar-Petric - Monsieur Croquet Olivier - Madame COUVREUR Danielle - Monsieur Cornelis Marc - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame Chawehez Micheline - Madame Cauchies Anne - Monsieur Brusselmans Nicolas - Monsieur BELLENOT Claude - Madame VANDE MAELE Françoise - Mr & Mme MANSOORIAN - GHEIBI Farid - Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme CROQUET-BOCA - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Madame Jeunehomme Marie-Thérèse - Mevrouw Camps Anna - Madame Grandi Sarah - Madame Gilbart Patricia - Mr & Mme Fonteyn - Madame Follet Geneviève - Madame FLEITNERS Anna - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Mr & Mme DESMEDT - de BURGOS FAJARDO - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Madame Helin Renée		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12. EVALUATION DES FOURNISSEURS

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

- **Concordia** - Courtier assurance
- **AG Insurance** - Assurance
- **Concierges** - Nettoyage des communs & gestion poubelles
- **PS Clean** - Nettoyage - remplacement concierge
- **Bruxelles Propreté** - Déchets
- **Schindler** - Ascenseurs – entretien
- **ATK** - Ascenseur – contrôle periodique
- **Collet** - Plombier
- **Sub City** - Curage du réseau d'égouttage
- **Domotique Heroes** - Electricien
- **Domotique Heroes** - Parlophone/Vidéophone
- **M.E.P.I.** - Matériel incendie / éclairage secours
- **Magonette Jardins** - Jardin - entretien
- **Timis Construct** - Petites interventions
- **Ista** - Relevé des compteurs
- **Collet** - Chauffage - eau chaude
- **Concept Avenue** - Entretien toiture
- **Concept Avenue** - Etanchéités et terrasses
- **Engie** - Gaz & Electricité parties communes
- **Vivaqua** - Eau
- **Portomatic** - Porte de garage
- **Access Concept** - Clés et Serrurier
- **Stanley** - Badges & caméras
- **Daubioul** - Destruction des taupes
- **BVH srl** - Syndic

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.

14. ELECTION DU SYNDIC, AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT - VOTE

Vote pour le bureau de syndic BVH représenté Madame Céline Vanhuylenbroeck et Bruno Vanhuylenbroeck, avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**3 278,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

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 :

- Mme Remy
- Mme Couvreur
- Mme de Froidmont
- Mme Nosova
- Mme Le Gal
- Mme Zalewska
- Mr Cornelis
- Mr Coppeaux Sébastien

Majorité absolue	**Oui**	**3 278,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**3 278,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

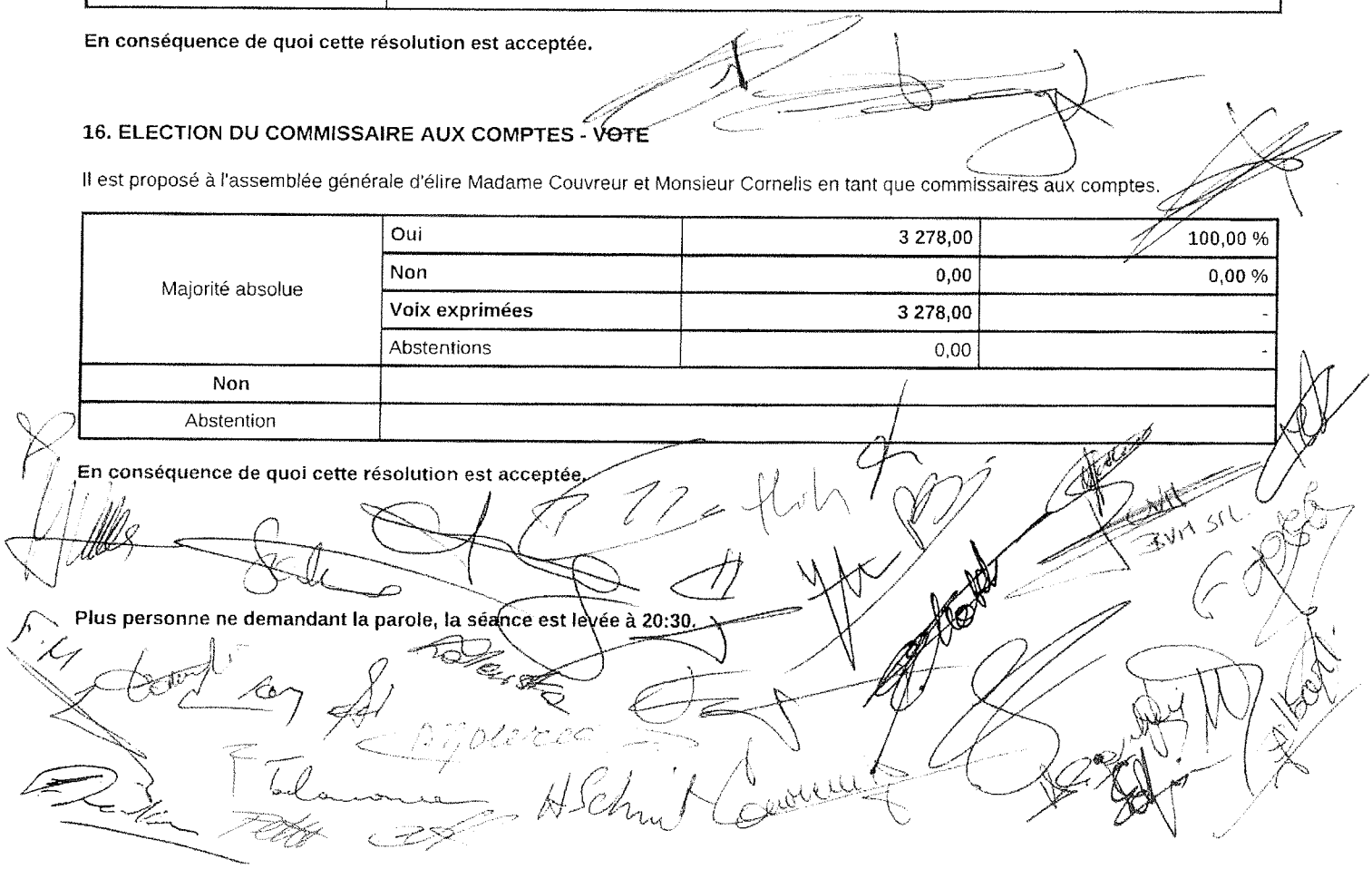
16. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire Madame Couvreur et Monsieur Cornelis en tant que commissaires aux comptes.

Majorité absolue	Oui	3 278,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**3 278,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29/04/2024 À 18:00

0117 - VAL D'OR I (0851.929.818)
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Wolubilis (grande salle de spectacle)
Avenue Paul Hymans, 251
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Procès verbal

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

90 copropriétaires sur 225 totalisant 4 885,00 / 9 995,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES.

La première session de cette assemblée générale n'a pas obtenu le double quorum. Le nombre de présent et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.

Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième session de cette assemblée générale ne 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 DE SÉANCE ET D'UN SECRÉTAIRE

Il est proposé à l'assemblée générale que Madame Remy préside cette réunion.

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, réprésenté par Céline Vanhuylenbroeck, Bruno Vanhuylenbroeck et Annika De Baets.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 25.04.2023

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 conséquance le procès-verbal de cette assemblée est approuvé de fait.

4. LECTURE DU RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023.

Les comptes ont été vérifiés par Madame Couvreur et Monsieur Cornelis. Il est donné lecture du rapport de vérification dont copie en annexe.

Les comissaires aux comptes confirment que les comptes sont bien tenus et propose à l'assemblée générale de les approuver et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

5. APPROBATION DU BILAN AU 31.12.2023 ET DES COMPTES DE L'EXERCICE 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'exercice 2023 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaires aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**4 740,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 740,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. PRÉSENTATION DU BUDGET DES CHARGES POUR 2024

Il est proposé de maintenir actuellement les mêmes provisions que les dernières appelées en 2023 pour les charges courantes. Pour les travaux présentés plus loin à l'ordre du jour il sera décidé point par point de son financement.

Majorité absolue	**Oui**	**4 740,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 740,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le syndic et le conseil de copropriété se sont réunis une fois par mois, en dehors des visites techniques et autres à l'immeuble afin de faire la point sur les affaires en cours, les travaux à prévoir et l'entretient technique générale de l'immeuble.



8. FIXATION DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES POUR CHARGES ET FONDS DE RÉSERVE - VOTE

Il est proposé de fixer les provisions de la façon suivante :

Charges :

01.01.2024 au 31.03.2024	13,00 €	129.935,00 €	déjà appelé
01.04.2024 au 30.06.2024	13,00 €	129.935,00 €	déjà appelé
01.07.2024 au 30.09.2024	13,00 €	129.935,00 €	
01.10.2024 au 31.12.2024	13,00 €	129.935,00 €	
01.01.2025 au 31.03.2025	13,00 €	129.935,00 €	
01.04.2025 au 30.06.2025	13,00 €	129.935,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 13,00 € par quotité sera continué en 2025 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Fonds de réserve :

01.01.2024 au 31.03.2024	2,00 €	19.990,00 €	déjà appelé
01.04.2024 au 30.06.2024	2,00 €	20.010,00 €	déjà appelé
01.07.2024 au 30.09.2024	2,00 €	19.990,00 €	
01.10.2024 au 31.12.2024	2,00 €	19.990,00 €	
01.01.2025 au 31.03.2025	2,00 €	19.990,00 €	
01.04.2025 au 30.06.2025	2,00 €	19.990,00 €	

Il est proposé que ce dernier appel à 2,00 € par quotité sera continué en 2025 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Historique et évolution du fonds de réserve en fonction des travaux en cours et voté en assemblée générale Val d'Or :

	Décisions Val d'Or	Val d'Or I
Etat du FDR au 31/12/2023		340 977,89 €
Facture sortie de secours	27 971,21 €	13 978,61- €
Facture sortie de secours	26 577,19 €	13 281,95- €
Facture sortie de secours à recevoir	13 960,23 €	6 976,62- €
Reste à facturer sortie secours	30 000,00 €	14 992,50- €
Approvisionnement 01/01/2024		19 990,00 €
Approvisionnement 01/04/2024		19 990,00 €
Approvisionnement 01/07/2024		19 990,00 €
Approvisionnement 01/10/2024		19 990,00 €
Ventilation garages	65 000,00 €	32 483,75- €
Coût traçage parkings	28 598,80 €	14 292,25- €
Coût abris vélos parkings	65 000,00 €	32 483,75- €
Coût parking vélos visiteurs	25 000,00 €	12 493,75- €
Trottoir	105 000,00 €	52 473,75- €
Mandat travaux ponctuels	200 000,00 €	99 950,00- €
Simulation FDR après travaux		127 530,95 €

Majorité absolue	**Oui**	**4 885,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX DANS UN BUDGET ANNUEL MAXIMAL DONT LE MONTANT EST À FIXER 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 € 20.000,00. Ce budget et ce mandat sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

Majorité absolue	**Oui**	**4 885,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. PROPOSITION DE MODIFIER L'HEURE À LAQUELLE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE SE TIENDRA À L'AVENIR – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale de modifier l'heure à laquelle l'assemblée générale se tiendra à l'avenir. L'assemblée générale se tient actuellement à 18h00. Il est proposé de tenir cette réunion à 14.00 heures dans le futur.

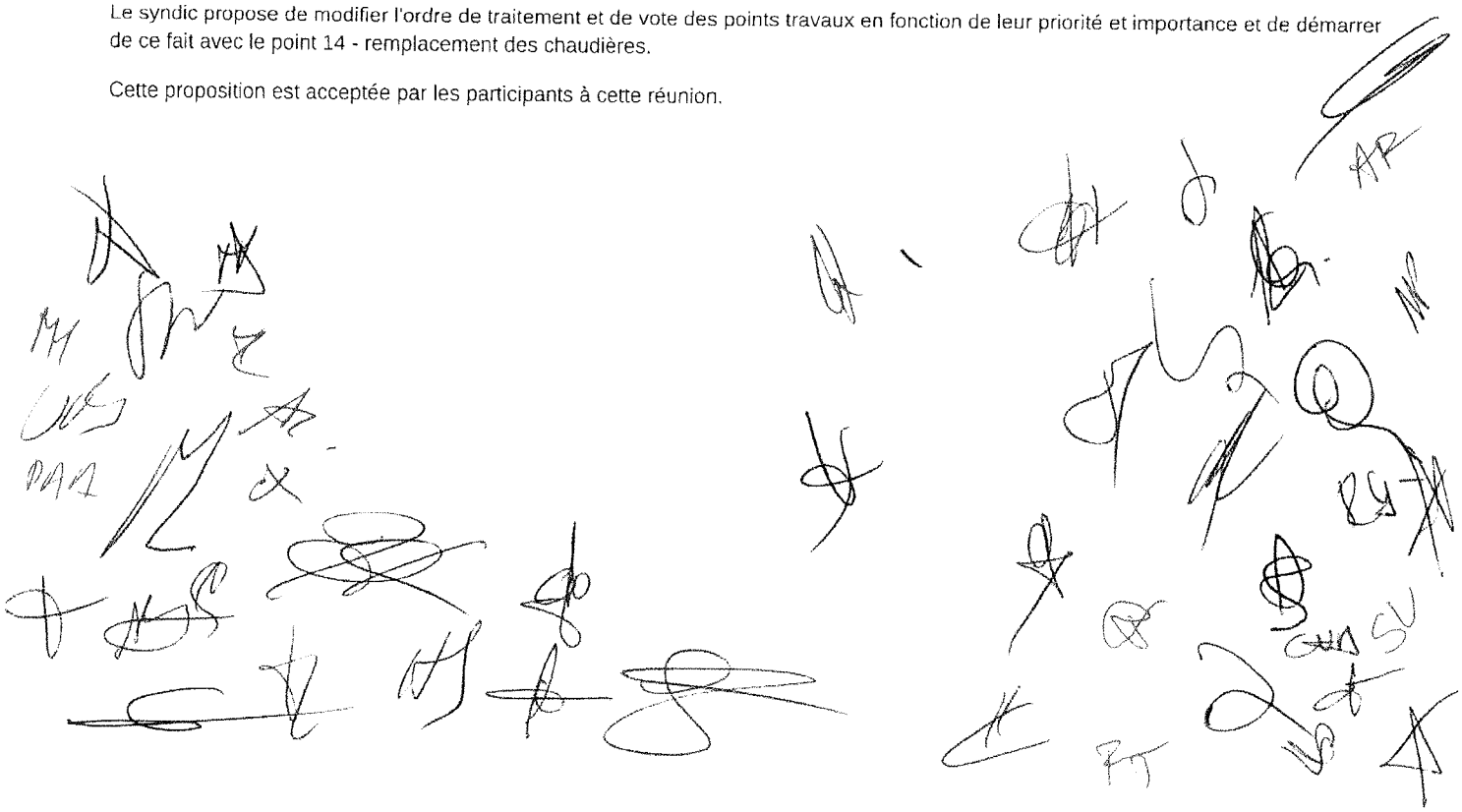
Majorité absolue	**Oui**	**4 567,00**	**93,49 %**
	Non	**318,00**	**6,51 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Peev - Darricades Ivan - Morgane - Madame VOLLEN Chantal - Madame Follet Geneviève - Mr & Mme Meeuwig - Struyf - Monsieur Franssens Patrick - Indivision Franssens		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

MODIFICATION DE L'ORDRE DE TRAITEMENT DES POINTS RELATIFS AUX TRAVAUX

Le syndic propose de modifier l'ordre de traitement et de vote des points travaux en fonction de leur priorité et importance et de démarrer de ce fait avec le point 14 - remplacement des chaudières.

Cette proposition est acceptée par les participants à cette réunion.



14. CHAUDIÈRES : REMPLACEMENT DES CHAUDIÈRES ET DÉSIGNATION D'UN BUREAU D'ÉTUDE POUR L'ANALYSE DES DEVIS ET SUIVI DU CHANTIER – VOTE

Le veille du jour de l'envoi de la première convocation, le chauffagiste Collet nous annonce un gros problème à une des deux chaudières qu'il a du mettre à l'arrêt. Les chaudières de Val d'Or I ont plus de 30 ans d'âge, mais n'ont rarement généré des problèmes jusque là. Très vite, Collet nous informe que la chaudière est irréparable.

Afin d'avoir un deuxième avis, le syndic contacte immédiatement la société Deridder qui vient d'installer une nouvelle installation de chauffe et de production d'eau chaude à Val d'Or II.

Deridder visite l'immeuble le même jour les installations de Val d'Or I et confirme qu'une des chaudières doit être mise hors service car elle est complètement hors service (morte). Au moment de la mise hors service définitive, elle perdait 300 litres d'eau par heure !

La deuxième se trouve presque dans le même état mais fonctionne encore, sans pouvoir garantir pour encore combien de temps. Le risque est donc grand que la deuxième chaudière rende l'âme également avec comme résultat que l'immeuble complet se trouve sans chauffage et sans eau chaude.

Il est impossible d'avoir une étude complète du bureau Deplasse ou n'importe quel bureau spécialisé en si peu de temps. C'est pourquoi le syndic a demandé un devis (estimation de prix) à Deridder pour une installation semblable à celle du Val d'Or II qui est présentée à l'assemblée générale de ce 24.04.2024. Ce devis a été envoyé à tous les copropriétaires avant la tenue de cette réunion.

Le syndic informe qu'à l'ACP Val d'Or II, le bureau Deplasse a été désigné pour réaliser un cahier de charges en fonction des besoins d'un tel immeuble. De nombreuses sociétés ont été contactés et la société Deridder a finalement été retenue. Les travaux se sont faits sans aucun problème et à la grande satisfaction de tous les copropriétaires et habitants.

Après l'installation, il a été convenu entre parties que la société Deridder s'occupe de tout ce qui se trouve dans la chaufferie et que la société Collet continue à s'occuper des problèmes et interventions hors local chaufferie (appartements- fuites-réparations-recherches-etc.)

Nous présenterons donc à cette assemblée générale :

- la désignation du bureau Deplasse pour analyser le devis de Deridder qui servira comme base dont son offre a été envoyé également à tous les copropriétaires.
- de fixer le montant maximal pour le remplacement des chaudières et de la production d'eau chaude à 450.000,00 € TVAC.
- de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété de valider le résultat de l'analyse du bureau Deplasse et de confirmer la commande.
- de décider du financement de ces travaux

Tenant comptes des travaux encore en cours au niveau du permis d'environnement, il est précisé que ces travaux ne peuvent pas être financé par le fonds de réserve de cette ACP.

Un crédit devra être souscrit de maximum 450.000,00 €
Pour information, le taux d'intérêt d'un crédit Belfius se situe actuellement à environ 5,00 % avec une durée de crédit de 7 ans suivant le montant.
Ceci représente les remboursements mensuels suivants (estimation-simulation) :

- Simulation pour 450.000,00 € à un taux d'intérêt de 5,00 %
- Durée 7 ans :
  - 30 quotités 19.09 € / mois
  - 40 quotités 25,45 € / mois
  - 60 quotités 38,18 € / mois
  - 70 quotités 44,54 € / mois

La banque Belfius peut demander à l'ACP de souscrire une assurance Atradius qui couvre en cas de mauvais payeurs dans le remboursement de ce crédit. Le fait de devoir souscrire cette assurance-crédit dépend de la décision de la commission de crédit après introduction du dossier. La prime de cette assurance s'élève à maximum 4% du montant du crédit.

Majorité des 2/3	**Oui**	**4 885,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14A. SOUSCRIPTION D'UN CRÉDIT BANCAIRE AUPRÈS DE BELFIUS

Tenant comptes des travaux encore en cours au niveau du permis d'environnement, il est précisé que ces travaux ne peuvent pas être financé par le fonds de réserve de cette ACP.
Un crédit devra être souscrit de maximum 450.000,00 €
Pour information, le taux d'intérêt d'un crédit Belfius se situe actuellement à environ 5,00 % avec une durée de crédit de 7 ans suivant le montant.
Il est proposé de donner mandat au syndic pour la signature d'un crédit bancaire auprès de la banque Belfius d'un montant de maximum 450.000,00 € avec une durée de 7 ans.

Majorité absolue	**Oui**	**4 885,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14B. ASSURANCE ATRADIUS

La banque Belfius peut demander à l'ACP de souscrire une assurance-crédit qui couvre en cas de mauvais payeurs dans le remboursement de ce crédit. Le fait de devoir souscrire cette assurance dépend de la décision de la commission de crédit après introduction du dossier. La prime de cette assurance s'élève à maximum 4% du montant du crédit.

Dans l'hypothèse où la banque exigerait que le crédit soit couvert par une assurance, il est proposé de donner mandat au syndic pour souscrire une assurance-crédit auprès de la compagnie Atradius (ou toute autre compagnie) aux conditions du marché.

Majorité absolue	**Oui**	**4 885,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



11. RÉNOVATION DES MARCHES EXTÉRIEURES À L'ARRIÈRE DES ENTRÉES 16 ET 18 - VOTE

Quelques occupants et copropriétaires font remarques que les escaliers extérieurs, à l'arrière des entrées 16 et 18 deviennent dangereux et difficile à pratiquer. En effet, comme le terrain en dehors de l'immeuble même continue à s'affaisser, les marches s'inclinent cers le bas. En plus, les marches (surtout à l'arrière du 18) sont assez étroites.

Il est proposé de refaire ces escaliers en agrandissant la largueur des marches. De ce fait l'escalier sera plus long et arrivera plus près de la bordure avec la route arrière.

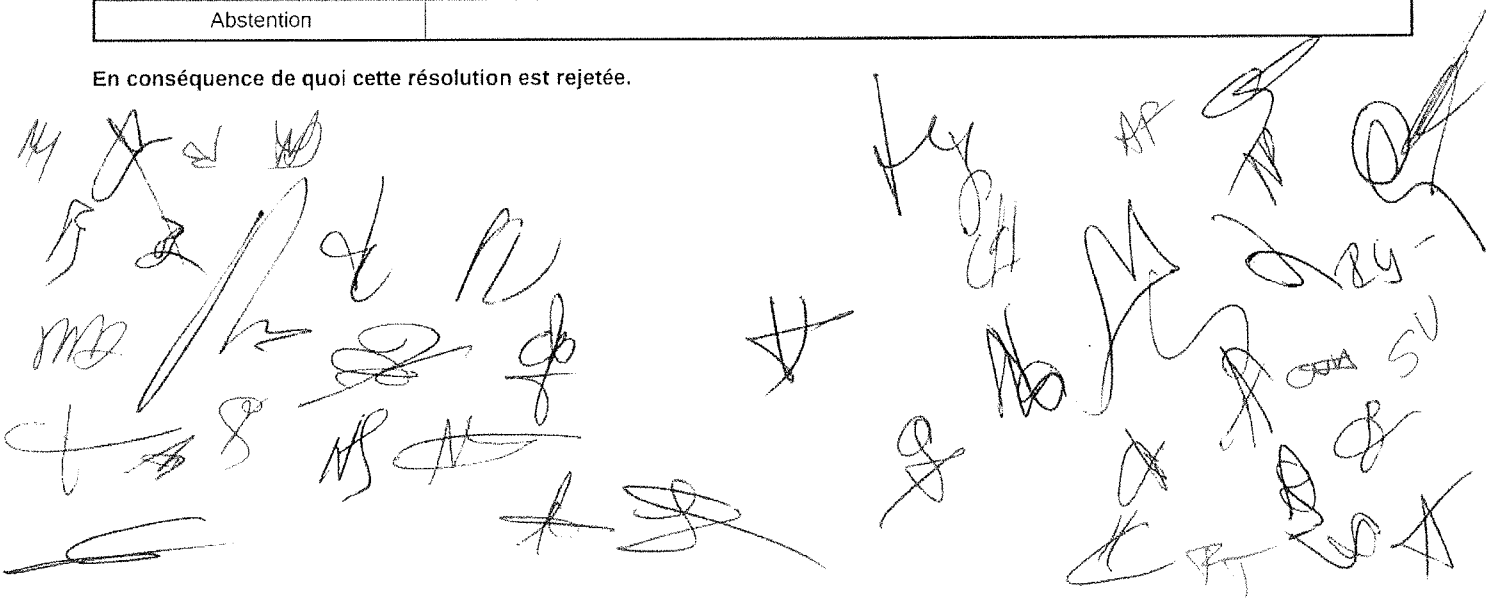
Un devis a été réalisé par Concept Avenue et envoyé à tous les copropriétaires et s'élève à :

- Escalier arrière 16 30.291,62 € TVAC
- Escalier arrière 18 32.971,30 € TVAC
- Total **63.262,92 € TVAC**

Le vote se fait sur la rénovation des escaliers.

Majorité des 2/3	**Oui**	**59,00**	**1,21 %**
	Non	**4 826,00**	**98,79 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Mikolajczack Danielle - Mr & Mme Safari-Moradyabsardy - Madame SAN NARD - Madame SCHMIT H - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Madame SWINNEN Anne - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - TIBAUX - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Monsieur MOEREMANS Frédéric - Mr & Mme Moffatt - Moerman Alan - Chantal - Madame MOUREAU Marie-France - Madame Murgia Silvana Silvana - Dhr Okcan Burak - Monsieur Parfentiev Anton - Madame PAS Joëlle - Madame Hennequin Wendy - Madame Pinter Yolan - Mr & Mme TIRTIAUX-VRIJGHEM Jean-Pierre - Madame VAN CAMP - SCHEERS - Monsieur VAN EECKHOUT - Mr & Mme Everard de Harzir-de la Kethulle de Ryhove - Mr & Mme Borbath-Goossens - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Peev - Darricades Ivan - Morgane - Madame HYNOWSKA ANNA - Messieurs ALMEIDA DE OLIVEIRA - DE CONINCK Bruno - Gilles - Monsieur Schuller Renaud - Mr & Mme LEPOUTRE - LA Denis - Nathalie - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES Sophie et Veronique - VAN OBBERGHEN - Monsieur Meesschaert Willy - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Mr & Mme VANDOREN-MERTENS - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme Zalewski-Zalewska - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mr & Mme ANDRES - LOPEZ Pablo - Madame GIEDRYTE Rima - Madame LEURART Anne Aline - Madame Rescia Silvia - Monsieur Cornelis Marc - Madame COUVREUR Danielle - Mme LERMINIAUX - Madame Côté Héloïse - Mr & Mme DAMSEAUX - MAGDELIJNS - Mlle de FROIDMONT Anne Sophie - Monsieur De Greef Marc - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Madame Flament Monique - Mr & Mme Coppeaux-Dusoleil - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame TORRENTI Marinella - Madame VANDE MAELE Françoise - Monsieur ALARD Serge - Madame André Laurence - Monsieur Bellenot Claude - BERLANGER - Madame Bertaux Valerie - Madame Cauchies Anne - Madame Chawehez Micheline - Madame Follet Geneviève - Mr & Mme Fonteyn - LAFRUIT - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Monsieur Lejeune André - Mr & Mme Linsmeau-Ghilin - Madame Maciejewska Dorota - Monsieur Mariaule Michel - Madame MATABISHI Marie - Mr & Mme Meeuwig - Struyf - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Madame Petric Nikolina - S.A. IMMO DEBECOU - Monsieur Franssens Patrick - Indivision Franssens - Madame Gilbart Patricia - Madame GINION Claire - Monsieur Goblet Pascal - Madame Grandi Sarah - Monsieur HACHEZ Alain - Mevrouw Camps Anna - Madame Heynderyckx Stéphanie - Mevrouw MEYS Maria		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



12. PROPOSITION DE REMPLACEMENT DES ÉCLAIRAGES SUR LES PALIERS AVEC DÉTECTEURS DE MOUVEMENT - VOTE

Il est proposé de remplacer les éclairages des paliers par des nouvelles appliques Led, équipés d'un détecteur de mouvement. Ceci pour éviter d'allumer une série d'étages en même temps.

Le devis de Domotique Heroes, dont copie a été envoyé à tous les copropriétaires, comprend 2 variantes.

L'ACP Val d'Or II a déjà fait ce travail et a opté (comme pratiquement tous les immeubles) pour la variante Steinel.

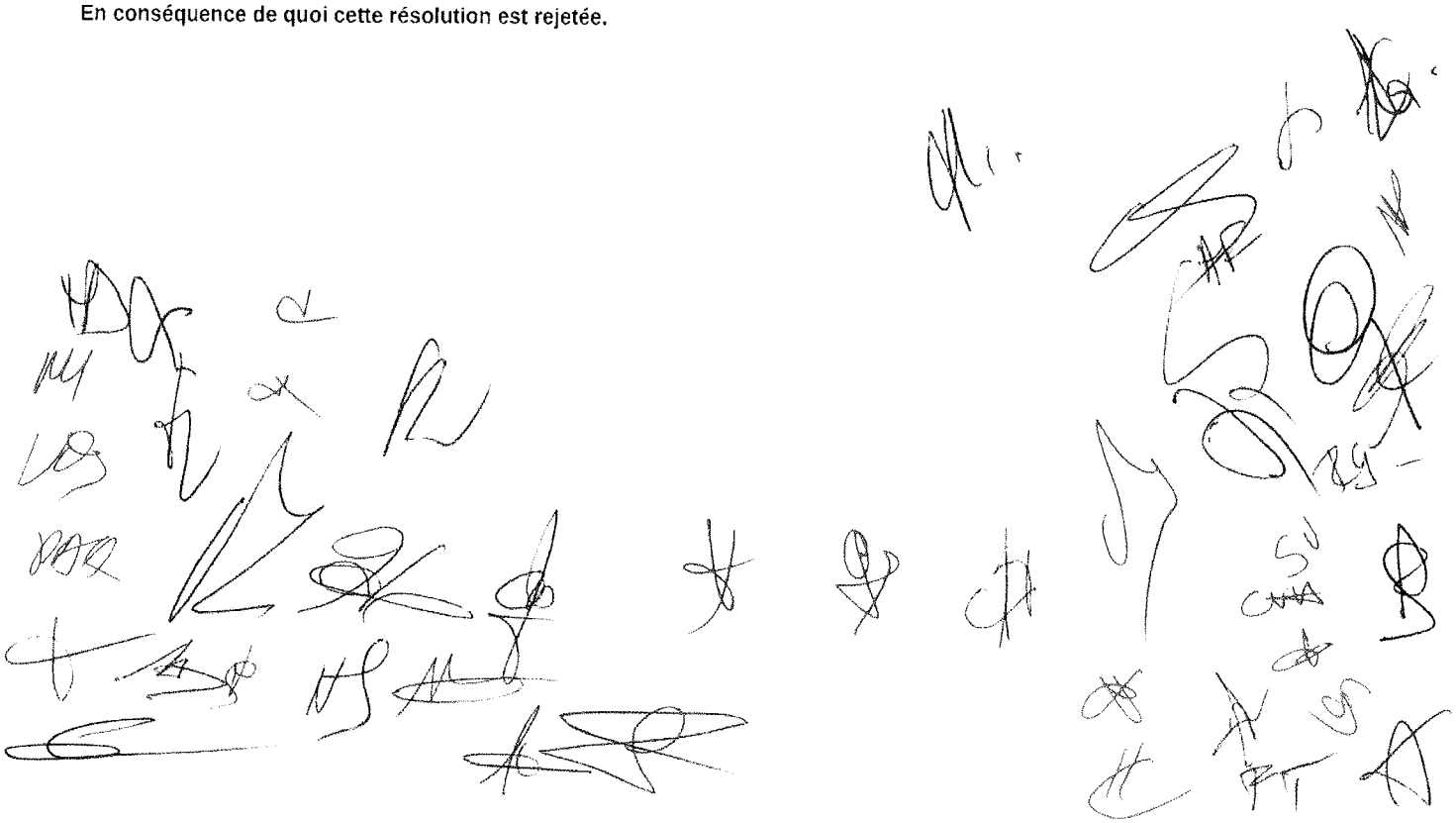
La raison principale de ce choix est le réglage possible de ces appareil de façon à ne pas les allumer par un passage à travers des portes d'appartement, ascenseur, etc. + la garantie plus étendue de 5 ans.

- Entrée 16 9.838,50 € TVAC
- Entrée 18 11.981,61 € TVAC
- Total **23.820,11 € TVAC**

Ce travaux seront financés par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	**Oui**	**2 026,00**	**44,21 %**
	Non	**2 557,00**	**55,79 %**
	Voix exprimées	**4 583,00**	-
	Abstentions	302,00	-
Non	Madame Mikolajczack Danielle - Mr & Mme Safari-Moradyabsardy - Madame SAN NARD - Mr & Mme STORY-VANBUYTEN - Monsieur SZRAMIAK John - Madame Talamanca Francesca - TIBAUX - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Monsieur MOEREMANS Frédéric - Mr & Mme Moffatt - Moerman Alan - Chantal - Madame Murgia Silvana Silvana - Madame PAS Joëlle - Monsieur VAN EECKHOUT - Mr & Mme Borbath-Goossens - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Monsieur Schuller Renaud - Mr & Mme LEPOUTRE - LA Denis - Nathalie - Monsieur Casteleyn Yves - Mesdames FLORES - DE VRIES Sophie et Veronique - VAN OBBERGHEN - Mr & Mme Vanden Broeck-Dabe - Madame VOLLEN Chantal - Monsieur Cornelis Marc - Madame COUVREUR Danielle - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Madame Flament Monique - Mr & Mme CONSTANT - MASSCHELEIN - Madame TORRENTI Marinella - Monsieur ALARD Serge - BERLANGER - Madame Bertaux Valerie - Madame FLEITNERS Anna - LAFRUIT - Mr & Mme LECLERCQ-LIBOTTE - Mr & Mme Linsmeau-Ghilin - Madame MATABISHI Marie - Mr & Mme Van Grambezen - Meire Pierre et Martine - Madame Petric Nikolina - Madame Gilbart Patricia - Madame GINION Claire - Monsieur HACHEZ Alain - Mevrouw Camps Anna - Mevrouw MEYS Maria		
Abstention	Madame SCHMIT H - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame SWINNEN Anne - Dhr Okcan Burak - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



13. ETANCHÉITÉ DE LA FAÇADE NORD + RENOUVELLEMENT DES JOINTS DE LA FAÇADE GAUCHE (NORD) – VOTE

Quelques personnes ont des problèmes d'infiltration d'eau via la façade latérale dans leur appartement. Cela se situe à plusieurs endroits différents de la façade. Une réparation locale n'est pas conseillée du fait que l'ensemble des joints de cette façade est en mauvais état et que la pose d'un hydrofuge localement fixera les saletés de pollution et autre sur la façade. Un nettoyage complet doit avoir lieu avant la rénovation des joints et la pose d'un hydrofuge.

Un devis a été établi par Concept Avenue et envoyé à tous les copropriétaires avec cette réunion et s'élève à 98.698,72 € TVAC.

Le syndic propose de reporter ces travaux et de présenter un autre devis à la prochaine assemblée générale avec la pose d'une isolation sur cette façade. Actuellement il est possible d'obtenir des primes à ce niveau et il vaut la peine d'étudier cela avant de prendre cette décision.

Il est donc proposer à l'assemblée générale de postposer ce point pour les raisons décrites ci-dessus.

Le vote se fait donc sur le report de ce point.

Majorité absolue	Oui	4 885,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. EVALUATION DES FOURNISSEURS

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

- **Concordia -** Courtier assurance
- **AG Insurance -** Assurance
- **Concierges -** Nettoyage des communs & gestion poubelles
- **PS Clean -** Nettoyage - remplacement concierge
- **Bruxelles Propreté -** Déchets
- **Schindler -** Ascenseurs – entretien
- **ATK -** Ascenseur – contrôle periodique
- **Collet -** Plombier
- **Sub City -** Curage du réseau d'égouttage
- **Domotique Heroes -** Electricien
- **Domotique Heroes -** Parlophone/Vidéophone
- **M.E.P.I. -** Matériel incendie / éclairage secours
- **Magonette Jardins -** Jardin - entretien
- **Timis Construct -** Petites interventions
- **Ista -** Relevé des compteurs
- **Collet -** Chauffage - eau chaude
- **Concept Avenue -** Entretien toiture
- **Concept Avenue -** Etanchéités et terrasses
- **Engie -** Gaz & Electricité parties communes
- **Vivaqua -** Eau
- **Portomatic -** Porte de garage
- **Access Concept -** Clés et Serrurier
- **Stanley -** Badges & caméras
- **BVH -** Syndic

16. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

Le syndic informe ne pas avoir reçu de remarques ou questions de locataires à présenter à cette assemblée générale.

17. ELECTION DU SYNDIC AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT - VOTE

Vote pour le bureau de syndic BVH représenté par Madame Céline Vanhuylenbroeck et Mr. Bruno Vanhuylenbroeck, avec mandant au président de la séance pour signer le contrat.

Majorité absolue	**Oui**	**4 880,00**	**99,90 %**
	Non	**5,00**	**0,10 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme Meeuwig - Struyf		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - VOTE

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété pour l'agréable collaboration. Le syndic souhaite également faire part de la démissions de Mme De Froidemont, Mme Zalewska et de Mme Le Gal.

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété :

- Mme Remy
- Mme Couvreur
- Mme Nosova
- Mr Cornelis
- Mr Coppeaux Sébastien

Majorité absolue	**Oui**	**4 885,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES - VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire Madame Couvreur et Monsieur Cornelis en tant que commissaires aux comptes.

Majorité absolue	**Oui**	**4 885,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**4 885,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:00.

(3)

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11/06/2025 À 14:00

0117 - VAL D'OR I (0851.929.818)
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Salle 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.

61 copropriétaires sur 225 totalisant 3 283,00 / 9 995,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

La première session de cette assemblée générale n'a pas obtenu le double quorum. Le nombre de présent et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.

Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième session de cette assemblée générale ne 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(E)PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE ET D'UN SECRÉTAIRE.

Il est proposé à l'assemblée générale que Madame Remy préside cette réunion.

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Monsieur Bruno Vanhuylenbroeck , Madame, Eleonore Desurmont et Madame Farah Yousfi.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 29.04.2024.

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 SYNDIC, DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ.

Rapport des commissaires aux comptes par Marc Cornelis.

Une copie du rapport est joint au présent procès-verbal.

Les commissaires aux comptes lisent leur rapport en séance à l'assemblée.

Les commissaires indiquent qu'ils restent des corrections à réaliser. Il est fait mention de plusieurs points.

La vérification des comptes est encore en cours.

Rapport du conseil de copropriété par Danielle Couvreur.
Une copie du rapport est joint au présent procès-verbal.

Les membres du conseil lisent leur rapport en séance à l'assemblée.

Rapport du syndic.
Le syndic et le conseil de copropriété se sont réunis une fois par mois, en dehors des visites techniques et autres à l'immeuble afin de faire la point sur les affaires en cours, les travaux à prévoir et l'entretient technique générale de l'immeuble.
Malheureusement ces réunions régulières avec le conseil de copropriété ont été fortement réduites depuis janvier 2025.
Le président, en accord avec le conseil fera une proposition pour le futur au point 5.
Plusieurs copropriétaires ont émis des remarques importantes au niveau du manque de suivi de la gestionnaire actuelle de cette ACP.
En accord avec le conseil de copropriété il a été convenu de désigner une autre gestionnaire pour votre ACP, Madame Farah Yousfi : farah@bvh-id-parte.be ou farah.yousfi@bvh-id-parte.be
Farah a une expérience de 11 ans dans la gestion de copropriétés et sera assistée pendant les premiers mois par ses collègues du bureau et par Bruno Vanhuylenbroeck pour assurer une transistion parfaite.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 CLÔTURÉ AU 31.12.2024 ET LA RÉPARTITION DES CHARGES.AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE .

Les comptes ont été vérifiés par Madame Couvreur et Monsieur Cornelis, assisté de Madame Remy. Il a été donné lecture du rapport de vérification au point précédent.
Les commissaires aux comptes informent que les comptes 2024 ne sont pas encore clôturés.
Le syndic a eu des soucis de personnel au niveau comptabilité et a dû se séparer de la comptable précédente. La comptable Madame Marina Omelcenco est active chez BVH depuis quelques mois et a repris la comptabilité de l'ACP Val d'Or.
Elle a dû rectifier certaines imputations qui ont fait que les décomptes ne sont pas encore terminés.
Les vérificateurs confirment qu'il n'y a pas de détournements de fonds, mais informent que certaines imputations sont à refaire entre diverses rubriques, entre le fonds de réserve et le compte courant, etc.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver les decomptes sous réserve que ceux-ci soient envoyés au plus tard au 31 juillet 2025 accompagnés d'un rapport positif des comptes des commissaires aux comptes sur ceux-ci mais de postposer les décharges du syndic, commissaire aux comptes et conseil de copropriété à la prochaine assemblée générale ou assemblée générale extraordinaire.

Majorité absolue	**Oui**	**3 162,00**	**96,31 %**
	Non	121,00	3,69 %
	Voix exprimées	**3 283,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme SMETS - LE GAL		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

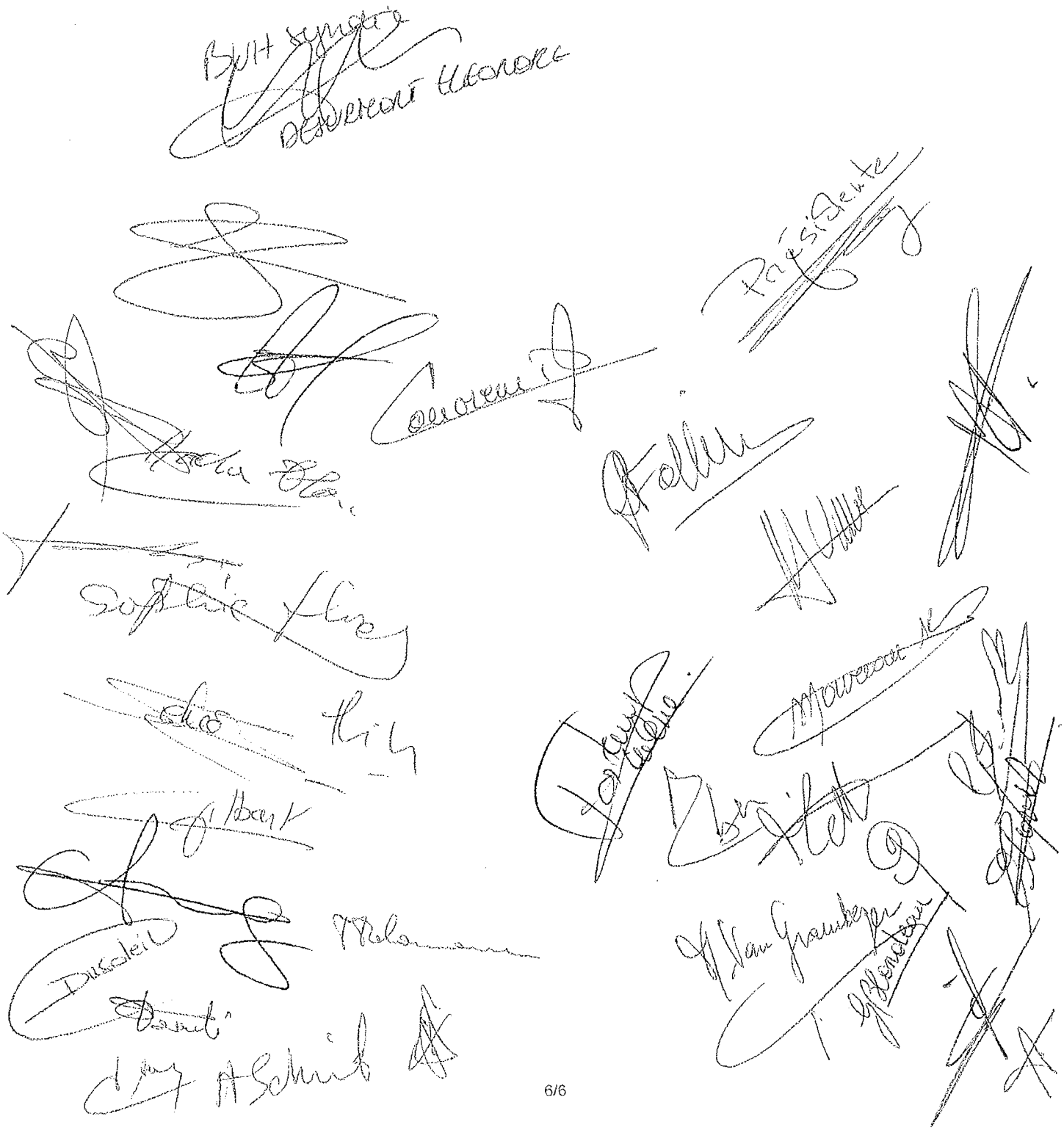
13. RÈGLES POUR LA GESTION DES SINISTRES – MONTANT DE LA FRANCHISE À DÉTERMINER EN CAS DE CAUSE PRIVATIVE ET POUR TOUT SINISTRE INFÉRIEUR À LA FRANCHISE CONTRACTUELLE – VOTE

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

14. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

Tenant compte des décisions prises ci-dessus il est convenu de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16:05.



B V H
Immo Dominique

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28/04/2026 À 13:30

0117 - VAL D'OR I (0851.929.818)
AVENUE DE LA CHARMILLE 16-18
1200 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : ONS HUIS
Burgemeester Servranckxplein, 19
1932 Brussel

Procès verbal

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

39 copropriétaires sur 225 totalisant 2 036,00 / 9 995,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 13:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Lors de la première séance de cette assemblée générale, le double quorum n'a pas été atteint.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.

S'agissant d'une deuxième séance de cette assemblée générale, le double quorum n'est plus requis et l'assemblée peut dès lors valablement délibérer sur tous les points de 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 Monsieur Cornelis Marc préside cette réunion.

Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame Farah Yousfi et Madame Vanessa Watt

Majorité absolue	Oui	1 930,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 930,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE 2025 4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES, SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ 2025.

Aucune décision prise lors de la précédente assemblée générale n'a été contestée devant le Juge de paix dans le délai légal de quatre mois, conformément à l'article 577-9 §§ 8 et 9 du Code civil.

Le procès-verbal de cette assemblée générale est dès lors approuvé.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES, SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ 2025.

Le syndic donne la parole aux personnes concernées.

Il est précisé que, dès réception de leur rapport, celui-ci sera transmis à l'ensemble des copropriétaires.

Pour information, toutes les données nécessaires ont été communiquées par BVH afin de permettre un contrôle des comptes.

5. APPROBATION DU BILAN ET DÉCOMPTE DE L'ANNÉE COMPTABLE ÉCOULÉE ARRÊTÉS AU 31/12/2025, SOIT DU 01/01/2025 AU 31/12/2025, 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 31.12.2025 ainsi que les comptes de l'exercice 2025, et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Les rapports seront envoyés dans les plus brefs délais.

Il est proposé de remettre ce point lors d'une prochaine assemblée Extraordinaire

Majorité absolue	Oui	45,00	2,21 %
	Non	1 991,00	97,79 %
	Voix exprimées	2 036,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame TORRENTI Marinella - Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme TIRTIAUX-VRIJGHEM Jean-Pierre - Madame VOLLEN Chantal - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mesdames FLORES - DE VRIES Sophie et Veronique - Monsieur Casteleyn Yves - Mr & Mme Borbath-Goossens - Monsieur JULIENS Pierre-Marie Léopold - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Peev - Darricades Ivan - Morgane - Messieurs ALMEIDA DE OLIVEIRA - DE CONINCK Bruno - Gilles - Madame LEURART Anne Aline - HUSHYAR YAZDIAN Amir Arsalan - Madame Fortemps Hélène - Mme ALONSO MOK Lydia - Madame SCHMIT H - Madame Remy Jeannine - PIRAPREZ - Mr & Mme BACHY- DUMEZ - Mr & Mme Bellenot - Chawehez Claude - Micheline - Madame Bertaux Valerie - Madame Cauchies Anne - Madame Chawehez Micheline - Monsieur Cornelis Marc - Madame COUVREUR Danielle - Mme LERMINIAUX - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - Madame FLEITNERS Anna - Madame Follet Geneviève - Monsieur Franssens Patrick - Madame Gilbart Patricia - Mevrouw Camps Anna - LAFRUIT - Madame Murgia Silvana Silvana - PREUD'HOMME Christophe		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

6. APUREMENT DU DÉFICIT DE L'EXERCICE 2024 – VOTE

Ce point n'est pas d'application, le montant ayant déjà été imputé via les décomptes individuels.

7. PRÉSENTATION DU BUDGET 2026 ET FONDS DE RESERVE – VOTE

Il est proposé de fixer les provisions comme suit :

Charges:
01.01.2026 au 31.03.2026 - € 129.935,00 (déjà appelé)
01.04.2026 au 30.06.2026 - € 129.935,00 (déjà appelé)
01.07.2026 au 30.09.2026 - € 139.930,00
01.10.2026 au 31.12.2026 - € 139.930,00

Les deux premiers appels de 13,00 € par quotité ont déjà été effectués. Il est proposé d'augmenter ce montant à 14,00 € par quotité à partir du 01/07/2026, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Fonds de réserve:
01.01.2026 au 31.03.2026 - € 29.985,00 (deja appelé)
01.04.2026 au 30.06.2026 - € 29.985,00 (déjà appelé)
01.07.2026 au 30.09.2026 - € 29.985,00
01.10.2026 au 31.12.2026 - € 29.985,00

Il est proposé que l'appel à 3,00 € par quotité sera continué en 2026 jusqu'à la prochaine assemblée générale

Il est proposé à l'assemblée d'accepter l'augmentation de celui-ci en cours d'exercice si cela s'avère nécessaire.

Majorité absolue	Oui	1 802,00	91,57 %
	Non	166,00	8,43 %
	Voix exprimées	**1 968,00**	-
	Abstentions	68,00	-
Non	Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame Talamanca Francesca - Mesdames FLORES - DE VRIES Sophie et Veronique		
Abstention	Mr & Mme MISSON - de CALLATAY		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. EVALUATION DES CONTRATS D'ENTRETIEN – VOTE ÉVENTUEL

Le syndic informe l'assemblée qu'il s'agit d'un point informatif reprenant l'ensemble des fournisseurs actuellement sous contrat avec l'Association des Copropriétaires.

La liste des prestataires est la suivante :

- **AGSIM** : courtier en assurances
- **AG Insurance** : assurances
- **Concierges** : nettoyage et gestion des déchets
- **PS Clean** : nettoyage (remplacement des concierges)
- **Bruxelles Propreté** : gestion des déchets
- **Schindler** : entretien des ascenseurs
- **ATK** : contrôles périodiques des ascenseurs
- **Subcity** : débouchage des canalisations
- **Magonette Jardins** : entretien des espaces verts
- **Timis Construct** : petites interventions
- **ISTA** : relevé des compteurs
- **DE RIDDER**: chauffage / eau chaude
- **Concept Avenue** : entretien toiture
- **Concept Avenue** : étanchéité des terrasses
- **Elindus** : gaz et électricité des parties communes
- **Vivaqua** : eau
- **Portomatic** : porte de garage
- **Access Concept** : serrurerie
- **Stanley** : badges et caméras
- **Extermina** : lutte contre les nuisibles
- **BVH SRL** : syndic

L'assemblée prend acte de ces informations.

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

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour décider, en cours d'exercice, de faire exécuter par le syndic les travaux qu'il juge nécessaires et utiles, dans la limite d'un budget annuel de 20.000,00 €.

Ce budget et ce mandat seront réexaminés annuellement lors de chaque assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 847,00	93,85 %
	Non	121,00	6,15 %
	Voix exprimées	**1 968,00**	-
	Abstentions	68,00	-
Non	Mr & Mme SMETS - LE GAL - Madame Talamanca Francesca		
Abstention	Mr & Mme MISSON - de CALLATAY		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX EFFECTUER CHAUFFERIE - FINANCEMENT - VOTE

Suite à des problèmes techniques constatés au niveau du système de maintien de pression de l'installation de chauffage, le syndic informe l'assemblée qu'une intervention urgente a dû être réalisée afin de garantir le bon fonctionnement de l'installation et d'éviter tout risque de dysfonctionnement plus important.

Le syndic précise que, lors des différentes interventions, un défaut a été identifié au niveau du système de maintien de pression, nécessitant le remplacement du vase pilote.

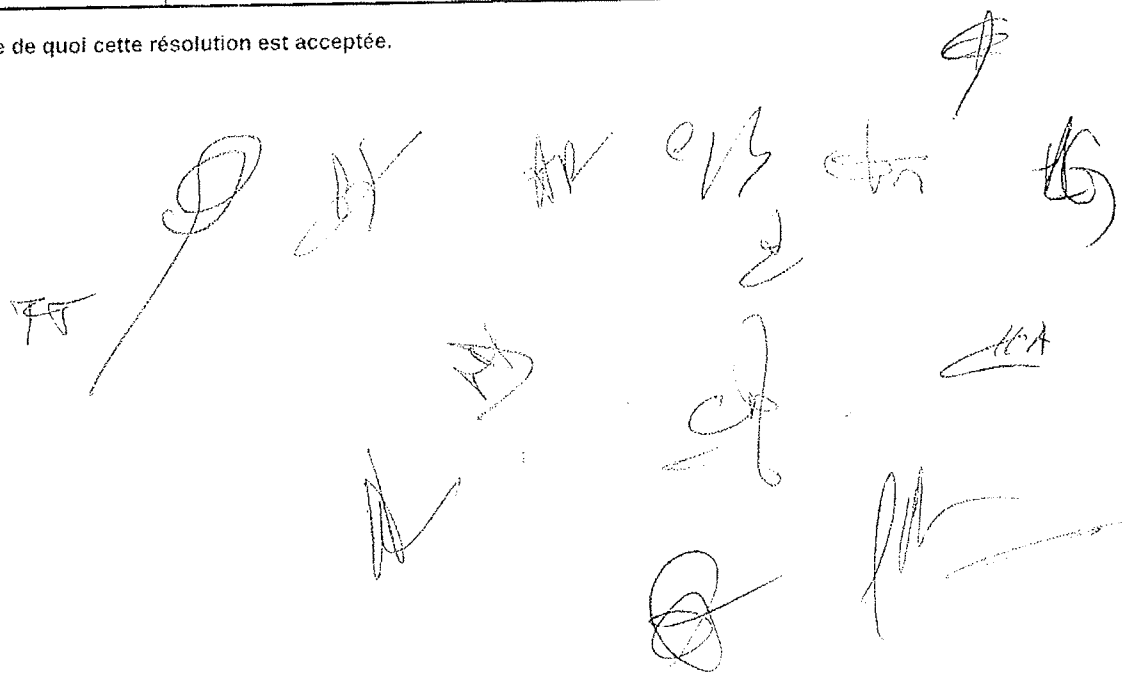
Compte tenu de l'urgence de la situation, les travaux ont été réalisés sans délai, avec l'accord préalable du conseil de copropriété .

Le montant de l'intervention s'élève à : ± 9.843,37 € TVAC

Il est proposé de financer ces travaux au fonds de réserve Chaufferie .

Majorité absolue	Oui	2 036,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**2 036,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



11. MISE EN CONFORMITÉ OBLIGATOIRE DES ASCENSEURS + FINANCEMENT - VOTE

Le syndic informe l'assemblée que l'immeuble est équipé de six ascenseurs datant de 1974.

Dans le cadre de la mise en conformité des installations, rendue nécessaire par la réglementation en vigueur, une offre a été sollicitée auprès de la société en charge de l'entretien des ascenseurs.

Il est également précisé que cette offre a été analysée et vérifiée par la société Lift Expertise, afin d'en confirmer la pertinence technique et financière.

L'offre prévoit notamment :

- la mise en conformité des installations existantes
- l'adaptation de certains éléments techniques et de sécurité
- l'amélioration du fonctionnement général des ascenseurs

Le montant total de l'offre s'élève à environ 80.400,00 € HTVA, soit environ 13.400,00 € HTVA par ascenseur.

Le syndic précise que cette offre a été transmise préalablement à l'ensemble des copropriétaires.

Il est précisé que le financement des travaux sera assuré par le biais de quatre appels de fonds, à raison de 2,00 € par quotité, à effectuer sur une période de six mois.

La répartition des coûts sera réalisée conformément à la clé de répartition prévue dans l'acte de base relative aux ascenseurs.

Il est proposé de donner mandat au conseil et au syndic afin de signer l'offre finale

Il est proposé de financer ces travaux par 45.000,00€ par le fonds de réserve et le reste par 4 appels extraordinaire

Majorité absolue	Oui	1 803,00	91,29 %
	Non	172,00	8,71 %
	Voix exprimées	1 975,00	-
	Abstentions	61,00	-
Non	Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Mesdames FLORES - DE VRIES Sophie et Veronique - Madame Follet Geneviève		
Abstention	Mr & Mme SMETS - LE GAL		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

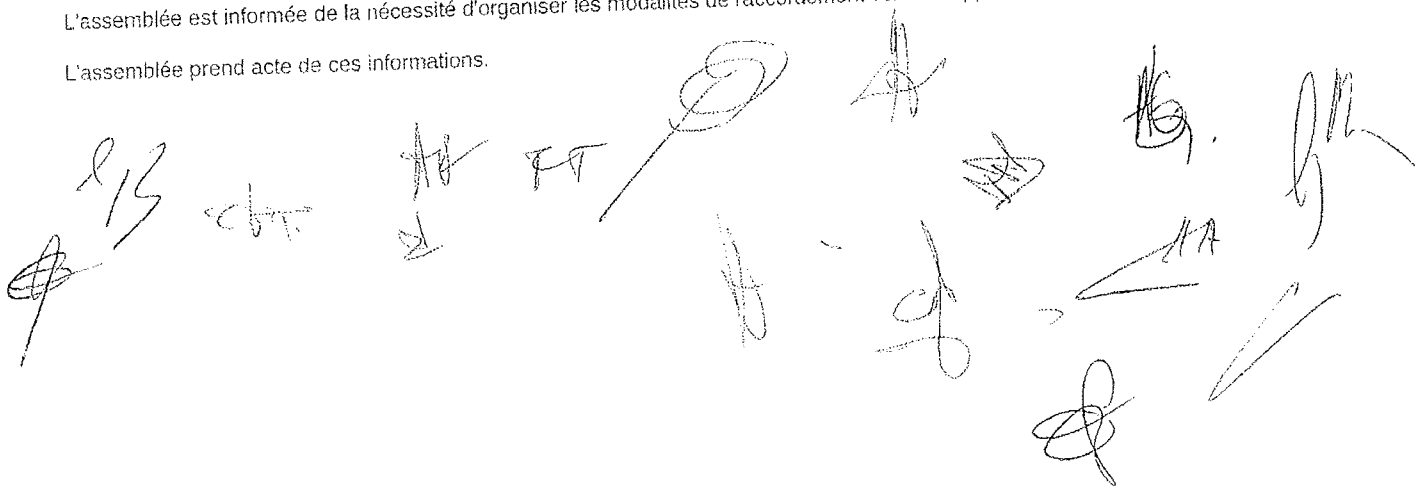
12. FIBRE OPTIQUE – INFO

Le syndic informe l'assemblée de l'état d'avancement du dossier relatif à l'installation de la fibre optique dans l'immeuble.

Il est précisé que l'installation de base par Proximus au niveau des parties communes est en cours / prévue, permettant l'arrivée de la fibre dans l'immeuble.

L'assemblée est informée de la nécessité d'organiser les modalités de raccordement vers les appartements privés.

L'assemblée prend acte de ces informations.



13. MODALITÉS DE RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE - VOTE

Afin de permettre le raccordement des appartements intéressés, l'assemblée est appelée à se prononcer sur les modalités suivantes :

Il est précisé que, suite à l'installation de la fibre par Proximus dans les parties communes, les raccordements vers les appartements devront être réalisés selon une procédure uniforme.

Cette procédure constitue le cadre à suivre pour toute installation actuelle ou future.

Dans ce cadre, il est proposé :

Modalités de raccordement:

Le raccordement de la fibre entre les gaines techniques situées aux étages et les appartements devra être réalisé obligatoirement via les gaines techniques existantes, afin d'éviter toute installation apparente dans les couloirs et les parties communes.

Afin de préserver l'esthétique et l'intégrité des parties communes, les raccordements devront être réalisés selon cette procédure.

Les copropriétaires souhaitant se raccorder, y compris à l'avenir, devront se conformer à ces modalités.

Majorité absolue	**Oui**	**2 036,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**2 036,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. RACCORDEMENT GROUPÉ DES APPARTEMENTS À LA FIBRE OPTIQUE – VOTE

Il est proposé de procéder à une réalisation groupée des travaux, comprenant l'ensemble des raccordements des appartements.

Le syndic sera chargé de désigner un prestataire pour l'exécution des travaux, lesquels seront organisés après l'intervention de Proximus dans les parties communes.

Il est précisé que les copropriétaires devront être présents lors du passage du prestataire.

En cas d'absence, toute intervention ultérieure sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Les coûts des travaux seront répartis entre tous les copropriétaires selon les quotités prévues dans l'acte de base, sans individualisation par appartement.

Tout copropriétaire souhaitant se raccorder, à présent ou ultérieurement, devra respecter cette procédure.

L'assemblée décide de passer au vote.

Majorité des 3/4	Oui	**1 871,00**	**95,95 %**
	Non	**79,00**	**4,05 %**
	Voix exprimées	**1 950,00**	-
	Abstentions	86,00	-
Non	Mme LERMINIAUX		
Abstention	Madame Fortemps Hélène - Monsieur HACHEZ Alain		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES – DÉCISION DE PROCÉDER À UN CONTRÔLE TECHNIQUE / DIAGNOSTIC ET DE DEMANDER DES DEVIS POUR UNE ÉVENTUELLE MISE EN CONFORMITÉ OU RÉNOVATION.

Ce point est présenté sur base des informations communiquées par le conseil de copropriété.

Le syndic informe qu'il se chargera de se renseigner afin de vérifier si une remise en ordre est effectivement nécessaire, notamment en faisant procéder à un contrôle technique préalable par une société agréée.

Il est précisé qu'aucune décision concrète ne peut être prise à ce stade.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur le principe de faire réaliser un contrôle par une société agréée, afin de disposer d'une évaluation objective de la situation.

Ce point sera dès lors repris lors d'une prochaine assemblée générale, sur base des éléments concrets obtenus.

Il est proposé de reporter ce point lors de la prochaine assemblée en 2027

Majorité absolue	**Oui**	**1 521,00**	**74,71 %**
	Non	**515,00**	**25,29 %**
	Voix exprimées	**2 036,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mr & Mme TIRTIAUX-VRIJGHEM Jean-Pierre - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Monsieur LAFRUIT Gauthier - Madame Fortemps Hélène - Madame SCHMIT H - Mr & Mme Bellenot - Chawehez Claude - Micheline - Madame Chawehez Micheline - Monsieur Cornelis Marc - Mme LERMINIAUX - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - LAFRUIT		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. SYSTÈME DE BADGES POUR L'ACCÈS À L'IMMEUBLE – RÉNOVATION POUR AMÉLIORER LA SÉCURITÉ - VOTE.

Il est proposé de procéder au renouvellement du système de badges pour Val d'Or I, avec un contrôle des badges existants, en tenant compte des accès aux parkings et aux garages.

En cas d'approbation de ce point, il est rappelé que, comme décidé lors d'une précédente assemblée générale, un groupe de travail sera constitué afin de suivre ce dossier.

Les copropriétaires suivants se portent candidats pour participer à ce groupe de travail:

- Madame Fortemps

- Madame Darricades

- Madame Schmit

Il est précisé que ce point sera repris lors de la prochaine assemblée générale, avec présentation de devis concrets, en vue d'une décision définitive.

17. CONDUITES DE GAZ DANS LES PARTIES COMMUNES – CONTRÔLE DE SÉCURITÉ

Ce point est proposé par les membres du conseil de copropriété.

Il est rappelé que le gaz est destiné à un usage privatif (cuisine) dans les appartements.

Il est signalé qu'une mise en conformité des conduites de gaz est demandée depuis plusieurs années.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur la nécessité de procéder à une mise en ordre des conduites de gaz, en tenant compte du caractère privatif des installations situées dans les appartements.

Le syndic signale qu'il effectuera un inventaire des appartements utilisant le gaz.

18. ACCESSIBILITÉ DES CAVES (PMR) – ADAPTATION PORTES POUR L'ACCÈS À LA RAMPE - VOTE

Il est proposé d'adapter au minimum trois portes dans les caves afin de permettre l'accès à la rampe pour les personnes à mobilité réduite (PMR), permanentes ou occasionnelles, les escaliers étant peu praticables.

Le syndic informe l'assemblée qu'un devis a déjà été demandé auprès d'une société spécialisée et qu'il est actuellement en attente de réception.

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété afin d'exécuter ces travaux et de sélectionner la meilleure offre, pour un budget maximum de 5.000,00 € TVAC et de financer ces travaux au fonds de réserve .

Madame Chawehez et Madame Schmit quittent la séance

Majorité des 3/4	Oui	1 563,00	92,87 %
	Non	120,00	7,13 %
	Voix exprimées	1 683,00	-
	Abstentions	353,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Madame Cauchies Anne		
Abstention	Mr & Mme SMETS - LE GAL - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - Madame Fortemps Hélène - Madame SCHMIT H - Mr & Mme Bellenot - Chawehez Claude - Micheline - Madame Chawehez Micheline - PREUD'HOMME Christophe		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. REMARQUES ET QUESTIONS DES LOCATAIRES

Le syndic informe qu'il n'a reçu aucune remarque ni question de la part des locataires devant être présentées à la présente assemblée générale.

20. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – VOTE

Le syndic souhaite remercier les membres du conseil de copropriété pour l'agréable collaboration.

Il est proposé de nommer les personnes suivantes en tant que membres du conseil de copropriété :

- Madame Fortemps

- Madame Darricades

- Madame Bertaux

Majorité absolue	Oui	2 036,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 036,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale de nommer Madame Fortemps en qualité de commissaires aux comptes.

Majorité absolue	Oui	2 036,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 036,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. ELECTION DU SYNDIC AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale de renouveler le contrat avec le Syndic « BVH by Parte », dont le siège social est situé Jan Van Gentstraat 7 bte 401 à 2000 Anvers, inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0763 362 284.
L'agence « BVH by Parte » est située Romboutsstraat 3/3 à 1932 Sint Stevens Woluwe.

Il est également proposé de donner mandat au président de séance pour signer le contrat correspondant.

Le mandat prend effet à compter du 28/04/2026 pour une période de 1 an, et prendra fin lors de l'assemblée générale statutaire suivant l'expiration de ce délai. La date d'échéance du contrat est prolongée d'une durée maximale de trois mois si la première AG à l'ordre du jour de laquelle figure le mandat du syndic ne peut se tenir valablement et/ou si, en cas de force majeure, l'AG ordinaire n'a pas pu se tenir, jusqu'à la prochaine AG. Le contrat ne peut être renouvelé que par une décision expresse de l'AG conformément aux dispositions de la loi sur la copropriété.

Majorité absolue	Oui	1 268,00	85,56 %
	Non	214,00	14,44 %
	Voix exprimées	1 482,00	-
	Abstentions	475,00	-
Non	Madame Talamanca Francesca - Mr & Mme MISSON - de CALLATAY - HUSHYAR YAZDIAN Amir Arsalan - Mr & Mme SMETS - LE GAL		
Abstention	Mr & Mme TIRTIAUX-VRIJGHEM Jean-Pierre - Monsieur JULIENS Pierre-Marie Léopold - Peev - Darricades Ivan - Morgane - Madame Fortemps Hélène - Madame Bertaux Valerie - Madame Cauchies Anne - Monsieur Cornelis Marc - Mr & Mme DESTREE-TILLIEUX - PREUD'HOMME Christophe		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

sous toute réserve pénalement quelconque

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 17:20.