

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 06 avril 2022

Genève Park II (N. Entr. : 0502.914.811)
Genèvestraat 7-9-11-13
1140 Brussel
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Mars 2022

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

| | | | | |
|------------------------------------|------------|----------------|-----------------|------------------|
| Copropriétaires présents | 75 | sur 147 | 51.02 % | 4948.00 |
| Copropriétaires représentés | 0 | sur 147 | 0.00 % | 0.00 |
| Copropriétaires absents | 72 | sur 147 | 48.98 % | 5052.00 |
| Totaux | 147 | sur 147 | 100.00 % | 10000.000 |
| AG valide en participants | | 75 | 51.02 % | |
| AG valide en quotités | | 4948.00 | 49.48 % | |

1. Accueil et vérification des présences.

Le nombre de présents ou dûment représentés est mentionné dans le tableau ci-dessus.
Etant donné que le double quorum est atteint, l'assemblée générale peut délibérer valablement sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Désignation d'un(e) Président(e) de séance et d'un secrétaire.

Etant donné qu'il s'agit d'une assemblée générale écrite, ce point n'est pas d'application.

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 19.10.2021

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 conseil de copropriété et du syndic

Le syndic et les membres du conseil de copropriété se sont réunis à plusieurs reprises de manière virtuelle afin d'examiner et de traiter les problèmes en cours.
Le syndic a annoncé que :

- Lors de l'assemblée générale du 16.11.2021, il a été convenu de renforcer les poteaux d'éclairage actuels en les fixant d'une manière différente. La société [redacted] a fait une offre à cet effet et la réalisera très prochainement.
- Il est interdit de déposer des encombrants dans les parties communes du bâtiment. Ceux-ci doivent toujours être enlevés par l'entreprise de nettoyage, ce qui entraîne des coûts supplémentaires.

5. Rapport du commissaire aux comptes

Les comptes de l'exercice comptable 2021 ont été vérifiés par Monsieur [redacted].
Un rapport de vérification a été établi et a été joint à la convocation de la présente assemblée générale écrite.
Monsieur [redacted] informe que les comptes sont correctement tenus et suggère à l'assemblée générale d'approuver les comptes.

GJA

6. Approbation des comptes et du bilan au 31.12.2021 de l'exercice comptable 2021 – vote

Les comptes de l'exercice 2021 ont été vérifiés par Monsieur Geeraerts

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes pour l'année comptable 2021 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

| | | | | |
|--|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 6. Approbation des comptes et du bilan au 31.12.2021 de l'exercice comptable 2021 – vote | Oui | 4 698.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6a. Décharge au syndic – vote

Il est proposé à l'assemblée générale de donner décharge au syndic pour les comptes de l'exercice 2021, clôturés au 31.12.2021

| | | | | |
|-------------------------------|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 6a. Décharge au syndic – vote | Oui | 4 698.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

CAA

6b. Décharge au conseil de copropriété – vote

Il est proposé à l'assemblée générale de donner décharge au conseil de copropriété pour les comptes de l'exercice 2021, clôturés au 31.12.2021.

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 6b. Décharge au conseil de copropriété – vote | Oui | 4 658.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6c. Décharge au commissaire aux comptes

Il est proposé à l'assemblée générale de donner décharge au commissaire aux comptes pour les comptes de l'exercice 2021, clôturés au 31.12.2021.

| | | | | |
|--|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 6c. Décharge au commissaire aux comptes – vote | Oui | 4 658.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

7. Présentation du budget pour l'année 2022

Cette copropriété fonctionne sur base de décomptes trimestriels des frais réels.
Il faut tenir compte d'un budget annuel de +/- 235.00,00.

GAT

8. Déterminer le montant pour les appels du fonds de réserve (minimum 5% des charges communes de l'exercice précédent) – vote

La nouvelle législation prévoit qu'il soit demandé à l'association des copropriétaires de constituer un fonds de réserve d'un montant qui ne peut être inférieur à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

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.

Lors de l'assemblée générale de 2021, 100% des copropriétaires présents ou représentés avaient voté contre.

Il est proposé à l'assemblée générale d'appeler un montant annuel de € 12.000,00 par appels de fonds trimestriels de € 3.000,00.

| | | | | |
|---|----------------|----------|---------|-----------------------------|
| 8. Déterminer le montant pour les appels du fonds de réserve (minimum 5% des charges communes de l'exercice précédent) – vote | Oui | 3 162.00 | 67.94 % | Majorité absolue |
| | Non | | | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

9. Evaluation des fournisseur – information

Ceci est un point à titre informatif et reprend tous les fournisseurs travaillant sous contrat pour votre immeuble:

- **Concordia** (courtier d'assurance)
- **Baloise** (police assurance)
- **Deonero** (nettoyage de l'immeuble)
- **Limotec** (entretien détection incendie)
- **The Belgium** (alarme incendie & détecteurs de fumé)
- **Ansul SA** (éclairage de secours - extincteurs)
- **Bruxelles Propreté** (récolte des déchets)
- **Kone** (entretien ascenseurs)
- **Konhef** (contrôle périodique des ascenseurs)
- **Sub City** (curage du réseau d'égouttage)
- **Air Execution** (entretien de la ventilation)
- **Renders Tuinen bv** (entretien des espaces verts)
- **Electrabel Engie** (éclairage des parties communes)
- **Vivaqua** (eau parties communes)
- **BVH srl** (syndic)

GOH

10. Mandat au conseil de copropriété pour pouvoir exécuter des travaux annuels dans un budget maximal à déterminer en assemblée – vote

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour pouvoir faire exécuter des petits travaux d'entretien et réparation qu'ils estiment nécessaire en cours d'année et ce dans un budget de maximum 10.000,00 € par année comptable à imputer sur le budget ordinaire.

Ce mandat et budget sera soumis au vote à chaque assemblée générale.

| | | | | |
|--|----------------|----------|---------|-----------------------------|
| 10. Mandat au conseil de copropriété pour pouvoir exécuter des travaux annuels dans un budget maximal à déterminer en assemblée – vote | Oui | 4 612.00 | 96.61 % | Majorité absolue |
| | Non | | 3.39 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

CAH

11. Proposition de souscrire un contrat pour l'entretien annuel de la toiture et des corniches – vote

Il est proposé à l'assemblée générale de souscrire un contrat pour l'entretien des toitures plates et des corniches. Le syndic a lancé un appel d'offre et a réceptionné deux offres :

- [redacted] € 3.980,00 htva / an
- [redacted] € 5.200,00 htva / an

(l'offre de la société [redacted] a été jointe à la convocation de la présente assemblée générale écrite). Après analyse des offres, les membres du conseil de copropriété ont décidé à l'assemblée générale de souscrire un contrat pour l'entretien des toitures plates et des corniches auprès de la société [redacted] pour un montant annuel de € 3.980,00 par an.

| | | | | |
|--|-----------------------|----------|---------|------------------------------------|
| 11. Proposition de souscrire un contrat pour l'entretien annuel de la toiture et des corniches – vote | Oui | 4 091,00 | 89,89 % | Majorité absolue |
| | Non | | | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention | | | |
| NON | [redacted] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [redacted] | | | |

12. Directives à suivre pour le placement d'une borne de recharge pour son emplacement privatif – information

Actuellement la Loi autorise un propriétaire à installer une borne de recharge pour son véhicule électrique sur son emplacement et/ou dans son box de garage sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale, mais à condition que les mesures ci-dessous soient respectées:

- La borne de recharge doit impérativement être reliée à son propre compteur électrique.
- De ce fait, le propriétaire en question doit envoyer son devis et son plan de câblage au syndic pour approbation.
- Le syndic vérifiera que le câblage se fait correctement (point de vue esthétique mais aussi point de vue stabilité de l'immeuble - et s'assurera qu'aucune poutre porteuse ne soit percée)
- Que le propriétaire en question respecte toutes les consignes décrites par Bruxelles Environnement.

13. Questions et remarques des locataires

Le syndic informe l'assemblée générale n'ayant reçu aucune remarque ou question de locataires à présenter à cette assemblée générale.

COOK

14. Élection du syndic avec mandat au Président du conseil de copropriété

Vote pour le bureau de syndic BVH srl représenté par [redacted] et mandat au Président du conseil de copropriété pour [redacted]

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 14. Élection du syndic avec mandat au Président du conseil de copropriété pour signer le contrat-vote | Oui | 4 784.00 | 100.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

15. Élection des membres du conseil de copropriété - vote

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété pour l'agréable collaboration et pour tout ce qu'ils font dans le cadre de la gestion de l'immeuble.

Il est proposé à l'Assemblée générale de réélire les membres actuels au sein du conseil de copropriété, qui sont:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

15a. [redacted]

| | | | | |
|----------------------|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 15a. [redacted] | Oui | 4 851.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

GA

15b. Monsieur [REDACTED]

| | | | | |
|----------------------------|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 15b. Monsieur S [REDACTED] | Oui | 4 851.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

15c. Madame [REDACTED]

| | | | | |
|------------------------|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 15c. Madame [REDACTED] | Oui | 4 851.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

CCH

16. Élection du commissaire aux comptes - vote.

Il est proposé à l'assemblée générale de réélire Monsieur [REDACTED] en tant que commissaire aux comptes.

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 16. Élection du commissaire aux comptes - vote. | Oui | 4 851.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | | | |
| | Abstention / Absents | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

BVH

BVH srl - bv
Lenneke Marelaan 32/6
1932 Sint Stevens Woluwe
info@bvh.be

[Signature]
BVH srl.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19/04/2023**8124 - GENÈVE PARK II (0502.914.811)
GENÈVESTRAAT 7-9-11-13
1140 BRUSSEL**

Procès verbal

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

30 copropriétaires sur 150 totalisant 2 069,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

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

RÉSULTAT DES VOTES

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus. Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième session, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

2. DÉSIGNATION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 15.03.2022

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. RAPPORT DU SYNDIC, DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 a fait un tour des jardins de l'immeuble en présence de [REDACTÉ] et du jardinier.
- Une devis a été signée avec l'accord du conseil de copropriété pour les travaux de plantation pour un montant de 2.244,55 euro.
- Egalement, avec l'accord du conseil de copropriété de l'immeuble Geneve Park I & Geneve Park II, un devis a été signé pour des travaux de plantation du parc communs d'un montant de 1.473,63 euro.
- Il est demandé au syndic de vérifier s'il y a possibilité de faire des économies au niveau de la consommation d'électricité des parties communes, le syndic examinera les possibilités.

5. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 31.12.2022 DE L'EXERCICE COMPTABLE 2022 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET COMMISSAIRE AUX COMPTES - VOTE

Les comptes de l'exercice 2022 ont été vérifiés par Monsieur [REDACTÉ] Monsieur [REDACTÉ] prend la parole et fait rapport.

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes pour l'année comptable 2022 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. PRÉSENTATION DU BUDGET POUR L'ANNÉE COMPTABLE 2023 - INFORMATION

Cette copropriété fonctionne sur base de décomptes trimestriels des charges réelles.

En 2022, le total des dépenses s'élevait à 339.453,48 euro.

Les dépenses pour l'année 2023 sont estimées à 290 000,00 €

7. FONDS DE ROULEMENT INSUFFISANT - PROPOSITION DE L'AUGMENTER DE € 10.000 - VOTE

Le fonds de roulement permanent est actuellement de 75.000,00 euro.

La comptable confirme que ce fonds de roulement doit être augmenté à 85.000,00 euro pour garantir les paiements des fournisseurs.

Il est proposé de financer le montant de 9 000,00 € par le fonds de réserve et que le montant restant de 1 000,00 € soit repris dans les charges.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. FONDS DE RÉSERVE - FIXATION DE LA DOTATION ANNUELLE - VOTE

Au 31.12.2022 le fonds de réserve s'élevait à 9.000,00 euro.

Il est proposé à l'assemblée générale d'appeler le montant annuel de 17.000,00 par des appels trimestriels de 4.250,00.

Toutefois, l'assemblée générale peut déroger à cette règle par un vote négatif à la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents et représentés.

| | | | |
|------------------|--|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 0,00 | 0,00 % |
| | Non | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non |  | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

9. EVALUATION DES FOURNISSEURS - INFORMATION

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

- **Concordia** (courtier d'assurance)
- **Baloise** (police assurance)
- **Excel Clean** (nettoyage de l'immeuble)
- **Limotec** (entretien détection incendie)
- **The Belgium** (alarme incendie & détecteurs de fumé)
- **Ansul SA** (éclairage de secours - extincteurs)
- **Bruxelles Propreté** (récolte des déchets)
- **Kone** (entretien ascenseurs)
- **Konhef** (contrôle périodique des ascenseurs)
- **Sub City** (curage du réseau d'égouttage)
- **Concept Avenue** (entretien toiture + Corniches)
- **Air Execution** (entretien de la ventilation)
- **HC Groep** (entretien de la ventilation Parking)
- **Renders Tuinen bv** (entretien des espaces verts)
- **Electrabel Engie** (électricité des parties communes)
- **Vivaqua** (eau parties communes)
- **BVH srl** (syndic)

10. 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 10.000,00 euro.

Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. PROPOSITION DE MODIFIER L'HEURE À LAQUELLE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SE TIENDRA À L'AVENIR - VOTE

Etant donné que le métier de syndic est devenu une profession en pénurie, avec comme difficulté principalement 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 dorénavant (à part de l'AG 2024) l'assemblée générale à 13:00 heures.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. PROPOSITION DE MANDATER LA SOCIÉTÉ EXTERNE [REDACTED] POUR LA RENÉGOCIATION DES CONTRATS D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS - VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale de mandater la société externe [REDACTED] pour la renégociation des contrats d'entretien.

Le syndic a demandé un devis pour cela dans le cadre de la renégociation des contrats de maintenance et du suivi permanent des semaines et des devis.

Le devis s'élève à 2.420,00 euro TVAC par an, pendant 3 ans.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. QUESTIONS ET REMARQUES DES LOCATAIRES

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

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

Vote pour le bureau de syndic BVH srl; représenté Madame [REDACTED] avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - APPEL AUX CANDIDATURES - VOTE

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

Le syndic informe que Madame [REDACTED] ne souhaite plus se présenter en tant que membre du conseil de copropriété et tient à la remercier pour tout ce qu'elle a fait pour l'ACP durant tant d'années.

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

[REDACTED]

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | 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 Monsieur [REDACTED] en tant que commissaire aux comptes.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 2 069,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 2 069,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18/04/2024 À 13:00

**8124 - GENÈVE PARK II (0502.914.811)
GENÈVESTRAAT 7-9-11-13
1140 BRUSSEL**

Lieu de l'assemblée : Ons Huis
Burgemeester Servranckplein , 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.

29 copropriétaires sur 152 totalisant 1 902,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 13:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ACCUEIL ET VÉRIFICATION DES PRÉSENCES.

Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus. Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième session, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

2. DÉSIGNATION D'UN(E) PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE ET D'UN SECRÉTAIRE.

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

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19.04.2023

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

4. RAPPORT DU SYNDIC, DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le syndic tient à remercier les membres du conseil pour la collaboration tout au long de l'exercice écoulé et informe que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres du conseil de copropriété.

Le syndic souhaite mentionner ce qui suit :

- **Les poteaux d'éclairage** : Lors d'une visite de l'immeuble, le syndic a remarqué que les poteaux d'éclairage n'étaient plus droits. Lors de fortes tempêtes, le syndic a ouvert un dossier sinistre et les poteaux d'éclairage ont été réparés.
- **Plantes** : De nouvelles plantes ont été plantées l'année dernière et après la plantation, le jardinier a remarqué que ces plantes n'avaient pas survécu en raison du temps humide. Le jardinier les a remplacées sous garantie.
- **Pompe de refoulement de la marque DAB** : La pompe de refoulement au niveau -1 était bloquée. Cette pompe de pression devait être remplacée, le syndic l'a fait faire par la société [REDACTED] pour un coût total de 966,72 euros.
- **Entretien du matériel d'incendie** : un nouveau contrat d'entretien a été signé avec la société [REDACTED] pour le matériel d'incendie, ce contrat étant moins cher avec la société [REDACTED] le contrat avec la société [REDACTED] a été résilié.
- **Poubelles dans le parc** : le syndic a reçu un commentaire de la Commune selon lequel beaucoup de déchets sont laissés dans ces poubelles, ce qui fait que beaucoup de déchets se retrouvent à côté d'elles. Le syndic a fait enlever ces poubelles et les résultats sont positifs.
- **Repeindre l'encadrement des ascenseurs de l'entrée 11** : En concertation avec le conseil de copropriété, le syndic a fait repeindre l'encadrement des ascenseurs de l'entrée 11 des 3ème et 4ème étages pour un coût de 653,40 €.
- **Porte de garage** : Le 29.01.2024, un occupant a heurté la porte de garage de l'immeuble. En conséquence, un des panneaux a été cassé et a dû être remplacé, le syndic a déposé une plainte auprès de la police et un dossier d'assurance a été ouvert.
- **Mise à jour de l'entreprise de nettoyage**: Depuis la discussion lors de la dernière assemblée générale, le syndic a informé l'entreprise de nettoyage [REDACTED] de cela, le syndic a confirmé que depuis lors l'entreprise de nettoyage fait de son mieux.
- **Mousse entrées 7 et 9** : Lors de la visite de l'immeuble, le syndic a constaté que les murs des entrées des numéros 7 et 9 étaient pleins de mousse et d'humidité, ceci étant probablement dû à une forte pluie, cette pluie ayant ensuite éclaboussé les murs, provoquant de la mousse et de l'humidité. Le syndic a signé un devis avec la société [REDACTED] pour la réparation de ces murs pour un coût de 2 425 € HTVA.
- **Pictogrammes** : Des pictogrammes ont été installés dans le cadre du permis environnemental.

Les comptes de l'exercice 2023 ont été vérifiés par Monsieur [REDACTED] Monsieur [REDACTED] prend la parole et fait rapport.

5. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 31.12.2023 DE L'EXERCICE COMPTABLE 2023 AVEC DÉCHARGE AU SYNDIC, CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes pour l'année comptable 2023 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. PRÉSENTATION DU BUDGET POUR L'ANNÉE COMPTABLE 2024 – INFORMATION

Cette copropriété fonctionne sur base de décomptes trimestriels des charges réelles.

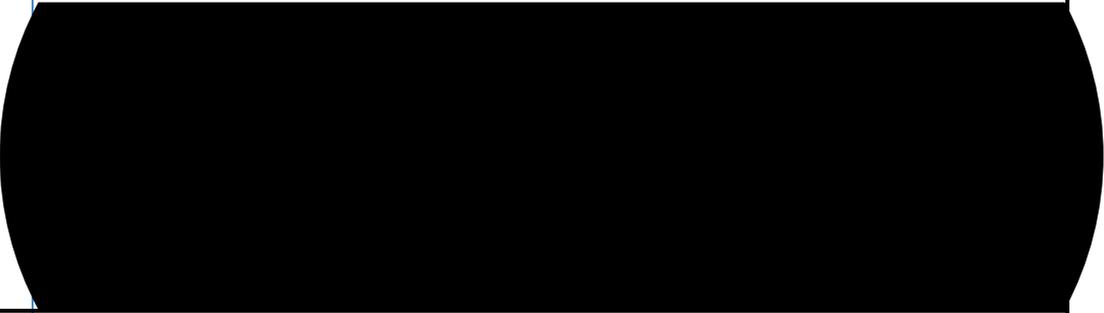
En 2023, le total des dépenses s'élevait à 307.932,41 euro.

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

Au 31.12.2023 le fonds de réserve s'élevait à 22.000,00 euro.

Il est proposé à l'assemblée générale d'appeler le montant annuel de 17.000,00 euro par des appels trimestriels de 4.250,00 euro.

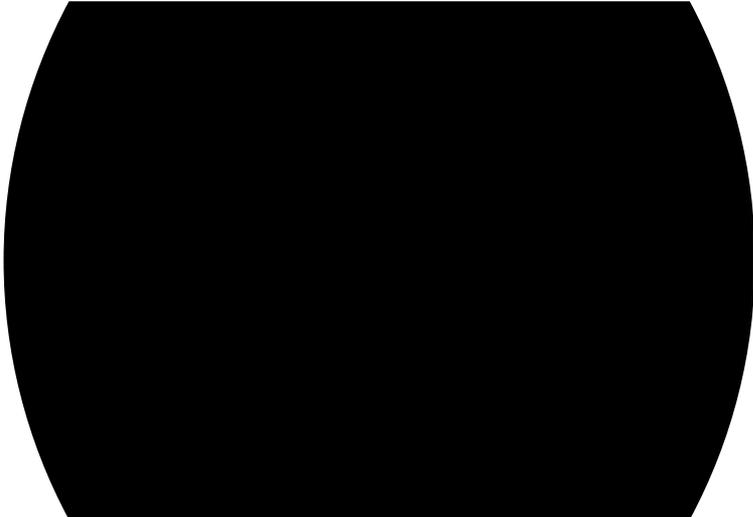
Toutefois, l'assemblée générale peut déroger à cette règle par une vote négatif à la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents et représentés.

| | | | |
|------------------|--|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 0,00 | 0,00 % |
| | Non | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non |  | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

8. EVALUATION DES FOURNISSEUR – INFORMATION

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



9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR POUVOIR EXÉCUTER DES TRAVAUX ANNUELS DANS UN BUDGET MAXIMAL À DÉTERMINER EN ASSEMBLÉE – 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 10.000,00 euro.

Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. LITIGE ACP / TRIPLE LIVING – INFORMATION

Ce dossier concerne un problème important au niveau de l'appartement C5.2, pour lequel [REDACTED] est tenu responsable.

Une réunion extraordinaire a eu lieu le 28.11.2023 pour ce dossier, afin de donner mandat au syndic pour mandater un bureau d'avocat afin d'entamer une procédure judiciaire. Ce mandat a été obtenu lors de cette assemblée générale extraordinaire du 28.11.2024.

Le syndic a immédiatement fait le nécessaire afin d'ouvrir ce dossier auprès du bureau d'avocats [REDACTED]

En date du 03.04.2024 le syndic a reçu une copie des conclusions [REDACTED] de la partie adverse [REDACTED]

Nous sommes actuellement en attente d'un projet de conclusions de l'ACP.

Ce dossier est suivi de très près par le bureau [REDACTED] et le syndic.

11. PROPOSITION DE REMPLACER LES ÉCLAIRAGES DES PARTIES COMMUNES PAR DES ÉCLAIRAGES LED – VOTE

L'électricien de l'immeuble, [REDACTED], a effectué une intervention dans le bâtiment où il a été constaté que les modèles actuellement suspendus au niveau du rez-de-chaussée ne sont plus fabriqués et ne sont donc plus disponibles.

Toutefois, la marque de ces lampes est toujours disposée à les fournir au fabricant pour un coût de 839,32 € HTVA et lampe/armature.

Actuellement, il est encore possible de réparer les luminaires des entrées, mais pas vers de l'éclairage LED qui n'est pas encore produit.

Le syndic a demandé un devis à la société [REDACTED] pour le remplacement des luminaires au plafond uniquement pour un coût de 4.218,00 HTVA avec la possibilité d'installer un éclairage de sécurité entre les luminaires pour 890,00 HTVA.

Comme les luminaires actuels sont encastrés dans le plafond et que le diamètre de ces luminaires n'existe plus, l'électricien devra installer des luminaires plus petits et, par conséquent, le plafond devra être repeint et les ouvertures fermées.

Le syndic a demandé un devis à l'entreprise [REDACTED] 8.615,20 € TVAC.

Si l'assemblée générale décide de remplacer ces luminaires au plafond, le syndic stockera les luminaires dans une pièce de manière à ce que, si nécessaire, les luminaires sur les murs puissent encore être remplacés.

Si l'assemblée générale accepte de remplacer les luminaires, des réparations devront être effectuées aux plafonds, car les modèles actuellement suspendus ont un diamètre de 460mm et ce diamètre n'est plus disponible sur le marché. La société [REDACTED] installera de nouveaux luminaires d'un diamètre de 300 mm.

Monsieur [REDACTED] (membre du conseil de copropriété) est actuellement en attente d'une réponse d'un autre électricien, car il pourrait éventuellement encore obtenir l'éclairage actuel.

Après discussion, il est proposé à l'Assemblée Générale de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour faire réaliser les travaux (soit l'achat de l'éclairage à l'identique OU l'achat d'un nouvel éclairage avec le renouvellement des plafonds) dans un budget maximum de 12 228,00 € HTVA.

Il est important de fournir des LED.

Il est également proposé de financer ces travaux par le biais du fonds de réserve qui, au 31.12.2023, s'élevait à 22.000,00 €.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. POINT À LA DEMANDE DE MR [REDACTED] – PROPOSITION D'INSTALLER DES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE DANS LES PARTIES COMMUNES (ENTRÉES, GARAGES ET LOCAUX POUBELLES) – VOTE

A la demande de Monsieur [REDACTED] il a été demandé au syndic de présenter un devis pour l'installation de caméras de sécurité avec câblage lors de cette assemblée générale.

Le syndic a demandé un devis à la société [REDACTED]
Le devis comprend :

- 1 caméra à l'extérieur de l'entrée du garage
- 1 caméra à l'intérieur de l'entrée du garage
- 1 caméra dans chaque entrée (4 au total) - Rue de Genève 7 - 9 - 11 -13
- 1 caméra dans le local à poubelles 9
- 1 caméra dans le local à poubelles 11
- 1 caméra à la porte du local à poubelles à l'entrée 7
- Le serveur ayant la capacité de placer 16 caméras sera placé dans le local encombrants près de l'entrée 7 au niveau -1.

Au total, 9 caméras seront installées avec 1 serveur pour un coût total de **7.927,89 € TVAC**.

En option, la société [REDACTED] propose également un contrat de maintenance annuel pour un montant annuel de **165,00 € HTVA**.

Après discussion, il est convenu de donner son accord à l'entreprise [REDACTED] pour l'installation des caméras pour un montant total de 7.927,89 € TVAC avec l'option d'une maintenance annuelle au prix de 165,00 € HTVA et d'un financement par appel de fonds extraordinaire.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|---------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 546,00 | 35,50 % |
| | Non | 992,00 | 64,50 % |
| | Voix exprimées | 1 538,00 | - |
| | Abstentions | 364,00 | - |
| Non | [REDACTED] | | |
| Abstention | [REDACTED] | | |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. POINT À LA DEMANDE DE [REDACTED] – PROPOSITION DE REMETTRE EN PEINTURE LES HALLS D'ENTRÉES – VOTE

A la demande de Monsieur Schepens, il a été demandé au syndic de présenter un devis pour la remise en peinture des entrées lors de cette assemblée générale.

Le syndic a demandé un devis à la société Timis Construct pour la peinture des entrées et du couloir de l'ascenseur pour les entrées 7-9-11 et 13 pour un montant total de **10 551,20 € TVAC**.

Après discussion, il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété et au syndic pour réaliser ou non, ces travaux avec la société Timis Construct pour un montant maximum de 10 551,20 € TVAC et de les financer par un appel de fonds spécial.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | [REDACTED] | | |
| Abstention | [REDACTED] | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. PROPOSITION DE REMPLACER LES POTEAUX (DE DÉMÉNAGEMENT) DES IMMEUBLES GENÈVE PARK I & II – VOTE

Lors des différentes visites, le syndic a constaté que les poteaux extérieurs (poteaux mobiles - de déménagement) tombaient constamment et restaient au sol.

Les poteaux qui tombent ont besoin d'être remplacés.

Le syndic a demandé un devis à l'entreprise [REDACTÉ] pour le remplacement des poteaux en question.

La société [REDACTÉ] compte un total de 10 poteaux à remplacer sur l'ensemble du parc pour un coût de 7.550 € HTVA.

Ce montant est à répartir entre les bâtiments Geneva Park I et Geneva Park II, chaque bâtiment devra donc financer le montant de **3 775,00 € HTVA**.

Ces travaux ne pourront être réalisés que si le Geneva Park I approuve également ces travaux lors de son assemblée générale respective.

Après discussion, il est convenu de reporter ce point à une prochaine assemblée générale et d'étudier une autre solution (éventuellement renouveler uniquement les fixations).

15. PROPOSITION D'INSTALLER (GRATUITEMENT) LA FIBRE OPTIQUE DE L'IMMEUBLE – VOTE

La société Proximus propose l'installation gratuite de la fibre optique dans l'immeuble. La proposition a également été annexée à la convocation de l'assemblée générale.

Après discussion il est proposé à l'assemblée générale de donner accord à la société Proximus pour l'installation gratuite de la fibre optique.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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. ÉLECTION DU SYNDIC AVEC MANDAT AU PRÉSIDENT DE LA SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT – VOTE

Vote pour le bureau de syndic BVH, représenté par Madame [REDACTÉ] avec mandat au président de la séance pour signer le contrat.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – APPEL AUX CANDIDATURES – 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 :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. ÉLECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – VOTE

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire Monsieur [REDACTED] en tant que Commissaire aux comptes.

| | | | |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui | 1 902,00 | 100,00 % |
| | Non | 0,00 | 0,00 % |
| | Voix exprimées | 1 902,00 | - |
| | Abstentions | 0,00 | - |
| Non | | | |
| Abstention | | | |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 14:45.