

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 21 octobre 2022

Euro Village II (N. Entr. : 0832.777.761) Godecharles 1-19 Idalie 21-27 1050 Bruxelles Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 20 Octobre 2022
--

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

Copropriétaires présents	13	sur 62	20.97 %	1209.00
Copropriétaires représentés	6	sur 62	9.68 %	562.00
Copropriétaires absents	43	sur 62	69.35 %	3229.00
Totaux	62	sur 62	100.00 %	5000.000
AG valide en participants		19	30.65 %	
AG valide en quotités		1771.00	35.42 %	

Le 20 Octobre 2022 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

1. Accueil et vérification des présences.

L'assemblée générale convoquée pour le 20.09.2022 n'a pas obtenu le double quorum.

Le nombre de présents ou dûment représentés est mentionné dans le tableau ci-dessus.

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

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

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

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

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 21.10.2021

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 syndic et du conseil de copropriété

Le syndic indique qu'il a rencontré à plusieurs reprises les membres du conseil de copropriété afin de faire le point sur les dossiers en cours et afin d'établir ensemble l'ordre du jour de cette assemblée générale.

En dehors de cela, il y avait beaucoup de communication par e-mail sur les affaires courantes et les dossiers en cours.

De cette façon, le syndic a pu assurer la continuité de la gestion de l'immeuble.

Le syndic informe également que :

- a procédé au démoussage de l'esplanade au printemps 2022, pour un budget bien inférieur (au devis de Concept Avenue). a suggéré un deuxième tour, si nécessaire. Ce point fera l'objet d'un suivi.
- Le 02.02.2022, Proximus a soumis au syndic une proposition pour l'installation gratuite de la fibre optique dans l'immeuble. Cette proposition a été approuvée. Les travaux n'ont pas encore été réalisés.

5. Rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'exercice 2021-2022

De rekeningen van het boekjaar 2021-2022 werden nagekeken door De Heer _____ die ter zitting verslag uitbrengt over zijn controle.

De Heer _____ bevestigt dat de rekeningen correct gehouden zijn en stelt aan de algemene vergadering voor om deze rekeningen goed te keuren.

6. Approbation des comptes de l'exercice 2021-2022 clôturés au 30.06.2022, avec décharge au syndic et au conseil de copropriété – vote

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes de l'exercice 2021-2022 et le bilan au 30.06.2022 et de donner décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

6. Approbation des comptes de l'exercice 2021-2022 clôturés au 30.06.2022, avec décharge au syndic et au conseil de copropriété – vote	Oui	1 570.00	88.65 %	Majorité absolue
	Non	201.00	11.35 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON	REESCO			
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Présentation du budget pour l'année 2022-2023 et fixation des provisions trimestrielles – vote

Les dépenses totales de l'immeuble pour l'année comptable 2021-2022 s'élevaient à € 197.412,23 et les provisions appelées s'élevaient à 140.000 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'augmenter le budget annuel de € 140.000,00 à € 175.000,00.

Les provisions trimestrielles pour l'année comptable 2022-2023 seraient les suivantes :

● Du 01.07.2022 au 30.09.2022	35.000,00 €	déjà appelé
● Du 01.10.2022 au 31.12.2022	35.000,00 €	déjà appelé
● Du 01.01.2023 au 31.03.2023	52.500,00 €	à appeler
● Du 01.04.2023 au 30.06.2023	52.500,00 €	à appeler

Le premier appel de fonds au 01.07.2023 se fera sur base de € 43.750,00

7. Présentation du budget pour l'année 2022-2023 et fixation des provisions trimestrielles – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Fonds de roulement – proposition d'augmenter le fonds de roulement permanent de € 12.000 – vote

La comptable, a informé que le fonds de roulement n'était plus suffisant. Actuellement, le fonds de roulement permanent s'élève à : € 45 000,00.

La législation prévoit que le fonds de roulement doit représenter au moins 4/12e des dépenses annuelles.

Les dépenses pour l'exercice 2021-2022 s'élèvent à € 171 000,00.

Le fonds de roulement doit alors être d'au moins € 57 000,00 (= 171 000,00 X 4 / 12)

Il est donc proposé à l'assemblée générale d'augmenter le fonds de fonctionnement de € 12.000,00 par un appel supplémentaire.

8. Fonds de roulement – proposition d'augmenter le fonds de roulement permanent de € 12.000 – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Création d'un fonds de réserve min. 5% de la totalité des charges communes courantes et ordinaires 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.

La proposition de contribution annuelle est arrondie à € 7.500,00.

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.

9. Création d'un fonds de réserve min. 5% de la totalité des charges communes courantes et ordinaires de l'exercice précédent – vote	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 771.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Evaluation des fournisseurs

AXA	Assurance
Concordia	Courtier
Schindler	Ascenseurs
Electro Test	Contrôle périodique des ascenseurs
Proximus	Téléphone ascenseurs
Deonero	Nettoyage
Sani Mauri	Chauffage
ISTA	Relevé des compteurs
BEMAC	Alarme incendie
Sub City	Curage des égouts
Bruxelles Propreté	Récolte des déchets
MEPI	Entretien éclairages de secours
MEPI	Entretien extincteurs et dévidoirs
MEPI	Entretien exutoires de fumé
De Clercq	Entretien jardins
Engie Electrabel	Electricité
Vivaqua	Eau
BVH bv	Syndic

11. Mandat au conseil de copropriété pour pouvoir exécuter des travaux d'amélioration dans un budget annuel maximal à définir par l'assemblée général – vote

Il est proposé de voter un budget annuel maximal de € 7.500.

Les décisions au niveau de travaux entrepris se feront toujours en accord et en collaboration avec le syndic.

Lors de la prochaine assemblée générale un détail sera donné des dépenses réelles effectués dans ce budget.

11. Mandat au conseil de copropriété pour pouvoir exécuter des travaux d'amélioration dans un budget annuel maximal à définir par l'assemblée général – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Proposition de modifier l'heure à laquelle l'assemblée générale statutaire doit se tenir – vote

Etant donné que le métier de syndic est devenu une profession en pénurie, avec comme difficulté principale de trouver du personnel disposé à tenir des assemblées générales en dehors des heures de bureau, il est proposé de modifier l'heure à laquelle les assemblées générales futures se tiendront.

Actuellement celle-ci se tient à 18h00.

Il est proposé de tenir dorénavant (à partir de 2023) l'assemblée générale à 10.00 heures.

12. Proposition de modifier l'heure à laquelle l'assemblée générale statutaire doit se tenir – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Remplacement des éclairages de secours suivant devis – vote

Monsieur (firme MEPI) a établi un devis pour le remplacement des éclairages de secours dans le bâtiment. La société MEPI informe qu'il n'est plus possible de trouver des batteries compatibles avec l'éclairage de secours installé. L'éclairage de secours a deux fonctions : éclairage normal et éclairage de secours partiel. L'éclairage de secours proposé est bien sûr du LED.

Le devis est de € 10 456,05 TVAC.

Une copie du devis était jointe à la convocation de la présente assemblée générale. Ces frais seront imputés dans les charges.

13. Remplacement des éclairages de secours suivant devis – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. Questions et remarques des locataires.

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

15. Election du syndic avec mandat au Président du conseil de copropriété pour signer le contrat – vote

Vote pour le bureau de syndic BVH srl; représenté par Monsieur Bruno Vanhuylenbroeck (I.P.I. 206233) et Madame Céline Vanhuylenbroeck avec mandat au Président du conseil de copropriété pour signer le contrat.

15. Election du syndic avec mandat au Président du conseil de copropriété pour signer le contrat – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Election des membres du conseil de copropriété – vote

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété pour la bonne collaboration et l'aide apportée à la gestion durant l'exercice écoulé.

Les membres actuels du conseil de copropriété sont :

-
-
-
-
-

Il est proposé à l'assemblée générale de réélire les membres du conseil de copropriété.

16. Election des membres du conseil de copropriété – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Election du commissaire aux comptes – vote

La vérification des comptes se fait par Monsieur

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

17. Election du commissaire aux comptes – vote	Oui	1 771.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 771.00	-	
	Abstention / Absents	3 229.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Hors réunion

- Il est demandé au syndic de demander une offre à Schindler pour le placement de modules-GSM dans les 5 ascenseurs. Ceci sera analysé avec les membres du conseil de copropriété.
- Il est demandé au syndic de vérifier les séparations de terrasses du rez-de-chaussée. Ceux-ci nécessitent un traitement.
- Il y a une inquiétude générale au niveau de l'énergie. Le conseil de copropriété examinera en collaboration avec le syndic les éventuelles options et fera rapport de cela lors de la prochaine assemblée générale.

