

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 RÉOLUTIONS

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.

(Handwritten signatures and initials are present throughout this section, including a large signature at the top right and several initials at the bottom.)

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 Murgja 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 (déjà 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.

FT

9. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRÉTIÉ 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.

A collection of approximately 15 handwritten signatures in black ink, scattered across the bottom half of the page, indicating approval of the resolution.

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.

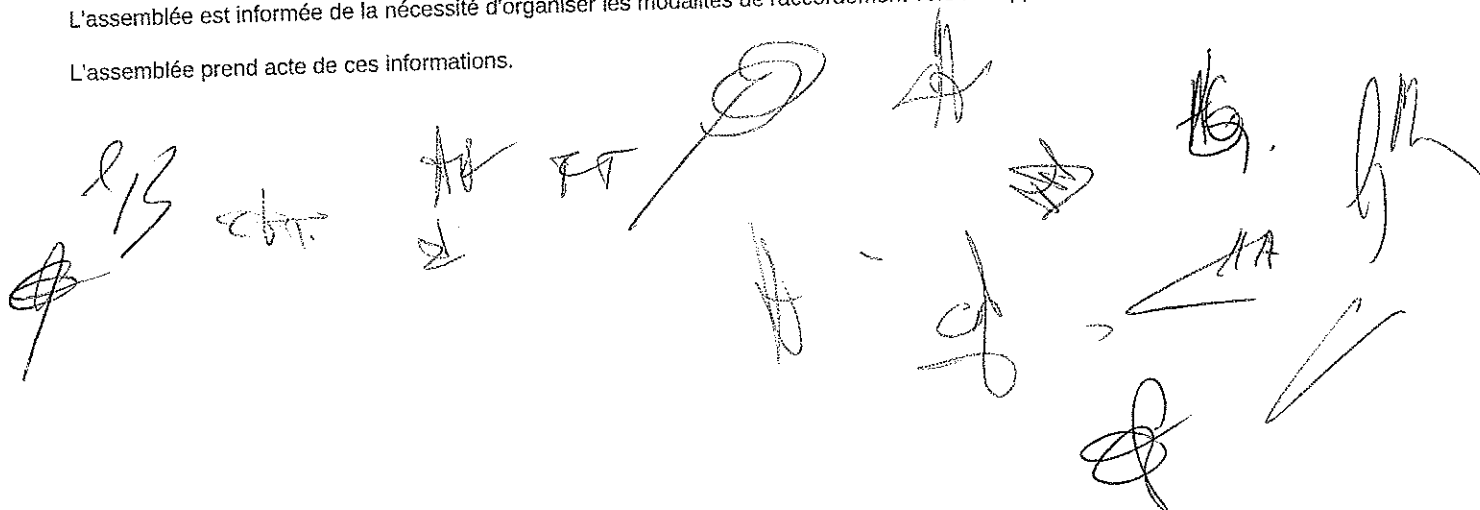
12. FIBRE OPTIQUE - INFO

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

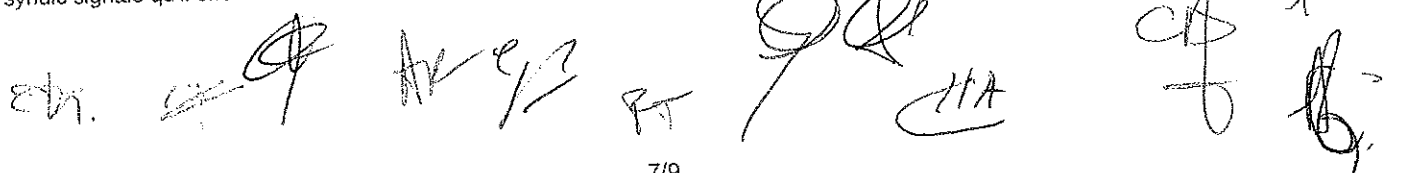
Ce point est proposé par les membres du conseil de copropriété.

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 Héliène - 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

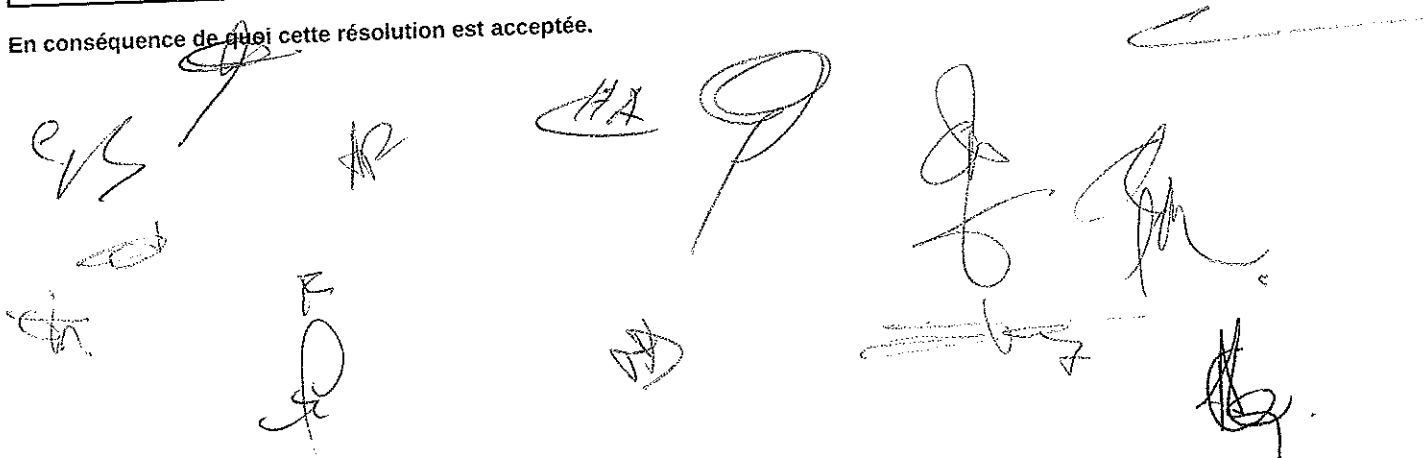
Le syndic souhaite remercier les membres du conseil de copropriété pour l'agréable collaboration.

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 pour
valablement
relancer*

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

Blaise
Flu
Palomen
Walter Blin
Carreau
M