

**Procès-verbal de l'assemblée générale statutaire (2ème session)  
de l'association des copropriétaires de la  
Copropriété « Galaxies »  
Av. Gilbert Mullie 28 à 34 - 1200 Bruxelles  
BE 0871.246.575**

Tenue le 07.09.2020 à 18.00 heures, dans la salle de réunion « ONS HUIS » Burgemeester Willem Servranckxplein, 18 à 1932 Sint Stevens Woluwe.

**1. Accueil et vérification des présences et quorum**

Le syndic BVH sprl signale que 24 copropriétaires sur 68 sont présents ou dûment représentés, représentant ensemble 5960 quotités sur 10.000.

L'assemblée générale peut statuer valablement sur tous les points prévus à l'ordre du jour. La notion de quorum est inexistante étant donné qu'il s'agit d'une 2<sup>ème</sup> session, la première assemblée n'ayant pas atteint le quorum de présence.

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

Madame Clément préside cette assemblée générale.

Le syndic BVH sprl est désignée en tant que secrétaire, représenté par Monsieur Bruno Vanhuylbroeck (I.P.I. 206233) et Mademoiselle Céline Vanhuylbroeck (I.P.I. 514223).

**3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 21.05.2019**

Le syndic confirme n'avoir reçu aucune remarque écrite endéans le délai légal de 4 mois. Aucune décision n'a été contestée auprès du juge de paix en accord avec l'article 577-9 §§ 8 & 9 du code civil. Le procès-verbal de l'assemblée générale du 21.05.2019 est, par conséquent, approuvé à l'unanimité.

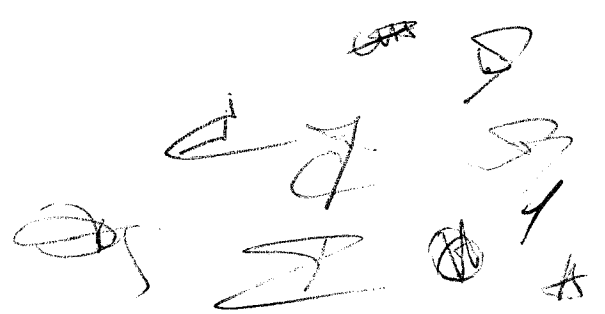
**4. Rapport du commissaire aux comptes et du conseil de copropriété.**

Blues S Square, Mr Looze, le commissaire aux comptes, a établi un rapport de vérification qui a été communiqué aux copropriétaires avec la convocation de cette assemblée générale.

Le rapport du conseil de copropriété a également sera joint au procès-verbal de cette assemblée générale.

**5. Approbation du bilan et des comptes arrêtés au 31.12.2019 avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes –vote**

Le commissaire aux comptes conseille à l'assemblée générale d'approuver les comptes de l'année comptable 2019 et de donner décharge au syndic BVH srl ainsi qu'au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.



Vote pour l'approbation du bilan au 31.12.2019 et des comptes arrêtés au 31.12.2019:

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant  
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour la décharge au syndic :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant  
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour la décharge au conseil de copropriété :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant  
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour la décharge au commissaire aux comptes :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant  
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant



**6. Budget 2020 – proposition de maintenir le budget à € 120.000 avec appels trimestriels fixés à € 30.000 – vote**

- au 01.01.2020 : 1<sup>er</sup> appel de € 30.000 (déjà appelé)
- au 01.04.2020 : 2<sup>ème</sup> appel de € 30.000 (déjà appelé)
- au 01.07.2020 : 3<sup>ème</sup> appel de € 30.000 (déjà appelé)
- au 01.10.2020 : 4<sup>ème</sup> appel de € 30.000

Vote pour maintenir le budget à € 120.000 pour l'année 2020 :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour les appels trimestriels fixés à € 30.000 :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

**7. Fonds de réserve – proposition de poursuivre la dotation de € 10.000/trimestre – vote**

- au 01.01.2020 : 1<sup>er</sup> appel de € 10.000 (déjà appelé)
- au 01.04.2020 : 2<sup>ème</sup> appel de € 10.000 (déjà appelé)
- au 01.07.2020 : 3<sup>ème</sup> appel de € 10.000 (déjà appelé)
- au 01.10.2020 : 4<sup>ème</sup> appel de € 10.000

Vote pour poursuivre la dotation de €10.000/trimestre pour l'année 2020 :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.

## 8. Fixer les intérêts pour arriérés de charges à 12% + une indemnité forfaitaire de 15% sur le montant initialement dû – vote

Afin de faire face aux frais encourus dans le cadre de la récupération des arriérés de charges, il est proposé de fixer des intérêts de retard à 12% l'an et une indemnité forfaitaire fixe de 15% sur le montant de base dû.

Le résultat est mis au bénéfice de la copropriété et sera mis en balance avec les frais de recouvrement engagés par la copropriété.

Vote :

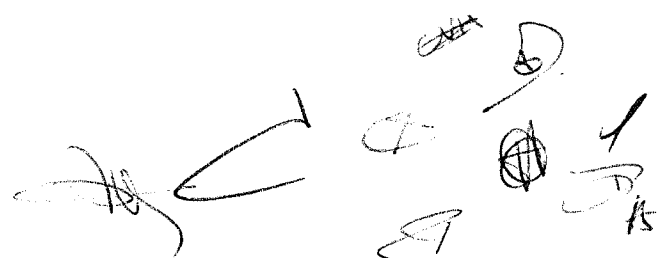
Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

## 9. Evaluation des fournisseurs

<b>Courtier assurance</b>	Concordia
<b>Assurance</b>	Allianz
<b>Entretien jardin</b>	Warginaire Luc / Pro Arbo
<b>Entretien des parties communes</b>	Auteuil Services sprl
<b>Entretien matériel incendie</b>	Ansul
<b>Entretien terrain de tennis</b>	Nonet
<b>Entretien du réseau d'égouttage</b>	Kanalis
<b>Entretien adoucisseur d'eau</b>	Eurodynamics
<b>Livraison sel adoucisseur</b>	Cassiman Sels
<b>Enlèvement des déchets</b>	Bruxelles Propreté
<b>Entretien porte de garage</b>	Ferryn
<b>Entretien chauffage</b>	Senec
<b>Entretien ascenseurs</b>	Schindler
<b>Téléphone ascenseurs</b>	Proximus
<b>Eau</b>	Vivaqua
<b>Contrôle périodique des ascenseurs</b>	Socotec Belgium asbl
<b>Décompte eau / chauffage</b>	Techem Caloribel
<b>Plaquettes nominatives</b>	Immoplaquettes



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

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

Ce budget et ce mandat sont soumis au vote à chaque assemblée générale statutaire.

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

Vote :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

## 11. Entretien des chaudières – changement éventuel de fournisseur – information et vote

Lors de l'assemblée générale du 21.05.2019 un mandat avait été donné au conseil de copropriété pour analyser les offres reçues et de décider d'un éventuel changement de fournisseur pour l'entretien et ce dans un budget maximal de € 1.000 TVAC ( annuel ).

Le syndic a lancé un appel d'offre auprès de 3 sociétés :

- VDS Chauffage ( n'a pas souhaité remettre prix )
- MATEC € 620,98 HTVA par chaudière ( donc fois 2 ) = € 1.241,96 HTVA
- ISB € 1.537,34 HTVA

Le contrat actuel chez SENEK s'élève à € 751,71 TVAC / an

Le conseil de copropriété n'a pas pu décider d'un changement de fournisseur car aucune offre ne correspond au budget voté en assemblée générale.

Le conseil de copropriété signale que la qualité de travail de Senec semble avoir amélioré et propose à l'assemblée générale de maintenir le contrat d'entretien auprès de la société « Senec » et de n'effectuer aucun changement.

Vote :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

## 12. Réfection des ciels de terrasses avec une remise en peinture – vote

Pour donner suite aux travaux d'étanchéité des terrasses, il est proposé à l'assemblée générale de procéder à la réfection des ciels de terrasses avec une remise en peinture.

Le syndic a consulté pour cela la société qui a effectué les travaux de terrasses, c-à-d la société « Concept Avenue » et une autre société afin de comparer les prix :

- Concept Avenue € 29.065,20 TVAC
- KWA € 38.531,00 TVAC

Les devis ont été joints à l'envoi de la convocation de cette assemblée générale.

L'assemblée générale décide de faire appel à la société « Concept Avenue » pour effectuer la réfection des ciels de terrasses avec une remise en peinture.

Ce travail sera financé par le fonds de réserve qui s'élève à € 110.085,77 au 31.12.2019.

Vote :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

## 13. Renouveler les tableaux de sonnettes – vote

Il a été demandé au syndic de prévoir une offre pour la rénovation des tableaux de sonnettes.

Une offre a été demandée à la société Domotique Heroes ( qui a placé le système de vidéophonie).

L'offre s'élève à € 3.284,00 TVAC pour les 4 entrées et a été joint à l'envoi de la convocation de cette assemblée générale.

( ci-dessous un exemple des tableaux proposés dans le devis )



Madame Clément propose de remettre ce point à la prochaine assemblée générale en y intégrant une rénovation totale des halls avec remise en peinture, nouvelles boîtes aux lettres et sonnettes.

*(Handwritten signatures and marks)*

Vote pour reporter :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

#### 14. Extension du système de badge sur les portes des locaux poubelles – vote

Lors de l'assemblée générale du 21.05.2019, il a été demandé (hors réunion) de présenter l'extension du système de badges sur les portes des locaux poubelles, qui s'ouvrent actuellement avec une simple clé.

Le syndic a demandé une offre pour cette extension à la société « Etac Alarm Service ».

L'offre s'élève à € 13.016,87 HTVA et a été joint à l'envoi de la convocation de cette assemblée générale.

Vote :

Pour :	0	quotités	0 %
Contre :	5960	quotités	100 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : tous les copropriétaires présents/représentés

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

#### 15. Consultation d'un géomètre afin de correctement définir la propriété (suite au nouvel envahissement de la renoué du japon) – et ce afin de préserver le passage le long des jardins des voisins afin d'accéder à l'arrière du tennis – vote

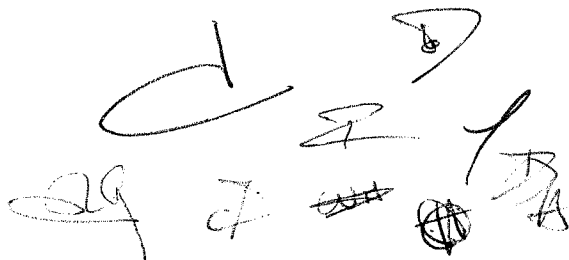
Madame Clément demande qu'un géomètre puisse intervenir pour définir les limites du terrain de l'ACP. Le syndic contactera la propriétaire du terrain voisin « Eiffage Development » afin que ce mesurage soit contradictoire entre parties.

Vote :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant



## 16. Point à la demande de Mr Martiny – placement d'un lecteur de badge sur le potelet du garage – vote

Ce point sera introduit à l'ordre du jour à la demande de Monsieur Martiny.

Le syndic a demandé une offre à la société « Etac Alarm Service » pour rajouter un lecteur de badge sur le potelet du garage. Actuellement le lecteur de badge se trouve sur la façade de l'immeuble.

Le devis s'élève à € 1.880,44 TVAC et a été joint à l'envoi de la convocation de cette assemblée générale.

Le conseil de copropriété signale que le potelet avec clé est toujours actif.

Vote :

Pour :	0	quotités	0 %
Contre :	4791	quotités	100 %
Abstentions :	1169	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : liste en annexe

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : liste en annexe

## 17. Election du syndic – décision.

Vote pour le bureau de syndic BVH Management représenté par Bruno Vanhuylbroeck (I.P.I. 206233) et Céline Vanhuylbroeck (I.P.I. 514223).

Vote :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

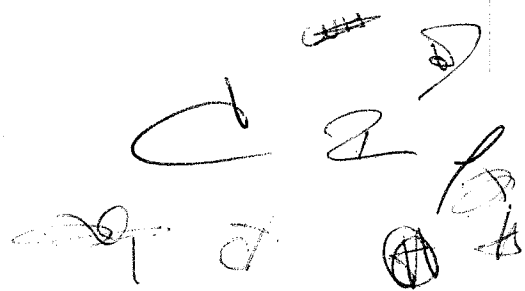
Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

## 18. Election des membres du conseil de copropriété – décision.

L'actuel conseil de copropriété est composé de :

- Madame Clément
- Madame Willocq
- Madame Taminne

Le syndic et l'assemblée générale remercient les membres du conseil de copropriété pour leur engagement volontaire pour la copropriété.





Vote pour Madame Clément :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour Madame Willocq :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

Vote pour Madame Taminne :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant

**19. Election d'un commissaire aux comptes – décisions.**

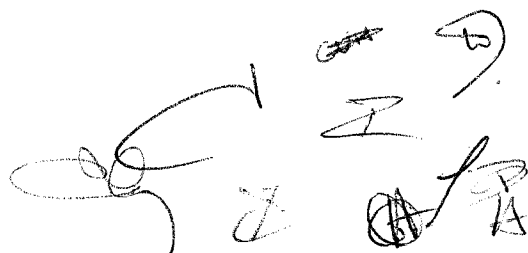
Proposition de désigner un bureau d'expert-comptable indépendant soit Blue S Square (Mr Looze).

Vote :

Pour :	5960	quotités	100 %
Contre :	0	quotités	0 %
Abstentions :	0	quotités	

Copropriétaires ayant voté « contre » : néant

Copropriétaires s'étant abstenus de voter : néant



### Hors réunion ( sans vote )

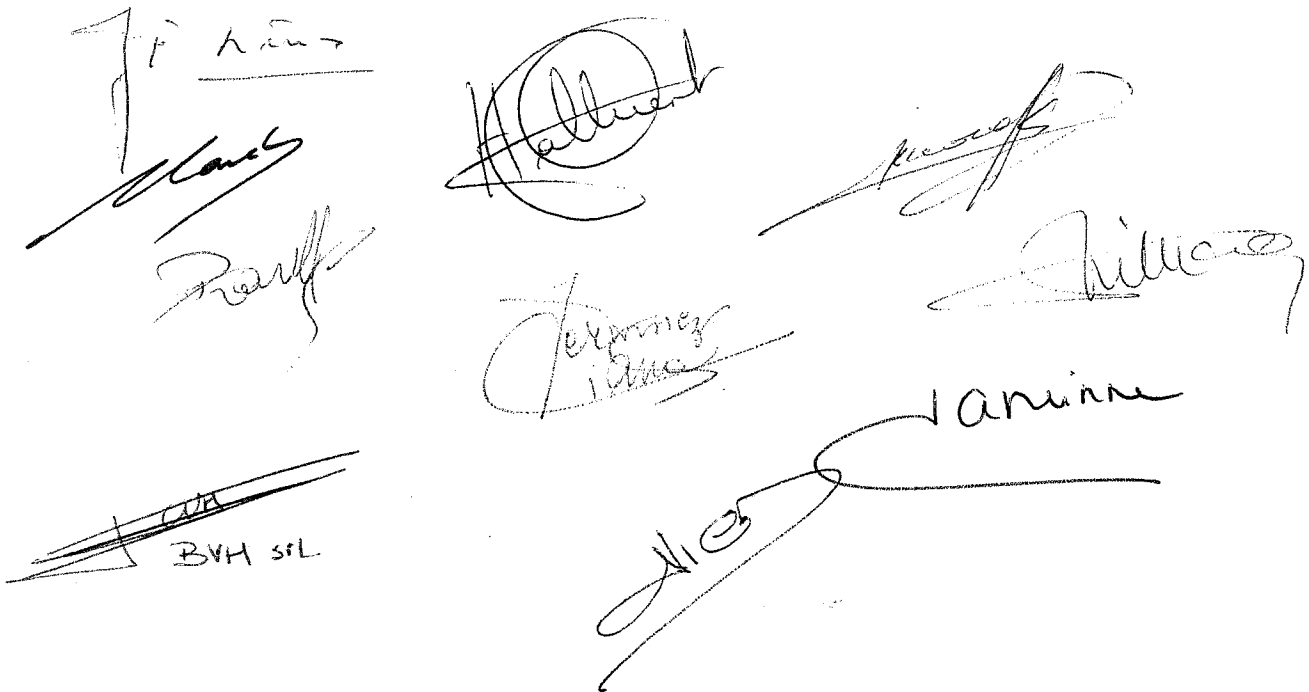
- Mr Martiny demande de repeindre les lignes de parking et numérotation des emplacements.  
Le conseil de copropriété examinera cela et fera exécuter (si possible) dans le cadre du mandat, sinon le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Il est demandé de faire vérifier les pompes de relevage dans les garages

Tous les points inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée générale ayant été traités et votés, le président de l'assemblée générale lève la séance.

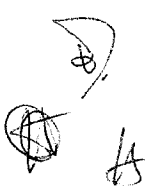
Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété, le présent procès-verbal est signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires ou leurs mandataires étant encore présents à ce moment.

Le procès-verbal original établi et signé en séance est archivé par le syndic dans le dossier de l'ACP GALAXIES et peut à tout moment être consulté par les copropriétaires.

Suivent les signatures :



The image shows several handwritten signatures in black ink. From top left to bottom right, the signatures are: a signature that appears to be 'Fi Anu' with a horizontal line underneath; a signature that looks like 'Halleux' written inside a circle; a signature that is mostly illegible but seems to start with 'p...' and ends with 'f'; a signature that looks like 'Martiny'; a signature that looks like 'Janine' written above a long horizontal line; and a signature that looks like 'BVH s.r.l.' written below a horizontal line.



Small handwritten marks and initials at the bottom right corner, including a circle with a cross inside and some other scribbles.

## Présence assemblée générale

## Aanwezigheden algemene vergadering

Galaxies

7/09/2020

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes	Lots
AMERIJCKX Sandrine	167		0	0	F4, P28
BARTH Carmen	373	R	373	1	K2, xB08
BERTELS Stephan	138		0	0	B2, P19
Boucly - Jodry	137		0	0	B1, P17
Carion	14		0	0	P16
CECCARELLI	222	P	222	1	H0
CLEMENT Marie J	174	P	174	1	C3, P06
CLOSSEN Charles	145		0	0	J1
COLLETTE Pascal	14		0	0	P45
Cousin	14		0	0	P10
COUSIN Christiane	139		0	0	J4
DE LEEUW Alain	124	R	124	1	A22, P02
DE MIL Frederic	225		0	0	A3
DE PRYCK-JAROSINSKI ***	14		0	0	P12
DECOCK Eric	56		0	0	P01, P09, xB04, xB05
DECROES J	90		0	0	L2
DEFAWE Yves	115		0	0	A11
DELVA Paul	90		0	0	A0
DEMOLDER	90		0	0	L3
DEMOULIN Josette	98	R	98	1	P18, P21, P23, P26, P33, P35, P37
DEREPPE Christian	14		0	0	P46
DEVIS-HALLUENT	410	P	410	1	J0, K0
Doms *	14		0	0	P04
DOMS - REVELART *	308		0	0	A4
DUFRASNE Régine	175		0	0	C1, xB03
DUYMS	111	R	111	1	A12
FASTRES	71		0	0	G4, P27
Gabriel-Schoonbroodt	93		0	0	G3, P20
GERBEHAYE -BOURGUIGNON	14		0	0	P07
GERBEHAYE Olivier	28		0	0	P48, P49
GUYOT LALIGANT Jacqueline	97	R	97	1	E2
HASEY Jacqueline	355	R	355	1	DE3, xB10
HAVERSIN Sophie	14		0	0	P11
HORKO	212		0	0	I4, xB09
Jadot	117		0	0	H4
JAMAR Benjamin	14		0	0	P25
JERONNEZ Diana	93	P	93	1	G2, P31
Karelle	14	R	14	1	P24
LIGI DHAeyer *	114	R	114	1	A21
Majois	98		0	0	F3
Martiny	314	P	314	1	H1
MARTINY Patrick	757	R	757	1	C4, H2, H3, xB07
MATTELAER KARELLE	355	R	355	1	DE1, xB06
MEYER	179	R	179	1	C0, xB01
NEUSIUS - JASPIS Rita	473	P	473	1	D0, J2, P34, xB02
NISOT-PIRET	106		0	0	L1, P32
PEETERS M,	14		0	0	P40
PEPIN-VANHASBROUCK	79		0	0	G1
POLLIE Anne *	442		0	0	K4, L4, P30, xB11
PORTZENHEIM	243	R	243	1	D2
S.D.C.	159		0	0	J3, P05
SAVE DEAL SPRL	145		0	0	E0, F2
SBE	28		0	0	P22, P29
SCHATTENS	14		0	0	P08
STAS Philippe	42		0	0	P36, P38, P39
STONEHILL S.A.	145		0	0	B0
SURMONT	14		0	0	P44
TAMINNE Sylvia	204	P	204	1	C2, P43, P50, P51
TREDEZ Gisèle	14		0	0	P13
VAN ACKER c/o Monsieur WEYER	28		0	0	P15, P47
VAN DER HEYDE Cornelius	14		0	0	P03
VAN DORMAEL **	123	R	123	1	B3
van Leersum - Lerat	80		0	0	I0, P14
Vanderlinden Anne-Marie & Pier	161	R	161	1	D4, E4
VANGEIT Rita	205	R	205	1	B4
VERMINVEST *	96		0	0	F1
WATRICE	373	R	373	1	K3, xB12
WILLOEQ PEETERS Colette	388	P	388	1	K1, P41, P42
.	0		0	0	
..	0		0	0	
...	0		0	0	

Quotités totales = 10000

Quotités	Présents
5960	24
Quotités %	Présents %
59,60	35,29
	Nbr proprio total
	68

QUORUM : 2ème

VOTES

Galaxies

7/09/2020

Pt. 16 Badge sur potelet

Nom	Quot.	Vote				
		Oui	Non	Abst.		
AMERIJCKX Sandrine	167		0	0	0	
BARTH Carmen	373	p	n	0	373	0
BERTELS Stephan	138		0	0	0	
Boucly - Jodry	137		0	0	0	
Carion	14		0	0	0	
CECCARELLI	222	p	n	0	222	0
CLEMENT Marie J	174	p	n	0	174	0
CLOSSEN Charles	145		0	0	0	
COLLETTE Pascal	14		0	0	0	
Cousin	14		0	0	0	
COUSIN Christiane	139		0	0	0	
DE LEEUW Alain	124	p	n	0	124	0
DE MIL Frederic	225		0	0	0	
DE PRYCK-JAROSINSKI ***	14		0	0	0	
DECOCK Eric	56		0	0	0	
DECROES J	90		0	0	0	
DEFAWE Yves	115		0	0	0	
DELVA Paul	90		0	0	0	
DEMOLDER	90		0	0	0	
DEMOULIN Josette	98	p	a	0	0	98
DEREPPE Christian	14		0	0	0	
DEVIS-HALLUENT	410	p	n	0	410	0
Doms *	14		0	0	0	
DOMS - REVELART *	308		0	0	0	
DUFRASNE Régine	175		0	0	0	
DUYMS	111	p	n	0	111	0
FASTRES	71		0	0	0	
Gabriel-Schoonbroodt	93		0	0	0	
GERBEHAYE -BOURGUIGNON	14		0	0	0	
GERBEHAYE Olivier	28		0	0	0	
GUYOT LALIGANT Jacqueline	97	p	n	0	97	0
HASEY Jacqueline	355	p	n	0	355	0
HAVERSIN Sophie	14		0	0	0	
HORKO	212		0	0	0	
Jadot	117		0	0	0	
JAMAR Benjamin	14		0	0	0	
JERONNEZ Diana	93	p	n	0	93	0
Karelle	14	p	n	0	14	0
LIGI DHAeyer *	114	p	n	0	114	0
Majois	98		0	0	0	
Martiny	314	p	a	0	0	314
MARTINY Patrick	757	p	a	0	0	757
MATTELAER KARELLE	355	p	n	0	355	0
MEYER	179	p	n	0	179	0
NEUSIUS - JASPIS Rita	473	p	n	0	473	0
NISOT-PIRET	106		0	0	0	
PEETERS M,	14		0	0	0	
PEPIN-VANHASBROUCK	79		0	0	0	
POLLIE Anne *	442		0	0	0	
PORTZENHEIM	243	p	n	0	243	0
S.D.C.	159		0	0	0	
SAVE DEAL SPRL	145		0	0	0	
SBE	28		0	0	0	
SCHATTENS	14		0	0	0	
STAS Philippe	42		0	0	0	
STONEHILL S.A.	145		0	0	0	
SURMONT	14		0	0	0	
TAMINNE Sylvia	204	p	n	0	204	0
TREDEZ Gisèle	14		0	0	0	
VAN ACKER c/o Monsieur WEYEL	28		0	0	0	
VAN DER HEYDE Cornelius	14		0	0	0	
VAN DORMAEL **	123	p	n	0	123	0
van Leersum - Lerat	80		0	0	0	
Vanderlinden Anne-Marie & Pier	161	p	n	0	161	0
VANGEIT Rita	205	p	n	0	205	0
VERMINVEST *	96		0	0	0	
WATRICE	373	p	n	0	373	0
WILLOcq PEETERS Colette	388	p	n	0	388	0
.	0		0	0	0	
..	0		0	0	0	
...	0		0	0	0	
<b>Total quotités</b>	<b>10000</b>			<b>0</b>	<b>4791</b>	<b>1169</b>
				<b>5960</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>
						<b>%</b>