

De Vereniging van Mede-eigenaars

**VME 185 - Basilik'Art**

Avenue Edouard Bénès 188-192, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

0504.989.324

**PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN  
WOENSDAG 16 APRIL 2025 OM 13:30**

De vergadering vond plaats in Multisyn BV, Bergensesteenweg 94 te 1651 Beersel.

Aanwezig**Kavels**

	<b>Quotiteiten</b>
B.1.3, K19, P36	112
C.4.3, K24, P83	116
K45, C.2.2, P65	71
K54, D.6.3, P85	94
K61, E.2.4	43
K62, E.5.3	109
K82, C.5.1	88
K86, E.3.3	99
K92, E.8.1, P91	100
P01, C.4.1, K34	95
P04, K21, A.4.2	106
P10, K01, A.0.1	112
P32, K36, C.5.3	125
P54, A.3.2, K22	106
<b>Totaal aanwezig</b>	<b>1376</b>

Vertegenwoordigd

A.2.2, K17, P05	106
B.0.2, K16	98
E.4.2, K73	49
K09, D.6.2, P16	158
K35, C.6.1, P35	103
K63, D.4.1, C.3.2, P84, K49	160
K96, E.0.1, P92	120
P71	15
P77, K28, P78, C.7.1	181
P79, P48, P33, P31	60
P90, K76, E.7.1	128
<b>Totaal vertegenwoordigd</b>	<b>1178</b>

**Totaal der stemmen die beslissen****2554****De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen ongeacht het quorum conform art. 3.87, §5 (B.W.).**

**1 Controle quorum vergadering en aanduiding voorzitter en secretaris van de vergadering**

Controleren of de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en het aanduiden van een voorzitter en secretaris van de vergadering.

Voorzitter van de vergadering: [REDACTED]  
 Secretaris van de vergadering: De syndicus zorgt voor het proces-verbaal

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**2 Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar**

Toelichting van de rekeningen en verslag van de rekencommissaris.

Stemming goedkeuring algemene en individuele rekeningen:

- De factuur voor het snoeien van de bomen vooraan wordt herverdeeld en enkel aangerekend aan alle eigenaars in het volgende boekjaar.
- De factuur van Green Clean voor juli/aug moet volledig ten laste gelegd worden aan alle eigenaars

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**3 Kwijting raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen**

De raad van mede-eigendom (indien aanwezig in het gebouw) en de commissaris van de rekeningen moeten kwijting vragen aan hun mede-eigenaren voor het afgelopen jaar.

Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uit gevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**4 Aanstelling raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen**

Aanduiden van een nieuwe raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor het komende jaar:

[REDACTED] commissaris van de rekeningen

[REDACTED] is raadslid

[REDACTED] raadslid

Stemming kandidaturen:

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 5 Bijdrage rekeningcommissaris en [REDACTED]

Gezien het aanzienlijke werk dat zowel de heer Plaetevoet als de heer [REDACTED] verrichten in het beheer en de opvolging van de VME, willen zij een vergoeding aanvragen voor hun inzet.

De gevraagde vergoeding bedraagt 125€/maand voor elk.

Deze vergoeding geldt uitsluitend voor hen beiden en niet voor de andere leden van de raad.

Ter stemming: een maandelijks vergoeding van 125 euro voor de commissaris van de rekeningen en [REDACTED]

De syndicus vrijwaart zich van deze beslissing en wees de algemene vergadering op de geldende wetgeving.

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 6 Kwijting syndicus

De syndicus vraagt kwijting aan de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar waarbij zij aangeeft dat hij zijn taak wettelijk correct heeft uitgevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 7 Evaluatie contracten

Lopende contracten worden geëvalueerd. Eventueel kan de vergadering een mandaat geven om een bestaand contract te laten wijzigen.

De raad van mede-eigendom en de syndicus stellen voor om het mandaat van de raad van mede-eigendom te verlengen tot de volgende AV: het mandaat om bestaande contracten te wijzigen of op te zeggen, alsook het mandaat om eventueel nieuwe contracten af te sluiten. Dit alles op voorwaarde dat de prijs van de gewijzigde of nieuwe contracten deze van de bestaande contracten niet overstijgt.

ABC-Technics:

We hebben nog geen andere professionele dienstverlener gevonden voor de verwarming en het sanitair warm water (ECS). Recentelijk hebben zich opeenvolgende storingen voorgedaan in deze systemen, maar de werkzaamheden zouden binnenkort afgerond moeten zijn.

ABC-Technics heeft ermee ingestemd om de VMC, ventilatie, opvoerpomp en waterontharder uit het contract te halen en over te stappen op een halfjaarlijkse facturatie. De syndicus blijft actief op zoek naar een nieuwe dienstverlener.

Contract waterverzachter:

Er werd een update van het contract bij Eurodynamics gevraagd en het contract werd ondertekend.

De bestaande contracten blijven ongewijzigd?

De raad van mede-eigendom krijgt een mandaat om bestaande contracten te wijzigen of op te zeggen, alsook het mandaat om eventueel nieuwe contracten af te sluiten. Dit alles op voorwaarde dat de prijs van de gewijzigde of nieuwe contracten maximaal 10% hoger mag zijn de bestaande contracten.

Wat betreft de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen wordt het aangepaste contract voor 2025 van Maniacal Cleaning ter stemming gelegd.

Der syndicus mag het contract van Maiacal Cleaning ondertekenen: € 2861,56 excl. BTW

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

## 8 Onderhoudscontract ventilatie

Status van het onderhoudscontract voor ventilatie: een nieuwe leverancier is aangesteld.

Het contract met ABC-Technics werd beëindigd, zoals besloten tijdens de vergadering van 2024. VEH is aangesteld als de nieuwe onderhoudsfirma. Het nieuwe contract gaat in op 1 mei 2025, en VEH zal de huidige installaties controleren op defecten.

## 9 Onderhoud dak en groendaken

De syndicus is op zoek naar leveranciers voor het onderhoud van de daken en de groendaken. Een onderhoudsfirma werd nog niet gevonden.

Voorstel van de syndicus: mandaat geven aan de raad van mede-eigendom om hierover te beslissen eens de offertes beschikbaar zijn.

Ter stemming:

De algemene vergadering keurt de offerte van Flahaux goed voor het onderhoud van het groendak en een bijzaaien van de dakbeplanting.

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

## 10 Onderhoud van de riolering

Er werd een onderhoud uitgevoerd in 2024.

De syndicus zoekt een leverancier voor het onderhoud van de riolering en stelt de offerte voor op de algemene vergadering 2026. De vergadering stemt op dit voorstel.

De syndicus sluit een tweejaarlijks onderhoudscontract af om de rioleringen te onderhouden. Er wordt geen onderhoud gedaan in 2025.

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 11 Onderhoud tuin

Bespreking van offertes voor het onderhoud van de tuin. De vergadering zal de syndicus verdere instructies geven. Op Dobby is een offerte [REDACTED] beschikbaar.

Ter stemming:

De offerte [REDACTED] wordt goedgekeurd

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 12 Herverdeling onderhoudskosten van de tuinen

De huidige kostenverdeling voor de tuinen herzien op basis van de tuinoppervlakte, met een verdeelsleutel van 60% privaatief en 40% ten laste van de VME, ter vervanging van de bestaande regeling.

Aangezien het onderhoud van de hagen vandaag een groter aandeel heeft dan in 2015, zou een 60-40 verdeling een correctere weerspiegeling zijn van de werkelijke kosten voor het tuinonderhoud.

Ter stemming:

De verdeling van de kosten voor het onderhoud van de tuin blijft volgens basisakte

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 13 Werken: Toegangssysteem met badges

Vorig jaar werd er goedgekeurd om een badgesysteem in te voeren voor de toegang tot de vuilnislokalen, maar door de vele punten op de agenda is dit niet gerealiseerd. In 2025 moeten de garage en fietslokalen gekeurd worden door Brussel Leefmilieu. Dit biedt ons de kans om de nodige stappen te ondernemen om de fietslokalen op -1 in regel te zetten en het badgesysteem ook voor deze lokalen in te voeren.

Daarnaast stellen we voor om de huidige fietslokalen op te ruimen op een afgesproken datum, waarbij onbekende spullen verwijderd worden.

De vergadering zal de syndicus verdere instructies geven over de uitvoering van deze maatregelen.

De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om te beslissen over het installeren van een badgesysteem op de deuren van de fiets- en vuilnislokalen in het ondergrondse verdiepen voor een maximaal budget van € 15.000 exclusief BTW. Deze werken worden betaald met het algemene reservefonds. Het maximale budget voor de werken is uitgezonderd de kosten van de badges, deze kosten zijn privaatief.

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 14 Laadpalen

Go-watts: Voorstel omtrent installatie gemeenschappelijke laadinfrastructuur

De offertes staan beschikbaar op Dobby

Er wordt verder onderzocht of de installatie conform de huidige wetgeving kan gebeuren.

Zo ja, wordt gekozen voor de offerte van EVME:

Phase I : Pour 1 à +/- 30 bornes avec max. 28 par étage

Prix EVME: 21.738 €

Prix Compteurs dédiés Sibelga: 1 x +/- 1.800 €

=> Investissement par emplacement = +/- 250 €

De bedragen worden apart opgevraagd aan de eigenaars van een parking.

Stemden 'voor' met 2.554 / 2.554 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.554 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.554;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 15 Energetische audit - voorstel offerte immopas

De syndicus zal de offerte van Immopass presenteren tijdens de algemene vergadering. Tijdens de AV van 2024 werd gevraagd om een offerte aan te vragen voor een technische audit van het gebouw.

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

#### 16 Bloembakken

Punt aangebracht door enkele eigenaars: Bloembakken aan de garage om de ingang meer vrij te houden.

Ter stemming:

Gemeente heeft laten weten bloembakken niet mogen, alternatief zijn paaltjes die via hen besteld kunnen worden (ongeveer 200 euro per paaltje)

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

## 17 Problematiek garagepoort

Sinds begin februari is de garagepoort defect. De onderhoudsfirma heeft de reparatie nog niet kunnen uitvoeren, omdat een van de rollen die de kabels ondersteunen sinds 18 februari besteld is, maar de fabrikant nog geen leverdatum heeft bevestigd. Voorstel van de syndicus: volmacht geven aan de raad om de nodige werken goed te keuren en te laten uitvoeren.

Ter stemming: de offerte van L Door voor de installatie van een nieuwe poort met ook een onderhoudscontract met deze installateur voor nadien.

Het bedrag wordt hiervoor opgevraagd aan de eigenaars van de parking

Stemden 'voor' met 330 / 330 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 330 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 330;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Volgende personen hebben de vergadering verlaten bij aanvang van dit stemmingspunt: [REDACTED]

## 18 Toegang via garagepoort

Punt aangebracht door een eigenaar:

Garage-ingang: herinstalleren van een sleutel- of het codesysteem (indien nodig regelmatig aangepast) om toegang te krijgen tot de garage als de afstandsbediening niet beschikbaar is.

Toegang tot de garage, herintroduceer het sleutel- of codesysteem (indien nodig regelmatig aangepast) om toegang te krijgen tot de garage als je de afstandsbediening niet hebt.

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**19 Brandverzekering**

Vorig jaar werden de wijzigingen aan de brandverzekering van het gebouw toegelicht. De syndicus schreef elke eigenaar aan voor een nazicht van douches/baden. De syndicus geeft verdere toelichting over dit dossier en de vergadering kan de syndicus verdere instructies geven.

oproep nov24 en jan25  
nazicht door Vervaert in vele appartementen

De syndicus legde nogmaals uit aan de algemene vergadering dat er vandaag volgende uitsluiting is voor waterschade:  
*Chanque sinistre dégâts des eaux et ces dégâts consécutifs suite d'un problème des douches et/ou la faillance des salles de bains de l'immeuble sont exclus de la couverture dégâts des eaux.*

Als we kunnen bewijzen aan de maatschappij dat elke badkamer werd nagekeken en hersteld is er een mogelijkheid om deze uitsluiting te laten schrappen, vandaar de initiatieven die de syndicus ondernam.

Eventuele schade die hierdoor niet gedekt is, zal steeds een de eigenaar van het appartement die de schade heeft veroorzaakt aangerekend worden.

Wij vragen alle eigenaars ons het bewijs van nazicht van douche en bad qua waterdichtheid te bezorgen voor 30 juni 2025.

Stemden 'voor' met 2.429 / 2.429 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.429 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.429;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**20 Kelderdeuren geplaatst door VDL**

De syndicus geeft verdere toelichting betreffende het dossier. De vergadering zal de syndicus verdere instructies geven.

Ter stemming: de syndicus moet geen verdere stappen ondernemen in dit dossier.

Indien ze wel verder willen: geüpdatete lijst en bewijzen moeten bezorgen van de nog aanwezige problemen op de deuren die geplaatst werden in 2022. Pas dan kan de advocaat op kosten van de rechtsbijstand verder aan de slag.

Stemden 'voor' met 2.429 / 2.429 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.429 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.429;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**21 Installatie van extra camera's in het vuilnislokaal blok B en inkomhal blok D**

Op verzoek van een aantal mede-eigenaars en de raad van mede-eigenaars wordt voorgesteld om extra camera's te installeren in het vuilnislokaal van blok B en de inkomhal van blok D.

De vergadering zal hierover stemmen en de syndicus verdere instructies geven.

Ter stemming:

Er worden bijkomende camera's geplaatst in/op volgende plaatsen:

- vuilnislokaal blok B
- elke inkomhal
- elke toegang vanuit garage naar sas

De RVME krijgt het mandaat om te beslissen met een max budget van 5000 €

Stemden 'voor' met 2.429 / 2.429 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.429 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.429;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

## 22 Verdeling kosten eigenaar/huurder

Niet alle huurovereenkomsten zijn identiek. De wet bepaalt alleen dat de kosten van "onderhoud en kleine werken" ten laste zijn van de huurders, terwijl die van "werken" ten laste zijn van de verhuurders. De jaarafrekening bestaat uit verschillende boekhoudkundige rubrieken die verhuurders in staat stellen om de huurafrekening op te stellen op basis van wat is overeengekomen in het contract met hun huurder.

## 23 Afspraken kleine herstellingen

We hebben gemerkt dat Workperfect overdrijft bij het factureren van kleine kussen (elektriciteit, metselwerk, waterdicht maken, enz.). Zijn er bewoners in het gebouw die dit soort werk kunnen uitvoeren?

## 24 Brandveiligheidsinstallatie (Deworfire)

De onderhoudsfirma van de brandveiligheidsinstallatie heeft in zijn rapport verschillende herstellingswerken aangeduid. Deze werken zullen in het lopende jaar worden bekeken en hersteld.

Ter stemming: de syndicus zal de nodige werken en herstellingen laten uitvoeren. Kosten voor herstelling van de noodverlichting worden betaald met het algemene reservefonds

Stemden 'voor' met 2.429 / 2.429 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.429 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.429;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

## 25 Installatie Fiber privatieve delen

Bij de privatieve installatie van fiber stellen we steeds vaker vast dat de gemeenschappelijke delen beschadigd worden en niet adequaat hersteld worden. We willen graag nogmaals benadrukken dat de gemeenschappelijke delen niet beschadigd mogen worden tijdens de aanleg van de fiber. Het is van groot belang dat eventuele schade correct en volledig wordt hersteld.

Eigenaars die hun appartement laten aansluiten op glasvezel dienen steeds te benadrukken dat de bekabeling in gootjes aangebracht moet worden in de gemeenschappelijke delen. Schade die wordt aangericht is ten laste van de privatieve eigenaar.

## 26 Goedkeuring budget komende jaar

U vindt bij deze uitnodiging een afzonderlijk document met het voorgestelde budget. Op basis hiervan worden de provisies tot aan de volgende jaarvergadering opgevraagd.

Stemming jaarbudget (€ 240.000 per jaar voor het hele gebouw):

Stemden 'voor' met 2.429 / 2.429 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.429 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.429;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**27 Beslissing uitbouwen reservefonds**

De vereniging van mede-eigenaars is verplicht om uiterlijk vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aan te leggen. De jaarlijkse bijdrage moet minimaal vijf procent bedragen van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar, hoewel een hoger percentage toegestaan is. Het is niet verplicht om te wachten tot de vijf jaar verstreken zijn voordat men met de opbouw van dit fonds begint.

Daarnaast stellen we voor om een reservefonds aan te leggen voor de verschillende verdeelsleutels "appartementen en winkels" en "parkings", zodat de juiste fondsen beschikbaar zijn voor het financieren van grote werken.

De vergadering legt € 1,60 per aandeel ter stemming voor:

Reservefonds per gebouw a-b-c-d-e en parking en niet meer globaal. Nog uitrekenen hoeveel het per gebouw/parking zal zijn.

Blok A 1310,40€

Blok B 2553,60€

Blok C 2636,80€

Blok D 2516,80€

Blok E 3934,40€

Parking: 2280,00€

Stemden 'voor' met 2.429 / 2.429 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.429 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.429;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

**28 Evaluatie contracten**

Lopende contracten worden geëvalueerd. Eventueel kan de vergadering een mandaat geven om een bestaand contract te laten wijzigen.

De raad van mede-eigendom en de syndicus stellen voor om het mandaat van de raad van mede-eigendom te verlengen tot de volgende AV: het mandaat om bestaande contracten te wijzigen of op te zeggen, alsook het mandaat om eventueel nieuwe contracten af te sluiten. Dit alles op voorwaarde dat de prijs van de gewijzigde of nieuwe contracten deze van de bestaande contracten niet overstijgt.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

**Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte (10000)

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 17u45.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Multisyn.

**Handtekening van de voorzitter:**




**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Cindy Mathijs**



**Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**



L' Association co-propriétaires

## ACP 185 - Basilik'Art

Avenue Edouard Bénès 188-192, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

0504.989.324

### PROCES-VERBAL DE LA DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU MERCREDI 16 AVRIL 2025 A 13:30

L'Assemblée se réunit à Multisyn BV, Bergensesteenweg 94 te 1651 Beersel.

<u>Présent</u>		
Lot	Nom des co-propriétaires	Parts
B.1.3, K19, P36		112
C.4.3, K24, P83		116
K54, D.6.3, P85		94
K61, E.2.4		43
K62, E.5.3		109
K82, C.5.1		88
K86, E.3.3		99
K92, E.8.1, P91		100
P01, C.4.1, K34		95
P04, K21, A.4.2		106
P10, K01, A.0.1		112
P32, K36, C.5.3		125
P33, K45, C.2.2, P65, P31		101
P54, A.3.2, K22		106
Total		1406
<u>Représenté</u>		
A.2.2, K17, P05		106
B.0.2, K16		98
E.4.2, K73		49
K09, D.6.2, P16		158
K35, C.6.1, P35		103
K63, D.4.1, C.3.2, P84, K49		160
K96, E.0.1, P92		120
P71		15
P77, K28, P78, C.7.1		181
P79, P48		30
P90, K76, E.7.1		128
Total		1148
<b>Total des votes qui décident</b>		<b>2554</b>

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

**1 Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire de la réunion**

Vérifier si l'assemblée peut se tenir valablement et désigner un président et un secrétaire pour l'assemblée.

Président de l'assemblée: [REDACTED]

Secrétaire: Multisyn se chargera du secretariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

**2 Approbation des comptes de l'année précédente**

Explication des comptes et rapport du commissaire aux comptes.

Approbation des comptes généraux et individuels:

- La facture pour l'élagage des arbres de la façade sera redistribuée et facturée uniquement à tous les propriétaires au cours du prochain exercice financier.

- La facture de Green Clean pour juillet/août devrait être facturée intégralement à tous les propriétaires.

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

**3 Décharge au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes**

Le conseil de copropriété (s'il est présent dans le bâtiment) et le commissaire aux comptes doivent demander une décharge à leurs copropriétaires pour l'année écoulée, en indiquant qu'ils ont correctement rempli leurs fonctions.

Vote de décharge:

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

**4 Election du conseil de copropriété et commissaire aux comptes**

Désignation d'un nouveau conseil de copropriété et d'un commissaire aux comptes.

Les personnes suivantes sont candidates pour l'année à venir:

[REDACTED] comme commissaire aux comptes

[REDACTED] comme membre du conseil de copropriété

[REDACTED] comme membre du conseil de copropriété

[REDACTED] comme membre du conseil de copropriété

Votes candidatures:

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 5 Contribution du commissaire aux comptes et de [REDACTED]

Étant donné le travail considérable que [REDACTED] accomplissent dans la gestion et le suivi de la VME, ils souhaitent demander une compensation pour leurs efforts.

La compensation demandée est de 125€/mois pour chacun.

Cette compensation concerne uniquement ces deux personnes et ne s'applique pas aux autres membres du conseil.

Pour vote : un honoraire mensuel de 125 € pour le commissaire aux comptes et [REDACTED]

Le syndic s'est acquitté de cette décision et a rappelé à l'assemblée générale la législation en vigueur.

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 6 Décharge au syndic

Le syndic demande la décharge de l'assemblée générale pour l'exercice écoulé, en indiquant qu'il a correctement exécuté ses fonctions conformément à la législation.

Vote de décharge:

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 7 Évaluation des contrats de fournisseurs

Évaluation des contrats en cours. L' AG a le pouvoir de changer de fournisseur ou de modifier un contrat.

Le conseil de copropriété et le syndic proposent de prolonger le mandat du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AG: le mandat de modifier ou de résilier les contrats existants, ainsi que le mandat de conclure de nouveaux contrats si nécessaire. Le tout à condition que le prix des contrats modifiés ou nouveaux ne dépasse pas celui des contrats existants.

#### ABC-Technics:

Nous n'avons pas encore trouvé un autre prestataire professionnel pour la partie chauffage - ECS. Récemment plusieurspannes successives ont affecté ces systèmes, mais les travaux devraient bientôt être achevés.

ABC-Technics a accepté de retirer la VMC, ventilation, la pompe de relevage et l'adoucisseur d'eau du contrat, tout en adoptant une facturation semestrielle.

Le syndic poursuit activement la recherche d'un nouveau prestataire.

Contrat adoucisseur d'eau:

Une mise à jour du contrat d'Eurodynamics a été demandé. Le contrat a été signé

Les contrats existants restent-ils inchangés ?

Le conseil de copropriété est mandaté pour modifier ou résilier les contrats existants, ainsi que pour conclure de nouveaux contrats si nécessaire. Tout cela à condition que le prix des contrats modifiés ou nouveaux ne soit pas supérieur de plus de 10 % à celui des contrats existants.

En ce qui concerne le nettoyage des parties communes, le contrat modifié de 2025 de Maniacal Cleaning sera soumis au vote.

Der syndicus peut signer le contrat de Maical Cleaning : 2861,56 € HTVA

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

## 8 Contrat d'entretien de la ventilation

État d'avancement concernant le contrat de maintenance pour la ventilation : un nouveau fournisseur a été désigné.

Le contrat avec ABC-Technics a été résilié, comme décidé lors de l'assemblée de 2024. VEH a été désigné comme nouveau prestataire de maintenance. Le nouveau contrat prendra effet le 1er mai 2025, et VEH effectuera un contrôle des installations actuelles pour détecter d'éventuelles défaillances.

## 9 Entretien toiture et toiture verte

Le syndic recherche des prestataires pour l'entretien des toitures et des toitures vertes.

Aucune entreprise de maintenance n'a encore été trouvée.

Proposition du syndic : mandater le conseil de copropriété pour décider une fois les offres disponibles.

Au vote :

L'assemblée générale approuve le devis de Flahaux pour l'entretien de la toiture verte et un complément de plantation en toiture.

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

## 10 Entretien des égouts

Un entretien a été réalisé en 2024.

Le syndic recherche des fournisseurs pour l'entretien des égouts et présentera ces devis à l'assemblée générale 2026.

L'assemblée votera à ce sujet.

Le syndic conclut un contrat d'entretien biennal pour l'entretien des égouts. Aucun entretien ne sera effectué en 2025

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 11 Entretien jardin

Discussion des devis pour l'entretien des jardins. L'assemblée donnera des instructions supplémentaires au syndic. Un devis de [REDACTED] est disponible sur Dobby.

L'offre de Flahaux est approuvée

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 12 Répartition des coûts d'entretien des jardin

Réviser la répartition actuelle des coûts des jardins en fonction de la superficie, avec une clé de répartition de 60 % à charge des propriétaires privés et 40 % à charge de la copropriété (VME), en remplacement de l'arrangement existant.

Étant donné que l'entretien des haies représente aujourd'hui une part plus importante qu'en 2015, une répartition 60-40 refléterait plus justement les coûts réels de l'entretien des jardins.

À soumettre au vote :

La répartition des frais d'entretien du jardin reste conforme à l'acte de base.

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 4/5).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 13 Travaux: Système d'accès par badge

L'année dernière, il a été approuvé d'introduire un système de badges pour l'accès aux locaux à poubelles, mais en raison du nombre élevé de points à l'ordre du jour, cela n'a pas pu être mis en œuvre. En 2025, les garages et locaux à vélos doivent être contrôlés par Bruxelles Environnement. Cela nous offre l'occasion de prendre les mesures nécessaires pour mettre en règle les locaux à vélos situés au niveau -1 et d'implémenter également le système de badges pour ces locaux.

De plus, il est proposé que les locaux actuels utilisés comme locaux à vélos soient nettoyés à une date convenue, avec la suppression des objets inconnus.

L'assemblée donnera des instructions supplémentaires au syndic.

Le conseil de copropriété reçoit le mandat de décider de l'installation d'un système de badges sur les portes des locaux à vélos et des locaux poubelles situés aux niveaux souterrains, pour un budget maximum de 15.000 € hors TVA. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve général. Le budget maximal des travaux ne comprend pas le coût des badges, ces frais étant à charge des copropriétaires individuellement.

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 14 Les bornes de recharge

Go-watts : Proposition concernant l'installation d'une infrastructure de recharge commune

Il sera en outre vérifié si l'installation peut être réalisée conformément à la législation en vigueur.

Si tel est le cas, l'offre d'EVME est retenue :

Phase I : Pour 1 à +/- 30 bornes avec un maximum de 28 par étage

Prix EVME : 21.738 €

Prix des compteurs dédiés Sibelga : 1 x +/- 1.800 €

=> Investissement par emplacement : +/- 250 €

Les montants seront demandés séparément aux propriétaires d'un emplacement de parking.

'Pour' 2.554 / 2.554,00;

'Contre' 0 / 2.554;

'Abstention' 0 / 2.554;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 15 Audit énergétique - proposition de devis immopas

Le syndic présentera l'offre d'Immopass lors de l'assemblée générale. Lors de l'AG de 2024, il avait été demandé de solliciter une offre pour un audit technique du bâtiment.

'Pour' 0 / 2.554,00;

'Contre' 2.554 / 2.554;

**Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 16 Grands bacs de fleurs

Point introduit par certains propriétaires: L'installation de grands bacs de fleurs de part et d'autre de l'entrée du garage.

À soumettre au vote :

La commune a indiqué que les bacs à fleurs ne sont pas autorisés. Une alternative proposée est l'installation de bornes, pouvant être commandées via la commune (environ 200 € par borne).

'Pour' 0 / 2.554,00;

'Contre' 2.554 / 2.554;

**Décision désapprouvée à l'unanimité (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

#### 17 Problème de porte de garage

Depuis début février, la porte de garage est défectueuse. L'entreprise de maintenance n'a pas encore pu effectuer la réparation, car l'une des rouleaux qui soutiennent les câbles a été commandée depuis le 18 février, mais le fabricant n'a pas encore confirmé de date de livraison.

Proposition du syndic : donner procuration au conseil pour approuver et faire exécuter les travaux nécessaires.

À soumettre au vote:

L'offre de L Door pour l'installation d'un nouveau portail, ainsi qu'un contrat d'entretien ultérieur avec cet installateur, est soumise à approbation.

Le montant correspondant sera demandé aux propriétaires des emplacements de parking.

'Pour' 330 / 330,00;

'Contre' 0 / 330;

'Abstention' 0 / 330;

**Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).**

La personne suivante a quitté la réunion avant la vote sur ce point: [REDACTED]

Clé de répartition: Parking (1425)

#### 18 Entrée du garage

Point à l'ordre du jour ajouté par un propriétaire.

Entrée du garage : réinstaller le système de clé ou de code (éventuellement modifié régulièrement) pour permettre l'accès au garage en l'absence de la télécommande.

Accéder au garage, réintroduire le système de clé ou de code (ajusté régulièrement si nécessaire) pour accéder au garage si vous n'avez pas la télécommande.

'Pour' 0 / 2.429,00;

'Contre' 2.429 / 2.429;

**Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

## 19 Assurance incendie

L'année dernière, les modifications de l'assurance incendie du bâtiment ont été expliquées. Le syndic a contacté chaque propriétaire pour un contrôle des documents/badges. Le syndic fournira des explications supplémentaires sur ce dossier et la réunion pourra donner de nouvelles instructions au syndic.

Appel novembre 2024 et janvier 2025  
Contrôle effectué par Vervaert dans de nombreux appartements

Le syndic a rappelé une fois de plus à l'assemblée générale qu'à ce jour, l'assurance prévoit l'exclusion suivante en cas de dégâts des eaux :

« Chaque sinistre dégâts des eaux et les dégâts consécutifs résultant d'un problème des douches et/ou du carrelage des salles de bains de l'immeuble sont exclus de la couverture dégâts des eaux. »

S'il est possible de prouver à la compagnie d'assurance que chaque salle de bains a été contrôlée et, le cas échéant, réparée, cette exclusion pourrait être levée. C'est pourquoi le syndic a entrepris ces démarches.

Tout dégât non couvert par l'assurance, dans ce contexte, sera systématiquement facturé au propriétaire de l'appartement à l'origine du sinistre.

Nous demandons à tous les copropriétaires de nous fournir une attestation de contrôle de l'étanchéité de la douche et/ou de la baignoire avant le 30 juin 2025.

'Pour' 2.429 / 2.429,00;

'Contre' 0 / 2.429;

'Abstention' 0 / 2.429;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

## 20 Portes de cave installées par VDL

Etat d'avancement de l'installation des portes de cave. Le syndic donne des explications sur le dossier. L'assemblée donnera des instructions supplémentaires au syndic.

À soumettre au vote :

Le syndic ne doit entreprendre aucune démarche supplémentaire dans ce dossier.

Si les copropriétaires souhaitent néanmoins poursuivre l'affaire : une liste mise à jour ainsi que les preuves des problèmes persistants concernant les portes installées en 2022 doivent être fournies. Ce n'est qu'à cette condition que l'avocat pourra poursuivre l'affaire, aux frais de l'assurance protection juridique.

'Pour' 2.429 / 2.429,00;

'Contre' 0 / 2.429;

'Abstention' 0 / 2.429;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

## 21 Installation de caméras supplémentaires dans le local à poubelles du bloc B et le hall d'entrée du bloc D

A la demande de plusieurs copropriétaires et du conseil des copropriétaires, il est proposé d'installer des caméras supplémentaires dans le local à poubelles du bloc B et le hall d'entrée du bloc D.

L'assemblée votera sur ce sujet et donnera des instructions supplémentaires au syndic.

À soumettre au vote :

Des caméras supplémentaires seront installées aux emplacements suivants :

Local poubelles du bloc B

Chaque hall d'entrée

Chaque accès entre le garage et le sas

Le conseil de copropriété reçoit le mandat de décider des modalités, avec un budget maximal de 5.000 €.

'Pour' 2.429 / 2.429,00;

'Contre' 0 / 2.429;

'Abstention' 0 / 2.429;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

## 22 répartition des coûts entre propriétaire et locataire

Les contrats de location ne sont pas tous identiques. La loi prévoit uniquement que les coûts pour « entretien et petits travaux » sont à charge des locataires, ceux pour « travaux » sont à charge des propriétaires. Le décompte annuel est constitué de différents rubriques comptables qui permettent aux propriétaires de préparer le décompte locatif sur base de ce qui est convenu dans le contrat avec leur locataire.

## 23 Accords concernant les petites réparations

Nous avons constaté que Workperfect exagère au niveau de la facturation des petits travaux (électricité, maçonnerie, étanchéité, ...). Est-ce qu'il y a des occupants dans l'immeuble qui peuvent réaliser ce type de travaux ?

## 24 Installation de sécurité incendie (Deworfire)

L'entreprise d'entretien de l'installation de sécurité incendie a indiqué plusieurs travaux de réparation dans son rapport. Ces travaux seront examinés et réparés au cours de l'année en cours.

À soumettre au vote :

Le syndic fera effectuer les travaux et réparations nécessaires. Les frais liés à la réparation de l'éclairage de secours seront couverts par le fonds de réserve général.

'Pour' 2.429 / 2.429,00;

'Contre' 0 / 2.429;

'Abstention' 0 / 2.429;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

**25 Installation Fiber parties privatives**

Lors de l'installation privée de la fibre, nous constatons de plus en plus souvent que les parties communes sont endommagées et ne sont pas correctement réparées. Nous tenons à rappeler une fois de plus que les parties communes ne doivent pas être endommagées lors de l'installation de la fibre. Il est essentiel que tout dommage soit réparé de manière adéquate et complète.

Les copropriétaires souhaitant raccorder leur appartement à la fibre optique doivent toujours insister pour que le câblage soit installé dans des goulottes dans les parties communes.  
Tout dommage causé lors de l'installation sera à la charge du propriétaire concerné.

**26 Approbation du budget de l'année à venir**

Vous trouverez en annexe un document séparé avec le budget proposé. Sur cette base, les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.

Vote sur le budget annuel (240.000€ par an pour l'ensemble de l'immeuble):

'Pour' 2.429 / 2.429,00;

'Contre' 0 / 2.429;

'Abstention' 0 / 2.429;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

**27 Décision de constituer un Fonds de réserve**

L'association des copropriétaires doit constituer un capital de réserve au plus tard cinq ans après la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble. La contribution annuelle ne doit pas être inférieure à cinq pour cent du total des charges communes ordinaires de l'année précédente, mais un pourcentage plus élevé est autorisé. Il n'est pas obligatoire d'attendre cinq ans avant de commencer à constituer ce fonds.

De plus, on propose de créer un fonds de réserve pour les différentes clés de répartition "appartements et commerces" et "parkings", afin que les fonds appropriés puissent être utilisés pour financer de grands travaux.

La réunion propose de soumettre à vote un montant de €1,60 par action.

Le fonds de réserve sera désormais géré par bâtiment (A-B-C-D-E) et pour le parking, et non plus de manière globale. Le montant par bâtiment/parking sera encore calculé précisément.

Bloc A : 1.310,40 €

Bloc B : 2.553,60 €

Bloc C : 2.636,80 €

Bloc D : 2.516,80 €

Bloc E : 3.934,40 €

Parking : 2.280,00 €

'Pour' 2.429 / 2.429,00;

'Contre' 0 / 2.429;

'Abstention' 0 / 2.429;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

**28 Évaluation des fournisseurs**

Évaluation des contrats en cours. L' AG a le pouvoir de changer de fournisseur ou de modifier un contrat.

Le conseil de copropriété et le syndic proposent de prolonger le mandat du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AG: le mandat de modifier ou de résilier les contrats existants, ainsi que le mandat de conclure de nouveaux contrats si nécessaire. Le

tout à condition que le prix des contrats modifiés ou nouveaux ne dépasse pas celui des contrats existants.

Les contrats existants restent inchangés.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

Multisyn - 100 - 100 - 100 - 100

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte (10000)

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 17u45.

Le président et/ou co-proprétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-proprétaires pour leur participation et leur confiance en Multisyn.

**Signature du Président:**

**Le syndic et le secrétaire:**

**Cindy Mathijs**

**Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:**

