

Bâtiment: RIVA (Brussel) (0697.615.684)

Date/heure: 28/02/2024 18:00:00

Présent: 10088/100000 (10,09%) quotients, 15/131 (11,45%) personnes

Points de vote

1: Accueil, signature de la liste des présences, contrôle des procurations, détermination du quorum

Le bureau du syndic souhaite la bienvenue aux personnes présentes.

Après signature de la liste des présences et vérification prima facie des procurations, le bureau du syndic annonce que l'assemblée générale est valablement constituée et peut légalement délibérer. Le détail des présences et des absences est repris à la fin de ce rapport. La séance est ouverte à **18h15**.

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen. De vergadering wordt geopend om 18u15.

2: Élection du président de l'assemblée générale. (majorité ½ + 1)

L'assemblée générale vote sur l'élection de **M. Vanhaverbeke** en tant que Président de l'assemblée générale.

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr Vanhaverbeke als voorzitter van de algemene vergadering.

Clé de répartition: 0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(10088) (unanime)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (0)

3: Élection du secrétaire de l'assemblée générale (majorité ½ + 1)

L'assemblée générale vote sur l'élection du syndic VM Vastgoedbeheer SRL, sous sa dénomination commerciale Syncura, comme secrétaire de l'assemblée générale.

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Clé de répartition: 0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(10088) (unanime)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)

Blanco: (0)

4: Dossier porte de garage (majorité 2/3)

Les observations préliminaires suivantes insistent :

Nextensa, son entrepreneur Van Laere et le bureau d'architectes connaissent depuis un certain temps déjà le grave problème de la porte de garage. L'urgence d'intervenir leur est également connue et est également incontestée (par exemple, récemment, le 09.02, la porte à -1 vers le garage est défectueuse, en raison d'un acte de vandalisme).

Les interventions précédentes du promoteur de la construction, de l'entrepreneur et de l'architecte n'ont pas permis de résoudre le problème, ce qu'ils reconnaissent eux-mêmes. Une AGE prévue le 03.08.2023 a été reportée car ils ont annoncé qu'ils allaient aborder et résoudre le problème sur le fond dans un court laps de temps, mais rien ne s'est passé. Lors de la visite du site en date du 04.10.2023 à l'initiative du syndic, Nextensa s'est formellement engagée à trouver rapidement une solution définitive et durable en concertation avec son contractant Van Laere (voir rapport BV Aedifis). Afin d'accélérer l'exécution diligente de cet engagement par Nextensa, le syndic a déjà soumis trois offres obtenues pour celle-ci (des entreprises All Access, Kone et Ecosoc) le 24.10.2023 - à peine 20 jours après la réunion du 04.10.2023. Cependant, Nextensa ne les a pas retenues.

Conformément à son engagement, Nextensa l'a informée le 14.12.2023 qu'elle avait (à nouveau) mis quelqu'un de nouveau sur le dossier (Wouter Vanbuul), qui devait repartir de zéro à sa demande et est arrivé sur scène le 20.12.2023 : depuis lors, il n'a pas donné de nouvelles et ne travaille apparemment plus sur le dossier.

Après la mise en demeure enregistrée du 27.12.2023, Nextensa a informé par lettre du 04.01.2024 qu'elle avait demandé des devis à " 7 (!) entrepreneurs différents " pour une solution finale et durable. Mais elle n'a pas respecté une deuxième mise en demeure datée du 19.01.2024 de communiquer ses dossiers de demande de prix et ces 7 offres annoncées au plus tard le 31.01.2024 (c'est-à-dire avant l'AGE du 07.02.2024).

Entre-temps, le 06.01.2024, Van Laere semble avoir reçu une offre de BV Ost à Hamme d'un montant de 22.661,10 EUR + TVA, et l'a également transmise à Nextensa, qui l'a toutefois refusée. Van Laere, dans une lettre datée du 17.01.2024 adressée à Nextensa, a souligné qu'il était devenu évident que "le design est conceptuellement défectueux", et que " la porte de garage bien trop lourde ... combinée à l'utilisation très intense et au mécanisme d'ouverture envisagé [n'était] pas compatible".

En bref, Nextensa n'a honoré aucune promesse, malgré l'urgence. Au contraire, le 06.02.2024 - très tardivement - elle a contesté ses propres engagements, ses engagements et son comportement, et a été prise d'une crampe juridique. Selon sa lettre du 06.02.2024, elle n'accepte que l'offre la moins chère d'Ecosoc, qui est déjà datée du 23.09.2023, mais elle ne veut pas mandater Ecosoc sur la base de cette offre elle-même. En d'autres termes, elle essaie d'imputer la solution du problème à la ACP et a écrit au syndic le 13.02.2024 et le 23.02.2024 :

"Sous réserve de tous les droits et sans reconnaître aucune responsabilité ou faute, nous pouvons accepter de prendre en charge le coût du devis d'Ecosoc pour l'installation du nouveau portail (soit un montant de 10.200,00 €). Si l'on opte pour une autre offre, nous ne sommes disposés à apporter une contribution financière que jusqu'à concurrence de 10.200,00 €.

En accord avec ce qui précède, nous vous remercions de confirmer l'appel d'offres correspondant au nom et pour le compte de l'ACP, après quoi nous ferons le nécessaire pour l'intervention financière mentionnée ci-dessus.

Nous sommes donc prêts à assumer le coût du devis de la société Ecosoc, mais l'ordre d'exécution de ces travaux devra être donné par l'ACP".

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé/décidé, sans préjudice de toutes (y compris d'autres) réclamations contre le promoteur de la construction, l'entrepreneur général et l'architecte, et sans aucune reconnaissance défavorable à l'égard de chacun d'entre eux :

1. Envoyer une deuxième mise en demeure successive par l'intermédiaire du syndic aux destinataires des mises en demeure antérieures datées du 27.12.2023 et du 19.01.2024 et leur enjoindre (a) au plus tard le 31 mars 2024, en leur nom, d'achever les travaux tels que décrits par Nextensa elle-même le 06.02.2024, conformément à la loi et aux règles de l'art, indépendamment de leurs arrangements mutuels ou de leurs discussions à cet égard (la confirmation de Nextensa indique spécifiquement que "le renouvellement complet de la porte [est] une option valable qui offre également les garanties nécessaires. A notre avis, la meilleure solution est de remplacer la porte existante par deux portes séparées, plutôt que par une seule grande porte "), et (b) se conformer à tous les points de la mise en demeure du 27.12.2023, reprise le 19.01.2024 ;
2. A défaut, en premier lieu, compte tenu de l'urgence et afin de minimiser les dommages si possible, aux frais de Nextensa et sans préjudice de sa responsabilité permanente à cet égard, d'exécuter le devis d'Ecosoc (mis à jour, le cas échéant) daté du 23.09.2023, tel que conseillé par Nextensa contrairement à son propre devis ci-dessus au point 1 ;
3. Charger le syndic de recouvrer pour le compte de l'ACP le prix de revient intégral majoré de la TVA et tous les dommages et intérêts auprès des destinataires ;
4. Charger le syndic de tenir l'ACP informée de l'issue de la procédure, et de dresser la liste de toutes les autres questions et réclamations en suspens et de les documenter.

De volgende voorafgaande vaststellingen dringen zich op:

De ernstige problematiek van de cruciale garagepoort is aan Nextensa, haar aannemer Van Laere en het architectenbureau, sinds geruime tijd bekend. De hoogdringendheid om in te grijpen is hen evenzeer bekend en is evenzeer onbetwist (zo bijvoorbeeld is recent nog op 09.02 de deur op -1 richting garage defect, als gevolg van vandalisme).

De eerdere interventies van bouwpromotor, aannemer en architect hebben niet tot een oplossing geleid, wat zij ook zelf erkennen. Een op 03.08.2023 geplande BAV werd uitgesteld omdat zij aankondigden op korte termijn het probleem ten gronde te zullen aanpakken en oplossen, maar er gebeurde niets. Bij het plaatsbezoek d.d. 04.10.2023 op initiatief van de syndicus, heeft Nextensa er zich formeel toe verbonden om in samenspraak met haar aannemer Van Laere snel een definitieve en duurzame oplossing te vinden (zie verslag BV Aedifis). Om een diligente uitvoering van deze verbintenis door Nextensa te bespoedigen heeft de syndicus al op 24.10.2023 - amper 20 dagen na de vergadering van 04.10.2023 - drie voor haar ingewonnen offertes overgemaakt (van de firma's All Acces, Kone en Ecosoc). Nextensa heeft er evenwel niets mee aangevangen.

Ter uitvoering van haar verbintenis liet Nextensa op 14.12.2023 weten (weer) iemand nieuw op het dossier te hebben gezet (Wouter Vanbuul), die in haar opdracht van voren af aan zou herbeginnen en op 20.12.2023 ter plekke kwam: sindsdien liet hij niets meer van zich horen en blijkbaar werkt hij niet meer op het dossier.

Na de aangetekende ingebrekestelling d.d. 27.12.2023 heeft Nextensa bij brief van 04.01.2024 laten weten dat zij met het oog op een definitieve en duurzame oplossing bij "7 (!) verschillende aannemers" offertes had ingewonnen. Maar zij gaf geen gevolg aan een tweede ingebrekestelling d.d. 19.01.2024 om haar prijsaanvraagdossiers en deze aankondigde 7 offertes mee te delen tegen uiterlijk 31.01.2024 (dit is voorafgaand aan de BAV d.d. 07.02.2024).

Intussen bleek Van Laere op 06.01.2024 een offerte te hebben ontvangen van de BV Ost te Hamme ten bedrage van 22.661,10 EUR + BTW, en die ook te hebben overgemaakt aan Nextensa, die deze evenwel heeft geweigerd. Van Laere wees er bij brief van 17.01.2024 aan Nextensa op dat het duidelijk

geworden is dat "het ontwerp conceptueel niet goed is", en dat "de veel te zware poort ... in combinatie met het zeer intense gebruik en het voorziene openingsmechanisme niet verenigbaar [is]".

Kortom, Nextensa kwam geen enkele belofte na, ondanks de urgentie. Integendeel, op 06.02.2024 - uitermate laattijdig - ging zij alsnog haar eigen verbintenissen en engagementen en handelwijze betwisten, en schoot zij in een juridische kramp. Blijkens haar brief van 06.02.2024 aanvaardt zij enkel de goedkoopste offerte Ecosoc, die al van 23.09.2023 dateert, maar ze wil op grond van die offerte zelf geen opdracht geven aan Ecosoc. Zij proberen met andere woorden de oplossing voor het probleem in de schoenen te schuiven van de VME en schreef op 13.02.2024 en op 23.02.2024 aan de syndicus:

"Onder voorbehoud van alle recht en zonder erkenning van enige aansprakelijkheid of fout kunnen wij akkoord gaan om de kostprijs van de offerte van de firma Ecosoc voor het plaatsen van de nieuwe poort (i.e. een bedrag ten belope van 10.200,00€) op ons te nemen. Indien toch geopteerd wordt voor een andere offerte zijn wij slechts bereid tot een financiële tussenkomst ten belope van maximaal 10.200,00€.

Bij akkoord met bovenstaande danken wij u om de desbetreffende offerte te zullen bevestigen in naam en opdracht van de VME, waarna wij het nodige zullen doen voor de financiële tegemoetkoming zoals hierboven vermeld.

Wij zijn aldus bereid de kostprijs van de offerte van de firma Ecosoc op ons te nemen, de opdracht om deze werken uit te voeren zal echter door de VME dienen gegeven te worden."

In het licht van dit alles wordt voorgesteld/beslist, onverminderd alle (ook andere) aanspraken ten aanzien van de bouwpromotor, hoofdaannemer en architect, en zonder enige nadelige erkenning ten aanzien van elk van hen:

1. Voorafgaandelijk een tweede opvolgende ingebrekestelling via de syndicus te sturen aan de geadresseerden van de eerdere aanmaningen van 27.12.2023 en 19.01.2024 en hen te sommen om (a) tegen uiterlijk 31 maart 2024 in hun opdracht de werken zoals beschreven door Nextensa zelf op 06.02.2024 conform de wet en de regels van de kunst uit te laten voeren, ongeacht hun onderlinge regelingen of discussies dienaangaande (de bevestiging door Nextensa luidt met name: "het volledig vernieuwen van de poort een valabele optie [is] dewelke tevens de nodige garanties biedt. De beste oplossing is ons inziens om de bestaande poort te vervangen door twee afzonderlijke poorten, in plaats van één grote poort."), en (b) gevolg te geven aan alle punten van de aanmaning d.d. 27.12.2023, hernomen op 19.01.2024;
2. Bij gebreke daaraan, in eerste instantie, gelet op de hoogdringendheid en teneinde de schade zo mogelijk te beperken, voor rekening van Nextensa en onverminderd haar blijvende verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid terzake, de (desgevallend geactualiseerde) offerte van Ecosoc d.d. 23.09.2023 te laten uitvoeren, zoals door Nextensa geadviseerd in strijd met haar eigen citaat hierboven onder 1.;
3. Opdracht te geven aan de syndicus om namens de VME de integrale kostprijs verhoogd met de BTW en alle schade terug te vorderen van de geadresseerden ;
4. Opdracht te geven aan de syndicus om de VME op de hoogte te houden van het resultaat van één en ander, en alle andere nog hangende kwesties en aanspraken te inventariseren en te documenteren.

Clé de répartition: 0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022

Majorité requise: 2/3

Résultats:

- Oui: **100.00%**(10088) (unanime)
- Non: **0.00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (0)

5: Financement dossier porte de garage (majorité ½ + 1)

Voir point 4.

Zie punt 4.

Clé de répartition: 0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(10088) (unanime)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (0)

6: Octroi de permission au bureau du syndic d'exécuter, par provision, toutes les décisions dont objet lors de cette assemblée générale sans avoir à attendre l'expiration du délai légal dans lequel un copropriétaire peut exercer son droit de recours auprès du Juge de paix. (majorité ½ + 1)

La Loi sur la copropriété stipule que chaque copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée générale irrégulière, frauduleuse ou illégale. Cette procédure doit être introduite dans un délai de quatre mois à partir de la date à laquelle s'est tenue l'assemblée générale. Cela signifie que, d'un point de vue strictement théorique, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être appliquées que quatre mois après la date à laquelle l'assemblée générale s'est tenue.

De ce fait et dans le but d'une gestion optimale et efficiente de l'immeuble, l'assemblée générale vote d'autoriser le bureau du syndic à appliquer toutes les décisions dont question dans cette assemblée générale sans devoir attendre l'expiration du délai endéans lequel un copropriétaire peut faire valoir son droit de recours devant le juge de paix, dont acte.

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Clé de répartition: 0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(10088) (unanime)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (0)

7: Lecture du rapport et signature

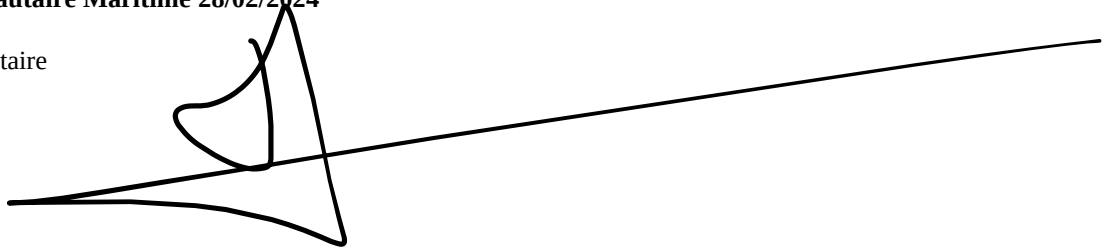
Le syndic rappelle que, si les copropriétaires souhaitent soumettre des points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire, que les points qui ont été reçus par le syndic par courrier électronique ou par lettre au moins trois semaines avant le premier jour du délai de quinze jours (voir ROI), au cours duquel l'assemblée générale annuelle doit se tenir, peuvent légalement être inscrits à l'ordre du jour.

L'assemblée générale est clôturée à 19 :15 heures.

Après lecture, le procès-verbal est signé par le syndic, le Président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents. La copie originale est reprise dans le Registre des statuts. Une copie du présent procès-verbal sera envoyée à chaque copropriétaire par le syndic.

Centre Communautaire Maritime 28/02/2024

Signature du secrétaire



Signature du Président



Signature des copropriétaires encore présentes

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u15.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Gemeenschapscentrum Maritiem 28/02/2024.

Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Détails

- **Présent:** Alinvest (représenté(es) par Françoise Deforche) (730), Bottelberghe Tim (représenté(es) par Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda) (666), De Man Xavier (574), De Prins Gregory (700), Declerck Christian (734), Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda (747), Jansson Jessica (769), Libert - De Saint-Georges Benoit - Ingrid (832), Pirelien (représenté(es) par Declerck Christian) (807), Reynaert Linda (720), Steegen Björn (représenté(es) par Vanhaverbeke Ruben) (531), Vanhaverbeke Ruben (619), Vernin Aurélie (représenté(es) par De Prins Gregory) (703), VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke (664), Wolfrum Mirjam (292)
- **Absent:** 2 BIT PI (453), Adler Alain (752), Advota (384), Aghassai Mohammed (52), Amadeus BV Riva (2575), Awouters Marc (994), Balza - Vandermarliere Denis-Mireille (610), Beaumont-Deglas Patrick-Laurent (545), Ben Taleb - Ledru Abdelouahid - Françoise (779), Beni Mike (751), Binder - Bassot Steffen - Etienne (460), BLANCO BLAD BV (52), Boeraeve Gaïtano (728), Boets Greet (301), Bouazza - Benkhedda Djamel - Batoul (60), Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio (470), Broecheven Kristel (306), Caballero Manas Artur (622), Certios (868), Charles - Karim Denis (746), Christiaens Glen (452), Colard Bruno (900), Colardyn - Noreilde Gregory (665), Cools Dion - Johan (738), Coreman sprl (932), Csako Ilse (469), Cypers Koen (663), d'Ursel Stéphanie (2162), De Brouwer Victor (692), De Busscher Nicole (723), De Clercq Gert (630), De Clercq- Van de Rostyne Ingrid - Alexander (2270), De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita (1030), De greve Marnix (460), De Hauwere Tanja (682), De Hults Luc - Emmanuel (720), De Ioanna Simone (526), De Moffarts Géry (718), De Pierpont Grégoire (495), De Potesta Arnould (467), De Preter Jean (755), De Vet Jan Maarten (856), Declerck Valentine (694), Decourt Jean-Luc (1183), DELATTE - Agnus Daniel - Monique (603), Desmet - Debrabandere Arnout - Régine (862), DIPI BRUSSELS (3544), Durabel Consulting (419), ELO IMMO SA (4137), Endundo Eyenga Mbunga (725), Everaert - Marissens Karl (749), Filipson Marc (687), Garroy Frédéric (979), Geert Hallemesch BV (918), Giammusso - Amore Bruno (820), Govaert Serge (510), Hatefi Vandad (523), Hellebuyck Benoît (526), Herskovicova Eva (554), JAZIRI Omar (666), John Frederic (703), Kargopolitseva Ekaterina (719), Kupers Luc (377), Lannoo - Morlion Bert - Annelien (759), Le Logement Vert SA (730), Lecluyse Caroline (511), Lemmens Michiel (407), Machado Nory Yvonne (781), Marcelis Alan (749), Monterrat Carole (683), Morrison - Mignolet (730), Nguyen Thi Hoang Thao (522), Nolf - Vanmassenhoven Patrick - Griet (530), Palma Gomez Antonio (494), Pattyn Margaux (469), Project T & T (3923), Rampelbergs David (728), Rizk Nadim-Pierre (386), Rodriguez Ricardo (457), Rose Thomas (433), ROUSSEAUX Hélène (795), S'Jongers-Kiceleva Michel - Lioudmila (758), Samabo C.S. (930), Schout Marijke (283), SF Consult SRL (291), Sierens - Petillion Ellen (408), SIMSALA (754), SITAS (1145), SOCIETE INFIRMIERE MOX (547), Spaas - Decourt Sam - Lieve (753), Stokelj - Novak Ciril (731), Strubbe - Deknock Wouter - Saskia (408), Surjon Laurent (723), Tunyogi - Akots Laszlo - Klara (903), Tyberghein - Lombaert Thomas (722), Ugwuegbulam Rosemary (377), Value Add Consuling SPRL (1661), Van Balen Nathaniel (747), Van Cutsem Kristina (832), Van Gorp Arne (479), Van Gorp - Jeurissen Johan - Elke (508), Van Hyfte Invest (729), Van Lierde François (408), Van Middeltem Maarten (685), Vandamme Marin (696), Vandecappelle Dieter (288), Vandewalle Frank (704), Vandoorne - Robberechts Elke - Dominique (471), Vanonckelen Neil (703), VANZIELEGHEM Filip (913), Vermander Davy (494), VERSTRAETE Rik (687), VM BEHEER (1566), Wallyn - Coussement Karen - Patrick (982), Wéra - Evrard Catherine-Philippe (581), Wong Wai Keung (547)