

Gebouw RIVA (Brussel) 0697.615.684
Tijdstip 02 april 2025 18:00
Aanwezig 22148/100000 (22,15%) Quotiteiten
29/131 (22,14%) personen

1: Signature de la liste de présence, vérification des procurations et du quorum de présence requis (pas de vote)

Le bureau du syndic accueille les personnes présentes.

Après signature de la liste de présence et vérification prima facie des procurations, le syndic constate que cette assemblée générale est valablement constituée et peut donc valablement se réunir.

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 de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om 18u15.

2: Élection

2.a: Président de l'Assemblée générale (majorité 1/2 + 1)

Il est ensuite procédé à l'élection du président de l'assemblée générale : M. Awouters

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: dhr. Awouters

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2.b: secrétaire (1/2 + 1 majorité)

Le secrétaire de l'assemblée générale est ensuite élu : le syndic VM Vastgoedbeheer BV / nom commercial Syncura

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3: Rapport du (des) commissaire(s) aux comptes (pas de vote)

Les vérificateurs, M. Stefaan Verschaeve et Mme. Ilse Csako fait rapport (par écrit) sur l'audit des comptes et confirment l'exactitude des comptes présentés et formulent un certain nombre de commentaires ; ces commentaires sont expliqués plus en détail, lors de la réunion, par le syndic.

Le rapport écrit du (des) commissaire(s) comptable(s) - s'il est disponible - sera consultable sur le portail web de l'immeuble.

De rekencommissarissen, dhr. Stefaan Verschaeve en mevr. Ilse Csako brengen (schriftelijk) verslag uit over de controle van de rekeningen en

bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening en formuleren een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

Het schriftelijk verslag van de rekencommissaris(sen) is consulteerbaar op het webportaal van het gebouw.

4: Approbation des comptes de l'exercice clos et approbation du bilan (majorité 1/2 + 1 / majorité 2/3)

Les dépenses pour l'année de travail 01/11/2023 à 31/10/2024 s'élèvent à €248.457,67 ; les dépenses de l'année de travail précédente s'élevaient à € 321.619,92.

Après une discussion en séance plénière, l'assemblée générale vote sur l'approbation des comptes.

Ceux des copropriétaires dont le décompte (ajusté) fait apparaître un solde à payer sont invités à déposer leur quote-part sur le compte courant de l'ACP dans les 30 jours suivant la réception du décompte ; Ceux des copropriétaires dont le décompte fait apparaître un solde à payer se verront rembourser ce montant sur leur compte bancaire privé dans les plus brefs délais.

De onkosten voor het werkjaar 01/11/2023 tot 31/10/2024 bedragen €248.457,67 ; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 321.619,92

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen.

Mede-eigenaars van wie de (aangepaste) afrekening een te betalen saldo vertoont, worden verzocht hun aandeel binnen 30 dagen na ontvangst van de afrekening op de lopende rekening van de VME te storten; mede-eigenaars van wie de afrekening een te ontvangen saldo vertoont, krijgen dit bedrag zo snel mogelijk teruggestort op hun privébankrekening.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

5: Rapport sur le fonctionnement du conseil de copropriété (pas de vote)

Lors de cette réunion, les membres du Conseil de copropriété expliqueront leurs activités au cours de l'exercice écoulé et répondront aux questions des copropriétaires.

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

6: Octroi de la décharge générale et de la décharge au :

6.a: Le(s) commissaire(s) aux comptes (1/2 + 1 majorité)

Après discussion, l'Assemblée générale donne quitus et décharge au(x) commissaire(s) aux comptes. Le(s) commissaire(s) aux comptes s'abstient(nt) de voter.

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen). De rekencommissaris(sen) onthoudt(en) zich bij de stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b: Les membres du conseil de copropriété (majorité 1/2 + 1)

Après une nouvelle discussion en séance plénière, l'Assemblée générale accorde la décharge générale et la décharge de responsabilité aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé. Chaque membre du Conseil de copropriété s'abstient de voter lors du vote individuel sur sa décharge personnelle et son propre quitus.

Nom : Marc Awouters

Nom : Maarten Van Middeltem

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Naam: Marc Awouters

Naam: Maarten Van Middeltem

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.c: le syndic (majorité 1/2 + 1)

Après discussion, l'Assemblée générale donne décharge générale et décharge au syndic pour les politiques comptables, techniques et administratives menées au cours de l'exercice écoulé.

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

7: (Re)nomination/(re)élection de

7.a: le(s) commissaire(s) aux comptes (majorité 1/2 + 1)

En tant que commissaire(s) aux comptes, (ré)élu(s) par l'Assemblée générale pour l'exercice en cours :

M. Verschaeve

Mme Csako

à condition qu'ils reçoivent les relevés semestriels des dépenses et des recettes + le bilan et que l'exercice d'audit des comptes soit envoyé à temps et non au début du mois de février comme cela a été le cas cette année.

En ce qui concerne les détails spécifiques, les fonctions et les pouvoirs du commissaire aux comptes, il convient de se référer au règlement d'ordre intérieur.

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

dhr. Verschaeve en mevr. Csako

op voorwaarde dat ze halfjaarlijks een overzicht krijgen van de onkosten en opbrengsten + balans en dat de oefening voor de controle van de afrekeningen tijdig verstuurd worden en niet begin februari zoals dit jaar het geval was.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1

Resultaten**Ja: 100,00% (22148) (unaniem)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

7.b: les membres du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété existant est démissionnaire. Le syndic, au nom des copropriétaires, remercie les membres démissionnaires du CDC pour leur précieuse collaboration au cours de l'année écoulée.

Lors de la réunion, un certain nombre de nouvelles personnes se sont (également) présentées. Le nouveau CDC sera élu pour une période d'un an ; les membres élus éliront entre eux le président du CDC.

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

Ter vergadering stellen zich (tevens) een aantal nieuwe mensen voor. De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

7.b.1: la (ré)élection du conseiller +1 (majorité 1/2 + 1)

Candidat : M.Marc Awouters

Kandidaat: dhr. Marc Awouters

Verdeelsleutel

0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten**Ja: 100,00% (22148) (unaniem)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

7.b.2: la (ré)élection du conseiller +2 (majorité 1/2 + 1)

Candidat : M. Maarten Van Middeltem

Kandidaat: dhr. Maarten Van Middeltem

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (22148) (unaniem)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

7.b.3: la (ré)élection du conseiller +3 (majorité 1/2 + 1)

Candidat : M. De Man

Kandidaat: dhr. De Man

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten **Ja: 100,00% (22148) (unaniem)**
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

7.c: le syndic et mandate le président pour signer le contrat de syndic et l'accord de traitement GDPR au nom de l'ACP (majorité 1/2 + 1)

Le mandat du syndic arrive à échéance. Le syndic fournit des explications sur l'actuel contrat de syndic. Le bureau VM Vastgoedbeheer BV, nom commercial Syncura se propose à la réélection, pour un nouveau mandat de 1 ans, à compter d'aujourd'hui. En ce qui concerne les honoraires pour les prestations forfaitaire et complémentaires, il est fait référence au contrat qui sera expliqué en détail à l'assemblée générale. Le contrat prendra fin de plein droit lors de la première assemblée annuelle statutaire qui suivra la fin du mandat.

Le syndic fournit un aperçu chronologique des modifications récentes apportées au contrat de syndic, afin de garantir une coopération harmonieuse et transparente.

2023

- Clarification de l'indexation annuelle
- Organiser une réunion après 17 heures
- Organiser une réunion après 20h

L'assemblée générale vote, après discussion en séance plénière, la réélection de Syncura, en tant que syndic de l'ACP, pour la période mentionnée ci-dessus. L'assemblée générale autorise le Président de l'assemblée générale à signer, au nom de l'association des copropriétaires, l'accord légalement requis avec le syndic et l'accord de traitement GDPR.

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de recente wijzigingen aan de syndicusovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

2023

- Verduidelijking jaarlijkse indexatie
- Het organiseren van een vergadering na 17u
- Het organiseren van een vergadering na 20u

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, over de herverkiezing van Syncura, als syndicus voor de VME, voor de periode hierboven vermeld. De algemene vergadering verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de GDPR-verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8: Explication et approbation du budget - envoyé avec la convocation - et des avances périodiques pour l'exercice en cours (frais de fonctionnement annuels et dépenses extraordinaires éventuelles) (1/2 + 1 majorité)

Le syndic précise que le budget est une estimation des coûts attendus, préparée avant le début de cette assemblée générale statutaire, sur la base des données connues au moment de la préparation. Le budget n'est en aucun cas une garantie absolue quant aux coûts de fonctionnement réels de l'exercice comptable en cours.

Si des situations devaient survenir au cours de l'exercice comptable, rendant le fonds de roulement insuffisant (par exemple, des arriérés importants, des réparations majeures inattendues, des travaux nécessaires et urgents, etc.), le syndic est légalement tenu de garantir la solvabilité et la liquidité suffisante de l'ACP en demandant des provisions supplémentaires, et ce quel que soit le budget présenté et approuvé.

Le syndic fournit une explication détaillée, à l'assemblée générale, du budget envoyé avec l'invitation :

Les avances appelées pour l'année financière écoulée s'élèvent à 330.000€. Les dépenses totales s'élèvent à 248.457,67 € ; le fonds de roulement permanent est de €50.000 €.

Le budget pour l'année d'exploitation en cours s'élève à €300.000

Sur la base du présent budget des dépenses ordinaires, l'assemblée générale vote le principe de la réduction des avances existantes jusqu'à 300.000€ - à compter du début de l'année comptable en cours - ainsi que le maintien de la périodicité existante (trimestrielle).

Le remboursement des avances périodiques déjà appelées (sur l'ancienne base) sera réglé avec le prochain règlement/la prochaine avance périodique.

Enfin, le syndic rappelle explicitement que dans le cas d'avances trimestrielles, le montant dû doit être payé en une seule fois et que les paiements partiels par mois ne sont donc pas autorisés.

Après une nouvelle discussion en séance plénière, l'assemblée générale vote le budget qui lui est soumis et les avances périodiques pour l'exercice en cours

De syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen €330.000; de totale onkosten beliepen €248.457,67; het permanent werkkapitaal bedraagt €50.000

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt €300.000

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten te verminderen tot € 300.000- met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (driemaandelijks) aan te houden.

De teruggave op de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten wordt verrekend bij de eerstvolgende afrekening/ het eerstvolgende periodiek voorschot.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r maand niet worden toegestaan.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: Explications concernant la procédure du recouvrement des charges (majorité 2/3)

Le syndic fournit des explications sur la procédure de rappel et de recouvrement ainsi inclue au contrat du syndic et le règlement d'ordre intérieur (ROI).

L'assemblée générale vote sur la présente procédure de rappel et de recouvrement. Syndicus Syncura reprendra cette procédure de recouvrement à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle statutaire.

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. N  plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: Constitution ou adaptation du fonds de réserve et détermination du montant (majorité 4/5 / 1/2 + 1 majorité)

Explication générale du syndic :

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve au plus tard à l'expiration d'une période de cinq ans à compter de la date de réception provisoire des parties communes du bâtiment, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent du total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association peut décider, à la majorité des 4/5 des voix, de ne pas constituer ce capital de réserve obligatoire.

Lors de la réunion, le syndic rappelle explicitement l'obligation légale, d'une part, et l'importance, d'autre part, de constituer un capital de réserve pour faire face aux investissements futurs nécessaires (pensons notamment à la transition énergétique) ou aux dépenses soudaines et imprévues.

Algemene toelichting door de syndicus:

De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen (denk o.a. aan de energetische transitie) of voor plotse onvoorziene uitgaven.

10.a: Constitution du capital de réserve et détermination du montant (majorité de 1/2 + 1)

Le solde du fonds de réserve, à la date de clôture de l'exercice précédent, s'élève à 21.848,90 €. L'assemblée générale vote, après discussion plénière, l'appel (à nouveau) de 30.000 € répartis en clé 01 - toutes les parts de la copropriété pour l'année de travail en cours et/ou jusqu'à la prochaine assemblée annuelle statutaire ; appel via une invitation de paiement individualisée jointe à ce procès-verbal / à la date du 01/05/2025

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: €21.848,90. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 30.000 verdeeld over sleutel 01 - alle aandelen in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen / op datum van .01/05/2025.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10.b: Opt-out (majorité 4/5)

Pas d'application.

Niet van toepassing.

11: Examen des contrats d'approvisionnement réguliers et décision sur le(s) changement(s) éventuellement(s) de certains fournisseurs (majorité 1/2 + 1)

Comme prescrit par la Loi, le syndic donne des explications à propos des principaux contrats de fournitures régulières et informe les copropriétaires sur la façon de travailler du bureau VM

Vastgoedbeheer SRL. Syncura fonctionne souvent avec des contrats développés en interne, proposant des garanties étendues à des prix défiant toute concurrence.

1. Onderhoud liften: De Lift
2. Keuring liften: Nomec BTV
3. Elektriciteitsleverancier: Engie Electrabel
4. Gasleverancier: Engie Electrabel
5. Afvalophaal: Net Brussel
6. Camerabewaking: BeSecure
7. Onderhoud brandcentrale: The Belgian
8. RWA: Kingspan Light + Air Belgium
9. Verzekeringsmakelaar: Insures

- 10. Verzekeringsmaatschappij: Vivium
- 11. Schoonmaak: Cleanpoint
- 12. Onderhoud HVAC: VMA BeMaintenance
- 13. Waterverzachter: Ecowater Systems

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

- 1. Maintenance des ascenseurs : De Lift
- 2. Inspection des ascenseurs : Nomec BTV
- 3. Fournisseur d'électricité : Engie Electrabel
- 4. Fournisseur de gaz : Engie Electrabel
- 5. Collecte des déchets : Bruxelles-Propreté
- 6. Caméras de surveillance : BeSecure
- 7. Entretien de la centrale incendie : The Belgian
- 8. RWA : Kingspan Light + Air Belgium
- 9. Courtier d'assurance : Insures
- 10. Compagnie d'assurance : Vivium
- 11. Nettoyage : Cleanpoint
- 12. Maintenance HVAC : VMA BeMaintenance
- 13. Adoucisseur d'eau: Ecowater Systems

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u>



Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12: État d'avancement de l'installation commune de bornes de recharge (pas de vote)

Le syndic donne des explications sur l'état actuel des choses.

L'offre initiale d'EV Point à l'époque (2022) portait sur l'installation de bornes de recharge qui seraient connectées directement aux compteurs privés.

En raison d'un grand nombre de changements juridiques entre cette date et aujourd'hui, toutes les associations de copropriétaires sont obligées de commencer à se connecter à un système central (raison principale : permettre l'équilibrage de la charge).

Ce système n'a jamais été discuté ni commandé auprès d'EV Point. Une semaine avant les travaux de Sibelga, nous avons reçu deux offres d'EV Point pour un total de 25 000 €. Il s'agit d'une installation commune. Or, ni Syncura ni le conseil de copropriété ne peuvent décider de sommes aussi importantes. Cela doit être discuté et voté lors d'une assemblée générale et des fonds supplémentaires doivent être demandés à cet effet.

Nous ne pouvons rien changer au passé, les frais engagés précédemment ne sont pas non plus perdus.

La seule chose que nous pouvons faire maintenant est de mettre de l'ordre dans cette affaire et de la clôturer de la manière la plus constructive et la plus efficace possible.

De syndicus geeft uitleg over de huidige stand van zaken.

De initiële offerte van EV Point was destijds (2022) voor het installeren van oplaadpunten die rechtstreeks op de privémeters zouden worden aangesloten.

Door een heleboel wettelijke veranderingen in de periode van toen tot nu zijn alle verenigingen van mede-eigendom verplicht om te beginnen met het aansluiten op een centraal systeem (belangrijkste reden: load balancing mogelijk maken).

Dit systeem is nooit besproken of besteld met EV Point. Een week voor de werken van Sibelga kregen we twee offertes van EV Point voor een totaal van €25000. Dit om een gemeenschappelijke installatie te installeren. Noch Syncura, noch de raad van mede-eigendom kan echter beslissen over zulke grote bedragen. Dit moet besproken en gestemd worden op een algemene vergadering en hiervoor moet extra geld worden aangevraagd.

We kunnen niets veranderen aan het verleden, eerder gemaakte kosten gaan ook niet verloren.

Het enige wat we nu kunnen doen is de zaak in orde brengen en zo constructief en efficiënt mogelijk afsluiten.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

12.a: Approbation de l'offre pour l'installation de l'infrastructure des bornes de recharge (majorité des 2/3)

De syndicus geeft toelichting bij de offertes die vooraf consulteerbaar werden gesteld via het webportaal/meegestuurd werden met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

Na plenaire bespreking gaat de Algemene Vergadering akkoord met het principe van uitvoering van deze werken door EV Point.

Le syndic explique les offres qui ont été mises à disposition pour consultation préalable via le portail web/envoyées avec la convocation à cette assemblée générale.

Après discussion en séance plénière, l'Assemblée générale approuve le principe de la réalisation de ces travaux par EV Point.

Verdeelsleutel

0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)

Vereiste meerderheid Resultaten

2/3

Ja: 79,90% (17214)

Nee: 20,10% (4331)

Boets Greet: 301, Csako Ilse: 469, De Vet Jan Maarten: 856,

Le Logement Vert SA: 730, Palma Gomez Antonio: 494,

Pattyn Margaux: 469, Reynaert Linda: 720, Wolfrum

Mirjam: 292

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

12.b: Financement de l'infrastructure des bornes de recharge (majorité 1/2+1)

Enfin, en ce qui concerne le financement de ces travaux, l'assemblée générale décide de utiliser le fonds de réserve.

Les propriétaires qui ont déjà payé 302,50 euros pour l'installation de leur borne de recharge seront remboursés. Par la suite, toutes les factures seront payées par le biais du fonds de réserve.

Wat, tot slot, de financiering van deze werken betreft, beslist de Algemene Vergadering om het reservekapitaal aan te wenden.

De eigenaars die reeds €302,50 hebben betaald voor de installatie van hun laadpaal, zullen dit geld terugkrijgen. Nadien zullen alle facturen via het reservefonds betaald worden.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (22148) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13: Reception provisoire et/ou définitive des parties communes : donner procuration au Conseil de l'ACP/ délégation des copropriétaires pour représenter l'association lors de la réception provisoire et/ou définitive des parties communes (majorité 2/3 / 1/2 + 1 majorité)

Le syndic et M. Awouters ont donné des explications supplémentaires sur la situation actuelle.

De syndicus en meneer Awouters geven extra toelichting bij de huidige stand van zaken.

13.a: Procuration au CDC (majorité des 2/3)

L'assemblée générale de l'ACP mandate Didier Bracke pour représenter ses intérêts auprès de toutes les parties concernées, notamment mais non limitativement auprès de la NV Nextensa, de la NV Van Laere et de la NV Architectesassoc, afin d'obtenir la réparation de tous les défauts des parties communes du complexe RIVA, et leur mise en état de réception définitive, avec réparation intégrale de tous les préjudices subis et en cours de subis par l'ACP. A cet effet, l'ACP, qui sera représentée par le syndic à cette fin, charge le cabinet d'avocats Janson d'entamer les procédures jugées utiles. L'ACP charge le CDC d'établir et de maintenir tous les contacts nécessaires et de tenir l'ACP régulièrement informée.

De algemene vergadering van de VME geeft hierbij opdracht aan mr. Didier Bracke om haar belangen waar te nemen tegenover al wie het behoort, in het bijzonder doch niet limitatief tegenover NV Nextensa, NV Van Laere en NV Architectesassoc, teneinde herstel te bekomen van alle gebreken aan de gemene delen van het RIVA-complex, en teneinde deze in staat van definitieve oplevering te zien brengen, met integrale vergoeding van elke vorm van schade die de VME heeft geleden en lijdt. De VME, die daartoe vertegenwoordigd zal worden door de syndicus, geeft in dat verband opdracht aan het advocatenkantoor Janson om de nuttig geachte procedures in te stellen. De VME geeft opdracht aan de RVME om alle nodige contacten te leggen en te onderhouden en om de VME geregeld op de hoogte te houden.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (22148) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0)

Blanco: (0)

14: Question du copropriétaire David Rampelbergs : installation d'un système de climatisation (majorité des 2/3)

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijnen, volgende vraag van mede-eigenaar(s) :

installatie van een airco

Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem/haar/hun ingediende agendapunt.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de Algemene Vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

Le syndic a reçu, dans les délais légaux, la demande suivante du (des) copropriétaire(s) :

installation d'un climatiseur

Ce copropriétaire explique, lors de l'assemblée, le point de l'ordre du jour qu'il/elle a soumis.

Après une nouvelle discussion en séance plénière, l'assemblée générale procède au vote sur la proposition de ce copropriétaire.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 0,00% (0) <u>Nee: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Onthouding: (0) Blanco: (0)

15: Question du copropriétaire Dipi Brussels : installation d'une hotte industrielle sur le toit (majorité des 2/3)

Le syndic a reçu, dans les délais légaux, la demande suivante du (des) copropriétaire(s) :

installation d'une hotte industrielle sur le toit

Ce copropriétaire explique, lors de l'assemblée, le point de l'ordre du jour qu'il/elle a soumis.

Après une nouvelle discussion en séance plénière, l'assemblée générale procède au vote sur la proposition de ce copropriétaire.

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijnen, volgende vraag van mede-eigenaar(s) :

installatie van een industriële dampkap op het dak

Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem/haar/hun ingediende agendapunt.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de Algemene Vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 0,00% (0) <u>Nee: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Onthouding: (0) Blanco: (0)

16: Permettre au syndic de mettre en œuvre immédiatement les décisions de cette AG, sans attendre le délai légal d'opposition de 4 mois (1/2 + 1 majorité).

La loi sur la copropriété prévoit que tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision irrégulière, frauduleuse ou illégale de l'assemblée générale. Cette action doit être introduite dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Cela signifie que, d'un point de vue strictement théorique, les décisions de l'assemblée générale peuvent être mises en œuvre au plus tôt quatre mois après la date de l'assemblée générale qui se tient aujourd'hui.

Comme cela compromet la gestion efficace et optimale de l'immeuble, l'assemblée générale décide d'autoriser le bureau de l'agence de gestion immobilière à faire exécuter en stock toutes les décisions, objet de la présente assemblée générale, sans devoir attendre l'expiration du délai dans lequel un copropriétaire peut exercer son droit de recours devant le juge de paix.

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, beslist de algemene vergadering 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.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen - basisakte 27/01/2022: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (22148) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

17: Lecture du report et signature (pas de vote)

Le syndic rappelle que si les copropriétaires souhaitent soumettre des points, pour vote, à la prochaine assemblée générale annuelle statutaire, seuls peuvent légalement être inscrits à l'ordre du jour les points qui ont été reçus par le syndic par mail ou par lettre au moins trois semaines avant le premier jour de la période de 15 jours (voir RIO), au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire se tient annuellement.

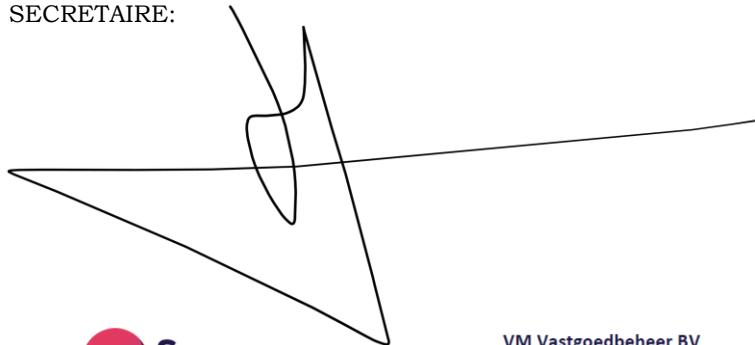
L'assemblée générale est clôturée à 20u20.

Après lecture du procès-verbal, le syndic, le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents à ce moment-là signent le procès-verbal. L'original sera inclus dans le registre des statuts. Une copie de ce rapport sera remise par le syndic, dans les 30 jours, à chaque copropriétaire.

PRÉSIDENT:



SECRETAIRE:



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 plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

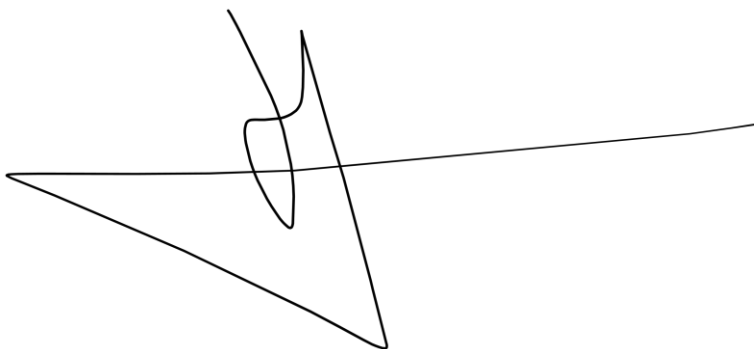
De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u20.

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.

De voorzitter:



De Secretaris



Aanwezig op de algemene vergadering:

Julien Breuls (Teamcoach Syncura Brussel): julien.breuls@syncura.be

Dominique Ponti (Technical Property Manager): dominique.ponti@syncura.be

Jan Maarten De Vet (verantwoordelijke buurtcomité): janmaarten.devet@yahoo.com

Présents à l'assemblée générale :

Julien Breuls (Teamcoach Syncura Bruxelles): julien.breuls@syncura.be

Dominique Ponti (Technical Property Manager): dominique.ponti@syncura.be

Jan Maarten De Vet (Responsable comité de quartier): janmaarten.devet@yahoo.com

Details

Aanwezig: Alinvest (vertegenwoordigd door VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke) (730), Awouters Marc (994), Balza - Vandermarliere Denis-Mireille (vertegenwoordigd door VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke) (610), Ben Taleb - Ledru Abdelouahid - Françoise (779), Binder - Bassot Steffen - Etienne (vertegenwoordigd door De Man Xavier) (460), Boets Greet (301), Csako Ilse (469), Cypers Koen (663), De Man Xavier (574), De Clercq- Van de Rostyne Ingrid - Alexander (vertegenwoordigd door Awouters Marc) (2270), De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita (1030), De Hults Luc - Emmanuel (vertegenwoordigd door Awouters Marc) (720), De Moffarts Géry (718), De Vet Jan Maarten (856), DELATTE - Agnus Daniel - Monique (603), Herskovicova Eva (vertegenwoordigd door Cypers Koen) (554), Lannoo - Morlion Bert - Annelien (759), Le Logement Vert SA (730), Libert - De Saint-Georges Benoit - Ingrid (832), Palma Gomez Antonio (494), Pattyn Margaux (vertegenwoordigd door Reynaert Linda) (469), Reynaert Linda (720), SITAS (vertegenwoordigd door De Vet Jan Maarten) (1145), Value Add Consuling SPRL (vertegenwoordigd door Awouters Marc) (1661), Van Hyfte Invest (vertegenwoordigd door Cypers Koen) (729), Vanhaverbeke Ruben (vertegenwoordigd door Cypers Koen) (619), Vernin Aurélie (vertegenwoordigd door VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke) (703), VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke (664), Wolfrum Mirjam (292)

Afwezig: 2 BIT PI (453), Adler Alain (752), Advota (384), Aghassaiy Mohammed (52), Amadeus BV Riva (2575), Beaumont-Deglas Patrick-Laurent (545), Beni Mike (751), BLANCO BLAD BV (52), Boeraeve Gaïtano (728), Bottelberghe Tim (666), 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), d'Ursel Stéphanie (2162), De Brouwer Victor (692), De Busscher Nicole (723), De Clercq Gert (630), De greve Marnix (460), De Hauwere Tanja (682), De Ioanna Simone (526), De Pierpont Grégoire (495), De Potesta Arnould (467), De Preter Jean (755), De Prins Gregory (700), Declerck Christian (734), Declerck Valentine (694), Decourt Jean-Luc (1183), Desmet - Debrabandere



Arnout - Régine (862), DIPI BRUSSELS (3544), Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda (747), Durabel Consulting (419), ELO IMMO SA (4137), Endundo Eyenga Mbunga (725), Everaert - Marissens Karl (749), Filipson Marc (687), Garroy Frédéric (979), Geert Hallemeesch BV (918), Giammusso - Amore Bruno (820), Govaert Serge (510), Hatefi Vandad (523), Hellebuyck Benoît (526), Jansson Jessica (769), JAZIRI Omar (666), John Frederic (703), Kargopolitseva Ekaterina (719), Kupers Luc (377), 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), Pirelien (807), 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), SOCIETE INFIRMIERE MOX (547), Spaas - Decourt Sam - Lieve (753), Steegen Björn (531), Stokelj - Novak Ciril (731), Strubbe - Deknock Wouter - Saskia (408), Surjon Laurent (723), Tunyogi - Akots Laszlo - Klara (903), Tyberghein - Lombaert Thomas (722), Ugwuegbulam Rosemary (377), Van Balen Nathaniel (747), Van Cutsem Kristina (832), Van Gorp Arne (479), Van Gorp - Jeurissen Johan - Elke (508), Van Lierde François (408), Van Middelem 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)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be