

VERSLAG VAN DE HERNIEUWDE STATUTAIRE ALGEMENE
VERGADERING

VME RESIDENTIE Riva
ondernemingsnummer 0697.615.684

22/04/2024

LOCATIE: Online via Teams

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 57/131

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 40580/100000

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 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%**(38662)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (460): Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460
- Blanco: (730): Alinvest : 730
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

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%**(38662)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (460): Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460
- Blanco: (730): Alinvest : 730
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

4: Commentaires sur le rapport annuel par le Conseil de copropriété (CdC) (pas de vote)

Les membres du CdC fournissent des explications à l'assemblée sur leurs activités au cours de l'exercice écoulé et répondent aux éventuelles 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.

5: Rapport du (collège des) commissaire(s) aux comptes à propos du contrôle des comptes (pas de vote)

Les commissaires aux comptes, monsieur Stefaan Verschaeve et madame Ilse Csako font part de leur rapport et confirment l'exactitude du décompte et formulent plusieurs remarques, lesquelles sont commentées par le syndic lors de l'assemblée.

De rekencommissarissen, de heer Stefaan Verschaeve en mevrouw Ilse Csako brengen verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening en formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

6: Approbation des comptes et bilan de l'année d'exploitation 2022-2023 (majorité ½ + 1)

Les dépenses pour l'exercice 01/11/2022 au 31/10/2023 s'élèvent à **€321.619,92**; les dépenses pour l'exercice précédent représentaient la somme de **€218.635,47**.

Après délibération l'assemblée générale vote sur l'approbation des comptes généraux.

Les copropriétaires présentant un solde de décompte positif sont invités à le régler dans les 30 jours suivant la réception du nouveau décompte sur le compte à vue de l'ACP ; les copropriétaires présentant un solde de décompte négatif seront remboursés sur leur compte bancaire privé dès que possible.

De onkosten voor het werkjaar 01/11/2022 tot 31/10/2023 bedragen **€321.619,92**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€218.635,47**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(37066)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David, VANZIELEGHEM Filip

7: Octroi de décharge/quitus au commissaire aux comptes pour la vérification des comptes pendant l'année d'exploitation écoulée (majorité ½ + 1)

L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge au(x) (collège de) commissaire(s) aux comptes pour la vérification des comptes pendant l'année d'exploitation écoulée.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(37979)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

8: Octroi de décharge/quitus au membre du Conseil de copropriété pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée (majorité ½ + 1)

L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge à Ruben Vanhaverbeke, membre du Conseil de copropriété pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Ruben Vanhaverbeke, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(37979)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monterrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

8: Octroi de décharge/quitus au membre du Conseil de copropriété pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée (majorité ½ + 1)

L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge à Bjorn Steegen, membre du Conseil de copropriété pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Bjorn Steegen, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(37979)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monterrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

8: Octroi de décharge/quitus au membre du Conseil de copropriété pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée (majorité ½ + 1)

L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge à Tanja De Hauwere, membre du Conseil de copropriété pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Tanja De Hauwere, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(37979)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)

- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

· **9: Octroi de décharge/quitus au syndic pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée (majorité ½ + 1)**

L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge, pour la gestion comptable, technique et administrative de l'exercice passé au syndic.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(35707)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (2272): De Hauwere Tanja : 682, De Ioanna Simone : 526, Machado Nory Yvonne : 781, Schout Marijke : 283
- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

· **10: Nomination d'un (collège de) commissaire(s) aux comptes (majorité ½ + 1)**

L'assemblée générale vote sur l'élection du/des commissaire(s) aux comptes pour l'exercice en cours **M. Verschaeve et Mme. Csako.**

Concernant la fonction concrète, les tâches et les compétences du commissaire aux comptes, nous renvoyons au règlement d'ordre intérieur.

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Verschaeve en mevr Casko** tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.

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

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(37979)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

· **11: Démission et (ré)élection des membres du Conseil de Copropriété.**

Le conseil de copropriété existant est démissionnaire. Le syndic remercie, au nom des copropriétaires, les membres démissionnaires du CdC pour leur précieuse collaboration durant l'année écoulée. Le conseil existant ne se présente pas à nouveau.

Plusieurs nouveaux candidats se proposent lors de l'assemblée. Le nouveau CdC est élu pour un mandat d'un an ; les membres élus choisiront parmi eux le Président du Conseil. Tous les candidats se présentent personnellement à l'assemblée plénière, en quelques mots, avant de passer au vote public.

- Marc Awouters
- Maarten Van Middeltem

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. De bestaande raad stelt zich niet langer kandidaat.

Ter vergadering stellen zich 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. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

- Marc Awouters
- Maarten Van Middeltem

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **100,00%**(37979)
- Neen: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (1873): Alinvest : 730, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

12: Démission et (ré)élection du syndic, explications à propos du contrat de syndic, détermination des honoraires et de la durée du mandat (majorité ½ + 1)

Le mandat du syndic prend fin. Le syndic fournit des explications sur le contrat de syndic. Le bureau VM Vastgoedbeheer SRL, sous sa dénomination commerciale Syncura se représente pour un nouveau mandat de 1 an, prenant cours à la date d'aujourd'hui. Le contrat se termine de plein droit lors de la première assemblée annuelle statutaire suivant la fin du mandat. Nous renvoyons au contrat de syndic dont question pour de plus amples informations.

Après discussion plénière, l'assemblée générale vote sur la (re)élection du syndic Syncura.

Le syndic fournit un aperçu chronologique des modifications apportées à son contrat de syndic, ce qui permet une coopération efficace et transparente.

2023
Précision sur l'indexation annuelle
Organiser une assemblée générale (statutaire/extraordinaire) après 17h
Organiser une assemblée générale (statutaire/extraordinaire) après 20h
2022
Procuration de conclure un contrat avec le fournisseur de logiciels

Organiser une assemblée générale statutaire renouvelée
Organiser une assemblée générale extraordinaire (renouvelée)
Démarrage du dossier de gestion ACP
Honoraires min. pour les ACPs jusqu'à 9 lots
2021
Location d'une salle de réunion
Organisation d'une assemblée générale hybride
Changement institution financière pour l'ACP
Frais envoi lettres par poste

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 ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

2023
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
2022
Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
Opstart van het beheerdossier
Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels
2021
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **91,02%**(27361)
- Non: **8,98%**(2700): Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747, Pattyn Margaux : 469, Spaas - Decourt Sam - Lieve : 753, Stokelj - Novak Ciril : 731
- Abstention: (6589): Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio : 470, Cypers Koen : 663, De Hauwere Tanja : 682, De Ioanna Simone : 526,

Herskovicova Eva : 554, Machado Nory Yvonne : 781, Schout Marijke : 283, SF Consult SRL : 291, Steegen Björn : 531, Van Hyfte Invest : 729, Vanhaverbeke Ruben : 619

- Blanco: (3202): Alinvest : 730, De Man Xavier : 574, De greve Marnix : 460, De Preter Jean : 755, Monterrat Carole : 683
- Absents pour ce sujet: Rampelbergs David

13: 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 incluse au contrat du syndic et le règlement d'ordre intérieur (ROI).

Syndic 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. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

14: RGPD : convention de traitement légalement obligatoire et procuration au Président pour signer (majorité ½ + 1)

Le règlement général sur la protection des données - mieux connu sous l'appellation " RGPD "), soumet l'ACP (en tant que responsable du traitement) aux obligations suivantes :

- établir et tenir un registre de toutes les activités de traitement effectuées par l'ACP et relevant de sa responsabilité ;
- rédiger une déclaration de confidentialité et informer par ce biais les parties intéressées (par ex. les copropriétaires et/ou locataires des parties privatives) du traitement de leurs données à caractère personnel (nom, prénom, adresse, numéro de téléphone, adresse électronique, etc.) et de leurs droits et ;
- conclure un contrat de traitement entre l'ACP et le syndic (sous-traitant), étant donné que l'ACP confie le traitement des données à caractère personnel au syndic.

Le syndic prépare ces documents pour le compte de l'ACP; ils sont consultables sur le portail web.

Après délibération, l'assemblée générale vote sur la désignation du syndic comme sou-traitant et l'octroi d'un mandat au Président pour signer le contrat de traitement légalement obligatoire au nom de l'ACP. Les prestations supplémentaires du bureau du syndic seront honorées conformément aux tarifs visés dans le contrat de syndic, sous « prestations complémentaires », et comptabilisées selon la clé de répartition « pour toutes les quotes-parts ».

De Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG' legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;

- een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten en;
- een verwerkingsovereenkomst af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

De Syndicus stelt deze documenten op in opdracht van de VME; Deze zijn consulteerbaar op het portaal.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de tarieven (opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties") en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **97,51%**(35766)
- Non: **2,49%**(913): VANZIELEGHEM Filip : 913
- Abstention: (994): Awouters Marc : 994
- Blanco: (2907): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De Man Xavier : 574, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683

15: Approbation du budget présenté pour les dépenses ordinaires et les dépenses extraordinaires (majorité ½ + 1)

Le syndic précise que le budget est une estimation des coûts attendus, établie avant le début de cette assemblée générale statutaire, en fonction des données connues au moment de son élaboration. Le budget ne constitue en aucun cas une certitude absolue quant aux coûts réels de fonctionnement du nouvel exercice en cours.

Le syndic rappelle également que le fonds de roulement est dû à l'ACP. Si des situations surviennent au cours de l'exercice financier qui rendraient le fonds de roulement insuffisant (par exemple, des arriérés importants, des réparations majeures inattendues, des travaux urgents, etc.), le syndic est légalement tenu de garantir la solvabilité et la liquidité de l'ACP par la demande de provisions supplémentaires et ce quel que soit le budget présenté et approuvé.

Le syndic fournit de plus amples informations à l'assemblée générale à propos du budget envoyé avec les convocations :

1. Pour les dépenses ORDINAIRES :

Les provisions demandées pour l'année écoulée représentaient €280.000; les dépenses totales s'élevaient à €321.619,92; le fonds de roulement permanent représente €50.000 Le budget pour l'exercice en cours est estimé à € 330.000.

Après discussion plénière, l'Assemblée générale vote sur l'approbation du budget.

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 besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. 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 bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € **280.000**; de totale onkosten beliepen € **321.619,92**; het permanent werkkapitaal bedraagt € **50.000**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € **330.000**.

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

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **97,89%**(34702)
- Non: **2,11%**(747): Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747
- Abstention: (728): Rampelbergs David : 728
- Blanco: (4403): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De greve Marnix : 460, Jansson Jessica : 769, Monterrat Carole : 683, Pattyn Margaux : 469, Van Cutsem Kristina : 832

16: Détermination des provisions pour l'année d'exploitation en cours (majorité ½ + 1)

Sur la base du budget actuel, l'assemblée générale votera la décision de maintenir/réduire/augmenter les avances existantes à 330.000€ - au début de l'exercice financier en cours - ainsi que de maintenir la périodicité existante (trimestrielle).

Sur l'augmentation des avances

La majoration des avances périodiques déjà appelées (sur l'ancienne base) est jointe au procès-verbal. Les prochaines avances périodiques seront envoyées sur la base du nouveau budget annuel fixé ci-dessus.

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

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 330.000** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

Bij verhoging van de voorschotten

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

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

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **97,98%**(36303)
- Non: **2,02%**(747): Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747
- Abstention: (728): Rampelbergs David : 728
- Blanco: (2802): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De greve Marnix : 460, Monerrat Carole : 683, Pattyn Margaux : 469

17: Constitution obligatoire d'un fonds de réserve (majorité 4/5)

Explications du syndic : L'association des copropriétaires doit, au plus tard cinq ans après la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne sera pas inférieure à cinq pour cent du total des charges ordinaires communes de l'exercice précédent ; l'association peut toutefois décider de ne pas constituer un tel fonds de réserve moyennant une majorité aux 4/5e des voix.

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.

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

Majorité requise: 4/5

Résultats:

- Oui: **98,84%**(34749)
- Non: **1,16%**(408): Sierens - Petillion Ellen : 408
- Abstention: (1020): Rampelbergs David : 728, Wolfrum Mirjam : 292
- Blanco: (4403): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De greve Marnix : 460, Jansson Jessica : 769, Monerrat Carole : 683, Pattyn Margaux : 469, Van Cutsem Kristina : 832

18: Le fonds de réserve : fixation de la date et du montant du prochain appel (majorité ½ + 1)

Le solde du fonds de réserve s'élève, à la date de clôture de l'exercice écoulé, à : € 5.348,24. Après discussion plénière, l'assemblée générale décide (à nouveau) d'appeler € 16.500 pour l'exercice en cours sur la base de la clé de répartition « toutes les quotes-parts » ; cet appel étant réalisé par le biais d'une invitation personnelle à payer le 01/08/2024.

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 5.348,24. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om € 16.500 op te vragen voor het lopend werkjaar ; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging op datum van 01/08/2024.

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **97,86%**(34385)
- Non: **2,14%**(753): Spaas - Decourt Sam - Lieve : 753
- Abstention: (292): Wolfrum Mirjam : 292
- Blanco: (5150): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De greve Marnix : 460, Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747, Jansson Jessica : 769, Monterrat Carole : 683, Pattyn Margaux : 469, Van Cutsem Kristina : 832

19: Dossier bornes de recharge électrique : situation actuelle (pas de vote)

De syndicus geeft uitleg over de huidige situatie.

Le syndic explique la situation actuelle.

20: Évaluation des contrats de fournitures régulières (majorité ½ + 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: Cosmolift
2. Keuring liften: Nomec BTV
3. Elektriciteitsleverancier: Luminus
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 : Cosmolift
2. Inspection des ascenseurs : Nomec BTV
3. Fournisseur d'électricité : Luminus
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

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **96,88%**(28363)
- Non: **3,12%**(913): VANZIELEGHEM Filip : 913
- Abstention: (6327): Adler Alain : 752, De Clercq- Van de Rostyne Ingrid - Alexander : 2270, De Vet Jan Maarten : 856, SITAS : 1145, Van Middeltem Maarten : 685, Vanhaverbeke Ruben : 619
- Blanco: (4977): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De Man Xavier : 574, De greve Marnix : 460, Jansson Jessica : 769, Monterra Carole : 683, Pattyn Margaux : 469, Van Cutsem Kristina : 832

21: Etat de la réception des parties communes et vote du mandat de signature de la réception définitive (majorité 1/2+1)

De vraag om de definitieve oplevering toe te staan is voorbarig gezien er nog tal van punten openstaan. Er wordt verwezen naar de brief die werd gestuurd naar de mede-eigenaars:

'Om het opleveringsproces van de residentie Riva én volledig én transparant te laten verlopen, willen wij u graag de gelegenheid bieden om ons alle punten te melden (met uitzondering van deze die reeds in het PV van voorlopige oplevering zijn opgenomen) met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Dit is des te belangrijker omdat er eerder bij de voorlopige oplevering van uw privatieven ten behoeve van de promotor en de architect soms ook nota werd genomen van onvolkomenheden die de gemeenschappelijke delen betreffen.

We verzoeken u dan ook vriendelijk om eventuele nieuwe punten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen schriftelijk aan ons door te geven uiterlijk en ten laatste op 15 mei 2024. Deze kunnen worden ingediend via e-mail aan de syndicus en aan de raad van de mede-eigendom op de volgende e-mailadressen: emiel.herremans@syncura.be en rivacdc@googlegroups.com Onmiddellijk daaropvolgend zullen wij in overleg met de Raad voor de mede-eigendom alle nog hangende kwesties en aanspraken inventariseren en documenteren, en overmaken aan de promotor en de architect.'

De algemene vergadering beslist geen mandaat te verlenen.

Dit agendapunt is derhalve op vandaag voorbarig en kan voorlopig afgevoerd worden.

Door neen te stemmen wordt de vraag om mandaat te geven afgewezen.

La demande de réception définitive est prématurée étant donné les nombreuses questions en suspens. Il est fait référence à la lettre envoyée aux copropriétaires :

Afin que le processus de remise de la résidence Riva soit complet et transparent, nous vous donnons la possibilité de nous communiquer tous les points (sauf ceux déjà inclus dans le PV de remise provisoire) concernant les parties communes. Ceci est d'autant plus important que des imperfections affectant les parties communes ont parfois été constatées plus tôt lors de la remise provisoire de vos privatifs à l'attention du promoteur et de l'architecte.

Nous vous prions donc de bien vouloir nous communiquer par écrit tout nouveau problème concernant les parties communes au plus tard le 15 mai 2024. Ceux-ci peuvent être soumis par e-mail au syndic et au conseil de copropriété aux adresses e-mail suivantes : emiel.herremans@syncura.be et rivacdc@googlegroups.com Immédiatement après, en consultation avec le conseil de copropriété, nous dresserons la liste et documenterons toutes les questions et réclamations en suspens, et les transférerons au promoteur et à l'architecte.

L'assemblée générale a décidé de ne pas accorder un mandat.

Ce point de l'ordre du jour est donc prématuré à l'heure actuelle et peut être éliminé pour le moment.

Le vote "non" rejette la demande d'octroi d'un mandat.

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **3,54%**(1224)
- Non: **96,46%**(33373): Adler Alain : 752, Awouters Marc : 994, Balza - Vandermarliere Denis-Mireille : 610, Beni Mike : 751, Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio : 470, Colardyn - Noreilde Gregory : 665, Csako Ilse : 469, Cypers Koen : 663, De Brouwer Victor : 692, De Clercq- Van de Rostyne Ingrid - Alexander : 2270, De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita : 1030, De Hauwere Tanja : 682, De Ioanna Simone : 526, De Prins Gregory : 700, De Vet Jan Maarten : 856, Everaert - Marissens Karl : 749, Geert Hallemeesch BV : 918, Govaert Serge : 510, Hatefi Vanda : 523, Herskovicova Eva : 554, Lannoo - Morlion Bert - Annelien : 759, Le Logement Vert SA : 730, Lecluyse Caroline : 511, Lemmens Michiel : 407, Libert - De Saint-Georges Benoit - Ingrid : 832, Machado Nory Yvonne : 781, Marcelis Alan : 749, Palma Gomez Antonio : 494, Pirelien : 807, Samabo C.S. : 930, Schout Marijke : 283, SF Consult SRL : 291, Sierens - Petillion Ellen : 408, SITAS : 1145, Spaas - Decourt Sam - Lieve : 753, Steegen Björn : 531, Stokelj - Novak Ciril : 731, Value Add Consulting SPRL : 1661, Van Hyfte Invest : 729, Van Middelme Maarten : 685, Vanhaverbeke Ruben : 619, VANZIELEGHEM Filip : 913, Vernin Aurélie : 703, VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke : 664, Wéra - Evrard Catherine-Philippe : 581, Wolfrum Mirjam : 292
- Abstention: (747): Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747
- Blanco: (5236): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De Man Xavier : 574, De greve Marnix : 460, Jansson Jessica : 769, Monerrat Carole : 683, Rampelbergs David : 728, Van Cutsem Kristina : 832

22: Question d'un copropriétaire concernant ELO IMMO SA : demande de raccordement des installations sanitaires des bureaux aux canalisations existantes dans le parking (majorité 1/2+1)

Ce point ne sera pas discuté en raison de l'annulation ELO Immo.

Bien que ce point ne soit pas abordé, l'assemblée générale demande qu'Elo Immo soit informée qu'elle n'est pas autorisée à effectuer des travaux ayant un impact sur les parties communes.

Dit punt wordt niet behandeld wegens annulering ELO Immo.

Desondanks dit punt niet behandeld werd, vraagt de algemene vergadering wel Elo Immo te informeren dat het niet toegestaan is om werken uit te voeren die impact hebben op de gemeenschappelijke delen.

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

Majorité requise: 1/2 + 1

Résultats:

- Oui: **0,00%**(0)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (0)
- Absents pour ce sujet: Adler Alain, Alinvest, Awouters Marc, Balza - Vandermarliere Denis-Mireille, Beni Mike, Binder - Bassot Steffen - Etienne, Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio, Colardyn - Noreilde Gregory, Csako Ilse, Cypers Koen, De Man Xavier, De Brouwer Victor, De Clercq- Van de Rostyne Ingrid - Alexander, De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita, De greve Marnix, De Hauwere Tanja, De Ioanna Simone, De Preter Jean, De Prins Gregory, De Vet Jan Maarten, Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda, Everaert - Marissens Karl, Geert Hallemeesch BV, Govaert Serge, Hatefi Vanda, Herskovicova Eva, Jansson Jessica, Lannoo - Morlion Bert - Annelien, Le Logement Vert SA, Lecluyse Caroline, Lemmens Michiel, Libert - De Saint-Georges Benoit - Ingrid, Machado Nory Yvonne, Marcelis Alan, Monerrat Carole, Palma Gomez Antonio, Pattyn Margaux, Pirelien, Rampelbergs David, Samabo C.S., Schout Marijke, SF

Consult SRL, Sierens - Petillion Ellen, SITAS, Spaas - Decourt Sam - Lieve, Steegen Björn, Stokelj - Novak Ciril, Value Add Consulting SPRL, Van Cutsem Kristina, Van Hyfte Invest, Van Middeltem Maarten, Vanhaverbeke Ruben, VANZIELEGHEM Filip, Vernin Aurélie, VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke, Wéra - Evrard Catherine-Philippe, Wolfrum Mirjam

23: 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%**(32912)
- Non: **0,00%**(0)
- Abstention: (0)
- Blanco: (7668): Alinvest : 730, Binder - Bassot Steffen - Etienne : 460, De Man Xavier : 574, De greve Marnix : 460, De Preter Jean : 755, Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747, Jansson Jessica : 769, Monterrat Carole : 683, Rampelbergs David : 728, Samabo C.S. : 930, Van Cutsem Kristina : 832

24: 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

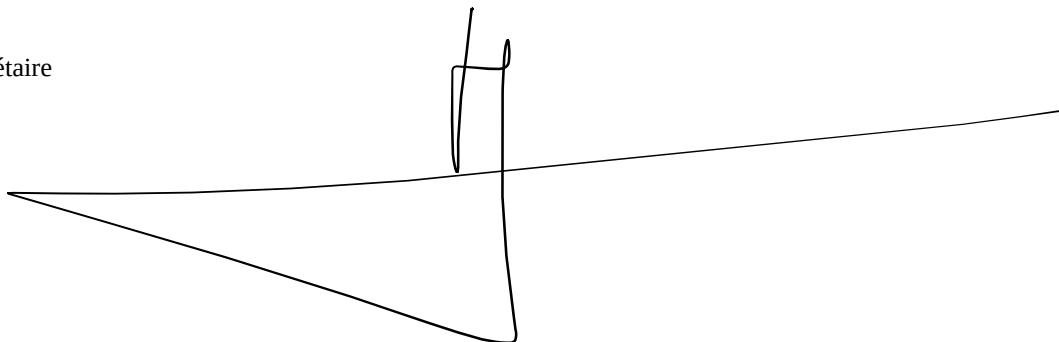
ROI), au cours duquel l'assemblée générale annuelle doit se tenir, peuvent légalement être inscrits à l'ordre du jour.

L'assemblée générale est clôturée à 21h40.

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.

22/04/2024

Signature du secrétaire



Signature du Président



Signature des copropriétaires encore présentes

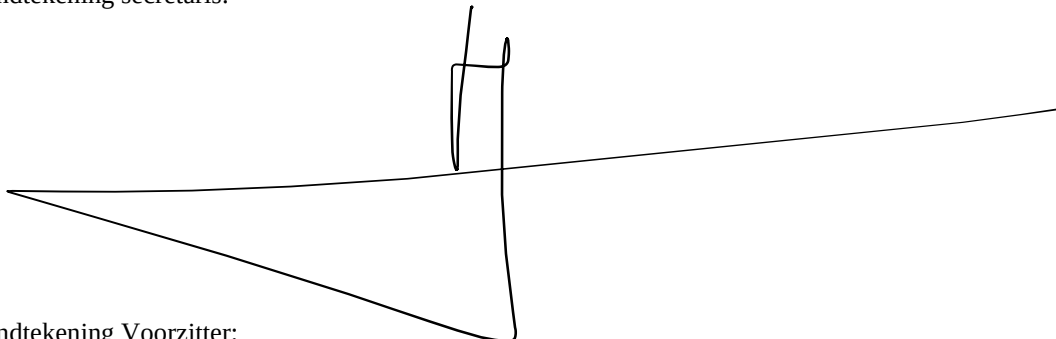
De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de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

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21u04.

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.

22/04/2024

Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Détails

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