

KP/222047

CONSTITUTION SERVITUDE

VME RIVA À ELIA ASSET

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

Le DIX-NEUF MARS

Par devant Nous, **Maître Ken PENNE**, Notaire de résidence à Bruxelles (1^{er} canton), associé de la société à responsabilité limitée "Herinckx & Penne, notaires associés" ayant son siège à 1000 Bruxelles, Galerie Ravenstein 3 boîte 2 (RPM Bruxelles – TVA BE 0683.499.711), et **Maître Samuel WYNANT**, Notaire de résidence à Bruxelles (deuxième canton);

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE RIVA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai des Péniches 47, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles et immatriculée sous le numéro 0697.615.684.

Inscription faite à la Banque-Carrefour des Entreprises depuis 30 mai 2018.

Laquelle a reçu la personnalité juridique par :

- la transcription de l'Acte de Base reçu par le notaire Ken Penne, à Bruxelles, le 30 mai 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles I, sous la formalité 48-T-04/06/2018-03392, et ;

- la transcription de l'acte de vente constatant le premier transfert des droits réels reçu par le notaire Ken Penne, à Bruxelles, et le notaire Réginald Hage Goetsbloets, te Hasselt, en date du 14 juin 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles I, sous la formalité 48-T-19/06/2018-03684.

Ici conformément l'article 3.89, §5 ,4° du Code Civil représentée par **son syndic**, à savoir :

VM VASTGOEDBEHEER, société à responsabilité limitée, ayant son siège social à 9051 Gent, Poortakkerstraat 91, inscrite au registre des personnes morales de Gent et immatriculée sous le numéro 0437.396.556, ici représentée par un administrateur à Monsieur Vander Meeren Luc Jozef R, domicilié à 9790 Wortegem-Petegem, Elsegemplein 44, numéro de carte d'identité (595-0900579-49), nommé en cette fonction par décision du Conseil d'administration en date du 19 septembre 2024, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge le 22 octobre 2024 sous le numéro 24151832.

Nommé comme syndic par décision de l'assemblée générale de ladite association des copropriétaires en date du 22 avril 2024 pour une durée d'un an (*point*

12 à l'ordre du jour), dont une copie du procès-verbal de ladite assemblée générale restera ci-annexée.

Le syndic nous déclare que sa nomination n'a pas été révoquée à ce jour.

Le syndic susmentionné agissant également sur base de la procuration accordée par décision de l'assemblée générale des copropriétaires le 29 novembre 2021 (point 7 à l'ordre du jour), dont une copie du procès-verbal de ladite assemblée générale restera ci-annexée.

Ci-après nommée "**l'Association des copropriétaires RIVA**", ou en abrégé "**l'Association des copropriétaires RIVA**".

DE DEUXIEME PART:

ELIA ASSET, société anonyme, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard de l'Empereur 20, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0475.028.202 et à la T.V.A. sous le numéro BE0475.028.202.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, en date du 28 juin 2001, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 11 juillet suivant sous les numéros 20010711-310 et 20010711-311.

Les statuts de la société ont été modifiés plusieurs fois et pour la dernière fois, suivant procès-verbal dressé par le notaire David Indekeu à Bruxelles en date du 14 décembre 2023, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 2 janvier 2024 suivant sous les numéros 24301386 et 24301387.

Ici représentée, conformément à la délégation de pouvoirs reprise au procès-verbal dressé par le Notaire David Indekeu, prénommé, le 21 décembre 2023, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge le 24 janvier 2024 sous le numéro 2024-01-24/001485, par Monsieur GHORAIN Nicolas Jean, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Hof-ten-Berg 70/A.

Ci-après nommée "**ELIA**".

Les comparantes ci-après dénommées ensemble « **les parties** ».

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

★ Description du bien :

VILLE DE BRUXELLES

14^{ième} division :

Un complexe immobilier dénommé RIVA construit sur une parcelle de terrain à bâtir, située entre le Quai de Willebroek 23 à 26 et le Quai des Péniches 47, d'après titre section P, numéro 248H4P000 (parcelle ayant, en totalité, une superficie cadastrale de cinquante-quatre ares seize centiares (54a 16ca), et actuellement cadastré **section P, numéro 0248K4P0000**, pour la même superficie cadastrale, et une superficie d'après mesurage ci-après relaté de cinquante-trois ares cinquante-six centiares (53a 56ca).

★ Plan de mesurage :

Tel que le terrain de ce complexe immobilier précité est teinté en bleu a été mesuré et présenté sous les points 1-2-3-4-5-6-7 et 1 sur le plan de mesurage à la date

du 30 janvier 2018, réalisé par la société anonyme « Société d'Étude Topométriques », dont les bureaux sont établis à 1160 Auderghem, rue Maurice Charlent 43, agissant par Monsieur Alain Hendoux, géomètre-expert juré.

Le plan de mesurage précité daté du 30 janvier 2018 a été enregistré par l'administration générale de la documentation patrimoniale dans la banque de données de délimitation (base de données des plans) sous le numéro **21814/10055**. L'ACP RIVA déclare que le plan de mesurage précité n'a pas été modifié depuis.

Ce plan ne sera dès lors présenté **ni** à l'enregistrement, **ni** à la transcription mais sera néanmoins réputé transcrit simultanément en application de l'article 1er, alinéa 4, de la loi hypothécaire.

★ Origine de propriété – actes antérieurs :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire René Van Den Bergh, notaire associé à Antwerpen, à l'intervention du notaire Bertrand Nerincx, notaire associé à Bruxelles, le 15 mai 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques sous la référence 48-T-03/06/2009-03489, la société anonyme « KUWAIT PETROLEUM (BELGIUM) », à Antwerpen, a consenti à la société anonyme Project T&T (RPM 0476.392.437) un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans se terminant de plein droit le 14 mai 2108.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire René Van Den Bergh, notaire associé à Antwerpen, à l'intervention du notaire Bertrand Nerincx, notaire associé à Bruxelles, le 4 juin 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques sous la référence 48-T-09/06/2009-03610, la société anonyme « KUWAIT PETROLEUM (BELGIUM) », à Antwerpen, a vendu ledit terrain grevé dudit droit d'emphytéose à la société anonyme T&T Tréfonds (RPM 0807.286.854).

La société anonyme « T&T Tréfonds » (RPM 0807.286.854) prénommée, et la société anonyme « Project T&T » (RPM 0476.392.437), prénommée ont conclu à cette époque avec le Service Public Fédéral Mobilité et Transports, Direction Infrastructure de transport (ci-après dénommé : « BELIRIS ») et la Région de Bruxelles-capitale des accords en vue de la construction du Pont Picard qui reliera la rue Picard au boulevard Simon Bolivar, par-dessus le canal Bruxelles-Charleroi, afin de :

(i) développer, renforcer et relier la vie sociale sur les deux rives,

(ii) mettre en place une nouvelle liaison de transport public entre la gare du Nord et le quartier Maritime.

BELIRIS, PROJECT T&T, TT Tréfonds, et la Région de Bruxelles-capitale, toutes prénommées, ont notamment conclu un protocole d'accord dans le cadre de la réalisation des travaux de construction, simultanés, de la Rampe Picard (à effectuer par BELIRIS) d'une part, et du Projet RIVA et des Espaces Publics (à effectuer par PROJECT T&T) d'autre part.

Il résulte d'un acte de constitution de servitude reçu par le notaire Ken PENNE, à Bruxelles, en date du 23 janvier 2018, transcrit au premier Bureau de Sécurité juridique de Bruxelles sous la référence 48-T-01/02/2018-00734 (ci-après '**l'Acte de constitution des Servitudes Pont Picard**') que **(a)** la société anonyme T&T Tréfonds (RPM 0807.286.854), **(b)** la société anonyme Project T&T (RPM 0476.392.437), **(c)** BELIRIS, et **(d)** la Région de Bruxelles-capitale ont constitué et décrit, les servitudes permettant à la Région de Bruxelles-capitale de construire et/ou faire construire, posséder en pleine

propriété et exploiter la Rampe Picard et les Espaces Publics, tels que définis à l'article III de l'acte envisagé.

Par la suite le complexe immobilier dénommé RIVA a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux dispositions légales en la matière, par 1) la société anonyme T&T Tréfonds (RPM 0807.286.854), et 2) la société anonyme Project T&T (RPM 0476.392.437), aux termes de **l'Acte de base** reçu par le notaire Ken PENNE, à Bruxelles, en date du 30 mai 2018, transcrit au premier Bureau Sécurité juridique de Bruxelles sous la référence 48-T-04.06.2018-3392. (Ci-après dénommé : « **l'Acte de base** »).

L'Acte de base a été modifié aux termes d'un acte reçu par le notaire Ken PENNE, à Bruxelles, en date du 27 janvier 2022, transcrit au premier Bureau de Sécurité juridique Bruxelles sous la référence 48-T-02/02/2022-00651. (Ci-après dénommé : « **l'Acte de base modificatif** »).

II. CONSTITUTION DE LA SERVITUDE ET CONDITIONS

Article 1 – Objet du présent acte.

Le présent acte a pour objet d'authentifier la convention directement intervenue entre les comparantes, à savoir que l'ACP RIVA a conféré une servitude de passage au profit d'ELIA et l'a autorisé à placer et à exploiter, dans la parcelle de terrain mentionnée à l'article 2 ci-après, deux (2) liaisons 36kV. Chaque liaison comprend 3 câbles, chaque câble se trouve dans une gaine. Dans chaque forage il y aura une gaine pour un câble fibre optique. Une gaine contient un câble fibres optiques, l'autre sert comme gaine de réserve.

Article 2 – Assiette de la servitude.

L'assiette de la servitude concerne une partie souterraine dans la parcelle de terrain décrite ci-avant au titre « **I. EXPOSÉ PRÉALABLE** », à savoir partie de la parcelle cadastrale située à VILLE DE BRUXELLES, 14^{ième} division, section P, numéro 0248K4P0000.

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, le procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Claude Francotte, Géomètre-expert assermenté près le Tribunal de première instance de Nivelles, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts nr GEO_08106, en date du 21 décembre 2022 ; lequel plan restera ci-annexé (ANNEXE A).

Sur ce plan de mesurage, **l'assiette de la servitude** est délimitée par les points A-B-C-D-E-F-G-H, pour une superficie de 1.163,84 m².

Par conséquent la description de l'assiette de la servitude est la suivante :

VILLE DE BRUXELLES

14^{ième} division :

Une partie souterraine à prendre dans un complexe immobilier dénommé RIVA construit sur une parcelle de terrain à bâtir, située entre le Quai de Willebroek 23 à 26 et le Quai des Péniches 47, actuellement cadastré **section P, partie numéro 0248K4P0000**, d'une superficie d'après mesurage ci-avant relaté de 1.163,84 m².

Le fonds dominant est constitué par l'infrastructure de réseau d'ELIA ; **le fonds servant** est la partie souterraine décrite ci-avant.

La convention a été établie entre les parties en considérant l'assiette de la servitude concernée par celle-ci dans l'état dans lequel elle se trouve, avec toutes les servitudes apparentes ou non, continues ou discontinues, actives ou passives dont celle-ci pourrait être grevée, quitte à ELIA ou ses ayants droit à profiter des unes et de se défendre des autres, le tout à leurs risques et périls sans recours contre l'ACP RIVA.

L'ACP RIVA déclare qu'il existe d'autres servitudes sur la parcelle de terrain concernée, notamment une servitude accordée à Beliris dans le cadre de la construction de la rampe du Pont Suzan Daniel. Dans ce cadre, référence est faite à ce qui est repris ci-dessus au titre « I. EXPOSÉ PRÉALABLE » concernant **l'Acte de constitution des Servitudes Pont Picard**.

Article 3 – Droit au maintien des installations d'ELIA.

L'ACP RIVA autorise ELIA à conserver à demeure l'installation précisée à l'article 1 ci-dessus, et ce pour la durée déterminée à l'article 9 ci-après.

Article 4 – Justification de la pose du câble.

En sa qualité de gestionnaire de réseau de transport d'électricité, la société ELIA doit remplir diverses missions de service public qui lui sont imposées par l'article 8 de la loi électricité du 29 avril 1999.

ELIA gère également les réseaux de transport d'électricité à haute tension au niveau régional et ceci, notamment, en tant que gestionnaire du réseau de transport régional dans la Région de Bruxelles-Capitale. À ce titre, ELIA doit accomplir diverses tâches de service public qui lui sont imposées par l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale.

Ainsi, dans le cadre du renforcement de son réseau en région bruxelloise, ELIA doit poser une liaison électrique entre les postes Essegheem et Héliport.

Article 5 – Modalités de l'exercice du droit de servitude.

Une étude technique a été réalisée et le tracé suivi par la liaison passe sous le canal Bruxelles-Charleroi en reliant le Quai de Willebroek et la rue Picard.

Les liaisons ont été placées dans l'emprise de la rampe du Pont Suzan Daniel et sous le canal Bruxelles-Charleroi via la technique du forage dirigé.

Le forage a démarré à hauteur du Boulevard Simon Bolivar, a descendu progressivement, pour atteindre une profondeur de + de 20m en dessous de la surface de l'eau, pour remonter et rejoindre la rue Picard.

Le forage se trouve à une profondeur de +/- 27m sous la parcelle décrite ci-dessus. Des rencontres ont eu lieu avec des représentants de Beliris (en charge de la construction du pont), les études techniques leur ont été transmises et ont recueillis leur accord.

Avant le démarrage des travaux et après ceux-ci, un état des lieux des bâtiments de l'ACP RIVA a été réalisé, aux frais d'ELIA, par un expert indépendant. Il résulte du PV

de récolement après travaux daté du 8 mars 2023 qu'il n'y avait pas de remarques à noter.

L'exercice de la servitude conventionnelle par ELIA s'effectuera de la façon suivante :

- ❖ Les deux liaisons de 3 câbles 36kV et le câble fibre optique se trouvent chacun dans une gaine (comme indiqué sur le plan qui restera annexé aux présentes -ANNEXE B).
- ❖ Les câbles répondent aux prescriptions prévues dans le R.G.I.E. (Règlement Général sur les Installations Electriques).
- ❖ Les liaisons sont placées selon la technique du forage dirigé.

ELIA est tenue de prendre toutes les dispositions nécessaires de sorte que lors du placement, l'entretien et l'exploitation des liaisons et de ses équipements, il soit causé le moins d'inconvénients possibles à l'ACP RIVA.

L'ACP RIVA s'engage à respecter le Règlement Général sur les Installations Electriques.

Tenant compte des caractéristiques techniques des liaisons, il découle de la servitude que, dans la bande de terrain en sous-sol précitée, il ne peut être procédé, sans l'accord préalable et écrit d'ELIA, mais sans préjudice à l'article 9 ci-après, entre autres, à la construction de bâtiments additionnels ou de nouvelles fondations, à une modification de terrain, ...

Dans l'hypothèse où l'ACP RIVA ou ses ayants droit ne respectent pas leur engagement à ce propos, ELIA sera en droit de procéder à l'enlèvement des infrastructures litigieuses sans que ceux-ci ne puissent réclamer un quelconque dédommagement. ELIA pourra également, par toute voie de droit, ordonner l'arrêt des travaux non autorisés par elle.

L'ACP RIVA et ses ayants droit s'engagent à contacter au préalable ELIA lorsqu'elle souhaite introduire une demande de permis d'urbanisme pour un projet, en sous-sol, situé au niveau de la parcelle visée ci-dessus.

Article 6 – Assurances — Responsabilité.

ELIA ou ses ayants droit resteront les seuls propriétaires des installations souterraines et de leurs accessoires établis sous la parcelle faisant l'objet de la présente servitude conventionnelle.

Pour ce motif, ELIA ou ses ayants droit supporteront seuls tous les dommages susceptibles d'être occasionnés par l'exploitation et la présence des installations concernées, à l'entière décharge de l'ACP RIVA et de ses ayants droit.

Tous les copropriétaires faisant partie de l'ACP RIVA du fonds servant gardent l'entière propriété du terrain occupé par les installations d'ELIA.

Article 7 – Mention de la servitude.

L'ACP RIVA et ses ayants droit s'engagent à mentionner l'existence de la servitude mise en place par le présent acte dans tout acte authentique relatif à la

parcelle de terrain sur laquelle elle s'exerce. Il en va de même pour toute convention conférant des droits personnels sur les terrains concernés.

Toutes les conséquences dommageables d'une éventuelle omission à ce propos resteront à la charge exclusive de l'ACP RIVA et de ses ayants droit.

Les parties sont d'accord que l'obligation dans le chef de l'ACP RIVA sera présumée comme ayant été remplie au moment que les réponses et les informations à transmettre par le syndic dans le cadre des articles 3.94, § 1, et 3.94 § 2 du Code civil mentionnent uniquement l'existence du présent acte notarié pour autant qu'une copie du présent acte notarié est à disposition des intéressés soit sur le site internet de 'ACP RIVA soit moyennant l'utilisation d'un autre outil électronique.

Article 8 – Accès aux installations.

Conformément aux dispositions du R.G.I.E., l'accès aux installations qui appartiennent à ELIA est exclusivement géré par celle-ci en application de ses procédures de sécurité. A cet effet, les comparantes aux présentes s'engagent à se communiquer mutuellement et dans les plus brefs délais leur procédure de sécurité respective s'il échet.

Article 9 – Durée de la servitude.

La servitude mise en place par la présente convention est conclue pour ***une durée indéterminée***, conformément aux besoins du réseau électrique.

Toutefois dans le cas où l'ACP RIVA ou ses ayants droit envisagent un projet, en sous-sol, à l'endroit occupé par les câbles électriques, ELIA s'engage à examiner, ensemble avec l'ACP ou ses ayants droit le futur projet et sa compatibilité avec la présence des câbles électriques. Si cette analyse révèle que ces derniers représentent un obstacle à la réalisation du projet, ELIA s'engage à effectuer leur déplacement.

Article 10 – Impôts, taxes, redevances et indemnités.

Tous les impôts, taxes et redevances dus en raison de la présence de l'infrastructure d'ELIA sur le terrain objet de la présente restent à charge exclusive d'ELIA.

ELIA accordera une indemnité forfaitaire et unique de dix mille euros (€ 10.000,00) à l'ACP RIVA, laquelle sera intégralement versée dans le fonds de réserve de l'ACP RIVA.

Indemnité forfaitaire et unique qu'ELIA a payé comme suit :

a) cinq mille euros (€ 5.000,00), antérieurement aux présentes,

b) et le solde soit cinq mille euros (€ 5.000,00) présentement via la comptabilité du notaire détenteur de la minute,

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi le cas échéant.

ORIGINE DES FONDS

En ce qui concerne la partie de l'indemnité forfaitaire et unique payée antérieurement aux présentes, ELIA déclare que le paiement est intervenu par débit du compte numéro BE05 2100 7002 6675 au nom d'ELIA.

Quant aux fonds payés au présent acte, le notaire instrumentant atteste qu'ils l'ont été au moyen d'un versement bancaire provenant du compte numéro BE05 2100 7002 6675 au nom d'ELIA.

Article 11 – Clause de confidentialité.

Toutes les informations que l'ACP RIVA ou ses ayants droit pourraient obtenir à l'égard d'ELIA en raison de la présente convention, ceci tant au niveau des installations qui sont celles de cette dernière, qu'au niveau de la gestion de celles-ci par ELIA, sont strictement confidentielles et ne pourront être communiquées à des tiers.

En cas de non-respect de la clause de confidentialité, ELIA sera en droit de leur réclamer in concreto le dommage subi.

Article 12 – Expropriation.

L'ACP RIVA s'engage à informer ELIA sans délai dès qu'il est averti d'une procédure d'expropriation portant sur un ou plusieurs parcelle(s) visées à l'article 2 du présent acte.

Article 13 – Frais - Divers.

ELIA supportera tous les frais et honoraires relatifs à la passation du présent acte, en ce compris les droits d'enregistrement et l'hypothèque.

Article 14 – Droit applicable - Juridiction.

Le présent acte est exclusivement régi par le droit belge et, en cas de litige entre les parties et/ou leurs ayants droit, seules les juridictions de l'arrondissement de Bruxelles seront compétentes pour les trancher.

III. DISPOSITIONS FISCALES

1. Dissimulation

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit: « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

2. Déclaration pro fisco

Le présent acte sera enregistré gratuitement conformément à l'article 161, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exempté de paiement de droit d'écriture conformément à l'article 21, 1°, du Code des droits et taxes divers, puisque ELIA agit aux présentes dans le cadre d'accomplissement d'une mission et d'une tâche de service public.

3. Droit d'écriture

Comme stipulé ci-dessus, le présent acte est exempté de paiement de droit d'écriture.

IV. DISPOSITIONS FINALES

1. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif susindiqué.

2. Confirmation d'identité

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

3. Dispense d'inscription d'office

Les parties déclarent dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Les parties déclarent que les annexes aux présentes ne doivent pas être transcrites.

4. Déclarations diverses

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

6. Loi contenant organisation du notariat

Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* » les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le notaire instrumentant.

7. Banque des actes notariés

Le notaire détenteur de la minute rappelle qu'une copie dématérialisée de l'acte sera conservée dans la Banque des actes notariés (NABAN). Cette copie a la même valeur

probante qu'une expédition de la minute sur support papier et n'est consultable que par les personnes intéressées en nom direct.

DONT ACTE.

Passé et signé, au lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours avant la signature du présent acte.

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que les parties reconnaissent, ceux-ci ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Mention d'enregistrement
eRegistration - Formalité d'enregistrement <u>Mention d'enregistrement</u> Acte du notaire Ken PENNE à Brussel le 19-03-2025, répertoire 2025/0137 Rôle(s): 10 Renvoi(s): 0 Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le vingt-quatre avril deux mille vingt-cinq (24-04-2025) Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 8189 Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00) Le receveur



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: Rempelbergs David



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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 1/2 + 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 1/2 + 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 Casco** 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, Monerrat 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 sous-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, Monterrat 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 meegestuurd 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 1/2 + 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. Waterverschutter: 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, Monerrat 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 Vandad : 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 Middeltem Maarten : 685, Vanhaverbeke Ruben : 619, VANZIELEGHEM Filip : 913, Vernin Aurélie : 703, VERSCHAEVE - ODA Stefaan Marijke : 664, Wéra - Evard 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, Monterra 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 Vandad, 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, Monterra 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 1/2 + 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, Monerrat 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

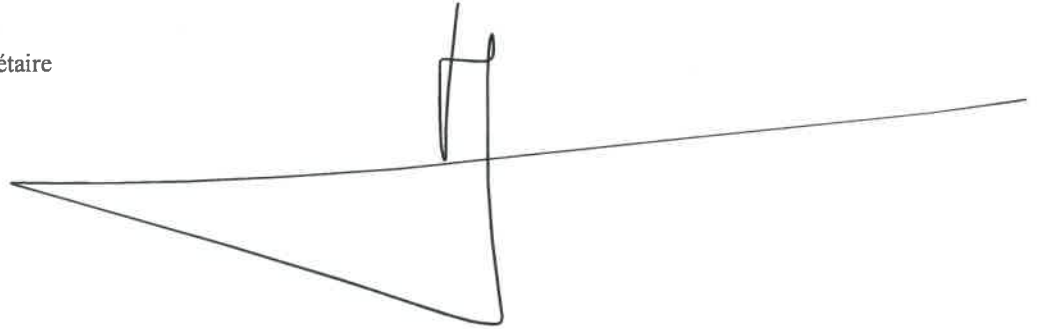
ROI), au cours duquel l'assemblée générale annuelle doit se tenir, peuvent légalement être inscrits à l'ordre du jour.

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

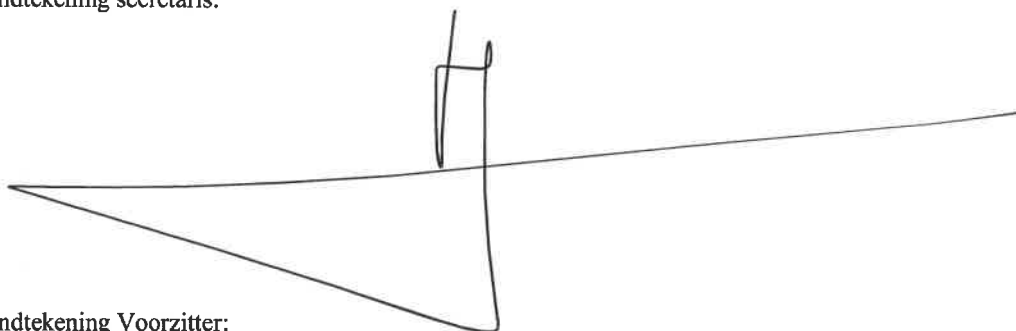
De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de 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

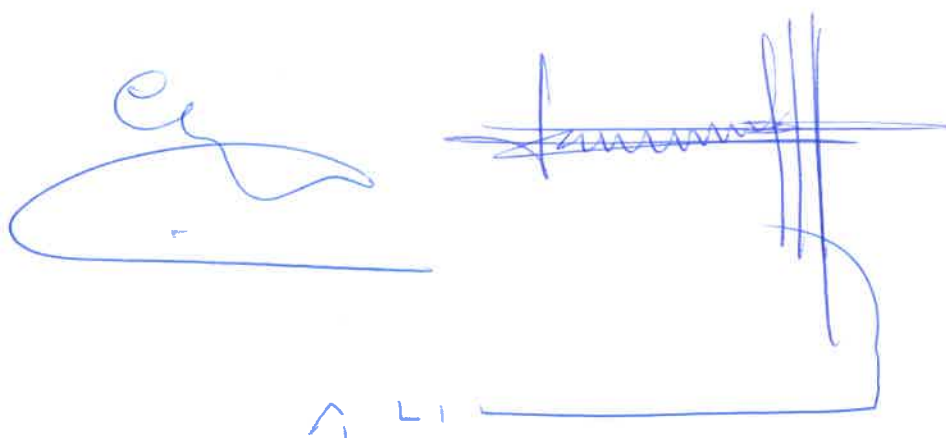
Handtekening secretaris:



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), Monerrat 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 Ciril (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 Middeltem 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), Broecheven 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), Kargopolsteva 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)



VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME Riva

ondernemingsnummer 0697 615 684

Maandag 29 november 2021 om 18u

Zaal Noordpool, Antwerpse steenweg, 1000 Brussel

Gebouw: RIVA (Brussel)(0697.615.684)

Tijdstip: 29/11/2021 18:00:00

Aanwezig: 64212/100000 (64,21%) quotiteiten, 76/129 (58,91%) personen

Stemmingspunten

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

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. De vergadering wordt geopend om **18u30**

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Steegen en Doff Sotta** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

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

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4. Aanstellen van twee stemopnemers (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van **mevr de Ceulener** als stemopnemer.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

5

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5. Oplevering van de gemene delen: mandaat aan de Raad om de VME te vertegenwoordigen bij de oplevering of om gerechtelijke stappen te ondernemen teneinde de belangen van de VME te behartigen (meerderheid ½ + 1)

De Raad heeft de advocaat verzocht om Extensa in gebreke te stellen wegens het uitblijven van de voorlopige oplevering van de gemene delen. Extensa heeft geantwoord dat het opleveringsproces zijn juridische weg aan het volgen is. De mede-eigenaars zijn voornamelijk bezorgd over de waterinsijpelingen in de kelder, een nog steeds bestaand probleem. Eens dit probleem is opgelost, kan de VME overgaan tot voorlopige oplevering van de gemene delen. Wij hebben vernomen dat de bankgarantie niet door de promotor werd behouden, hetgeen zeer betreurenswaardig is. Er wordt aan herinnerd dat de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke buitenaanleg nog niet is ondertekend, hetgeen onze enige garantie blijft om de voltooiing van alle noodzakelijke werken te verkrijgen, met uitzondering van gerechtelijke stappen. Een aantal PEB certificaten zijn nog niet afgeleverd.

De Algemene vergadering geeft mandaat aan de Raad om de VME te vertegenwoordigen bij de oplevering of om de nodige juridische stappen ter vrijwaring van de rechten van de VME, te ondernemen.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6. Erfdienstbaarheid aan Elia om een elektriciteitskabel onder de gemene delen van het gebouw Riva te leggen (meerderheid 4/5)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van een erfdienstbaarheid van doorgang aan Elia, om een elektriciteitskabel te leggen onder de gemene delen van het gebouw Riva. Er wordt aan herinnerd dat Elia een vergoeding van 10 000 € voorziet.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **98,86%**(63482)
- Nee: **1,14%**(730): Morrison - Mignolet : 730
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7. Mandaat aan het kantoor van de syndicus om de akte erfdienstbaarheid te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering geeft mandaat aan de syndicus om akte tot toekenning van een erfdienstbaarheid aan Elia toe te kennen, te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **98,86%**(63482)
- Nee: **1,14%**(730): Morrison - Mignolet : 730
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8. Wijziging van de basisakte betreffende onder andere de bestemming van de winkelruimtes (meerderheid 4/5)

De algemene vergadering stemt over de wijzigende basisakte m.b.t. de bestemming van de winkelruimtes. Het ontwerp van de akte is consulteerbaar om het portaal. Extensa meldt dat Proxy de winkelkarren mag stockeren op de openbare weg naast de winkel, op de hun ondergrondse parking. De mede-eigenaars menen dat dit geen goed idee is en Proxy bij voorkeur het lokaal naast de winkel gebruikt voor de winkelkarren of, in afwachting tot de verhuur van dat lokaal, de ruimte naast ingang F aan de fietsenstalling. Sommige mede-eigenaars zijn bezorgd als Proxy wordt vervangen door een minder "aangename" zaak.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **98,55%**(63282)
- Nee: **1,45%**(930): Samabo C.S. : 930
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9. Mandaat aan het kantoor van de syndicus om de wijzigende akte te ondertekenen namens de VME (1/2 + 1 meerderheid)

De Algemene vergadering geeft mandaat aan de syndicus om de wijzigende akte te ondertekenen namens de VME.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **98,55%**(63282)
- Nee: **1,45%**(930): Samabo C.S. : 930
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10. Voorstel tot plaatsen van sloten aan de voordeuren (2/3 meerderheid)

Ingeval van storing van het openingsmechanisme van de voordeuren, is het onmogelijk om de buitendeuren te openen. Bijgevolg is het nutteloos om sloten, die kunnen geopend worden met de privatieve sleutel, op de twee voordeuren van elke inkom te installeren. De kost is 2 710 € incl. BTW. M. De Ionna merkt op dat de deurklinken niet aangepast zijn aan de zware deuren. Extensa zal terugkomen op dit probleem.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11. Collectief contract voor het onderhoud van de privatieve warmtewisselaar en ventilatie (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering beslist om een collectief contract, met mogelijk om privaat te onderschrijven, voor het onderhoud van de privatieve warmtewisselaar en ventilatie. Kosten komen op € 100 per appartement.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12. Laadpalen elektrische voertuigen: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)

De installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen in de parking is onderworpen aan specifieke wetgeving van het Brussels gewest voor wat betreft de veiligheid: bij de ingang van de garage moet een noodstopknop worden geïnstalleerd waarmee de brandweer in geval van brand de stroomtoevoer kan onderbreken, evenals een verbinding met de brandweerkazerne. Dit maakt het bijna onmogelijk om elke lader aan te sluiten op de privé-meter van de betrokken eigenaar. Een collectieve oplossing moet worden overwogen. De algemene vergadering vraagt om de oplossing van een gemeenschappelijke elektriciteitsmeter met individuele submeters te bestuderen. Er zullen voorstellen worden gevraagd en voorgelegd aan de eigenaars die een laadpaal wensen te installeren.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13. Toelating tot korte termijn verhuring van appartementen (2/3 /meerderheid)

De algemene vergadering stemt over te toestemming tot kortverhuur van de appartementen.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,48%**(283)
- Nee: **99,52%**(58278): Alinvest : 730, Awouters Marc : 890, Balza - Vandermarliere Denis-Mireille : 610, Beaumont-Deglas Patrick-Laurent : 545, Ben Taleb - Ledru Abdelouahid - Françoise : 779, Beni Mike : 751, Boets Greet : 301, Bottelberghe Tim : 666, Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio : 470, Broecheven Kristel : 306, Caballero Manas Artur : 622, Certios : 868, Charles - Karim Denis : 746, Christiaens Glen : 392, Colard Bruno : 900, Colardyn - Noreilde Gregory : 665, Coreman sprl : 932, Csako Ilse : 469, Cypers Koen : 663, d'Ursel Stéphanie : 2162, De Man Xavier : 574, De Busscher Nicole : 723, De Clercq Gert : 630, De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita : 1030, De Hauwere Tanja : 682, De Ioanna Simone : 526, De Moffarts Géry : 718, De Prins Gregory : 700, De Vet Jan Maarten : 856, Declerck Valentine : 694, Decourt Jean-Luc : 1183, DELATTE - Agnus Daniel - Monique : 603, Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747, Durabel Consulting : 419, Govaert Serge : 510, Hellebuyck Benoît : 526, Jansson Jessica : 769, John Frederic : 703, 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, Morrison - Mignolet : 730, Nguyen Thi Hoang Thao : 522, Palma Gomez Antonio : 494, Pattyn Margaux : 469, Project T & T : 12450, Rampelbergs David : 728, Reyes Rodriguez - Barnes-Coret Ricardo - Christophe : 457, Reynaert Linda : 720, Rizk Nadim-Pierre : 386, Samabo C.S. : 930, Sierens - Petillion Ellen : 408, SITAS : 1145, Spaas - Decourt Sam - Lieve : 753, Steegen Björn : 531, Strubbe - Deknock Wouter - Saskia : 408, Surjon Laurent : 723, Tunyogi - Akots Laszlo - Klara : 903, Tyberghein - Lombaert Thomas : 722, Value Add Consulting SPRL : 1661, Van Balen Nathaniel : 747, Van Cutsem Kristina : 832, Van Gorp Arne : 479

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14. Bekrachtiging nieuw Reglement van Interne Orde (RIO) (meerderheid 1/2+1)

De Wet van 18 juni 2018 is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen in hoofde van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een nieuw onderhands reglement van interne orde, dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het eventueel bestaand huishoudelijk reglement. De teksten werden gepubliceerd op het portaal.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het voorliggend reglement van interne orde.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus voor het opstellen van dit reglement van interne orde luik A worden forfaitair begroot op 175€. De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het opmaken van het huishoudelijk reglement luik B zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder “aanvullende prestaties” en verrekend worden volgens de verdeelsleutel “alle aandelen”.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%**(64212) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15. Toelating tot het plaatsen van een materiaalcontainer op de privatieve parking (vraag dhr Decourt) (1/2+1 meerderheid)

De Algemene vergadering stemt over de vraag om toelating tot het plaatsen van een materiaalcontainer op een privatieve parking.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **7,50%**(4814)
- Nee: **92,50%**(59398): Alinvest : 730, Awouters Marc : 890, Balza - Vandermarliere Denis-Mireille : 610, Beaumont-Deglas Patrick-Laurent : 545, Beni Mike : 751, Boets Greet : 301, Bottelberghe Tim : 666, Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio : 470, Caballero Manas Artur : 622, Certios : 868, Charles - Karim Denis : 746, Christiaens Glen : 392, Colard Bruno : 900, Colardyn - Noreilde Gregory : 665, Coreman sprl : 932, Csako Ilse : 469, Cypers Koen : 663, d'Ursel Stéphanie : 2162, De Man Xavier : 574, De Busscher Nicole : 723, De Clercq Gert : 630, De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita : 1030, De Hauwere Tanja : 682, De Ioanna Simone : 526, De Moffarts Géry : 718, De Prins Gregory : 700, De Vet Jan Maarten : 856, Declerck Valentine : 694, Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747, Govaert Serge : 510, Hellebuyck Benoît : 526, Jansson Jessica : 769, John Frederic : 703, 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, Morrison - Mignolet : 730, Nguyen Thi Hoang Thao : 522, Palma Gomez Antonio : 494, Pattyn Margaux : 469, Project T & T : 12450, Rampelbergs David : 728, Reyes Rodriguez - Barnes-Coret Ricardo - Christophe : 457, Reynaert Linda : 720, Rizk Nadim-Pierre : 386, Samabo C.S. : 930, Schout Marijke : 283, Sierens - Petillion Ellen : 408, SITAS : 1145, Steegen Björn : 531, Strubbe - Deknock Wouter - Saskia : 408, Surjon Laurent : 723, Tunyogi - Akots Laszlo - Klara : 903, Tyberghein - Lombaert Thomas : 722, Value Add Consulting SPRL : 1661, Van Balen Nathaniel : 747, Van Cutsem Kristina : 832, Van Hyfte Invest : 729, Van Impe Koen : 743, Van Middeltem Maarten : 685, Vanhaverbeke Ruben : 619, Vernin Aurélie : 703, Verschaeve - Oda Stefaan Marijke : 612, Verstraete Laure : 687, Wéra - Evrard Catherine-Philippe : 581

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16. Toelating tot het plaatsen van airco in de appartementen (2/3 meerderheid)

De Algemene Vergadering stemt over de toelating tot het plaatsen van airconditioning in de appartementen.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Oui: **1,16%**(747)
- Non: **98,84%**(63465): Alinvest : 730, Awouters Marc : 890, Balza - Vandermarliere Denis-Mireille : 610, Beaumont-Deglas Patrick-Laurent : 545, Ben Taleb - Ledru Abdelouahid - Françoise : 779, Beni Mike : 751, Boets Greet : 301, Bottelberghe Tim : 666, Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio : 470, Broecheven Kristel : 306, Caballero Manas Artur : 622, Certios : 868, Charles - Karim Denis : 746, Christiaens Glen : 392, Colard Bruno : 900, Colardyn - Noreilde Gregory : 665, Coreman sprl : 932, Csako Ilse : 469, Cypers Koen : 663, d'Ursel Stéphanie : 2162, De Man Xavier : 574, De Busscher Nicole : 723, De Clercq Gert : 630, De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita : 1030, De Hauwere Tanja : 682, De Ioanna Simone : 526, De Moffarts Géry : 718, De Prins Gregory : 700, De Vet Jan Maarten : 856, Declerck Valentine : 694, Decourt Jean-Luc : 1183, DELATTE - Agnus Daniel - Monique : 603, Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda : 747, Durabel Consulting : 419, Govaert Serge : 510, Hellebuyck Benoît : 526, Jansson Jessica : 769, John Frederic : 703, 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, Morrison - Mignolet : 730, Nguyen Thi Hoang Thao : 522, Palma Gomez Antonio : 494, Pattyn Margaux : 469, Project T & T : 12450, Rampelbergs David : 728, Reyes Rodriguez - Barnes-Coret Ricardo - Christophe : 457, Reynaert Linda : 720, Rizk Nadim-Pierre : 386, Samabo C.S. : 930, Schout Marijke : 283, Sierens - Petillion Ellen : 408, SITAS : 1145, Spaas - Decourt Sam - Lieve : 753, Steegen Björn : 531, Strubbe - Deknock Wouter - Saskia : 408, Surjon Laurent : 723, Tunyogi - Akots Laszlo - Klara : 903, Tyberghein - Lombaert Thomas : 722, Value Add Consulting SPRL : 1661, Van Cutsem Kristina : 832, Van Gorp Arne : 479, Van Hyfte Invest : 729, Van Impe Koen : 743, Van Middeltem Maarten : 685, Vanhaverbeke Ruben : 619, Vernin Aurélie : 703, Verschaeve - Oda Stefaan Marijke : 612, Verstraete Laure : 687, Wéra - Evrard Catherine-Philippe : 581, Wolfrum Mirjam : 292
- Abstention: (0)
- Blanco: (0)

17. Overlast door Proxy

Dit punt werd reeds behandeld

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18. Voorstel tot goedkeuring overeenkomst: abonnement Dobby applicatie (meerderheid 1/2 + 1)

Syndicus Syncura zet verder in op de modernisering en digitalisering van het beheer van uw mede-eigendom. De firma biedt Zeron, IT partner van Syncura, heeft daarom de “Dobby app” ontwikkeld zodat u als eigenaar nog eenvoudiger het reilen en zeilen binnen uw gebouw kan opvolgen en dit op een interactieve wijze. Deze app omvat naast heel wat informatie over de VME en uw privatieve kavel eveneens uitgebreide stemmingsfuncties voor de algemene vergadering alsook laat u toe om op elk ogenblik eenvoudig en snel problemen in de gemene delen te melden aan de syndicus en vice versa.

De voorbije periode hebben alle eigenaars gratis kunnen kennismaken met de voordelen van deze applicatie.

Op de eerste volgende algemene vergadering na de proefperiode, zal de mede-eigenaar via de app kunnen melden of hij/zij al dan niet op digitale wijze wenst deel te nemen aan de vergadering. Zoals voorzien in de Wet op de Mede-eigendom zal een hybride (combinatie van fysieke en digitale) vergadering namelijk de regel zijn zodat de eigenaars ook in de toekomst steeds vanop afstand zullen kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen.

De firma Zeron factureert deze dienst rechtstreeks aan de VME voor een bedrag van€/jaar. Deze kost wordt verdeeld als een administratiekost over alle eigenaars onder de verdeelsleutel “alle aandelen”.

Het contract is jaarlijks opzegbaar en wordt stilzwijgend verlengd tot de algemene vergadering het abonnement opzegt.

De algemene vergadering stemt over het gebruik van de “Dobby app” en verleent mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering om de overeenkomst te ondertekenen. Deze ondertekende overeenkomst zal zoals gebruikelijk gepubliceerd worden op het portaal van de syndicus.

AKKOORD: Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om een contract met Zeron te onderschrijven zal de “Dobby app” voor alle eigenaars beschikbaar blijven.

NIET AKKOORD: Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om géén contract met Zeron te onderschrijven zal de “Dobby app” gedeactiveerd worden en niet langer beschikbaar zijn. Indien gewenst, kan op de volgende statutaire algemene vergadering steeds gevraagd worden om dit punt opnieuw te agenderen.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle Aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **1,85%**(1189)
- Nee: **98,15%**(63023): Alinvest : 730, Awouters Marc : 890, Balza - Vandermarliere Denis-Mireille : 610, Beaumont-Deglas Patrick-Laurent : 545, Ben Taleb - Ledru Abdelouahid - Françoise : 779, Beni Mike : 751, Boets Greet : 301, Bottelberghe Tim : 666, Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio : 470, Broecheven Kristel : 306, Caballero Manas Artur : 622, Certios : 868, Charles - Karim Denis : 746, Christiaens Glen : 392, Colard Bruno : 900, Colardyn - Noreilde Gregory : 665, Coreman sprl : 932, Csako Ilse : 469, d'Ursel Stéphanie : 2162, De Man Xavier : 574, De Busscher Nicole : 723, De Clercq Gert : 630, De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita : 1030, De Hauwere Tanja : 682, De Moffarts Géry : 718, De Prins Gregory : 700, De Vet Jan Maarten : 856, Declerck Valentine : 694, Decourt Jean-Luc : 1183, DELATTE - Agnus Daniel - Monique : 603, Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda :

747, Durabel Consulting : 419, Govaert Serge : 510, Hellebuyck Benoît : 526, Jansson Jessica : 769, John Frederic : 703, 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, Morrison - Mignolet : 730, Nguyen Thi Hoang Thao : 522, Palma Gomez Antonio : 494, Pattyn Margaux : 469, Project T & T : 12450, Rampelbergs David : 728, Reyes Rodriguez - Barnes-Coret Ricardo - Christophe : 457, Reynaert Linda : 720, Rizk Nadim-Pierre : 386, Samabo C.S. : 930, Schout Marijke : 283, Sierens - Petillion Ellen : 408, SITAS : 1145, Spaas - Decourt Sam - Lieve : 753, Steegen Björn : 531, Strubbe - Deknock Wouter - Saskia : 408, Surjon Laurent : 723, Tunyogi - Akots Laszlo - Klara : 903, Tyberghein - Lombaert Thomas : 722, Value Add Consuling SPRL : 1661, Van Balen Nathaniel : 747, Van Cutsem Kristina : 832, Van Gorp Arne : 479, Van Hyfte Invest : 729, Van Impe Koen : 743, Van Middeltem Maarten : 685, Vanhaverbeke Ruben : 619, Vernin Aurélie : 703, Verschaeve - Oda Stefaan Marijke : 612, Verstraete Laure : 687, Wéra - Evrard Catherine-Philippe : 581, Wolfrum Mirjam : 292

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)

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.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(64212) (unanime)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20. Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

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 21u20.

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.

Brussel, 29 november 2021

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

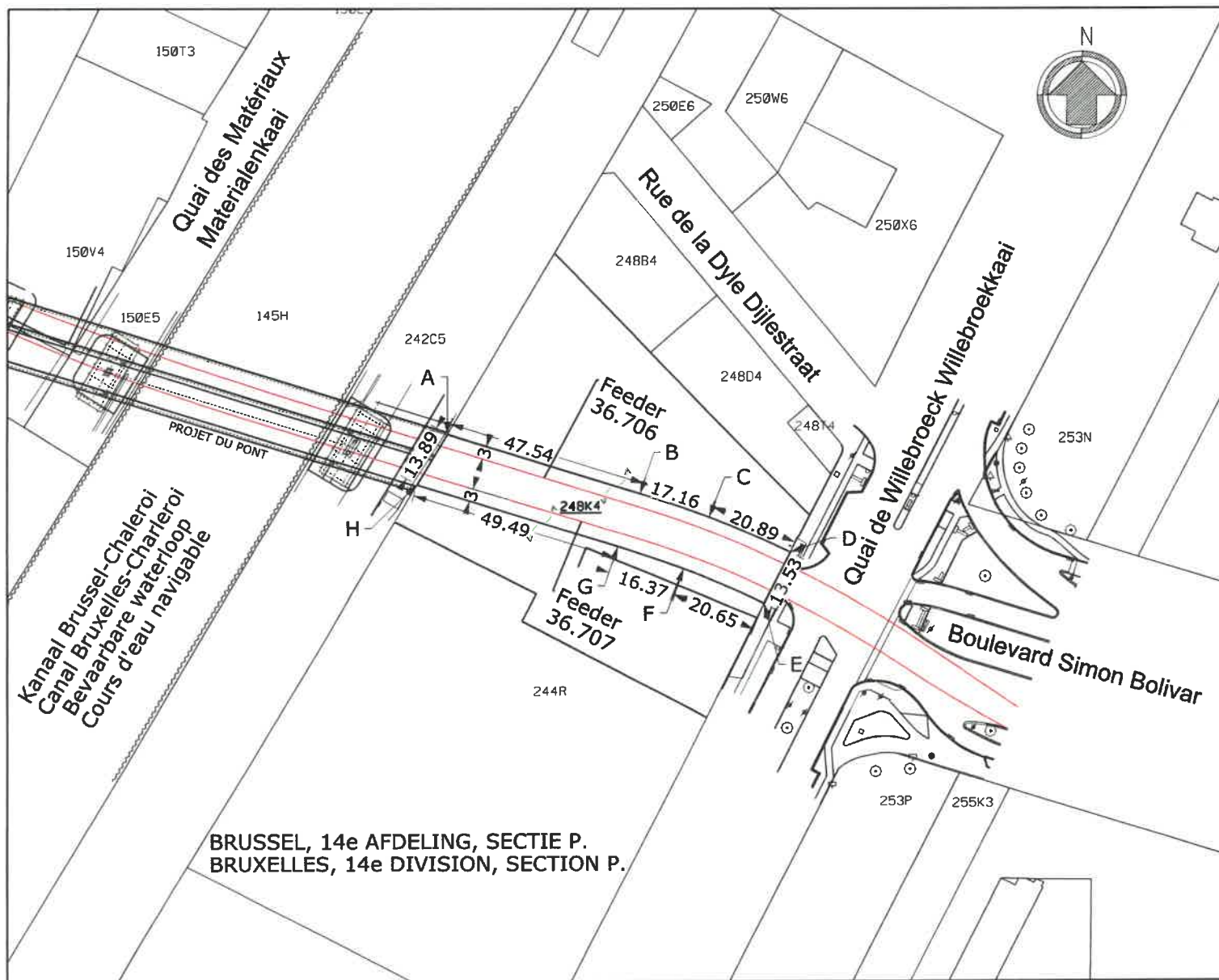
- Aanwezig:** Alinvest (730), Awouters Marc (890), Balza - Vandermarliere Denis-Mireille (610), Beaumont-Deglas Patrick-Laurent (545), Ben Taleb - Ledru Abdelouahid - Françoise (779), Beni Mike (751), Boets Greet (301), Bottelberghe Tim (666), Bouckaert - Panarotto Sophie - Fabrizio (470), Broecheven Kristel (306), Caballero Manas Artur (622), Certios (868), Charles - Karim Denis (746), Christiaens Glen (392), Colard Bruno (900), Colardyn - Noreilde Gregory (665), Coreman sprl (932), Csako Ilse (469), Cypers Koen (663), d'Ursel Stéphanie (2162), De Man Xavier (574), De Busscher Nicole (723), De Clercq Gert (630), De Cock - Van Valkenborgh Dieter - Anita (1030), De Hauwere Tanja (682), De Ioanna Simone (526), De Moffarts Géry (718), De Prins Gregory (700), De Vet Jan Maarten (856), Declerck Valentine (694), Decourt Jean-Luc (1183), DELATTE - Agnus Daniel - Monique (603), Du Bois - Vanzwijgenhoven Johan & Gonda (747), Durabel Consulting (419), Govaert Serge (510), Hellebuyck Benoît (526), Jansson Jessica (769), John Frederic (703), 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), Morrison - Mignolet (730), Nguyen Thi Hoang Thao (522), Palma Gomez Antonio (494), Pattyn Margaux (469), Project T & T (12450), Rampelbergs David (728), Reyes Rodriguez - Barnes-Coret Ricardo - Christophe (457), Reynaert Linda (720), Rizk Nadim-Pierre (386), Samabo C.S. (930), Schout Marijke (283), Sierens - Petillion Ellen (408), SITAS (1145), Spaas - Decourt Sam - Lieve (753), Steegen Björn (531), Strubbe - Deknock Wouter - Saskia (408), Surjon Laurent (723), Tunyogi - Akots Laszlo - Klara (903), Tyberghein - Lombaert Thomas (722), Value Add Consulting SPRL (1661), Van Balen Nathaniel (747), Van Cutsem Kristina (832), Van Gorp Arne (479), Van Hyfte Invest (729), Van Impe Koen (743), Van Middeltem Maarten (685), Vanhaverbeke Ruben (619), Vernin Aurélie (703), Verschaeve - Oda Stefaan Marijke (612), Verstraete Laure (687), Wéra - Evrard Catherine-Philippe (581), Wolfrum Mirjam (292)
- Afwezig:** 2 BIT PI (453), Adler Alain (752), Advota (384), Aghassaiy Mohammed (718), Amadeus BV Riva (2575), Binder - Bassot Steffen - Etienne (460), BLANCO BLAD BV (52), Boeraeve Gaetano (728), Bouazza - Benkhedda Djamel - Batoul (60), Cools Dion - Johan (738), De Brouwer Victor (692), De Clercq - Van de Rostyne Ingrid - Alexander (2270), De greve Marnix (460), De Hults Luc - Emmanuel (720), De Pierpont Grégoire (495), De Preter Jean (755), Desmet - Debrabandere Arnout - Régine (862), Endundo Eyenga Mbunga (725), Everaert - Marissens Karl (749), Filipson Marc (687), Garroy Frédéric (979), Geert Hallemeesch BV (918), Giammusso - Amore Bruno (820), Govaerts Diane (913), Hatefi Vandad (523), Herskovicova Eva (554), Kargopolitseva Ekaterina (719), Kupers Luc (377), Logghe - Catrysse Simon - Sarah (754), Marcelis Alan (749), Monterra Carole (683), Nolf - Vanmassenhoven Patrick - Griet (530), Pirelien (807), Playwrite BVBA (52), Rose Thomas (433), S'Jongers-Kiceleva Michel - Lioudmila (758), Salix Consulting (104), SF Consult SRL (291), Sfeile Walid (547), Stokelj - Novak Ciril (731), Ugwuegbulam Rosemary (377), 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), Verlooy Rafael (467), Vermander Davy (494), VM BEHEER (1566), Wallyn - Coussement Karen - Patrick (982), Wong Wai Keung Wai (547)

COMMUNE: BRUXELLES 14e DIVISION
SECTION: P PARCELLE: partie ABCDEFGH du Nr 248K4.
CONTENANCE: 1163.84m2

ANNEXE A

Annexe n° 3

à l'acte n° 2025/6137 de Mtre K. PENNE, Notaire a 10



BRUSSEL, 14e AFDELING, SECTIE P.
BRUXELLES, 14e DIVISION, SECTION P.

COORDONNEES LB'72 DES SOMMETS DES ANGLES

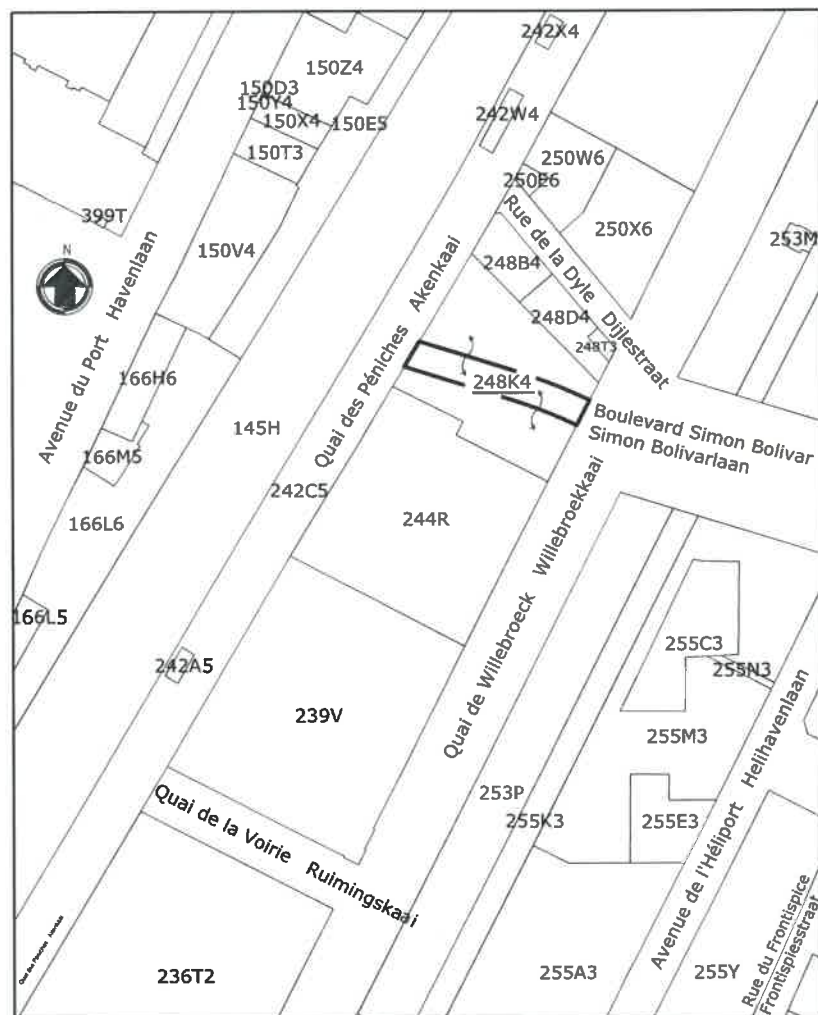
	X	Y
point A	148708.528	172444.348
point B	148753.904	172430.180
point C	148770.108	172424.545
point D	148789.242	172416.169
point E	148783.070	172404.129
point F	148764.131	172412.350
point G	148748.642	172417.656
point H	148701.405	172432.418

INDIC. PROJET	DECOUPE TECHNIQUE	TYPE	NUMERO	FOLIO	REV.
CEC062	36kV3110531			001	00

PLAN DE MESURAGE

Echelle: 1/1000

LIAISON SOUTERRAINE 36kV HELIPORT - ESSEGEM
PROCES-VERBAL DE MESURAGE SERVITUDE (parcelle: partie ABCDEFGH du Nr248K4)



PROCES-VERBAL DE MESURAGE

L'an deux mille vingt deux le 21 décembre.

Je soussigné, Claude Francotte, Géomètre-expert assermenté
près le Tribunal de première instance de Nivelles, inscrit au tableau du
Conseil Fédéral des géomètres-experts nr GEO_081068,
employé par Elia-Engineering, Boulevard de l'Empereur 20, 1000 Bruxelles.

Agissant à la requête de S.A. Elia Asset, Bd. de l'Empereur 20, 1000 BRUXELLES.

Déclarons avoir procédé, compte tenu des plans cadastraux et des
renseignements donnés par le propriétaire: au levé et au mesurage
d'une parcelle cadastrée ou ayant été cadastrée à Bruxelles 14e Division,
Section P, partie A B C D E F G H du Nr. 248K4.

Laquelle parcelle, appartenant au propriétaire actuel:
La copropriété ACP RIVA Quai des Péniches 47 à 1000 Bruxelles représentée par
le syndic Syncura
sera grevée par une servitude au profit
du réseau d'Elia dont la liaison souterraine haute tension 36kV, Héliport -
Botanique fait partie.

Notre mission étant terminée nous avons clos et signé le présent
procès-verbal pour servir à telle fin que de droit.

Le Géomètre-Expert-Immobilier,

Claude Francotte

LISTE DES PROPRIETAIRES

Nom, Prénom	N° parcelle	SIGNATURE pour accord sur la limite
La copropriété ACP RIVA représentée par le syndic Syncura	248K4	

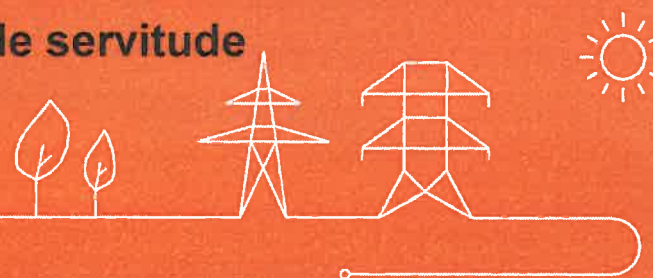
INDIC. PROJET	DECOURE TECHNIQUE	TYPE	NUMERO	FOLIO	REV.
CEC062	036kV3110531			00100	

LIAISON SOUTERRAINE 36kV HELIPORT - ESSEGEM
PROCES-VERBAL DE MESURAGE SERVITUDE (parcelle: partie ABCDEFGH du Nr248K4)

Servitude en sous-sol au niveau de l'emprise de la rampe du Pont Suzan Daniel

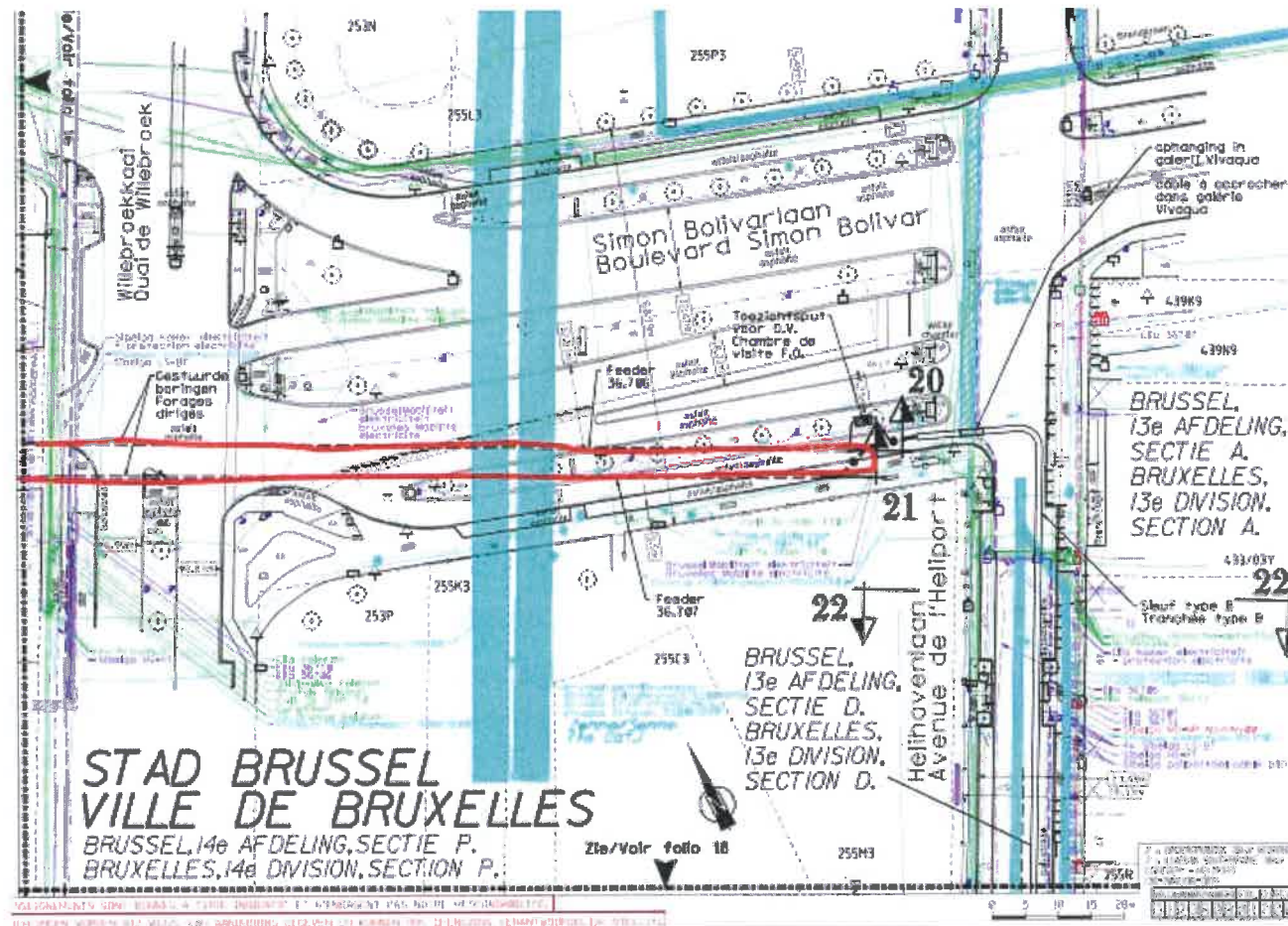
Forage dirigé pour pose de câbles Plans

Annexe 1 à la convention de servitude





Plan avec localisation du tracé : Départ latérale du Boulevard Simon Bolivar



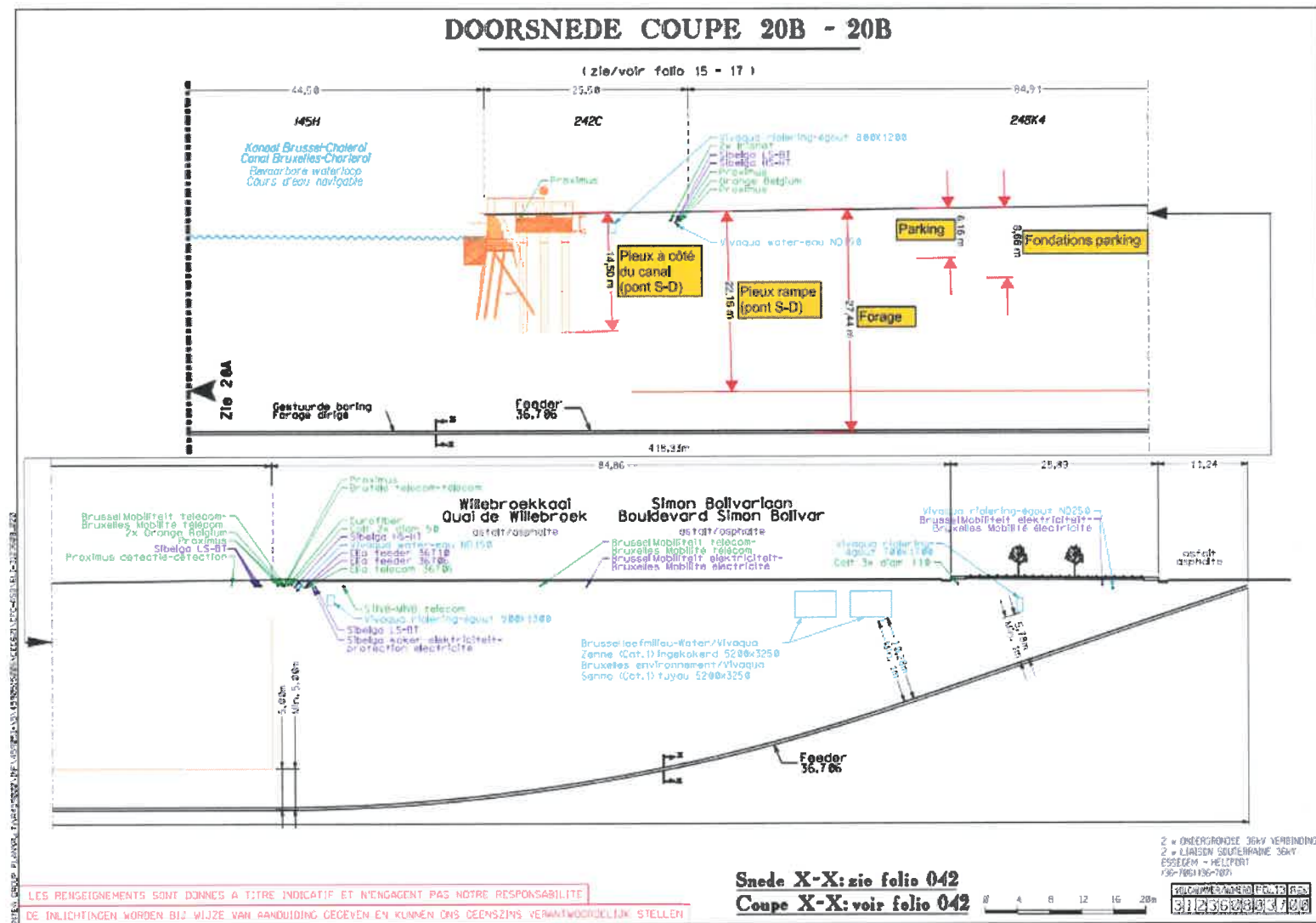
Handwritten signature and initials in blue ink.

elia group
Elia | 50Nort | LGI



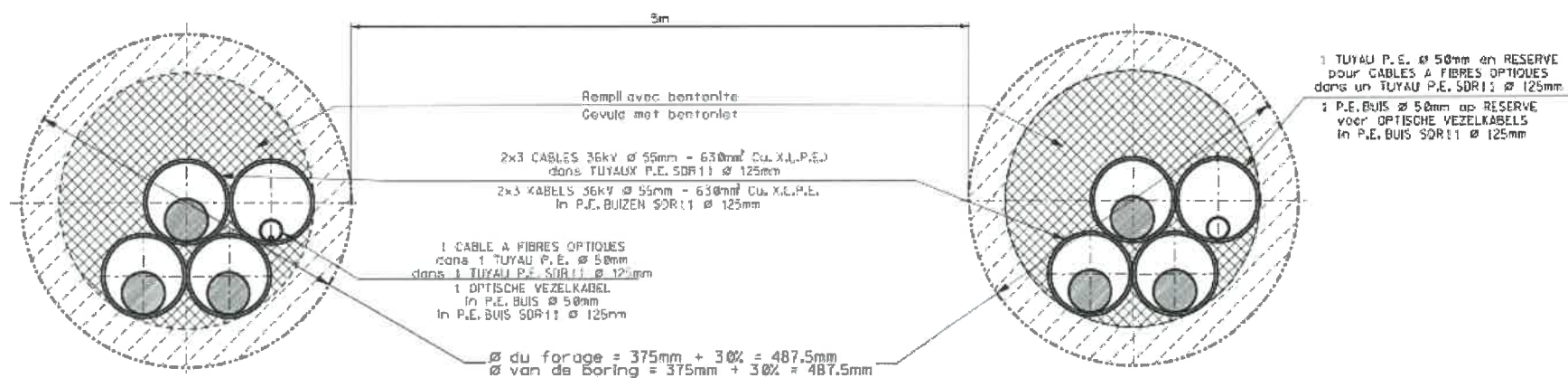
4

Plan et coupe du forage



Coupe et contenu des gaines

COUPE DOORSNEDE Z-Z'



Mention d'enregistrement
eRegistration - Formalité d'enregistrement <u>Mention d'enregistrement</u> Annex.-2025/0137-BRUXELLES1_AA Annexe à l'acte du notaire Ken PENNE à Brussel le 19-03-2025, répertoire 2025/0137 Rôle(s): 34 Renvoi(s): 0 Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le vingt-quatre avril deux mille vingt-cinq (24-04-2025) Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 2070 Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00) Le receveur

Mention d'hypothèque								
eRegistration - Formalité d'hypothèque <u>Mention d'hypothèque</u> Acte du notaire Ken PENNE à Brussel le 19-03-2025, répertoire 2025/0137 Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 1 April 22, 2025 (22-04-2025) Ref. : 48-T-22/04/2025-02279 Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00) <table> <tr> <td>Rétribution (formalité</td> <td>€ 285,00</td> </tr> <tr> <td>Various_taxes</td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Droit d'hypothèque</td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>€ 285,00</td> </tr> </table> Te storten op rek IBAN BE26 6792 0023 0329 Le conservateur des hypothèques	Rétribution (formalité	€ 285,00	Various_taxes	€ 0,00	Droit d'hypothèque	€ 0,00	Total	€ 285,00
Rétribution (formalité	€ 285,00							
Various_taxes	€ 0,00							
Droit d'hypothèque	€ 0,00							
Total	€ 285,00							