

PROCES VERBAL – PROCES-VERBAAL

AG – AV 03/05/2022 (2^e séance)
03/05/2022 (2de vergadering)

Résidence ST VINCENT II
BCE: 0850.186.984

Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée générale

Controle van de volmachten, vaststelling van het quorum, geldigheid van de Algemene Vergadering

Début de séance : **19h**

Aanvang van de vergadering : **19 uur**

Nombre de copropriétaires : Présents ou représentés : 51 personnes sur 145
Quotités : 144.925

Aantal mede-eigenaars: Aanwezig of vertegenwoordigd: 51 personen op 145
Kwotiteiten: 144.925

Comme il s'agit d'une 2^e séance, il ne faut plus attendre le double quorum pour ouvrir l'AG.

Aangezien het om een tweede vergadering gaat, hoeft niet meer op een dubbel quorum te worden gewacht om de AV te openen.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

De syndicus informeert de mede-eigenaars dat de algemene vergadering geldig is samengesteld en gemachtigd is om te beraadslagen over de agenda die in de oproeping is opgenomen.

Lors de la signature de la liste des présences, chaque copropriétaire ou mandataire, a reçu un boîtier télécommandé lui permettant de voter au cours de cette assemblée générale.

Bij de ondertekening van de aanwezigheidslijst heeft elke mede-eigenaar of gevolmachtigde een afstandsbedieningskastje ontvangen waarmee hij/zij tijdens deze algemene vergadering kan stemmen.

Présentation de bienvenue par Monsieur Christian de Paeuw, syndic Managimm pour

assurer la rédaction du Procès-verbal de la présente AG du 03 mai 2022
Welkomstwoord door de heer Christian de Paeuw, syndicus van Managimm voor het opstellen van de notulen van de huidige AV van 03 mei 2022

Le syndic rappelle que toutes les annexes relatives à l'assemblée générale sont sur le site de votre copropriété :

De syndicus herinnert u eraan dat alle bijlagen met betrekking tot de algemene vergadering op de website van uw mede-eigendom staan: www.managimm.com

Tous les documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés en nos bureaux entre 9h00 et 12h00 tous les jours de la semaine sur simple rendez-vous ou sur notre site Internet www.managimm.com (login Saint Vincent 2, password SAINTVINCENT55)

Alle documenten ivm de punten van de dagorde kunnen worden geraadpleegd in onze kantoren tussen 9u00 en 12u00 elke dag van de week op gewone afspraak of op onze website www.managimm.com (login Saint Vincent 2, password SAINTVINCENT55)

Monsieur Jean KESSELS se présente comme président de l'assemblée
De heer Jean KESSELS stelt zich voor als voorzitter van de vergadering

Vote 0.1 Désignation du Président de l'Assemblée générale. - majorité – absolue. Stemming 0.1 Aanwijzing van de voorzitter van de Algemene Vergadering.- absolute meerderheid	Résultat du vote: 100% accepté Uitslag van de stemming: 100% aanvaard
--	--

Madame BIANCHINI se présente comme secrétaire scrutateur
Mevrouw BIANCHINI stelt zich voor als stemopnemer

Vote 0.2 Désignation du Secrétaire – scrutateur - majorité – absolue. Stemming 0.2 Aanwijzing van de stemopnemer.- absolute meerderheid	Résultat du vote: 100% accepté Uitslag van de stemming: 100% aanvaard
--	--

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 09/02/2022

REMARQUE IMPORTANTE : L'AG de 2022 statuera également sur les points de vote de l'AG 2021, qui n'a pas pu être tenue en raison de la crise sanitaire

Les ANNEXES se trouve sur le site de Managimm

- 1) Budget (2021 et 2022)
- 2) Rapport Commissaires aux comptes (2021 et 2022)
- 3) Rapport des membres du conseil (2021 et 2022)
- 4) Devis Liftinc (2021)
- 5) Devis Cara Bâtiment – colonnes (2021 et 2022)
- 6) Devis Cara Bâtiment – jardin (2021)
- 7) Photos terrasses + photo balcon pigeons

Deze agenda is vastgesteld door de raad van mede-eigendom tijdens de vergadering van 09/02/2022

BELANGRIJKE OPMERKING: De AV 2022 zal zich ook uitspreken over de stempunten van de AV 2021, die wegens de gezondheids crisis niet kon worden gehouden

De **BIJLAGEN** zijn te vinden op de website van Managimm

- 1) Begroting (2021 en 2022)
- 2) Verslag van de commissaris aan de rekeningen (2021 en 2022)
- 3) Verslag van de leden van de raad van bestuur (2021 en 2022)
- 4) Bestek Liftinci (2021)
- 5) Offerte Cara Bâtiment - kolommen (2021 en 2022)
- 6) Offerte Cara Bâtiment - tuin (2021)
- 7) Foto's van terrassen + foto van balkon met duiven

Echéancier des contrats de fournitures régulières – évaluation Tijdschema van de contracten voor leveringen - evaluatie

A ce jour, aucune modification n'a été apportée aux contrats actuels qui lient les fournisseurs avec la copropriété. Suite à la pose de la cogénération, l'entretien de cette dernière sera assuré par la société BUILD ONE.

Tot op heden zijn er geen wijzigingen aangebracht in de huidige contracten tussen de leveranciers en het mede-eigendom. Na de installatie van de warmte-krachtkoppeling zal het onderhoud van deze laatste worden uitgevoerd door de onderneming BUILD ONE.

En 2021 la société BUILD ONE était déclarée en faillite. Après plusieurs recherches, l'ACP a marqué son accord pour que la société EL-TECHNICS reprenne les entretiens et assure le suivi des cogen.

In 2021 werd de onderneming BUILD ONE failliet verklaard. Na verschillende onderzoeken is de VME overeengekomen dat EL-TECHNICS het onderhoud en de follow-up van de warmte-krachtkoppeling op zich zal nemen.

Le contrat de Kanalis pour le curage a été remplacé par la société Hydro-jet.

Het contract met Kanalis voor het kuizen van de afvoerleidingen werd vervangen door de firma Hydro-jet.

Action en justice et/ou contentieux Juridische stappen en/of geschillen

Dans le dossier Monteyne, j'ai conclu et demandé une mise en état judiciaire (cfr. mon courrier du 1^{er} octobre 2020).

In de zaak Monteyne heb ik een gerechtelijk vooronderzoek afgerond en aangevraagd (zie mijn brief van 1 oktober 2020).

Suivant entretien téléphonique de ce jour avec le greffe, j'ai appris que l'affaire est fixée pour plaidoiries le 10 juin prochain, en vertu d'une ordonnance dont je recevrai copie la semaine prochaine, que je ne manquerai pas de vous communiquer. Concerne 2022 : Affaire Monteyne (possibilité de récupérer plusieurs dizaines de milliers) Cette affaire a été plaidée vendredi dernier, et prise en délibéré.

Tijdens het telefoongesprek van vandaag met de griffie heb ik vernomen dat de zaak is ingeschreven voor pleidooien op 10 juni aanstaande, krachtens een beschikking waarvan ik volgende week een afschrift zal ontvangen, dat ik u

zeker zal meedelen. Met betrekking tot 2022: Monteyne-zaak (mogelijkheid om enkele tienduizenden terug te vorderen). Deze zaak is afgelopen vrijdag bepleit en in behandeling genomen.

Affaire TROCH – appartement vendu en 2021. Dossier clos

TROCH zaak - flat verkocht in 2021. Zaak afgesloten.

Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires du 01/01/2020 au 31/12/2021 (art 577-8 § 4 18°)

Samenvatting van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven van 01/01/2020 tot 31/12/2021 (art 577-8 § 4 18°)

APPROBATION DES COMPTES

GOEDKEURING REKENINGEN

Vote 1

Stemming 1

Approbation des comptes année 2020 et 2021 – majorité absolue
Goedkeuring rekeningen boekjaar 2020 en 2021 – volstreckte meerderheid

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

Vote 2

Stemming 2

Décharge aux commissaires aux comptes 2020 et 2021 – majorité absolue
Kwijting Commissaris aan de Rekeningen 2020 en 2021 – volstreckte meerderheid

Résultat des votes : 97,88% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 97,88%

Vote 3

Stemming 3

Décharge au Conseil de Copropriété 2020 et 2021 – majorité absolue
Kwijting Raad van de Mede-eigendom 2020 en 2021 – volstreckte meerderheid

Résultat des votes : 100% - vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

Vote 4

Stemming 4

Décharge au syndic MANAGIMM année 2020 et 2021 – majorité absolue
Kwijting syndicus MANAGIMM 2020 en 2021 – volstreckte meerderheid

Résultat des votes : 93,5 % vote accepté

Uitslag van de stemming : aangenomen met 93,5 %

ELECTIONS ET MANDATS BENOEMINGEN EN MANDATEN

Vote 5

Stemming 5

Mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue pour un mandat de 3 ans

Mandaat Raad van de Mede-eigendom – volstreckte meerderheid voor een mandaat van 3 jaar

Se présentent au vote pour un mandat de 3 ans (jusqu'en mars 2025)

Stellen zich kandidaat voor een mandaat van 3 jaar (tot maart 2025)

Monsieur KESSELS : président - voorzitter

Madame BIANCHINI : comme consultante – als consultente

Monsieur VASSART

Monsieur VERSTAPPEN

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

Vote 6

Stemming 6

Mandat aux Commissaires aux comptes– majorité absolue (art 577-8/2) pour un mandat de 3 ans

Mandaat Commissaris aan de Rekeningen – volstreckte meerderheid

Se présente au vote pour un mandat de 3 ans (jusqu'en mars 2025).

Stelt zich kandidaat voor een mandaat van 3 jaar (tot maart 2025)

Monsieur VANBELLINGEN

Mijnheer VANBELLINGEN

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

Vote 7

Stemming 7

Mandat aux syndic MANAGIMM – majorité absolue (art 577-8/2) pour un mandat de 3 ans

Mandaat syndicus MANAGIMM - volstreckte meerderheid (art 577 8/2) voor een mandaat van 3 jaar

La résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire dans 3 ans à savoir mars 2025.

De resolutie ter stemming aan de AV wordt voorgelegd: verlenging van het mandaat van de syndicus tot de volgende statutaire algemene vergadering over 3 jaar, d.w.z. maart 2025.

Résultat des votes : 94,07% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 94,07%

Vote 8 (année 2020 et 2021)**Stemming 8 (jaren 2020 en 2021)**

Mandat au Syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété (577-8 § 1er) - majorité absolue.

Mandaat aan de syndicus om, met instemming van de raad van mede-eigendom, elk door de mede-eigendom onderschreven jaarlijks terugkerend contract te kunnen onderschrijven, beëindigen of vervangen (577-8 § 1) - volstreekte meerderheid

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

Vote 9 (année 2020 et 2021)**Stemming 9 (jaren 2020 en 2021)**

Mandat est donné aux membres du conseil pour l'enveloppe budgétaire estimée à 10.000 € concernant des petits travaux au sein de la copropriété générale ou particulière sans distinction d'entités juridiques précises. - majorité - 2/3
Er wordt mandaat verleend aan de leden van de raad voor de op 10.000 € geraamde budgettaire enveloppe betreffende kleine werken binnen de algemene of bijzondere mede-eigendom zonder onderscheid van welbepaalde juridische entiteiten.

- meerderheid - 2/3

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

Colonnes**Kolommen**

Le devis présenté à l'AG est annexé au présent ordre du jour. L'assemblée continuera les colonnes dans la foulée. En 2021, les colonnes X et W/Q ont faites.

De raming die aan de AV is voorgelegd, is als bijlage bij deze agenda gevoegd. De vergadering zal doorgaan met de kolommen. In 2021 zijn de kolommen X en W/Q gedaan.

Vote 10 (année 2020 et 2021)**Stemming 10 (jaren 2020 en 2021)**

Remplacement des conduits de la colonne X et WQ selon les devis dont les montants sont de 30.000€ HTVA et de 28.560€ HTVA

Remplacement des conduits de la colonne R (sdb) et Q (cuisines) pour 31.140 €

Placement de portes RF pour 6.272 €

Remplacement des conduits S (sdb) et T (wc) pour 31.400 €

Remplacement des conduits RS (cuisines) pour 26.680 €

Divers travaux électriques DOURTE pour 8.655 € (caméras)

Ces frais seront prélevés sur le Fonds de réserve - majorité 2/3

Vervanging van de leidingen van de kolommen X- en WQ-volgens de offertes waarvan de bedragen 30.000€ buiten BTW 28.560€ buiten BTW zijn

Vervanging van de leidingen van de kolom R (badkamers) en Q (keukens) voor 31.140 €.

Vervanging van RF deuren voor € 6.272

Vervanging van de leidingen kolommen S (badkamer) en T (toilet) voor 31.400€

Vervanging van RS-kanalen (keukens) voor 26.680 €.

Diverse elektrische werken door DOURTE voor 8.655 € (camera's)

Deze kosten zullen worden onttrokken aan het reservefonds - 2/3 meerderheid

Résultat des votes : 97,31 vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 97,31%

En séance : lors de l'établissement des prochains cahiers des charges, il est demandé à l'entreprise générale qui, travaillant pour les parties communes, a occasionné des dégâts ou autres dans les parties privatives de remettre les appartements en pristin état ou équivalent. En effet, certains carrelages ou autres peuvent très bien ne plus être en vente sur le marché et donc ne permettrait pas à l'entreprise générale de remettre exactement l'appartement en état pristin. C'est la raison pour laquelle il est demandé de remettre en ordre de la meilleure manière qui soit.

Ter zitting: bij het opstellen van toekomstige bestekken wordt de algemene aannemer die, werkend aan de gemeenschappelijke ruimten, schade of andere problemen in de privé-ruimten heeft veroorzaakt, verzocht die appartementen in onberispelijke staat of gelijkwaardig te herstellen. Het is immers mogelijk dat bepaalde tegels of andere voorwerpen niet meer op de markt te koop zijn en dat de algemene aannemer derhalve de flat niet precies in ongerepte staat kan herstellen. Om deze reden wordt verzocht het appartement in de best mogelijke staat te herstellen.

Vote 11 – Quinzaine légale

Stemming 11 – Wettelijke veertien dagen

Proposition de porter la tenue de la prochaine AG à la deuxième quinzaine légale du mois de MARS - majorité 2/3
Voorstel om de volgende AV te verplaatsen naar de tweede wettelijke helft van de maand MAART – meerderheid 2/3

Résultat des votes : 97,92% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 97,92%

En effet, trop de factures relatives à l'année écoulée arrivent encore en février par des fournisseurs et ne permettent pas au comptable de terminer sa comptabilité annuelle dans les temps.

Want komen er in de loop van februari nog te veel facturen van leveranciers binnen die betrekking hebben op het afgelopen jaar, waardoor de accountant zijn jaarrekening niet tijdig kan afronden.

Le ROI présenté lors de l'ordre du jour de 2020 n'ayant pas fait l'objet de contestation, ce dernier est d'application. Aangezien het in de agenda voor 2020 gepresenteerde huishoudreglement niet werd betwist, wordt het toegepast.

Vote 12 (année 2020 et 2021) - Jardins

Stemming 12 (jaren 2020 en 2021) - Tuinen

Agrandissement des parterres et construction de murets selon de devis de 17.800 € HTVA avec prélèvement sur le Fonds de réserve - majorité 2/3

Uitbreiding van de bloemperken en bouw van lage muurtjes volgens een raming van 17.800 € exclusief BTW met inhouding op het reservefonds - 2/3 meerderheid

Pour votre information, les travaux ont déjà été réalisés en 2021. Ce point de vote est un point de confirmation. En effet, il n'a pas pu être proposé lors de l'AG de 2021, à cause des règles sanitaires en vigueur.

Ter informatie: de werkzaamheden zijn al in 2021 uitgevoerd. Dit punt is ter bevestiging. Het kon immers niet worden voorgesteld tijdens de AV van 2021, vanwege de geldende sanitaire voorschriften.

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

Vote 13 (année 2021) : dossier pigeons demande de Mr Boulanger

Stemming 13 (jaar2021) : duiven – op verzoek van de heer Boulanger

Possibilité de faire installer des plaques en aluminium sur les terrasses pour protéger des déjections des pigeons – majorité 4/5

Mogelijkheid om aluminium platen op de terrassen te plaatsen ter bescherming tegen duivenpoep - meerderheid 4/5

Résultat des votes : 19,63% vote refusé

Uitslag van de stemming: verworpen met slechts 19,63 % voor

Dossier cogénération : Point d'information

Dossier warmte-krachtkoppeling: Punt van informatie

2020 : Pour rappel, une cogénération a été installée cet été (et ce malgré le COVID) et tourne depuis peu, permettant ainsi de réduire considérablement les frais liés à l'énergie. Managimm remercie la société BUILD One d'avoir fait le maximum pour qu'elle puisse être opérationnelle comme promis lors de la dernière assemblée. A ce jour, nous pouvons déjà compter plusieurs centaines d'heures de fonctionnement. Les certificats verts liés à la cogénération (pour un montant estimé de l'ordre de 50000 € / an) rentreront au crédit du fonds de réserve de l'exercice 2021. A l'établissement de cet ordre du jour, l'ACP a déjà reçu la somme de 9.000 €.

2021 : le total des CV estimés à 50.000 € a été meilleur que prévu puisque l'ACP a récolté 57.210,6 €.

2020 : Ter herinnering: deze zomer is (ondanks de COVID) een warmte-krachtkoppeling geïnstalleerd, die sinds korte tijd draait, waardoor de energiekosten aanzienlijk kunnen worden verlaagd. Managimm dankt BUILD One voor het feit dat het alles in het werk heeft gesteld om het operationeel te maken zoals op de vorige vergadering was toegezegd. Tot op heden zijn reeds enkele honderden bedrijfsuren gerealiseerd. De aan de warmte-krachtkoppeling gekoppelde groenestroomcertificaten (voor een geraamd bedrag van ongeveer 50.000 euro per jaar) zullen worden bijgeschreven in het reservefonds van het jaar 2021. Op het moment dat ik dit schrijf, heeft de VME al een bedrag van 9.000 euro ontvangen.

2021: de op 50.000 euro geraamde totale CV's vielen beter uit dan verwacht, aangezien de VME 57.210,60€ heeft geïnd.

Dossier : Point d'information sur le permis d'environnement

Dossier: Informatie over de milieuvergunning

Le syndic a rentré le permis d'environnement à l'IBGE. A la rédaction du présent ordre du jour, nous attendons le retour de l'IBGE pour la confirmation du permis

Le dernier rapport a été remis à l'IBGE fin janvier 2021.

De syndicus heeft de milieuvergunning ingediend bij de dienst Leefmilieu. Op het moment van schrijven van deze agenda, wachten wij op de reactie van Leefmilieu voor bevestiging van de vergunning

Het laatste verslag is eind januari 2021 bij Leefmilieu ingediend.

Dossier : Point d'information terrasses – à la demande de Monsieur Soudan

Dossier: Informatie terrassen - op verzoek van de heer Soudan

Le dossier Terrasses sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée en 2023. En effet, il s'agit là de gros travaux nécessitant sans doute l'apport d'un emprunt bancaire. Le syndic réunit toutes les informations avec les membres du conseil et plusieurs entreprises générales pour présenter un projet en 2023.

Het dossier "Terrassen" zal op de agenda van de volgende vergadering in 2023 worden geplaatst. Het gaat immers om grote werken, waarvoor ongetwijfeld een banklening nodig is. De syndicus verzamelt alle informatie met de leden van de raad en verschillende hoofdaanemers om in 2023 een project voor te stellen.

Dossier Bornes électriques : Point d'information

Dossier Laadpunten: Informatiepunt

Ce point est reporté pour l'année prochaine lorsque nous aurons plus d'informations concernant la sortie de l'arrêté
Dit punt is uitgesteld tot volgend jaar, wanneer wij meer informatie zullen hebben over de toepassingsdecreten.

Vote 14**Stemming 14**

Fixation du montant au Fonds de réserve Le montant proposé est de 80.000 € – majorité absolue .

Vaststelling van het bedrag van het reservefonds Het voorgestelde bedrag is 80.000€ - volstreekte meerderheid

Résultat des votes : 96% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 96%

Approbation du budget prévisionnel (art 577-8 § 4 18°)

Goedkeuring van de voorlopige begroting (art 577-8 § 4 18°)

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		128.903,62 €
Apports	CV (PM estimés)	35.000,00 € (*)
	Apports 2020/2021	80.000,00 €
	Assurance	PM
Total des apports		115.000,00 €
Prélèvements		
	Colonne R sdb et Q cuisines	31.140,00 €
	Portes RF	6.272,00 €
	Colonne S sdb et T wc	31.140,00 €
	Colonne R cuisines	26.680,00 €
	Colonne S cuisines	26.680,00 €
	Double travaux électriques	8.655,00 €
	Mise en conformité ascenseur	10.000,00 €
Total des prélèvements		140.567,00 €
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		103.336,62 €

Vote 15**Stemming 15**

Approbation du budget – majorité absolue-

Goedkeuring van de begroting - volstreekte meerderheid

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming : aangenomen met 100%

Nature de la provision	Budget annuel		Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours	
Charges annuelles	360.000	360.000	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	360.000	360.000	0,00%
Apport fonds de réserve	80.000	80.000	0,00%
TOTAL	440.000	440.000	0,00%

La quinzaine légale se tiendra, conformément aux statuts, la 2^e quinzaine du mois de mars.

Le syndic rappelle (Art 577-6 & 3) qu'il inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le 1^{er} jour de la période fixé dans le ROI, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Herinnering:

De wettelijke veertien dagen zullen, overeenkomstig de statuten, worden gehouden in de tweede veertien dagen van maart.

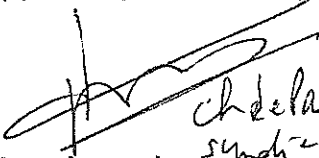
De syndicus herinnert eraan (Art 577-6 & 3) dat hij de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars, van de raad van de mede-eigendom, die hij ten laatste drie weken vóór de eerste dag van de in het huishoudreglement bepaalde periode, tijdens dewelke de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen, op de agenda zal plaatsen.

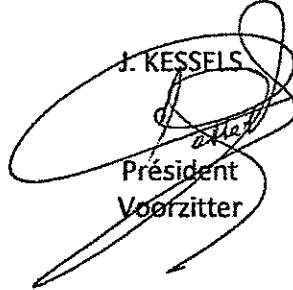
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est terminée à 21.30 heures

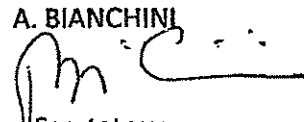
Aangezien de agenda volledig is afgewerkt, wordt de vergadering gesloten om 21.30 uur

Etabli le 03/05/2022

Opgeteld op 03/05/2022


Managimm srl
IPI 800040
syndicus


J. KESSELS
Président
Voorzitter


A. BIANCHINI
Scrutateur
Stemopnemer