

L' Association co-propriétaires

ACP 0036 - Green Garden

Henry Dunantlaan 20-22, 1140 Evere

0845.627.687

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 6 JUILLET 2022 A 14:00

I'Assemblée se réunit à Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
36#01/A0	PONCE VEGA - BOUSSI Frédéric - Hélène	13.900
36#03/A2,	DE VOS - ROBAEIJJS KINE	29.200
36#02/A1		
36#04/A3	BERGER CHRISTIAN	14.600
36#06/A5	FRANSEN Aurélie	9.500
36#07/BER5,	Sheikh Rezaei - Sultan Shahrzad - Mahmoud	16.925
36#07/B0		
36#11/BER15,	COLARIS	18.325
36#11/B4,		
36#11/PAR1		
36#14/C1	SMETS	20.200
36#15/C2	Dhr. ROUILLY Philippe	20.200
36#28/E3,	PINKHAGE NV	6.725
36#28/BER7		
36#33/BER1,	Mevr. DE LOOSE Miriam	13.925
36#33/F2,		
36#83/O3,		
36#33/PAR43		
36#36/F5,	RECIS INTERNATIONAL	33.300
36#16/C3		
36#39/PAR9,	Dhr. Vanneste Luc	10.100
36#39/G2		
36#51/I2, 36#57/J2	Mevr. thienpondt irene	14.600
36#66/K5	DESMET GEERT	10.500
36#68/PAR34,	Dhr. DUERINCKX Luc	12.525
36#68/L1,		
36#68/BER20		
36#79/N3	VANHENTENRIJK-DECOCK Chris	6.600
36#90/Q2	Dhr. Boeykens Antoon	6.900
Totaal aanwezig		258025

Vertegenwoordigd

36#09/PAR46,	DUVAN	36650
36#08/BER2,		
36#08/B1,		
36#09/B2,		
36#09/BER3,		
36#08/PAR45		
36#110/PAR22,	ALLATTA Enrico	2800
36#111/PAR23		
36#119/BER21,	AERTS - JEROME ALAIN	6725
36#78/N2		
36#120/BER22,	RENARD	2925
36#117/PAR12,		
36#118/PAR27		
36#21/D2	CUSTERS - STOFFELS	6900
36#24/PAR14,	LAMBERT DANIEL	12000
36#24/D5		
36#25/E0,	C.T.E.	34950
36#108/VO,		
36#19/D0,		
36#94/BER47-48,52		
-59		
36#26/E1	VERLINDEN - VANHASSEL	6600
36#27/E2	FIERENS-LAGASSE	6600
36#30/E5	DEMANET LILIANE	13100
36#34/F3	HORVATH-VARY	6600
36#37/G0	Dhr. JEAN Claude	16700
36#40/PAR5,	VANDERHALLEN	10100
36#40/G3		
36#41/G4	Letellier Alain	8700
36#43/H0	Dhr. CALLEBAUT Sebastien	8600
36#44/BER35,	VAN ROMPUY ILSE	9925
36#44/BER38,		
36#44/BER37,		
36#44/BER34,		
36#44/H1,		
36#44/BER36		
36#45/BER41,	Dhr. Van Rompuy Bert	11200
36#45/BER40,		
36#45/BER42,		
36#109/PAR39,		
36#45/BER39,		
36#45/H2		
36#46/BER44,	Dhr. VAN ROMPUY Johan	9925
36#46/BER43,		
36#46/H3,		
36#46/BER33,		
36#46/BER46,		
36#46/BER45		
36#47/H4	LOMBART/PA BRUSSELAERS CH.	9300
36#49/I0	DESMET - DOMS	8600
36#52/I3,	VERHELST - RAES	7425
36#52/BER4		
36#58/J3	CEELEN Wim	7300
36#60/J5	VRANCKX - VAN GORP ROBERT	9000
36#63/K2	Meneer Van Grunderbeeck-Baeyens Luc	6500
36#70/L3,	BILLIET - VAN HOOF	44000
36#75/M4,		
36#74/M3,		
36#71/L4		
36#73/BER31,	Dhr. BOGAERTS guy	12525
36#73/PAR8,		
36#73/M2		
36#76/N0	DEMAESENEER Simon	8800

36#77/N1	METTEPENNINGEN Annie	6600
36#87/P3	STEVENS	6600
36#88/P4	CHABRILLAT - PAZ GONZALEZ	6600
36#96/PAR33, 36#12/B5	VERSCHAEVE Geert	13500
Totaal vertegenwoordigd		357750
Total des votes qui décident		615775

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

0 Login

Admin Verimass is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Topic: BAV Green Garden

Time: Jul 6, 2022 14:00 Brussels

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/86556050570?pwd=UnZnSWttbkYrclI4N1NpcXZONWV3dz09>

Meeting ID: 865 5605 0570

Passcode: 206892

One tap mobile

+3227880172,,86556050570#,,,,*206892# Belgium

+3227880173,,86556050570#,,,,*206892# Belgium

Dial by your location

+32 2 788 0172 Belgium

+32 2 788 0173 Belgium

+32 1579 5132 Belgium

+32 2 290 9360 Belgium

+32 2 585 5574 Belgium

+32 2 588 4188 Belgium

Meeting ID: 865 5605 0570

Passcode: 206892

Find your local number: <https://us06web.zoom.us/u/kdosTMn6U3>

La réunion Zoom est enregistrée mais ne sera pas publiée et ne sera utilisée qu'en cas de doute sur ce qui a été discuté ;
tous les copropriétaires participants sont d'accord.

1,01 Désignation du président

Mme. De Loose

'Pour' 615.800 / 615.800,00;

'Contre' 0 / 615.800;

'Abstention' 0 / 615.800;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

1,02 Désignation du secrétaire

Verimass

'Pour' 615.800 / 615.800,00;

'Contre' 0 / 615.800;

'Abstention' 0 / 615.800;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

1,03 Désignation du scrutateur

Verimass

'Pour' 615.800 / 615.800,00;

'Contre' 0 / 615.800;

'Abstention' 0 / 615.800;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

2,01 Synthèse du dossier

- Comparaison des offres
- Aides et subventions
- Crédit de rénovation
- Simulation avec et sans financement

La présentation est disponible en ligne sur le portail web.

Les entrepreneurs, Thielemans et Erba, présentent tour à tour leurs dossiers et répondent aux questions.

Ils valident, avec l'architecte, leur offre et également le prix tel qu'il figure dans la présentation.

3,01 Approbation du crédit de rénovation

Approbation de contracter un crédit auprès de la banque KBC pour les travaux mentionnés du dossier de base pour la menuiserie extérieure (sans options supplémentaires) aux conditions données et mandat au syndic pour signer les documents nécessaires.

L'Assemblée générale approuve avec

la décision de contracter un crédit auprès de KBC Bank pour la réalisation des travaux décrits ci-dessous aux conditions suivantes.

1. Description et coût des travaux à financer

Renovation des fenetres

2. Modalités de financement des travaux

Souscription d'un crédit auprès de KBC Bank SA aux conditions suivantes, sous réserve d'acceptation et d'adaptation par KBC Bank SA comme indiqué dans la lettre d'offre.

• Montant maximal: 775.000,- euros

• Durée maximale: 5 ans (max. vingt ans)

L'octroi de ce crédit est subordonné à la souscription d'une assurance crédit pour ACP.

3. Mandat du syndic

Les copropriétaires chargent le syndic d'accomplir toutes les formalités nécessaires pour la demande de crédit auprès de KBC et l'assurance crédit auprès d'Atradius. Le syndic est autorisé à limiter le montant du crédit, en tenant compte du nombre de participants au crédit (minimum trois).

Les copropriétaires chargent le syndic de signer tous les documents, contrats, ordres de paiement, etc. relatifs au crédit et à l'assurance crédit demandés. Le syndic est autorisé à ouvrir et à gérer un Compte KBC pour ce crédit.

Les copropriétaires qui souhaitent participer au crédit ACP autorisent également le syndic à communiquer des informations sur leur identité et leur adresse, la répartition des quotités et l'historique des paiements à KBC Bank SA, qui est autorisée à partager ces informations avec le courtier en assurances ADD et l'assureur crédit.

4. Choix des copropriétaires

L'on considère que tous les copropriétaires participent à ce crédit ACP. Les copropriétaires qui ne souhaitent pas participer à ce crédit doivent le faire savoir au syndic par mail ou au moyen du formulaire joint au présent rapport.

5. Compte KBC

La gestion du Crédit Rénovation KBC pour ACP se fera par l'intermédiaire d'un Compte KBC.

6. Mise à disposition des fonds

Les fonds seront uniquement mis à disposition sur présentation de factures. Celles-ci devront être signées par le syndic pour accord et versement. En même temps que la demande de versement des fonds sur le compte, la facture du/des contractant(s) devra également être remise à KBC. Le syndic informera par mail les deux copropriétaires suivants du paiement des factures:

Mvr Miriam Deloose

Mvr Billiet

7. Les propriétaires indiqués ci-dessous peuvent être informés par la banque de tout défaut de remboursement du crédit.

Nom, prénom, n° GSM et adresse mail d'au moins deux copropriétaires:

Mvr Miriam Deloose (gsm en email worden ter beschikking gesteld van KBC)

Mvr Annelies Billiet (gsm en email worden ter beschikking gesteld van KBC)

8. (Clause facultative) Remboursement des frais au syndic pour l'administration de la demande de crédit

Si le crédit est contracté auprès de KBC Bank, celle-ci accordera au syndic de l'ACP une indemnité pour l'administration de la demande de crédit.

Cette indemnité est déterminée en fonction du nombre de copropriétaires participants (s'il y a moins de dix copropriétaires participants, l'indemnité est un montant forfaitaire de 200 euros; à partir de dix copropriétaires participants, ce montant est augmenté de 20 euros par copropriétaire participant supplémentaire et peut aller jusqu'à un maximum de 1 000 euros

'Pour' 599.900 / 615.800,00;

'Contre' 15.900 / 615.800;

METTEPENNINGEN Annie (36#77/N1 - quot . 6600,), LOMBART/PA BRUSSELAERS CH. (36#47/H4 - quot . 9300,)

'Abstention' 0 / 615.800;

Décision approuvé avec 97,42% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

3,02 Approbation du projet : accord de principe

L'assemblée accepte l'offre proposée pour le remplacement de la menuiserie extérieure. Le choix de l'entrepreneur est déterminé lors des points de vote suivants.

'Pour' 5.392 / 5.750,00;

'Contre' 358 / 5.750;

METTEPENNINGEN Annie (36#77/N1 - quot . 66,), DE VOS - ROBAEIJS KINE (36#03/A2 - quot . 146, 36#02/A1 - quot . 146,)

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 93,77% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,03 Choix de l'entrepreneur : Erba

L'assemblée n'a pas voté sur la nomination d'Erba.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,04 Choix de l'entrepreneur : Thielemans

L'assemblée choisit l'entrepreneur Thielemans-Francken pour l'exécution des travaux mais donne mandat au conseil de copropriété d'y renoncer et de choisir l'entrepreneur Erba au cas où la conclusion du contrat de construction s'avérerait problématique.

'Pour' 5.684 / 5.750,00;

'Contre' 66 / 5.750;

METTEPENNINGEN Annie (36#77/N1 - quot . 66,)

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 98,85% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,05 Choix de l'entrepreneur : Weiss + AST

L'offre de Weiss + AST n'a pas été retenue. Il n'y aura pas de vote sur cette adoption.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,06 Approbation du budget pour l'offre sélectionnée

€ 775.000,-

'Pour' 5.684 / 5.750,00;

'Contre' 66 / 5.750;

METTEPENNINGEN Annie (36#77/N1 - quot . 66,)

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 98,85% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,07 Approbation du budget: Coordinateur de sécurité

€1.600,-

'Pour' 5.684 / 5.750,00;

'Contre' 66 / 5.750;

CHABRILLAT - PAZ GONZALEZ (36#88/P4 - quot . 66,)

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 98,85% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,08 Approbation du budget pour assurance Tous Risques Chantier

€2.241,-

'Pour' 5.750 / 5.750,00;

'Contre' 0 / 5.750;

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,09 Approbation du budget pour marge de sécurité

Approbation et budget pour les coûts supplémentaires prévus (y compris les services de syndic supplémentaires) et les coûts supplémentaires imprévus ou les augmentations de prix.

€ 80.000,-

'Pour' 5.750 / 5.750,00;

'Contre' 0 / 5.750;

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,10 Approbation des travaux optionnels d'encadrement de la porte d'entrée Service Flats

Approbation du remplacement du cadre de la porte à l'entrée des appartements de service selon la proposition facultative de l'appel d'offres.

Les propriétaires ne souhaitent pas poursuivre cette option. Il n'y a pas de vote.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: 6.078 - SF

3,11 Approbation des travaux optionnels de la porte d'entrée des appartements business flats

Approbation du remplacement de la porte d'entrée des appartements business selon la proposition facultative de l'appel d'offres.

Les propriétaires ne souhaitent pas poursuivre cette option. Il n'y a pas de vote.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: 2.937 - BF

3,12 Approbation pour la guidance par l'architecte pour la phase exécutive

Les propriétaires acceptent que la phase d'exécution soit supervisée par l'architecte Mellaerts.

'Pour' 5.750 / 5.750,00;

'Contre' 0 / 5.750;

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,13 Approbation du budget pour la guidance par l'architecte

Selon le contrat (calcul basé sur le coût d'exécution)

'Pour' 5.750 / 5.750,00;

'Contre' 0 / 5.750;

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

3,14 Mandat au syndic pour signer le contrat des menuiseries extérieures (dossier de base sans options supplémentaires) et pour exécuter toutes les opérations nécessaires

Le syndic réalisera les appels de fonds comme prévu.

320 000 euros le 01/10/2022

240 000 euros le 01/02/2023

240 000 euros le 01/04/2023

La marge de sécurité de 80 000 € dans la mesure nécessaire.

Les propriétaires qui font appel au crédit de rénovation recevront un appel unique pour tout ce qui n'est pas financé par le crédit le 01/10/2022.

'Pour' 5.750 / 5.750,00;

'Contre' 0 / 5.750;

'Abstention' 0 / 5.750;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Verdeelsleutel: 8.893 Raamrenovatie

4,01 Constitution de la réserve légale

Détermination et approbation du montant pour la constitution de la réserve légale.

L'assemblée décide de ne pas constituer la réserve légale pour l'année d'exploitation 22-23.

'Pour' 615.800 / 615.800,00;

'Contre' 0 / 615.800;

'Abstention' 0 / 615.800;

Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 4/5).

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

5,01 Divers

En consultation avec les propriétaires encore présents, il a été décidé de reporter tous les points de vote relatifs au budget spécial à l'assemblée générale spéciale du 6/7/22.

Toutes les présentations et la documentation montrées aujourd'hui sont disponibles sur le portail web afin que les propriétaires puissent s'informer correctement.
En outre, une matrice avec simulation sera faite sur les coûts par appartement selon les différents scénarios.

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 16u30.

Le président et/ou co-propriétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-propriétaires pour leur participation et leur confiance en Verimass beheer bv.

Signature du Président:

Le syndic et le secrétaire:

Barbara Bogaert

Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires: