

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 14 JUIN 2023 A 12:00**  
l'Assemblée se réunit à Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

Aanwezig

<b>Kavels</b>	<b>Naam stemhoudende eigenaar</b>	<b>Quotiteiten</b>
36#01/A0	PONCE VEGA - BOUSSI Frédéric - Hélène	13.900
36#06/A5	FRANSEN Aurélie	9.500
36#103/PAR56,	Dhr. GASPARD Jean-Marie	5.600
36#93/PAR28,		
36#105/PAR61,		
36#102/PAR42		
36#22/D3	SOURIS - BIZ	6.900
36#27/E2	FIERENS-LAGASSE	6.600
36#31/BER18-19,	BEECKELAERS Pierre	19.650
36#31/F0,		
36#38/G1,		
36#31/PAR6		
36#33/BER1,	BERGER CHRISTIAN	14.725
36#04/A3		
36#33/F2,	Mevr. DE LOOSE Miriam	13.800
36#83/O3,		
36#33/PAR43		
36#35/F4	VANOVERSTRAETEN	6.600
36#44/BER35,	VAN ROMPUY ILSE	9.925
36#44/BER38,		
36#44/BER37,		
36#44/BER34,		
36#44/H1,		
36#44/BER36		
36#45/BER41,	Dhr. Van Rompuy Bert	11.200
36#45/BER40,		
36#45/BER42,		
36#109/PAR39,		
36#45/BER39,		
36#45/H2		
36#50/I1	Meneer Cortvriendt Cortvriendt	7.300
36#51/I2, 36#57/J2	Mevr. thienpondt irene	14.600
36#58/J3	CEELEN Wim	7.300
36#63/K2	Meneer Van Grunderbeeck-Baeyens Luc	6.500
36#68/PAR34,	Dhr. DUERINCKX Luc	12.525
36#68/L1,		
36#68/BER20		
36#70/L3,	BILLIET - VAN HOOF	44.000
36#75/M4,		
36#74/M3,		
36#71/L4		
36#88/P4	CHABRILLAT - PAZ GONZALEZ	6.600
Totaal aanwezig		217225

Vertegenwoordigd

36#03/A2,	DE VOS - ROBAEIJIS KINE	29200
36#02/A1		
36#07/BER5,	Sheikh Rezaei - Sultan Shahrzad - Mahmoud	16925
36#07/B0		
36#09/PAR46,	DUVAN	36650
36#08/BER2,		
36#08/B1,		
36#09/B2,		
36#09/BER3,		
36#08/PAR45		
36#106/BER24,	Dhr. & Mevr. JACOBS - EEMAN Karel - Rita	12525
36#69/L2,		
36#100/PAR7		
36#119/BER21,	AERTS - JEROME ALAIN	6725
36#78/N2		
36#120/BER22,	RENARD	2925
36#117/PAR12,		
36#118/PAR27		
36#14/C1	SMETS	20200
36#15/C2	Dhr. ROUILLY Philippe	20200
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#30/E5	DEMANET LILIANE	13100
36#34/F3	HORVATH-VARY	6600
36#37/G0	Dhr. JEAN Claude	16700
36#39/PAR9,	Dhr. Vanneste Luc	10100
36#39/G2		
36#40/PAR5,	VANDERHALLEN	10100
36#40/G3		
36#41/G4	Letellier Alain	8700
36#42/G5	WAUTERS Patrica	13800
36#46/BER44,	Dhr. VAN ROMPUY Johan	9925
36#46/BER43,		
36#46/H3,		
36#46/BER33,		
36#46/BER46,		
36#46/BER45		
36#48/BER17,	PUTTEMANS - BONNAST	8425
36#48/H5		
36#52/I3,	VERHELST - RAES	7425
36#52/BER4		
36#53/I4	HAMBYE Marie	7300
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#80/N4	SCHOENMAEKERS - VANHENTENRIJK	6600
36#87/P3	STEVENS	6600
36#91/Q3	BOLLENDORFF	6900
36#92/Q4,	VERHEYDEN Caroline	20100
36#85/P1,		
36#29/E4		
36#96/PAR33,	VERSCHAEVE Geert	13500
36#12/B5		
Totaal vertegenwoordigd		399600

<b>Total des votes qui décident</b>	<b>616825</b>
-------------------------------------	---------------

**L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.**

**0 Login**

Admin Verimass is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/82932997560?pwd=M2t3ZU15a1VoYTFMcS9lL2pYZGRIdz09>

Meeting ID: 829 3299 7560

Passcode: 975366

One tap mobile

+3215795132,,82932997560#,,,\*975366# Belgium

+3222909360,,82932997560#,,,\*975366# Belgium

Dial by your location

+32 1579 5132 Belgium

+32 2 290 9360 Belgium

Meeting ID: 829 3299 7560

Passcode: 975366

Find your local number: <https://us06web.zoom.us/u/kdJmMCj5I>

**1,01 Désignation du président**

Mme De Loose

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

**1,02 Désignation du secrétaire**

Verimass beheer

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

**1,03 Désignation du scrutateur**

Verimass beheer

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

## 2,01 Etat d'avancement rénovation des fenêtres

Le président de la réunion lit le compte rendu du dernier Conseil des co-propriétaires à l'assemblée concernant la rénovation des fenêtres et d'autres éléments, tels que les déchets dans les Business Flats/l'augmentation des frais du syndic/l'exploitation des Service Flats. L'exploitant des Service Flats présente un powerpoint qui est partagé sur Dobby.

## 2,02 Approbation des comptes

## Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/03/2023

Les comptes et le bilan ont été approuvés.

Le commissaire aux comptes a reçu une liste détaillée de toutes les factures réparties par compte du grand livre, un état des actifs à la fin de l'exercice financier, un tableau comparatif pour les deux dernières années et un budget.

Le commissaire aux comptes a examiné les comptes et a reçu des réponses à toutes les questions posées. Le rapport est disponible sur le site web de la VME.

Les dépenses s'élèvent à 731 883,80 €.

171883,80 euros de dépenses de fonctionnement ont été dépensés dans le cadre du budget ordinaire pour 21-22 par rapport au budget 168 000 euros. (Contre 163195,30 l'année précédente)

Le CaC a fait son rapport et l'a lu à haute voix.

Tous les documents ont été accessibles, mais seulement 5 jours avant l'AG.

Des vérifications ont été faites et une analyse des éléments notables a eu lieu : notamment

- \* une différence de 10 euros 55 entre les comptes avant/après la validation de l'année dernière.
- \* 4 retraits trimestriels non conformes à la décision (trop peu de retraits) et retrait supplémentaire non effectué, ce qui entraînera un ajustement dans la déclaration finale.
- \* Assurance (surprime due à la renonciation au recours contre les locataires).
- \* Coût de Verimass pour la rénovation des fenêtres, l'assistance au dossier de crédit est contestée - le syndic indique que cela sera partiellement compensé par une compensation de KBC.
- \* Gestion : les honoraires sont passés de 20048 à 22290 et augmenteront l'année prochaine en raison des clauses. Le syndic doit soumettre les coûts supplémentaires à l'approbation préalable du conseil d'administration.
- \* Coûts des fuites diverses
- \* Entretien du bâtiment : les coûts diminuent en raison de l'entretien préventif du toit.
- \* Détection incendie : recommandation d'acheter plutôt que de louer, à revoir.
- \* Le schéma de l'installation électrique a été établi avec une facturation possible sur 2 ans - à vérifier.
- \* Autres pompes d'entretien : il n'est pas clair s'il y a un impact sur l'assurance.
- \* L'eau est conforme à l'année dernière, mais la distribution privée doit encore être effectuée.
- \* Le contrat d'électricité à prix fixe a été résilié comme indiqué lors de la dernière AG
- \* Le nettoyage des appartements de service, auparavant payé par l'opérateur, sera désormais facturé à l'ACP , ce qui justifie ce poste.

Les soldes de tous les comptes sont conformes aux relevés de compte.

Le délai légal de mise à disposition est de 15 jours, il n'est plus que de 5 jours.

Malgré ces points d'attention, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes recommandent à l'AG d'approver les comptes et d'accorder la décharge au syndic.

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

## 3,01 Décharge du syndic

L'assemblée donne décharge à Verimass beheer.

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

#### 3,02 Désignation du syndic

Le contrat du syndic a été mis à jour, conformément au nouveau Code civil et à la nouvelle structure interne.

Modalités et conditions disponibles sur le site web de l'immeuble sous la rubrique "Contrats".

Le bureau de syndic Verimass beheer BV, BCE no 0755.690.871, dont le siège social est situé Louis Melsensstraat 8 boîte 0001 à 3000 Leuven, représenté par Parte Expert BV, agent immobilier agréé avec le numéro IPI 800049 et avec le numéro BCE 763.362.284 est désigné comme syndic.

Le président est mandaté pour signer le contrat de syndic mis à jour, conformément au nouveau Code civil et aux prix ajustés, ainsi que le contrat actualisé du RGPD.

Le logiciel de gestion et le portail web sera facturés directement par le fournisseur à l'ACP

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

#### 4,01 Décharge et désignation des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété reçoit décharge et les propriétaires suivants sont (re)nommés: De Loose, Beeckelaers, Billiet-VanHoof, Berger, Verhelst-Raes

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

#### 4,02 Décharge et désignation du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes reçoit décharge et Mme Billiet est nommé.

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

## 5,01 Travaux à exécuter; Amélioration de la signalisation dans le bâtiment

Des panneaux de signalisation supplémentaires (organigrammes) seront installés pour notification dans le bâtiment, notamment en ce qui concerne la gestion des déchets.

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

## 5,02 Reconfirmation des clés de répartition par type de coût

Les coûts suivants sont attribués uniquement à l'entité (BF / SF / Garages) où le coût est généré, puis répartis selon la clé de répartition propre à cette entité :

- \* Ascenseurs (BF/SF)
- \* Menuiserie (BF/SF)
- \* Ordures ménagères (BF/SF)
- \* Nettoyage (BF/SF/Garage)
- \* Entretien de la porte du garage (Garage)
- \* Rénovation des fenêtres (Par propriétaire)
- \* Honoraires du syndic (Division Garage/Résidence)
- \* Frais de crédit (Emprunteur)

Tous les autres coûts sont répartis sur l'ensemble de la communauté, notamment :

- \* Consommation d'électricité des parties communes
- \* Câble
- \* Assurances
- \* Ventilation
- \* Évacuations
- \* Jardins
- \* Sécurité incendie.

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

## 5,03 ROI ratification clause retard de paiement

La réunion décide d'inclure dans le Règlement d'Intérieur (RIO) une clause pour lutter contre les retards de paiement des copropriétaires individuels.

(Le premier rappel est gratuit)

Cette indemnité comprendra :

- \* une indemnité forfaitaire conformément au contrat du syndic pour couvrir les frais de recouvrement et à verser à ce dernier.
- \* tous les frais d'avocat et d'agence de recouvrement, ainsi que les frais de procédure judiciaire.
- \* une indemnisation raisonnable d'une valeur de 10 % du paiement tardif jusqu'à concurrence de 2500 euros.
- \* des intérêts de retard sur le paiement tardif et toutes les obligations supplémentaires qui en découlent selon le taux d'intérêt de référence, majoré de 8 % et arrondi au demi-point supérieur. Au premier semestre de 2023, ce taux est de 10,5 %.

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

#### 6,01 Approbation du budget ordinaire

180000€

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

#### 6,02 Approbation du budget extraordinaire

0€

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

#### 6,03 Constitution de la réserve légale

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

0 € pour la constitution de la réserve légale. Il est décidé de ne pas constituer de réserve cette année.

'Pour' 0 / 616.850,00;

'Contre' 616.850 / 616.850;

PONCE VEGA - BOUSSI Frédéric - Hélène (36#01/A0 - quot . 13900, ), METTEPENNINGEN Annie (36#77/N1 - quot . 6600, ), DEMANET LILIANE (36#30/E5 - quot . 13100, ), FIERENS-LAGASSE (36#27/E2 - quot . 6600, ), VERHELST - RAES (36#52/I3 - quot . 7300, 36#52/BER4 - quot . 125, ), DE VOS - ROBAEIJNS KINE (36#03/A2 - quot . 14600, 36#02/A1 - quot . 14600, ), CHABRILLAT - PAZ GONZALEZ (36#88/P4 - quot . 6600, ), DUVAN (36#09/PAR46 - quot . 1400, 36#08/BER2 - quot . 125, 36#08/B1 - quot . 16800, 36#09/B2 - quot . 16800, 36#09/BER3 - quot . 125, 36#08/PAR45 - quot . 1400, ), HAMBYE Marie (36#53/I4 - quot . 7300, ), Vanneste Luc (36#39/PAR9 - quot . 1400, 36#39/G2 - quot . 8700, ), thienpondt irene (36#51/I2 - quot . 7300, 36#57/J2 - quot . 7300, ), BILLIET - VAN HOOF (36#70/L3 - quot . 11000, 36#75/M4 - quot . 11000, 36#74/M3 - quot . 11000, 36#71/L4 - quot . 11000, ), BEECKELAERS Pierre (36#31/BER18-19 - quot . 250, 36#31/F0 - quot . 9300, 36#38/G1 - quot . 8700, 36#31/PAR6 - quot . 1400, ), VANDERHALLEN (36#40/PAR5 - quot . 1400, 36#40/G3 - quot . 8700, ), HORVATH-VARY (36#34/F3 - quot . 6600, ), VERHEYDEN Caroline (36#92/Q4 - quot . 6900, 36#85/P1 - quot . 6600, 36#29/E4 - quot . 6600, ), DUERINCKX Luc (36#68/PAR34 - quot . 1400, 36#68/L1 - quot . 11000, 36#68/BER20 - quot . 125, ), Sheikh Rezaei - Sultan Shahrzad - Mahmoud (36#07/BER5 - quot . 125, 36#07/B0 - quot . 16800, ), BERGER CHRISTIAN (36#33/BER1 - quot . 125, 36#04/A3 - quot . 14600, ), DE LOOSE Miriam (36#33/F2 - quot . 6600, 36#83/03 - quot . 5800, 36#33/PAR43 - quot . 1400, ), JEAN Claude (36#37/G0 - quot . 16700, ), VERLINDEN - VANHASSEL (36#26/E1 - quot . 6600, ), STEVENS (36#87/P3 - quot . 6600, ), CUSTERS - STOFFELS (36#21/D2 - quot . 6900, ), VERSCHAEVE Geert (36#96/PAR33 - quot . 1400, 36#12/B5 - quot . 12100, ), VAN ROMPUY ILSE (36#44/BER35 - quot . 125, 36#44/BER38 - quot . 125, 36#44/BER37 - quot . 125, 36#44/BER34 - quot . 125, 36#44/H1 - quot . 9300, 36#44/BER36 - quot . 125, ), SMETS (36#14/C1 - quot . 20200, ), Van Rompuy Bert (36#45/BER41 - quot . 125, 36#45/BER40 - quot . 125, 36#45/BER42 - quot . 125, 36#109/PAR39 - quot . 1400, 36#45/BER39 - quot . 125, 36#45/H2 - quot . 9300, ), GASPARD Jean-Marie (36#103/PAR56 - quot . 1400, 36#93/PAR28 - quot . 1400, 36#105/PAR61 - quot . 1400, 36#102/PAR42 - quot . 1400, ), C.T.E. (36#25/E0 - quot . 18300, 36#108/VO - quot . 4450, 36#19/D0 - quot . 12200, ), VANOVERSTRAETEN (36#35/F4 - quot . 6600, ), Cortvriendt Cortvriendt (36#50/I1 - quot . 7300, ), BOLLENDORFF (36#91/Q3 - quot . 6900, ), CEELEN Wim (36#58/J3 - quot . 7300, ), SCHOENMAEKERS - VANHENTENRIJK (36#80/N4 - quot . 6600, ), RENARD (36#120/BER22 - quot . 125, 36#117/PAR12 - quot . 1400, 36#118/PAR27 - quot . 1400, ), BOGAERTS guy (36#73/BER31 - quot . 125, 36#73/PAR8 - quot . 1400, 36#73/M2 - quot . 11000, ), Letellier Alain (36#41/G4 - quot . 8700, ), Van Grunderbeeck-Baeyens Luc (36#63/K2 - quot . 6500, ), VAN ROMPUY Johan (36#46/BER44 - quot . 125, 36#46/BER43 - quot . 125, 36#46/H3 - quot . 9300, 36#46/BER33 - quot . 125, 36#46/BER46 - quot . 125, 36#46/BER45 - quot . 125, ), FRANSEN Aurélie (36#06/A5 - quot . 9500, ), AERTS - JEROME ALAIN (36#119/BER21 - quot . 125, 36#78/N2 - quot . 6600, ), WAUTERS Patricia (36#42/G5 - quot . 13800, ), DEMAESNEER Simon (36#76/NO - quot . 8800, ), ROUILLY Philippe (36#15/C2 - quot . 20200, ), SOURIS - BIZ (36#22/D3 - quot . 6900, ), JACOBS - EEMAN Karel - Rita (36#106/BER24 - quot . 125, 36#69/L2 - quot . 11000, 36#100/PAR7 - quot . 1400, ), PUTTEMANS - BONNAST (36#48/BER17 - quot . 125, 36#48/H5 - quot . 8300, ), LAMBERT DANIEL (36#24/PAR14 - quot . 1400, 36#24/D5 - quot . 10600, )

'Abstention' 0 / 616.850;

**Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité absolue).**

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

**7,01 Bornes de recharge pour voitures électriques**

Bornes de recharge électrique dans le garage. Explication des défis juridiques et techniques et de la vision future.

En raison du manque de clarté du cadre juridique, des règles relatives à la sécurité incendie et des normes environnementales, l'autorisation d'installer une borne de recharge souterraine pour les voitures ne peut être accordée pour le moment.

Le syndic étudie actuellement différents partenaires possibles pour faire installer un système intelligent et régulé via l'ACP.

'Pour' 616.850 / 616.850,00;

'Contre' 0 / 616.850;

'Abstention' 0 / 616.850;

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

Verdeelsleutel: 1.000.000 - Basisakte

**8,01 Divers**

Pas de divers

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 15u00.

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:**