

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Esterel

Lenneke Marelaan 22, 24, 26, 26A
1932 - Sint-Stevens-Woluwe

KBO / BCE : 0711.745.913

Votre Syndic Professionnel : Logis-Gest

Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/10/
2024 à 10:00

Document signé par :

Denis Simonin (Président•e) le 08/11/2024
Thibault Sabbe (Secrétaire) le 08/11/2024

08/11/2024

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/10/2024 à 10:00

Le 30/10/2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :

<https://s3-eu-west-3.amazonaws.com/paraf-prod/document-signe-1e702ca0-9fff-42e5-a002-c0f45d0b1ca2.pdf>

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Esterel

Lenneke Marelaan 22, 24, 26, 26A
1932 - Sint-Stevens-Woluwe

KBO / BCE : 0711.745.913

Votre Syndic Professionnel : Logis-Gest

Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be

Date de l'AG : 30 octobre 2024 à 10:09

Moyens & Supports : Présentiel - Logis-Gest -

Rue Colonel Bourg 127 - 1140 Bruxelles /
Distanciel - <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG066060>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 30 octobre 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Sans vote - Clé de vote : Générale
- 3) Approbation des comptes de la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/06/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 4) Rapport du Conseil de copropriété
- 5) Bilan du Mandat donné au Conseil de Copropriété suite à la non-création d'un Groupe « Comité des investissements » Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 6) Activités du Conseil : documents à recevoir Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 7) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 8) Conformités réglementaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 9) Dossier « Rénovation des ascenseurs » — Travaux
- 10) Décision à prendre quant à l'installation de la fibre optique dans l'immeuble par Proximus Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 11) Dossier « bornes de recharge véhicules électriques » — Législation & étude Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 12) Statut à donner et recommandations du CDC et du syndic suite à l'audit réalisé par la société Immopass
- 13) Remarques et questions de locataires
- 14) Bilan et perspectives des sessions d'informations sur le temps de midi, avec des sujets d'actualité autour de la Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 15) Divers sans vote
- 16) Régime des assurances et sinistres Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 17) Règlement d'Ordre Intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 18) Information quant à l'affectation des honoraires du syndic pour des prestations complémentaires en dehors de l'accord du CDC
- 19) Budgets de l'exercice 2024 - 2025 Majorité absolue - Clé de vote : Générale

- 20) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières et le changement de fournisseurs le cas échéant Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 21) Augmentation du patrimoine de l'Association Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 22) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 23) Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 24) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 25) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : Cox-Bauwens (1640) , DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565) , Dupret (1800) , Francklin - Abad (2325) , Larousselle (300) , Maes-Van De Wyer (2130) , Opdebeeck - Rits (1780) , PINTO - RODRIGUES (1750) , Simonin (2860) , Van den Broeck Erik (2730) , Van Tricht-Lacroix (3080) , Vander Elst (1420) , Vantuyckom (2700) , Zukowski (1905)

Copropriétaires représentés : Baudoux (2080) représenté•e•s par Vantuyckom , De Boeck - Wibin (2420) représenté•e•s par Vander Elst , Delande - Bordy (2130) représenté•e•s par Van den Broeck Erik , Demoucelle (1730) représenté•e•s par valerie lacroix , Gargiulo (1800) représenté•e•s par valerie lacroix , HANNA - JALLOUF (1740) représenté•e•s par Vander Elst , Hanssens Chris (1740) représenté•e•s par Van den Broeck Erik , Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Roozkrans M.H. (1995) représenté•e•s par Larousselle

► **Sur la base de la clé "Générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance :** 24/53 copropriétaires totalisant 47380/100000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Bauwens Marc (1740) , Bento Pais (2830) , Bui Van Phuoc (1510) , De Nauw (1850) , Deglas - Dekeyser (1740) , Denoiseux (230) , Genot M. (1570) , Godart (1570) , Grauwels (1640) , Hainaut (1740) , Hammer (1910) , Hanssens Marie (1710) , Koncewicz (1930) , Lecomte (3440) , Lips (195) , Mangeleer - Thunis (2505) , Marchal-De Knoop (2080) , Nestor & Co (1420) , Parbhoo (1800) , Poreye (2760) , Siragusa (1510) , Todorov - Todorova (2130) , VAN DEN BOSCH (1935) , vander Straeten (2080) , Vandervaeren (1605) , Vermeire Eric (1640) , Vranckx (1410) , Wailliez - Gailly (1800) , William-Mendes Da Ponte (2340)

► **Sur la base de la clé "Générale", sont absents et non représentés :** 29/53 copropriétaires totalisant 52620/100000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Simonin à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 47380 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 1800 quotes-parts
Dupret (1800)
Sur une base de calcul de 45580 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 45580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Sont arrivé•e•s en cours de séance : Marchal-De Knoop (2080) représenté•e•s par Mangeleer - Thunis , Mangeleer - Thunis (2505)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 51965 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 48035 quotes-parts absents.

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Sabbe (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 51965 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51965 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Sont arrivé•e•s en cours de séance : Wailliez - Gailly (1800) , Vandervaeren (1605) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Genot M. (1570) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Bento Pais (2830) représenté•e•s par Wailliez - Gailly
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 59770 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 40230 quotes-parts absents.

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Sans vote

2 - 1/1. Rapport du Commissaire aux comptes ou Collèges de Commissaires aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

Le Collège des Commissaires émet un avis positif.

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/06/2024 Sans vote

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 59770 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le bilan a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 59770 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

Le Conseil de copropriété fait rapport de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Veuillez trouver ci-joint une liste non-exhaustive des activités du Conseil de copropriété pendant l'année 2023-2024 :

- Deux réunions du Conseil de copropriété, les 02/07 et 29/08/2024 ;
- Réunions sur place avec "Lift Expertise" (conformité des ascenseurs) ;
- Réunions sur place avec Proximus (fibre optique) ;
- Réunion sur place avec "Immo-Pass" (Audit Energétique de l'immeuble) ;
- Réunions avec "Finstrat" (bornes électriques dans les garages) ;
- Mise à jour du Règlement d'ordre interne (ROI) ;
- Suivi des l'infiltrations d'eau dans la cave 23 et local des compteurs de gaz au 26A ;
- Remplacement des lampes défectueuses dans les communs ;
- Réunions périodiques avec la jardinier ;
- Commande de 500 bulbes de tulipes ;
- Suivi du placement annuel du container ;

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

5) Décision n°5

Bilan du Mandat donné au Conseil de Copropriété suite à la non-création d'un Groupe « Comité des investissements » Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Ce point est expliqué par Mr Wailliez à l'AG suite à sa demande d'ajout de ce point à l'ordre du jour.

Ce dernier demande donc un rapport de la part du CDC sur ce sujet.

Le CDC confirme avoir considéré :

- La rénovation des ascenseurs
- La rénovation et isolation de la toiture
- Voir le rapport du CDC

Il est rappelé que ce groupe n'a pas été créé et que le CDC s'entoure d'experts compétents pour les différentes matières afin de faire rapport à l'AG pour les différents travaux à venir.

L'AG déclare le vote pour ce point sans objet.

Un appel général à candidat est fait afin d'apporter son soutien et sa participation au CDC dans certains points concrets dans le cadre de ses compétences techniques.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 59770 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Activités du Conseil : documents à recevoir Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'AG demande qu'à l'avenir les PV des réunions de CDC et les documents légaux soient rendus disponibles sur l'extranet.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 59770 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7) Décision n°7

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le Syndic informe qu'il n'y pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour se déclarer valablement informée.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 59770 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Conformités réglementaires Sans vote

8 - 1/2. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de l'installation électrique commune Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Deux devis étaient joints à la convocation de la présente AG, l'AG décide de valider le devis de Edi Construct pour un montant de 5077,40€ et de procéder à cette mise en conformité. Un nouveau passage de Vinçotte sera ensuite commandé. Il est demandé à Mr Wailliez de transmettre au CDC ses suggestions à ce sujet.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 59770 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 2/2. Décision à prendre quant au mode de financement du point précédent

Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 57970 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 1800 quotes-parts
Wailliez - Gailly (1800)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Dossier « Rénovation des ascenseurs » — Travaux

Sans vote

9 - 1/5. Décision à prendre quant au fait d'effectuer les travaux de rénovation des ascenseurs

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer ces travaux.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 59770 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

9 - 2/5. Décision à prendre quant au choix de l'option pour les travaux susvisés.

Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'AG décide de procéder aux travaux de l'option 3.

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
ont voté pour : 28 copropriétaires totalisant 56770 quotes-parts
ont voté contre : 2 copropriétaires totalisant 3000 quotes-parts
DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 3/5. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux susmentionnés Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « BR Electrimek ».

Sur une base de calcul de 59770 quotes-parts :
se sont abstenus : 4 copropriétaires totalisant 8380 quotes-parts
Van den Broeck Erik (2730) , Hanssens Chris (1740) représentés par Van den Broeck Erik , Opdebeeck - Rits (1780) , Delande - Bordy (2130) représentés par Van den Broeck Erik
Sur une base de calcul de 51390 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51390 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est parti en cours de séance : Cox-Bauwens (1640)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 58130 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 41870 quotes-parts absents.

9 - 4/5. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais d'un appel de fonds extraordinaire de 156000€ qui sera effectué dans les plus brefs délais (1er novembre 2024 délai de paiement de 40 jours). L'AG autorise le syndic à puiser dans le fonds de réserve de manière provisoire si la trésorerie ne permet pas la commande dans les délais. L'AG recommande aux copropriétaires qui le souhaitent de solliciter un crédit personnel auprès de leur banque.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

se sont abstenu•e•s : 8 copropriétaires totalisant 15765 quotes-parts

Demoucelle (1730) représenté•e•s par valerie Iacroix , Delande - Bordy (2130) représenté•e•s par Van den Broeck Erik , Hanssens Chris (1740) représenté•e•s par Van den Broeck Erik , De Boeck - Wibin (2420) représenté•e•s par Vander Elst , HANNA - JALLOUF (1740) représenté•e•s par Vander Elst , Vandervaeren (1605) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Bento Pais (2830) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Genot M. (1570) représenté•e•s par Wailliez - Gailly

Sur une base de calcul de 42365 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 42365 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 5/5. Décision à prendre quant au recours à un emprunt pour le financement du point précédent et mandat à donner le cas échéant Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Cette décision est déclarée sans objet

Est arrivé•e en cours de séance : Koncewicz (1930)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 60060 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 39940 quotes-parts absents.

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à l'installation de la fibre optique dans l'immeuble par Proximus Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

L'AG décide de valider la proposition de Proximus d'installer la fibre optique conformément à leur offre jointe à la présente convocation. Mr Wailliez a proposé les services gratuits d'un expert et l'AG déclare que les délais impartis ne le permettent pas.

Sur une base de calcul de 60060 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 1750 quotes-parts

PINTO - RODRIGUES (1750)

Sur une base de calcul de 58310 quotes-parts :

ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 41695 quotes-parts

ont voté contre : 9 copropriétaires totalisant 16615 quotes-parts

Dupret (1800) , DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565) , Baudoux (2080) représenté•e•s par Vantuyckom , Wailliez - Gailly (1800) , Bento Pais (2830) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Genot M. (1570) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Vandervaeren (1605) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Koncewicz (1930)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

11) Décision n°11

Dossier « bornes de recharge véhicules électriques » — Législation & étude

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

À partir de 2035, les voitures et les utilitaires légers avec un moteur thermique (diesel, essence) seront interdits. Pour réussir cette transition, une augmentation du nombre de bornes de recharge disponibles est indispensable.

Nous voulons tout d'abord attirer votre attention sur la loi qui permet, sous certaines conditions, à tout copropriétaire au sein d'un immeuble de modifier la « chose commune », et donc d'installer (à ses frais) une borne de recharge.

A cet effet, le / les copropriétaire(s) intéressé(s) doit envoyer au moins deux mois avant le début des travaux, au Syndic, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée (= dans l'intérêt de la copropriété).

L'Association peut décider d'effectuer elle-même les travaux. Dans ce cas, elle informe le / les copropriétaire(s) intéressé(s) de son intention. Les travaux devront débuter au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur recommandé.

L'Association peut uniquement former opposition à cette demande en cas d'intérêt légitime.

L'AG a décidé d'effectuer une étude de faisabilité avant d'autoriser l'installation de bornes de recharge véhicules électriques au sein de l'Association (= puissance disponible, nécessité d'installer des bornes de recharge véhicules électriques « intelligentes », installation d'équipements spéciaux en prévention d'incendie type « bouton poussoir » permettant de désactiver l'ensemble des bornes d'un seul geste, etc.).

L'Assemblée Générale a pris connaissance du rapport de la société Power FX et notamment du budget qui en découlerait. Elle se déclare informée de la réglementation en vigueur.

En cas de demandes futures, une Assemblée Générale sera convoquée, sous forme d'une AGE le cas échéant éventuellement.

Sur une base de calcul de 60060 quotes-parts :

se sont abstenue•s : 3 copropriétaires totalisant 6400 quotes-parts

Francklin - Abad (2325) , Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , PINTO - RODRIGUES (1750)

est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 1930 quotes-parts

Koncewicz (1930)

Sur une base de calcul de 51730 quotes-parts :

ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 46600 quotes-parts

ont voté contre : 3 copropriétaires totalisant 5130 quotes-parts

Maes-Van De Wyer (2130) , DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

Est parti•e en cours de séance : Koncewicz (1930)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 58130 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir•s) et 41870 quotes-parts absents.

12) Décision n°12

Statut à donner et recommandations du CDC et du syndic suite à l'audit réalisé par la société Immopass Sans vote

Recommandation du CDC suite à cet audit de Immopass :

- 1) Isolation de la toiture avant 2030
- 2) Isolation des murs
- 3) Châssis de fenêtres

Le CDC se propose afin d'obtenir des premiers avis techniques et devis pour la réfection de la toiture. Rapport sera fait à la prochaine AG en vue de prendre les décision en la matière et de planifier les appels de fonds nécessaires.

Mr Wailliez attire l'attention de l'AG afin de veiller à la nécessité d'effectuer le démoussage de la couverture en toiture.

13) Décision n°13

Remarques et questions de locataires Sans vote

Ce point est déclaré sans objet

14) Décision n°14

Bilan et perspectives des sessions d'informations sur le temps de midi, avec des sujets d'actualité autour de la Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

15) Décision n°15

Divers sans vote Sans vote

Sans objet.

16) Décision n°16

Régime des assurances et sinistres Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que selon la loi aucune assurance n'est obligatoire en copropriété excepté celle de la responsabilité du Syndic.

Toutefois, le droit commun s'applique notamment par le biais du Règlement Général de copropriété.

16 - 1/1. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance, mais dont le montant évalué serait inférieur ou trop proche de la franchise, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale. Et par conséquent, autorise le Syndic à ne pas déclarer les dits sinistres visés auprès de l'assureur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer le montant en-dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 5000 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour autoriser le Syndic à ne pas déclarer tout dommage inférieur au montant susmentionné.

Il est rappelé qu'en cas de responsabilité d'un tiers identifiable, ce dernier sera facturé de manière privative.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

se sont abstenue•s : 4 copropriétaires totalisant 7805 quotes-parts

Wailliez - Gailly (1800) , Genot M. (1570) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Bento Pais (2830) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Vandervaeren (1605) représenté•e•s par Wailliez - Gailly

est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 2130 quotes-parts

Maes-Van De Wyer (2130)

Sur une base de calcul de 48195 quotes-parts :

ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 45195 quotes-parts

ont voté contre : 2 copropriétaires totalisant 3000 quotes-parts

DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

17) Décision n°17

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

17 - 1/2. ROI rapport d'activité du Groupe de Travail chargé de l'actualisation du ROI et présentation des Projets de textes adaptés Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le GT en charge de la révision du ROI a fait rapport de son activité. L'AG se déclare valablement informée. Le vote est déclaré sans objet. Mr Wailliez conteste l'existence de ce groupe de travail.

Cette décision est déclarée sans objet

17 - 2/2. Décision à prendre sur le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur rédigé par le groupe de travail volontaire et sa mise à jour au fur et à mesure des nouvelles législations / décisions Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur a été joint aux convocations.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur est divisé en deux parties :

- Les dispositions légales ;
- Les règles de « vie et mœurs » dans la copropriété.

La partie « vie et mœurs » dans la copropriété sera adaptée au fur et à mesure que l'Association tiendra ses séances d'Assemblées Générales. Chaque modification à ce chapitre devra être demandée par écrit au Syndic au minimum 3 semaines avant le début de quinzaine d'Assemblée Générale Ordinaire et fera l'objet d'une résolution qui sera soumise au vote de la majorité absolue.

La partie « dispositions légales » quant à elle, sera mise à jour par le Syndic à chaque fois que l'Association sera contrainte de le faire en raison de nouvelles législations, et ce sans vote préalable de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le Règlement d'Ordre Intérieur (partie 1 version proposée par le syndic avec mention de trois membres du CDC au minimum) et se déclare valablement informée sur le sujet. Mr Wailliez considère que la version "partie 1" proposée n'est pas légalement constituée.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 3080 quotes-parts

Van Tricht-Lacroix (3080)

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Francklin - Abad (2325) , Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin

Sur une base de calcul de 50400 quotes-parts :

ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 39595 quotes-parts

ont voté contre : 6 copropriétaires totalisant 10805 quotes-parts

Bento Pais (2830) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565) , Genot M. (1570) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Vandervaeren (1605) représenté•e•s par Wailliez - Gailly , Wailliez - Gailly (1800)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

18) Décision n°18

Information quant à l'affectation des honoraires du syndic pour des prestations complémentaires en dehors de l'accord du CDC Sans vote

Il est rappelé par le CDC qu'en cas de réunion sollicitée par un copropriétaire sans accord préalable de la part du CDC, cette prestation sera facturée de manière privative.

19) Décision n°19

Budgets de l'exercice 2024 - 2025 Sans vote

19 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 140 000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Le Syndic informe qu'en cas de décompte annuel, le calcul des provisions sur charges de l'exercice sera calculé sur base de ce budget.

Les appels de provision sur charges sont trimestriels, toutefois les copropriétaires qui désirent effectuer des versements mensuels (ou établir un ordre permanent auprès de leur banque) sont libres de le faire en divisant le montant de l'appel trimestriel par trois afin de verser chaque mois ce montant en lieu et place du versement trimestriel.

Dès lors les provisions sur charges suivantes seront établies :

- 01 Juillet 2024 35.000€
- 01 Octobre 2024 35.000€
- 01 Janvier 2025 35.000€

- 01 Avril 2025 35.000€

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

19 - 2/2. Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'AG a bien pris note du rapport Immopass qui était joint à la convocation et comme mentionné au point 12, le CDC fera rapport à la prochaine AG afin de planifier les appels nécessaires pour ces travaux à venir.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

20) Décision n°20

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières et le changement de fournisseurs le cas échéant Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Mr Wailliez nous fait remarquer qu'il n'est pas mentionné dans le rapport proposé par le syndic les éléments d'appréciation de ces fournisseurs. Ce dernier nous mentionne également que nous avons dépassé les délais de recours vis à vis du fournisseur Heroes.

L'AG se déclare valablement informée. Il est à rappeler que l'ascensoriste sera remplacé par BR Electrimek conformément à la décision de rénovation de l'ascenseur.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts
Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)
Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :
ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

21) Décision n°21

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

21 - 1/2. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Rappel :

Le fonds de roulement représente la somme qui être doit versé sur le compte courant de l'Association et qui va permettre au Syndic de payer les charges ordinaires (=périodiques) tout au long de la vie de la copropriété.

Chaque copropriétaire doit verser sa quote-part dans le fonds de roulement dès son entrée dans la copropriété. Il récupérera cette quote-part lors de la vente de son bien (= le fonds de roulement appartient au copropriétaire !).

En théorie, la quote-part d'un copropriétaire dans un fonds de roulement ne doit être versé qu'une seule fois. Toutefois, en pratique, plusieurs facteurs peuvent affectés le besoin en fonds de roulement ce qui entraine dès lors son augmentation :

- Le pouvoir d'achat a fortement augmenté (= importantes inflations successives, crises, etc.) ;
- L'Association possède de nombreuses créances envers ses copropriétaires (= présence de nombreux copropriétaires endetté) ;
- L'Association possède de nombreux comptes d'attente (= compte sinistre, compte de régularisation, etc.).

Le besoin en fonds de roulement est calculé par le Syndic selon un calcul précis et à chaque fois que l'analyse financière le justifie. L'approbation de l'augmentation se fait par l'Assemblée Générale.

Pour notre Association, le montant présent sur le fonds de roulement au 30/06/2024 (= date de la dernière clôture des comptes) est de 20 000€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de roulement existant.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 2130 quotes-parts

Maes-Van De Wyer (2130)

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 51350 quotes-parts :

ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51350 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

21 - 2/2. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 98 252,50 €.

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, *voir infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 28 000 € par le biais de 4 appels de fonds trimestriels d'un montant de 7000 € chacun exigibles aux dates suivantes : 1/01/2025, 01/04/2025, 01/07/2025 et 01/10/2025

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51730 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 1750 quotes-parts

PINTO - RODRIGUES (1750)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

22) Décision n°22

Décharges aux organes Sans vote

22 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51350 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 2130 quotes-parts

Maes-Van De Wyer (2130)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

22 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 3080 quotes-parts

Van Tricht-Lacroix (3080)

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 50400 quotes-parts :

ont voté pour : 25 copropriétaires totalisant 48270 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 2130 quotes-parts

Maes-Van De Wyer (2130)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

22 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 5 copropriétaires totalisant 9780 quotes-parts

DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565) , Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325) , Maes-Van De Wyer (2130)

Sur une base de calcul de 48350 quotes-parts :

ont voté pour : 24 copropriétaires totalisant 48350 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23) Décision n°23

Nominations des nouveaux organes Sans vote

23 - 1/10. Décision à prendre quant à élire Madame Lacroix comme membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme Lacroix comme membre du conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 3080 quotes-parts

Van Tricht-Lacroix (3080)

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 3 copropriétaires totalisant 6780 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325) , Maes-Van De Wyer (2130)

Sur une base de calcul de 48270 quotes-parts :

ont voté pour : 25 copropriétaires totalisant 48270 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 2/10. Décision à prendre quant à élire Monsieur Opdebeeck comme membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M.Opdebeeck comme membre du conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 1800 quotes-parts

Wailliez - Gailly (1800)

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 51680 quotes-parts :

ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51680 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 3/10. Décision à prendre quant à élire Monsieur Mangeleer comme membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M.Mangeleer comme membre du conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 3 copropriétaires totalisant 6780 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325) , Maes-Van De Wyer (2130)

Sur une base de calcul de 51350 quotes-parts :

ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51350 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 4/10. Décision à prendre quant à élire Monsieur van den Broeck comme membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M.Van den Broeck comme membre du conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 1800 quotes-parts

Wailliez - Gailly (1800)

sont considéré·e·s défaillant·e·s* : 3 copropriétaires totalisant 6450 quotes-parts

Dupret (1800) , Leclercq (2325) représenté·e·s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 49880 quotes-parts :

ont voté pour : 25 copropriétaires totalisant 49880 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 5/10. Décision à prendre quant à élire Monsieur vander Straeten comme membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M.vander Straeten comme membre du conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré·e·s défaillant·e·s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté·e·s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 6/10. Décision à prendre quant à élire Monsieur Simonin comme membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Simonin comme membre du conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré·e·s défaillant·e·s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté·e·s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51680 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 1800 quotes-parts

Wailliez - Gailly (1800)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 7/10. Décision à prendre quant à élire un-e autre candidat-e comme membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. Larousselle comme membre du conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :
sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts
Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)
Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :
ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 8/10. Décision à prendre quant à élire Monsieur Opdebeeck comme Commissaire aux Comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Opdebeeck comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :
sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts
Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)
Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :
ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 9/10. Décision à prendre quant à élire Monsieur Mangeleer comme Commissaire aux Comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Mangeleer comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

23 - 10/10. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL comme Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 3 copropriétaires totalisant 6450 quotes-parts

Dupret (1800) , Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 51680 quotes-parts :

ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51680 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

24) Décision n°24

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 08/10/2025 à 10H00 sous format hybride.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essayera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

25) Décision n°25

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal

Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté•e•s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :

ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 53480 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré•e comme défaillant•e : tout•e copropriétaire qui n'était pas présent•e ou représenté•e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un•e copropriétaire ou son•sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).



L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 14:33 .

Fait à : Logis-Gest - Rue Colonel Bourg 127 - 1140
Bruxelles

.....

Le Président :
.....

Le Secrétaire :
.....

Les présents :
.....

.....



VERTALING NEDERLANDS - BIJLAGE BIJ HET ORIGINEEL VERSLAG (FRANS) VAN
ALGEMENE VERGADERING VAN 30/10/2024
VME “ESTEREL”

1) Beslissing n°1

Samenstelling bureau van de vergadering – zonder stemming

1-1/2. Verkiezing van het bureau van de vergadering – Volstreekte meerderheid –
Stemsleutel: Algemeen

De mede-eigenaars, na onderzoek van de kandidaturen en na deliberatie, gaan over tot verkiezing van de leden van het bureau : de heer Simonin is verkozen tot Voorzitter van de vergadering.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

1-2/2. Verkiezing van de secretaris van de vergadering – Volstreekte meerderheid –
Stemsleutel: Algemeen

De mede-eigenaars gaan over tot verkiezing van de heer Sabbe (Logis-Gest bv) als Secretaris van de Vergadering.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

2) Beslissing n°2

Verslag van de Rekeningcommissaris of College van Rekeningcommissarissen -
zonder stemming

2-1/1. Verslag van de Rekeningcommissaris of College van Rekening-
commissarissen – Zonder stemming

Dit verslag was bij de convocatie gevoegd.

De Algemene Vergadering formuleert haar eventuele bemerkingen tegenover het controleorgaan.

Het College van Rekening-commissarissen geeft een positief advies.

3) Beslissing n°3

Goedkeuring van de rekeningen voor de periode van 01/07/2023 tot 30/06/2024
+ goedkeuring van de balans alsook de opsplitsing van de individuele rekeningen
op 30/06/2024 - zonder stemming

3-1/2. Goedkeuring van de rekeningen van 01/07/2023 tot 30/06/2024 – Volstreekte
meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, keurt voormelde rekeningen goed.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

3-2/2. Goedkeuring van de balans afgesloten op hogervermelde datum met inbegrip van de individuele saldi van iedere mede-eigenaar – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, keurt de balans afgesloten op hogervermelde datum met inbegrip van de individuele saldi van iedere mede-eigenaar goed.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

4) Beslissing n°4

Verslag van de Raad van Mede-eigendom – Zonder stemming

De Raad van Mede-eigendom; breng verslag uit over zijn activiteiten sinds de laatste statutaire Algemene Vergadering.

Hierbij een niet-uitputtende lijst van de activiteiten van de Raad van Mede-eigendom in 2023 – 2024:

- Twee vergaderingen van de Raad van mede-eigendom op 02/07 en 29/08/2024 ;
- Vergadering op site met "Lift Expertise" (conformiteit van de liften) ;
- Vergadering op site met Proximus (glasvezel) ;
- Vergadering op site met "Immo-Pass" (Energie-audit van het gebouw) ;
- Vergaderingen met "Finstrat" (elektrische laadpalen in de garages) ;
- Update Reglement van Interne Orde (RIO) ;
- Opvolging waterinfiltraties in de kelder n° 23 en tellerlokaal gas in 26A ;
- Vervanging van kapotte lampen in de gemeenschappelijke delen ;
- Periodieke vergaderingen met de tuinier ;
- Bestelling van 500 tulpenbollen ;
- Opvolging van de jaarlijkse plaatsing van de container;

De Algemene Vergadering verklaart zich hierbij voldoende geïnformeerd.

5) Beslissing n°5

Balans inzake mandaat gegeven aan de Raad van Mede-eigendom ten gevolge van de niet-oprichting van de werkgroep « Comité des investissements » - Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De heer Wailliez geeft toelichting aan de AV waarom hij dit punt op de agenda heeft laten plaatsten.

Hij vraagt hierbij aldus een verslag aan de RvM over dit onderwerp.

De RvM bevestigt dat het heeft overwogen:

- de renovatie van de liften
- de renovatie en isolatie van het dak
- zie het verslag van de RvM

Er wordt aan herinnerd dat deze groep niet werd opgericht en dat de RvM zich omringt met competente experts voor de verschillende onderwerpen om verslag uit te brengen aan de AV voor de komende werkzaamheden.

De AV verklaart de stemming over dit punt zonder voorwerp.

Een algemene oproep tot kandidaten wordt gedaan om hun steun en deelname aan de RvM te verlenen inzake bepaalde concrete punten binnen het kader van hun technische expertise.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

6) Beslissing n°6

Activiteiten van de Raad van Mede-eigendom: te ontvangen documenten -
Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De AV vraagt dat voortaan de verslagen van de vergaderingen van de RvM en de wettelijke documenten beschikbaar zouden zijn op het extranet.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

7) Beslissing n°7

Gerechtelijke procedures - Volstreekte meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

De Syndicus meldt dat er geen lopende gerechtelijke procedures zijn in de mede-eigendom.

De Vergadering verklaart zich hierbij voldoende geïnformeerd.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

8) Beslissing n°8

Conformiteit met reglementering – Zonder stemming

8-1/2 Te nemen beslissing inzake de conformering van de elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen – Volstreekte meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

Twee offertes waren bij de convocatie voor de huidige AV gevoegd. De AV besluit de offerte van Edi Construct voor een bedrag van 5.077,40 € goed te keuren en over te gaan tot deze conformiteitsaanpassing. Vervolgens zal een nieuwe inspectie door Vinçotte worden besteld. Er wordt aan de heer Wailliez gevraagd om zijn suggesties hierover aan de RvM door te geven.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

8-2/2 Te nemen beslissing inzake de financieringswijze van de werken - Volstreekte meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

Deze werken zullen met het reservefonds worden gefinancierd.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

9) Beslissing n°9

Dossier “Renovatie liften” – Werken – Zonder stemming

9-1/5 Te nemen beslissing inzake de renovatie van de liften – 2/3^{de} meerderheid -
Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, om deze werken uit te voeren.

Aangenomen met 2/3^{de} meerderheid.

9-2/5 Te nemen beslissing inzake de keuze van de optie voor deze werken - Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de werken onder optie 3 uit te voeren.

Aangenomen met volstrekte meerderheid.

9-3/5 Te nemen beslissing inzake de dienstverlener die voormelde werken zal uitvoeren - Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de werken te laten uitvoeren door « BR Electrimex ».

Aangenomen met volstrekte meerderheid.

9-4/5 Te nemen beslissing inzake de financieringswijze van de werken - Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, om de werken te financieren middels een bijzondere opvraging van 15.600€ die zo snel mogelijk zal worden uitgevoerd (1 november 2024 - betalingstermijn van 40 dagen). De AV geeft toelating aan de Syndicus geld te putten uit het reservefonds ten provisoire titel als de treforie niet toelaat de bestelling te plaatsen binnen de termijnen. De AV beveelt aan de mede-eigenaars die het willen, aan om een persoonlijk krediet aan te vragen bij hun bank.

Aangenomen met volstrekte meerderheid.

9-5/5 Te nemen beslissing inzake beroep te doen op een lening ter financiering van voormelde werken alsook eventueel te geven mandaat – 2/3^{de} meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

Dit punt is zonder voorwerp.

10) Beslissing n°10

Te nemen beslissing inzake de plaatsing van glasvezel in het gebouw door Proximus - 2/3^{de} meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

De AV beslist om het voorstel van Proximus om glasvezel te installeren, conform hun offerte bijgevoegd bij de convocatie, goed te keuren. Mr. Wailliez heeft de gratis diensten van een expert voorgesteld, maar de Algemene Vergadering verklaart dat de gestelde termijnen dit niet toelaten.

Aangenomen met 2/3^{de} meerderheid.

11) Beslissing n°11

Dossier « elektrische laadpalen voertuigen » — Wetgeving & studies - 2/3^{de} meerderheid - Stemsleutel : Algemeen

Vanaf 2035 → auto's en lichte bedrijfsvoertuigen met een verbrandingsmotor (diesel, benzine) zullen verboden zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Om deze overgang succesvol te laten verlopen, is een toename van het aantal beschikbare oplaadpunten essentieel.

We willen in de eerste plaats uw aandacht vestigen op de wet die onder bepaalde voorwaarden elke mede-eigenaar binnen een gebouw toestaat om het "gemeenschappelijke goed" te wijzigen, en dus (op eigen kosten) een laadpunt te installeren.

Hiervoor moet(en) de geïnteresseerde mede-eigenaar(s) minstens twee maanden voor aanvang van de werkzaamheden aan de Syndicus een aangetekende brief sturen met vermelding van het adres van de afzender, een beschrijving van de voorgenomen werkzaamheden en een bewijs van de beoogde optimalisatie van de infrastructuur (= in het belang van de mede-eigendom).

De VME kan beslissen om zelf de werkzaamheden uit te voeren. In dat geval informeert ze de geïnteresseerde mede-eigenaar(s) over haar intentie. De werkzaamheden moeten uiterlijk zes maanden na ontvangst van hun aangetekende brief beginnen.

De Vereniging kan alleen bezwaar maken tegen dit verzoek in geval van een legitiem belang.

De AV heeft een haalbaarheidsstudie uitgevoerd alvorens de installatie van laadpunten voor elektrische voertuigen binnen de VME werd toegestaan (= beschikbaar vermogen, noodzaak om "slimme" laadpunten te installeren voor elektrische voertuigen, installatie van speciale brandpreventieapparatuur zoals een "druknop" om alle laadpunten in één beweging uit te schakelen, enz.).

De Algemene Vergadering heeft kennisgenomen van het verslag van de firma Power FX en in het bijzonder het budget dat hieruit voortvloeit. Ze verklaart zich geïnformeerd over de geldende reglementering.

In het geval van toekomstige aanvragen, zal de Algemene Vergadering bijeen worden geroepen onder de vorm van een Bijzondere Algemene Vergadering eventueel.

Aangenomen met 2/3^{de} meerderheid.

12) Beslissing n°12

Te geven status en aanbevelingen van de RvM en de Syndicus inzake de audit verricht door de firma Immopass – Zonder stemming

Aanbevelingen van de RvM naar aanleiding van de audit van Immopass:

- 1) Isolatie van het dak voor 2030
- 2) Isolatie van de muren
- 3) raamkozijnen

De RvM stelt voor om eerste technische adviezen en offertes te verkrijgen voor de renovatie van het dak. Er zal verslag worden uitgebracht tijdens de volgende Algemene Vergadering om beslissingen te nemen over deze kwestie en om de nodige opvragingen te plannen.

De heer Wailliez vestigt de aandacht van de AV op de noodzaak over te gaan tot het ontmossen van de dakbedekking.

13) Beslissing n°13

Bemerkingen en vragen van de huurders – Zonder stemming

Dit punt wordt zonder voorwerp verklaart.

14) Beslissing n°14

Balans en vooruitzichten van de informatiesessies tijdens de lunchpauze, met actuele onderwerpen rond mede-eigendom – Volstreckte meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

Zonder voorwerp.

15) Beslissing n°15

Diverse – Zonder stemming

Zonder voorwerp.

16) Beslissing n°16

Verzekeringsregeling en schadegevallen – Zonder stemming

De Syndicus informeert de Algemene Vergadering dat volgens de wet geen enkele verzekering verplicht is in de mede-eigendom, behalve die van de aansprakelijkheid van de Syndicus.

Echter, het gemeen recht is van toepassing, met name via het Reglement van Mede-eigendom.

16-1/1 Te nemen beslissing wat betreft het bedrag onder welke de Syndicus (als orgaan van de VME) een schadelijder kan vergoeden via de fondsen van de VME

- 2/3^{de} meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

In het geval van schade als gevolg van een gebeurtenis gedekt door de verzekering, maar waarvan het geschatte bedrag lager zou zijn of ongeveer de vrijstelling (franchise) bedraagt, lijkt het aangewezen voor de VME om de schade te vergoeden met eigen middelen om de schadestatistiek niet te bezwaren.

Dientengevolge adviseert de Syndicus de VME om een bedrag vast te stellen waarbij de Syndicus (als orgaan van de VME) een getroffen partij kan/mag vergoeden zonder de Algemene Vergadering te raadplegen en als gevolg daarvan, de Syndicus machtigt om de betreffende schadegevallen niet aan te geven bij de verzekeraar.

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, om het bedrag waarbij de Syndicus (als orgaan van de VME) een getroffen partij kan/mag vergoeden via de fondsen van de VME, vast te stellen op 5.000€ excl. BTW. Dit bedrag wordt verrekend via de lopende kosten.

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de Syndicus te machtigen om geen enkele schade aan te geven die lager is dan het eerder genoemde bedrag.

Er wordt aan herinnerd dat, in geval van aansprakelijkheid van een identificeerbare derde partij, deze laatste individueel zal worden gefactureerd

Aangenomen met 2/3^{de} meerderheid.

17) Beslissing n°17

Reglement van Interne Orde – Zonder stemming

17-1/2 RIO activiteitenverslag van de Werkgroep belast met de actualisatie van het RIO en presentatie van het Project met de aangepaste teksten – Volstreckte meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

De werkgroep belast met de herziening van het RIO brengt verslag uit aan de AV. Deze verklaart zich voldoende geïnformeerd. De stemming wordt zonder voorwerp verklaard. De heer Wailliez betwist het bestaansrecht van deze werkgroep.

Zonder voorwerp.

17-2/2 Te nemen beslissing inzake het nieuwe Reglement van Interne Orde opgesteld door de werkgroep van vrijwilligers en de bijwerking naarmate er nieuwe wetgeving / beslissingen zijn - Volstreekte meerderheid – Stemsleutel: Algemeen

Het nieuwe Reglement van Interne Orde werd bijgevoegd bij de convocatie.

Dit Reglement van Interne Orde bestaat uit 2 delen :

- de wettelijke bepalingen ;
- de regels van “samenleving” binnen de mede-eigendom ;

Het deel « samenleving » binnen de mede-eigendom zal worden aangepast naarmate de VME haar Algemene Vergaderingen houdt. Elke wijziging hieraan moet schriftelijk worden aangevraagd bij de Syndicus minimaal 3 weken voor aanvang van de 15-daagse periode van een statutaire Algemene Vergadering en zal het onderwerp uitmaken van een resolutie die ter stemming wordt voorgelegd met volstreekte meerderheid.

Het deel “wettelijke bepalingen” daarentegen zal door de Syndicus worden bijgewerkt telkens wanneer de VME hiertoe wordt gedwongen vanwege nieuwe wetgeving, en dit zonder voorafgaande stemming door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, het Reglement van Interne Orde goed te keuren (Deel 1: voorgestelde versie door de Syndicus met vermelding van minimaal drie leden van de RvM) en verklaart zich hierover voldoende geïnformeerd. De heer Wailliez is van oordeel dat “deel 1” niet voldoet aan de juridische vereisten.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

18) Beslissing n°18

Informatie inzake de imputatie van de honoraria van de Syndicus voor bijkomende prestaties buiten akkoord van de RvM – Zonder stemming

Het wordt door de RvM herinnerd dat, in het geval van een vergadering die op verzoek van een mede-eigenaar wordt bijeengeroepen en dit zonder voorafgaande toestemming van de RvM, deze prestatie individueel zal worden gefactureerd.

19) Beslissing n°19

Budget boekjaar 2024-2025 – Zonder stemming

19-1/2 Te nemen beslissing inzake het aannemen van het budgettaire vooruitzicht voor de gewone uitgaven - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen (/10000)

De begroting van de gewone uitgaven werd bijgevoegd bij de convocatie en bedraagt 140.000€.

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de voorgestelde begroting voor de gewone uitgaven goed te keuren.

De Syndicus meldt dat in geval van een jaarlijkse afrekening, de berekening van de voorschotten van het boekjaar op dit budget zullen zijn gebaseerd.

De opvragingen zullen trimestrieel plaatsvinden; echter kunnen de mede-eigenaars die maandelijks een voorschot willen storten (of een permanente betaalopdracht bij hun bank hebben lopen), zulks doen door het bedrag van de trimestriële opvraging door 3 te delen.

Alzo zullen de voorschotten op lasten als volgt zijn :

+ 01 Juli 2024 35.000€

+ 01 Oktober 2024 35.000€

+ 01 Januari 2025 35.000€

+ 01 April 2025 35.000€

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

19-2/2 Te nemen beslissing tot goedkeuring van een voorlopige begroting voor te voorziene buitengewone kosten en/of presentatie van een meerjarig investeringsplan - Volstreckte meerderheid - Stemsleutel : Algemeen

De Algemene Vergadering heeft kennisgenomen van het Immopass-rapport dat bij de uitnodiging was gevoegd, en zoals vermeld in punt 12, zal de RvM verslag uitbrengen tijdens de volgende Algemene Vergadering om de benodigde opvragingen voor deze voorziene werkzaamheden te plannen.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

20) Beslissing n°20

Te geven gevolg en, in voorkomend geval, te nemen beslissing inzake de lopende contracten in de VME - Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De heer Wailliez merkt op dat in het verslag, voorgesteld door de Syndicus, geen waardeoordeel van de leveranciers is opgenomen.

Hij merkt tevens op dat de beroepstermijn tegenover de leverancier Heroes reeds verlopen is.

De AV verklaart zich voldoende geïnformeerd.

Ter herinnering : de liftfirma zal worden vervangen door BR Electrimex conform de beslissing inzake de renovatie van de lift.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

21) Beslissing n°21

Verhoging van het vermogen van de VME – Zonder stemming

21-1/2 Te nemen beslissing inzake de eventuele aanpassing van het werkingsfonds - Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Herinnering :

Het werkingsfonds betreft de som die op de zichtrekening van de VME dient gestort te worden en die de Syndicus toelaat de betaling van de gewone uitgaven (periodieke) gedurende het bestaan van de mede-eigendom te garanderen.

Elke mede-eigenaar dient zijn aandeel in dit werkingsfonds bij intrede in de mede-eigendom te storten. Bij verkoop van zijn /haar kavel zal dit aandeel terugbetaald worden (= werkingsfonds blijft eigendom van de mede-eigenaar!).

In theorie ... het aandeel van de mede-eigenaar in het werkingsfonds(ook waarborgfonds genoemd), dient slechts éénmaal betaald te worden. Echter, meerdere factoren kunnen ertoe leiden dat dit waarborgfonds dient aangepast te worden:

- De levensduurte is sterk toegenomen (opvolging van inflatie, crisis, enz.);
- De VME heeft verschillende schuldvorderingen openstaan ten laste van zijn mede-eigenaars (mede-eigenaars met openstaande schulden);
- De VME heeft meerdere wachtrekeningen (= schadegevallen, regularisatie,).

De behoefte aan werkkapitaal wordt berekend door de Syndicus volgens een nauwkeurige berekening en telkens wanneer de financiële analyse dit rechtvaardigt. De goedkeuring van de verhoging ervan gebeurt steeds door de Algemene Vergadering.

Voor onze VME, bedraagt het werkingsfonds op 30/06/2024 (= datum laatste afsluiting rekeningen) de som van 20.000,00€.

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, om het bestaande werkingsfonds niet te verhogen.

Aangenomen met volstrekte meerderheid.

21-2/2 Te nemen beslissing inzake de oprichting of de verhoging van het reservefonds - Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Bij de laatste afsluiting van de rekeningen bedroeg het reservefonds 98 252,50 €.

Bijkomend bij de opvragingen voor het reservefonds reeds gestemd door deze Algemene Vergadering, *zie infra*, beslist de Algemene Vergadering, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, om het bestaande reservefonds te verhogen met een bedrag van 28.000€ middels 4 trimestriële opvragingen van 7.000€ op volgende data: 1/01/2025, 01/04/2025, 01/07/2025 en 01/10/2025

Na verloop van maximum 5 jaar sinds de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient de mede-eigendom een reservefonds op te richten met een jaarlijkse bijdrage die minimum 5% moet bedragen van de totaliteit van de uitgaven van het voorafgaand boekjaar.

Aangenomen met volstrekte meerderheid.

22) Beslissing n°22

Kwijting aan de organen van de VME – Zonder stemming

22-1/3 Te nemen beslissing inzake kwijting aan de Rekeningcommissaris of het College van Rekeningcommissarissen - Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, kwijting te verlenen aan de Rekeningcommissaris of het College van Rekeningcommissarissen voor de uitvoering van hun controleopdracht.

Aangenomen met volstrekte meerderheid.

22-2/3 Te nemen beslissing inzake kwijting aan de Raad van Mede-eigendom - Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, kwijting te verlenen aan de Raad van Mede-eigendom voor de uitvoering van hun opdracht sinds de laatste statutaire Algemene Vergadering.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

22-3/3 Te nemen beslissing inzake kwijting aan de Syndicus - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, kwijting te verlenen aan de Syndicus voor de uitvoering van zijn wettelijke en contractuele opdrachten en dit sinds de laatste statutaire Algemene Vergadering.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23) Beslissing n°23

Benoeming van de nieuwe organen – Zonder stemming

23-1/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van Mevr. Lacroix als lid van de Raad van Mede-eigendom - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Mevr. Lacroix te benoemen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-2/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van de heer Opdebeeck als lid van de Raad van Mede-eigendom - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de heer Opdebeeck te benoemen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-3/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van de heer Mangeleer als lid van de Raad van Mede-eigendom - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de heer Mangeleer te benoemen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-4/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van de heer van den Broeck als lid van de Raad van Mede-eigendom - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de heer van den Broeck te benoemen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-5/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van de heer vander Straeten als lid van de Raad van Mede-eigendom - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de heer vander Straeten te benoemen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-6/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van de heer Simonin als lid van de Raad van Mede-eigendom - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de heer Simonin te benoemen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-7/10 Te nemen beslissing inzake de benoeming van een andere kandidate als lid van de Raad van mede-eigendom - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Mevr. Larousselle te benoemen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-8/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van de heer Opdebeeck als Rekeningcommissaris - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de heer Opdebeeck te benoemen als Rekeningcommissaris.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-9/10 - Te nemen beslissing inzake de benoeming van de heer Mangeleer als Rekeningcommissaris - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de heer Mangeleer te benoemen als Rekeningcommissaris.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

23-10/10 - Te nemen beslissing inzake benoeming Syndicus Logis-Gest ^{bv} en eventuele update van het beheerscontract - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, om LOGIS-GEST ^{bv} te benoemen als Syndicus van de VME tot de volgende statutaire Algemene Vergadering.

De Syndicus informeert de Algemene Vergadering dat het syndicuscontract voortaan regelmatig zal worden bijgewerkt om enerzijds te voldoen aan de wettelijke eisen van de banksector en anderzijds rekening te houden met de toekomstige uitbreiding van het werkgebied die aan de syndicus zal worden voorgesteld.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

24) Beslissing n°24

Vastleggen van de datum van de volgende statutaire Algemene Vergadering - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist om nu reeds de datum van de volgende statutaire Algemene Vergadering vast te leggen op 08/10/2025 om 10u00 en die op hybride wijze zal plaatsvinden.

Belangrijk: het vastleggen van de exacte datum voor het houden van een Algemene Vergadering komt de Syndicus toe, wetende dat deze laatste zoveel mogelijk hogervermelde datum dient te respecteren, maar hiervan kan afwijken door een onvoorziene gebeurtenis.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

25) Beslissing n°25

Nalezing en te geven mandaat aan de Voorzitter om het Proces-verbaal te ondertekenen - Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Nalezing van huidig Proces-Verbaal werd uitgevoerd in de loop van de vergadering.

De Vergadering verklaart zich voldoende geïnformeerd.

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging door al de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de Voorzitter van de vergadering te mandateren om huidig proces-verbaal digitaal te ondertekenen.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

Einde vergadering: 14u33.