

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #2322 - 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 : 29 novembre 2023 à 09:58

Moyens & Supports : Présentiel - Logis-Gest -

Rue Colonel Bourg 127 B16 -1140 Bruxelles /
Distanciel - <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG889082>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 29 novembre 2023, 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 Conseil de Copropriété.
- 3) Rapport des Commissaires aux comptes - approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Conformité réglementaire
- 6) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 7) Rappel à l'AG de la décision de l'AG du 08/10/2009 relatives aux frais d'emménagements et de déménagements
- 8) Décision à prendre quant à l'installation d'une climatisation privative (unité extérieure) sur la terrasse de l'appartement 34 - Demande faire par Madame Roozkrans Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 9) Décision à prendre quant à la mise en œuvre d'un audit énergétique et technique du bâtiment Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 10) Décision à prendre quant à la mise en oeuvre d'une étude de faisabilité portant sur l'installation future de bornes électriques de recharge de voitures (avant-projet) Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 11) Bilan des investissements et travaux exécutés, prévus et à prévoir avec activation d'un groupe de réflexion - Mandat à donner à ce groupe de travail Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 12) Statuts
- 13) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 14) Budget de l'exercice 2023/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 15) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 16) Nominations
- 17) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 18) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 19) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 20) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 21) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

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 a 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) , Lecomte (3440) , Mangeleer - Thunis (2505) , Opdebeeck - Rits (1780) , PINTO - RODRIGUES (1750) , Simonin (2860) , Van den Broeck (2730) , Van Tricht-Lacroix (3080) , Vander Elst (1420) , Wailliez - Gailly (1800)

Copropriétaires représentés : Baudoux (2080) représenté•e•s par Mangeleer - Thunis , De Boeck - Wibin (2420) représenté•e•s par Vander Elst , Delande - Bordy (2130) représenté•e•s par Van den Broeck , Demoucelle (1730) représenté•e•s par valerie Iacroy , Gargiulo (1800) représenté•e•s par valerie Iacroy , Larousselle (3060) représenté•e•s par Van den Broeck , Todorov - Todorova (2130) représenté•e•s par Van den Broeck , Guillaume-Mendes Da Ponte (2340) représenté•e•s par Wailliez - Gailly

► **Sur la base de la clé "Générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance :** 18/52 copropriétaires représentant 40695/100000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Bauwens (1740) , Bento Pais (2830) , Bui Van Phuoc (1510) , De Greve - Van Cutsem (1740) , De Nauw (1850) , Deglas - Dekeyser (1740) , DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565) , Denoiseux (230) , Dupret (1800) , Francklin - Abad (2325) , Genot M. (1570) , Godart (1570) , Grauwels (1640) , Hainaut (1740) , Hammer (1910) , Hanssens Chris (1740) , Hanssens Marie (1710) , Koncewicz (1930) , Leclercq (2325) , Lips (195) , Maes-Van De Wyer (2130) , Marchal-De Knoop (2080) , Nestor & Co (1420) , Parbhoo (1800) , Roozekrans M.H. (1995) , Siragusa (1510) , VAN DEN BOSCH (1935) , vander Straeten (2080) , Vandervaeren (1605) , Vantuyckom (2700) , Vermeire Eric (1640) , Vranckx (1410) , Zukowski (1905)

► **Sur la base de la clé "Générale", sont absents et non représentés :** 34/52 copropriétaires représentant 59305/100000 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. Election du bureau du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : Mr Simonin est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 40695 quotes-parts :
ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 40695 quotes-parts

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

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

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : le Syndic est élu(e) Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 40695 quotes-parts :
ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 40695 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 : Leclercq (2325) représenté•e•s par eric francklin , Francklin - Abad (2325)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 45345 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 54655 quotes-parts absents.

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de Copropriété. Sans vote

Le conseil de copropriété fait rapport de son activité :

- Deux réunions du conseil de copropriété les 11 avril et 31 août 2023
- Suivi par M. Opdebeeck du remplacement de la porte de garage
- Suivi par M. Van den Broeck de la réfection des aquadains devant la sortie du garage
- Suivi par M. Simonin de l'intervention lors de la panne de l'ascenseur de l'entrée 22
- Suivi par M. Opdebeeck de la réparation de la fuite d'eau dans la cave de la colonne 24
- Remplacement par M. Van den Broeck des lampes défectueuses dans les communs
- Réunions périodiques par M. Van den Broeck sur place avec le jardinier
- Suivi par M. Van den Broeck de l'intervention d'un taupier
- Commande par le conseil de 500 bulbes de tulipes et la scarification de la pelouse
- Suivi par M. Van den Broeck du placement du container
- Réalisation et affichage par MM. Opdebeeck et Van den Broeck des "info's Esterel"

L'assemblée générale se déclare valablement informée.

3) Décision n°3

Rapport des Commissaires aux comptes - approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 Sans vote

3 - 1/3. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes (joint à la convocation). L'assemblée générale se déclare valablement informée.

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

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 47275 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 52725 quotes-parts absents.

3 - 2/3. Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport des commissaires joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2023.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

3 - 3/3. Approbation du bilan au 30/06/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport des commissaires joint à la convocation et en avoir délibéré à

la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve le bilan présenté par le syndic arrêté à la date du 30/06/2023.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

4) Décision n°4

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

LeSyndic informe qu'il n'y a pas de contentieux actuellement. L'Assemblée se déclare valablement informée.

5) Décision n°5

Conformité réglementaire Sans vote

5 - 1/5. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le syndic n'a pas pris connaissance de l'existence d'un certificat de conformité électrique des communs de l'immeuble.

Logis-Gest souhaite sensibiliser la copropriété sur les impositions réglementaires en la matière.

Une réforme récente impose à une installation commune un contrôle tous les 5 ans (25 ans auparavant) afin de prouver la conformité des installations.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder au contrôle des installations par AIB Vinçotte, demande au syndic d'obtenir un devis pour les mises en conformité (Deux devis si le budget dépasse le seuil de la mise en concurrence - point 12.3) et mandate le CDC afin de valider le devis reçus si le budget ne dépasse pas 4000€ htva.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

5 - 2/5. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des cheminées et mandat éventuel à donner au CDC. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Le syndic a bien pris connaissance du fait que les cheminées ont fait l'objet d'un tubage. Cependant, étant donné que chaque appartement est relié de manière privative à cette cheminée, il n'y a aucune garantie de la conformité de ses raccords et par conséquent de la cheminée. Le syndic conseille donc, dans un souci de sécurité de procéder à une vérification par un organisme agréé.

Il s'agit ici d'une problématique de sécurité.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander au syndic de vérifier la situation actuelle concernant la conformité avec la société en charge de l'entretien des conduits de cheminées (Sub City).

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

5 - 3/5. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des ascenseurs. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Les événements récents (panne de l'ascenseur 22) ont mis en lumière la nécessité de mettre en œuvre une rénovation des ascenseurs. Le budget pour cela varie entre 6.000€ et 30.000€ par ascenseur.

Étant donné le budget en jeu et la complexité du dossier, le CDC et le syndic suggère de faire appel à un expert externe afin de le mandater pour :

- Une expertise technique
- L'élaboration d'un cahier des charges
- La demande de trois devis
- L'analyse des offres
- La négociation des devis et contrats de maintenance
- La présentation de l'étude

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater pour cela la société Lift Expertise selon le devis joint à la convocation (2023DL2493). Une réunion de briefing préalable à cette mission sera organisée entre le CDC et la société Lift Expertise.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

5 - 4/5. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux ou étude visés ci-avant. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer la prestation de Lift Expertise par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

5 - 5/5. Statut à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement du contrôle PEB. Sans vote

Le syndic informe l'Assemblée Générale que les communs de l'immeuble ont fait l'objet de contrôles énergétiques en novembre 2022 et que les certificats sont disponibles sur l'extranet (Copropriété – Information – Rapports et plans). Ces certificats sont valables jusqu'au 04 novembre 2032.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

6) Décision n°6

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

6 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remise en peinture du hall d'entrée 26 Majorité des deux tiers - Clé de vote : Entrée / inkom 26

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer ces travaux, mandate Mme Lacroix afin d'établir le cahier des charges succinct pour préciser les travaux à mettre en œuvre, demande au syndic d'obtenir un/des devis (fonction du budget) et mandate le CDC afin de valider le devis. Ces travaux seront réalisés après le passage de Proximus pour l'installation de la fibre optique.

Sur une base de calcul de 5960 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 5960 quotes-parts

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

6 - 2/3. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Entrée / inkom 26

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par les charges courantes du 26.

Sur une base de calcul de 5960 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 5960 quotes-parts

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

6 - 3/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux d'installation de la fibre optique par Proximus

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Proximus a fait parvenir une offre afin d'installer la fibre optique dans l'immeuble. Il est à noter que pour l'instant cette installation est gratuite. Cette offre a été envoyée à l'ensemble de la copropriété.

Proximus nous met en garde sur le fait que sans la fibre dans l'immeuble, le téléphone, la TV et l'internet des clients Proximus et des clients des opérateurs utilisant le réseau Proximus seront à terme définitivement coupés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer les travaux et accepte la proposition de Proximus du 07/06/2023 (Dossier 2874478 - 6871760). Il sera suggéré à Proximus de trouver un trajet alternatif afin qu'ils entrent par le bas dans chaque appartement. Une réunion sur place sera organisée entre Proximus et le CDC afin de clarifier certains derniers points et de prendre les dernières décisions esthétiques (intérieur et extérieur).

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Rappel à l'AG de la décision de l'AG du 08/10/2009 relatives aux frais d'emménagements et de déménagements

Sans vote

Voici la résolution qui avait été adoptée à l'unanimité lors de l'AG du 08/10/2009 :

« Cette indemnité sera à charge du locataire et non du propriétaire.

Si c'est un propriétaire qui emménage ou déménage, il payera la même indemnité.

La facturation de 100,00 euro pour les 2 mouvements se fera à l'entrée de chaque nouveau résident et ceci à partir du 09.10.2009. »

Rappel est fait à l'assemblée qui se déclare valablement informée.

8) Décision n°8

Décision à prendre quant à l'installation d'une climatisation privative (unité extérieure) sur la terrasse de l'appartement 34 - Demande faire par Madame Roozekrans Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Ce type de demande risque à l'avenir de se généraliser.

L'AG propose de remettre cette décision dans la rédaction du projet de ROI afin d'établir une règle générale pour l'ensemble du bâtiment.

Mme Roozekrans n'étant pas présente, elle ne peut nous présenter son projet.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Décision à prendre quant à la mise en œuvre d'un audit énergétique et technique du bâtiment Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Afin de réaliser un diagnostic technique et énergétique complet de votre immeuble, le syndic suggère de réaliser un audit par la société ImmoPass.

Cet audit aborde entre autre les points suivants :

- Enveloppe de l'immeuble
- Pathologie du bâtiment
- Conformité incendie
- Pistes afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment

Le coût de ce type d'audit est de 99€ htva par appartement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser cet audit en mandate le syndic afin qu'il fasse le nécessaire avec la société ImmoPass et de préciser que le point lié à la conformité Vlareem devra être abordé.

L'AG décide de financer cet audit par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à la mise en oeuvre d'une étude de faisabilité portant sur l'installation future de bornes électriques de recharge de voitures (avant-projet) Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Afin de se préparer à l'installation future de bornes électriques pour recharge de voitures électriques, le syndic suggère de faire appel à une société externe en vue de :

- Analyser les besoins de la copropriété (intérieur et extérieur)
- Analyser les actions à prendre en vue d'être en conformité
- Analyser les aspects techniques
- Proposer une solution de recharge et estimation budgétaire

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater pour cela la société Finstrat selon le devis joint à la convocation (du 12/09/2023).

Cet audit sera financé par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Bilan des investissements et travaux exécutés, prévus et à prévoir avec activation d'un groupe de réflexion - Mandat à donner à ce groupe de travail Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Il est proposé de mettre en place un groupe de réflexion car le passé nous a démontré que l'expertise de certains a permis de faire des économies substantielles sur certains dossiers. L'idée n'est pas d'être concurrent au CDC mais d'y ajouter un groupe de réflexion qui travaillerait en étroite collaboration avec ce dernier.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés décide de ne pas constituer ce groupe de réflexion et de poursuivre une bonne collaboration et communication entre les copropriétaires et le CDC (comme cela s'est passé pour l'appel d'offre de la fourniture en électricité des communs).

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Statuts Sans vote

12 - 1/3. Appel aux candidatures des futurs membres du groupe de travail pour la mise en conformité légale du Règlement d'Ordre Intérieur (groupe constitué lors de l'AG du 10 mars 2022) - Les futurs membres se feront connaître par mail après l'AG. Sans vote

Le syndic rappelle à l'Assemblée la décision qui avait été prise lors de l'AG du 10 mars 2022 quant à la constitution d'un groupe de travail « ROI ».

Ce groupe de travail aura pour mission de préparer un projet de ROI (partie Vie et Mœurs de la copropriété) au départ d'un exemple qui sera remis par le syndic. Ce projet ainsi préparé sera soumis au vote de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Un appel aux candidatures est fait afin que vous vous fassiez connaître auprès du syndic avant la fin du mois de décembre.

L'Assemblée Générale remercie d'ores et déjà les candidats.

Si aucun texte n'était proposé au syndic avant la prochaine AG ordinaire, le texte qui aura été proposé par le syndic sera présenté lors de cette AG.

12 - 2/3. Décision à prendre quant à fixer la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. La décision sera reprise dans le ROI. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine de l'Assemblée Générale à la période du 01/10 au 15/10.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

12 - 3/3. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. La décision sera reprise dans le ROI Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à partir de 5% du budget prévisionnel (HTVA) pour tout nouvel appel d'offres.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition. A défaut, les contrats sont consultables moyennant la prise d'un rendez-vous préalable. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les contrats en place et de poursuivre la fourniture électrique avec le contrat cadre de Engie à partir du 01 janvier 2024.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

14) Décision n°14

Budget de l'exercice 2023/2024 Sans vote

14 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le projet de budget prévisionnel pour l'exercice 2023-2024 est fixé à 130.000 euro. Pour réaliser ce budget les provisions trimestrielles devront être établies à 0,35 euro par quotité à partir du 01/01/2024.

L'assemblée générale approuve cette proposition des commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

14 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le syndic rappelle que différents travaux importants sont à prévoir à l'avenir.

L'Assemblée Générale déclare qu'à l'heure actuelle il n'y a pas de décision à prendre à ce sujet et déclare donc le vote sans objet. Ce budget sera établi lors de la prochaine AG sur base des rapports reçus (immopass, Finstrat, Lift Expertise,...).

Cette décision est déclarée sans objet

14 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le montant présent sur le fonds de roulement à la dernière clôture des comptes au 30/06/2023 est de 20.000 €.

Malgré le montant assez faible du fonds de roulement par rapport au budget annuel, la trésorerie reste à l'équilibre grâce aux provisions de charges trimestrielles.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le Fonds de roulement à 20.000€.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

14 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générale

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 89.283,71 €. 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 ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 12.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 3.000 € à lancer à partir de 01/01/2024.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou de plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

15) Décision n°15

Décharges à donner Sans vote

15 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux Commissaires aux Comptes pour leur mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

15 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de syndic depuis l'Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

15 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Nominations Sans vote

17) Décision n°17

Conseil de Copropriété Sans vote

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

17 - 1/7. Désignation de Mme Lacroix comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mme Lacroix comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 2/7. Désignation de Mr Opdebeeck comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Opdebeeck comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 4650 quotes-parts
Franklin - Abad (2325) , Leclercq (2325) représentés par eric franklin
Sur une base de calcul de 42625 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 42625 quotes-parts

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

17 - 3/7. Désignation de Mr Simonin comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Simonin comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 4/7. Désignation de Mr Mangeleer comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Mangeleer comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 5/7. Désignation de Mr Van den Broeck comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Van den Broeck comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 6/7. Désignation de Mr vander Straeten comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr vander Straeten comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 7/7. Désignation d'un autre membre du conseil de copropriété qui se présenterait en dernière minute Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

18) Décision n°18

Commissaire aux comptes Sans vote

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction : voir points ci-après. Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle, il(s) fera(ont) rapport. Pour rappel, les informations sont mises à disposition du(des) Commissaire(s) aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

18 - 1/2. Désignation de Mr Opdebeeck comme membre du collège de commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Opdebeeck comme membre de son collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté par eric francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 42625 quotes-parts :

ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 42625 quotes-parts

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

18 - 2/2. Désignation de Mr Mangeleer comme membre du collège de commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Mangeleer comme membre de son collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

19) Décision n°19

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Logis-Gest SRL est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat de gestion est mis à jour et a été joint à la convocation. L'assemblée générale, ayant marqué son accord, mandate le Président de la présente pour signer électroniquement le contrat mis à jour.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

20) Décision n°20

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 02/10/2024 à 10:00 à l'adresse suivante : Bureau de Logis-Gest.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

21) Décision n°21

Lecture du PV des décisions et signature de ce PV Sans vote

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite le Président à le signer.

* 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 13:15 .

Fait à : Logis-Gest - Rue Colonel Bourg 127 B16 -1140
Bruxelles

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

VERTALING NEDERLANDS - BIJLAGE BIJ HET ORIGINEEL VERSLAG (FRANS) VAN
ALGEMENE VERGADERING VAN 29/11/2023
VME ESTEREL

1) Beslissing n°1

Samenstelling bureau van de vergadering – zonder stemming

1 - 1/2. Verkiezing van het bureau van de vergadering – Volstreckte 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 volstreckte meerderheid.

1 - 2/2. Verkiezing van de secretaris van de vergadering – Volstreckte 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 Syndicus wordt aangeduid als Secretaris van de Vergadering.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

2) Beslissing n°2

Verslag van de Raad van Mede-eigendom – zonder stemming

De Raad van Mede-eigendom geeft een overzicht van zijn activiteiten:

- Twee vergaderingen van de RvM op 11 april et 31 augustus 2023
- Opvolging door de heer Opdebeeck van de vervanging van de garagepoort
- Opvolging door de heer Van den Broeck van de renovatie van de aquadrains voor de uitgang van de garage
- Opvolging door de heer Simonin inzake de interventie bij de liftpanne ingang 22
- Opvolging door de heer Opdebeeck inzake de herstelling van het waterlek in de kelder van de colonne 24
- Vervanging door de heer Van den Broeck van de defecte lampen in de gemene delen
- Periodieke vergaderingen ter plaatse door de heer Van den Broeck met de tuinman
- Opvolging door de heer Van den Broeck inzake molbestrijding
- Bestelling door de Raad van 500 tulpenbollen en verticuteren van het gazon
- Opvolging door de heer Van den Broeck van de plaatsing van de container
- Realisatie en affichage door de heren Opdebeeck en Van den Broeck van "info's Esterel"

3) Beslissing n°3

**Verslag van de Rekeningcommissarissen – Goedkeuring van de rekeningen van
01/07/2022 tot 30/06/2023 - zonder stemming**

3 - 1/3. Verslag van de Rekeningcommissaris – Zonder stemming

De Rekeningcommissaris geeft verslag over de verificatie van de rekeningen (bijgevoegd bij de convocatie).

De Vergadering verklaart zich voldoende geïnformeerd.

3 - 2/3. Goedkeuring van de rekeningen van 01/07/2022 tot 30/06/2023 – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering, na het verslag van de Rekeningcommissaris, bijgevoegd bij de convocatie, te hebben onderzocht en na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, keurt de rekeningen afgesloten op 30/06/2023, zoals voorgelegd door de Syndicus, goed.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

3 - 3/3. Goedkeuring van de balans op 30/06/2023 – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering, na het verslag van de Rekeningcommissaris, bijgevoegd bij de convocatie, te hebben onderzocht en na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, keurt de balans afgesloten op 30/06/2023, zoals voorgelegd door de Syndicus, goed.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

4) Beslissing n°4

Stand van zaken inzake de lopende geschillen – zonder stemming

De Syndicus meldt dat er momenteel geen lopende geschillen zijn.

De Algemene Vergadering verklaart zich voldoende geïnformeerd.

5) Beslissing n°5

Conformiteit reglementering – zonder stemming

5 - 1/5. Te nemen beslissing inzake het in conformiteit stellen van de elektrische installatie – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Syndicus heeft geen kennis van het bestaan van een conformiteitsattest elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen.

Logis-Gest wenst de mede-eigendom te wijzen op de reglementaire bepalingen inzake deze materie.

Een recente wetsoepassing legt de verplichting tot controle van de gemeenschappelijke installatie iedere 5 jaar op (voorheen 25 jaar) ter staving van de conformiteit van deze installatie.

De Algemene Vergadering, na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist tot uitvoering van de controle van de installatie door AIB Vinçotte over te gaan – vraag aan de Syndicus een bestek te verkrijgen voor de inconformiteitsstelling (twee bestekken als het budget de drempel van de inconcurrentiestelling overschrijdt – punt 12.3). De RvM wordt gemandateerd het bestek te valideren als het budget 4 000€ excl. BTW niet overschrijdt.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

5 - 2/5. Te nemen beslissing inzake het in conformiteit stellen van de schouwen en eventueel mandaat te verlenen aan de RvM – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Syndicus heeft nota genomen van het feit dat de schouwen voorzien zijn van een schoorsteeninzetpijp.

Echter, om reden dat ieder appartement privaat aangesloten is op deze schouw, is er geen garantie dat deze aansluitingen conform de reglementering zijn waarbij hetzelfde geldt voor de schoorsteen.

De Syndicus raadt dan ook aan, in het kader van veiligheid, een nazicht door een erkend organisme te laten verrichten.

Het betreft hier inderdaad een zaak van veiligheid.

De Algemene Vergadering, na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist aan de Syndicus te vragen de huidige situatie inzake conformiteit na te kijken samen met de firma die het onderhoud van de schouwpijpen doet (Sub City).

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

5 - 3/5. Te nemen beslissing inzake de conformiteit van de liften – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De laatst voorgevallen feiten (defect lift 22) hebben de noodzaak over te gaan tot renovatie van de liften naar voor gebracht. Het voorziene budget hiervoor varieert tussen de 6 000€ en 30 000€ per lift.

Gezien het omvangrijke budget en de complexiteit van het dossier, stellen de RvM en de Syndicus voor beroep te doen op een externe deskundige met volgend mandaat :

- een technische expertise
- het opstellen van een lastenboek
- de aanvraag van drie bestekken
- de analyse van de bestekken
- de onderhandeling inzake de bestekken en onderhoudscontracten
- presentatie van de studie

De Algemene Vergadering, na onderzoek van de documenten gevoegd bij de convocatie en na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist de firma Lift Expertise hiervoor te belasten volgens bestek bijgevoegd bij de convocatie (2023DL2493). Een vergadering met voorafgaande briefing aan deze opdracht zal worden georganiseerd tussen de RvM en de firma Lift Expertise.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

5 - 4/5. Te nemen beslissing inzake de financieringswijze van de werken of studies waarvan hierboven sprake – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering, na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist de prestaties van Lift Expertise te financieren uit het werkingsfonds (= lopende kosten).

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

5 - 5/5. Te geven statuut aan de verplichting om een EPC-attest te laten opstellen – Zonder stemming

De Syndicus informeert de Algemene Vergadering dat de gemeenschappelijke delen van het gebouw in november 2022 het voorwerp hebben uitgemaakt van energiebeheersingsmaatregelen en dat de certificaten beschikbaar zijn in het extranet (Copropriété – Information – Rapports et plans).

Deze certificaten zijn geldig tot 04 november 2032.

De Vergadering verklaart zich voldoende geïnformeerd.

6) Beslissing n°6

Te voorziene werken, contracten en onderhoud – zonder stemming

6 - 1/3. Te nemen beslissing inzake de schilderwerken in de inkomhal 26 – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering, na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist deze werken uit te voeren. Mandateert Mevr. Lacroix een beknopt lastenboek op te stellen met precisering van de uit te voeren werken. Vraagt aan de Syndicus één/twee bestekken (in functie van het budget) op te vragen. Mandateert de RvM om het bestek te valideren. Deze werken zullen uitgevoerd worden na de passage van Proximus mbt. de installatie van de glasvezel.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

6 - 2/3. Te nemen beslissing inzake de financiering van hogervermelde werken – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering, na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist de werken te financieren ten laste van de lopende uitgaven van 26.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

6 - 3/3. Te nemen beslissing inzake de installatie van de glasvezel door Proximus – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Proximus heeft een voorstel overgemaakt inzake de installatie van glasvezel in het gebouw. Te noteren is dat momenteel deze installatie volledig gratis is. Dit voorstel werd overgemaakt aan al de mede-eigenaars.

Proximus wijst er jullie op dat zonder de glasvezel in het gebouw, de telefoon, de TV en het internet van zowel de Proximus-kanten als de klanten van operators die het Proximus-netwerk gebruiken, volledig zal wegvallen.

De Algemene Vergadering, na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist de werken te laten uitvoeren en aanvaardt het voorstel van Proximus van 07/06/2023 (Dossier 2874478 - 6871760). Er zal aan Proximus worden voorgesteld een alternatief traject te zoeken zodat ze elk appartement van onderaf binnenkomen. Een vergadering ter plaatse zal worden georganiseerd tussen Proximus en de RvM om nog enige laatste punten uit te klaren alsook de laatste beslissingen te nemen inzake het esthetisch aspect (binnen en buiten).

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

7) Beslissing n°7

Herinnering aan de AV van de beslissing van de AV dd. 08/10/2009 inzake verhuus (inkomend – uitgaand) – zonder stemming

Hierbij de resolutie die bij unanimiteit werd aangenomen in de AV van 08/10/2009:

« Cette indemnité sera à charge du locataire et non du propriétaire.

Si c'est un propriétaire qui emménage ou déménage, il payera la même indemnité.

La facturation de 100,00 euro pour les 2 mouvements se fera à l'entrée de chaque nouveau résident et ceci à partir du 09.10.2009. »

Dit principe wordt nogmaals herinnerd aan de vergadering die zich voldoende geïnformeerd verklaart.

8) Beslissing n°8

Te nemen beslissing inzake het plaatsen van een privaat climatiseertoestel (buitenunit) op het terras van appartement 34 – vraag van Mevrouw Roozkrans
– Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Dit type van aanvraag riskeert in de toekomst veelvuldig voor te komen.

De AV stelt voor deze beslissing te verwijzen naar het opstellen van het voorstel van RIO om also een algemene regel voor het gebouw te kunnen uitwerken.

Mevrouw Roozkrans zijnde afwezig, kan haar project niet presenteren.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

9) Beslissing n°9

Te nemen beslissing inzake het opstarten van een energie- en technische audit van het gebouw – Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Om een volledige technische en energiediagnose uit te voeren van Uw gebouw, stelt de Syndicus voor de audit te laten uitvoeren door de firma ImmoPass.

Deze audit snijdt o.m. volgende punten aan :

- gebouwschil
- pathologie van het gebouw
- brandveiligheid
- voorstellen tot verbetering energieprestaties van het gebouw

Kost van dergelijke audit : 99€ excl. BTW per appartement.

De Algemene Vergadering, na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist deze audit uit te voeren en mandateert de Syndicus het dossier verder op te volgen samen met de firma ImmoPass en te preciseren dat het punt conformiteit Vlarex aan bod moet komen.

De AV beslist deze audit te financieren met de lopende kosten.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

10) Beslissing n°10

Te nemen beslissing inzake het opstarten van een haalbaarheidsstudie inzake de toekomstige installatie van elektrische laadpalen (voorstudie) – Volstreekte meerderheid
- Stemsleutel: Algemeen

Ter voorbereiding van de toekomstige installatie van elektrische laadpalen voor het opladen van elektrische wagens, stelt de Syndicus voor beroep te doen op een externe firma met de vraag:

- Analyse van de behoeften van de mede-eigendom (binnen en buiten)

- Analyse van de te ondernemen stappen om de conformiteit te respecteren
- Analyse van de technische aspecten
- Een laadoplossing voorstellen met raming budget

De Algemene Vergadering, na onderzoek van de documenten bijgevoegd bij de convocatie en na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist de firma Finstrat te mandateren voor deze audit volgens bestek bijgevoegd bij de convocatie (van 12/09/2023).

De AV beslist deze audit te financieren met de lopende kosten.

Aangenomen met volstrekte meerderheid.

11) Beslissing n°11

Balans van de investeringen en uitgevoerde werken, voorzien of te voorzien met activatie van een denkgroep – Mandaat te geven aan deze werkgroep – 2/3^{de} meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Er wordt voorgesteld een denkgroep op te richten omdat het verleden reeds heeft bewezen dat de expertise van sommigen toegelaten heeft belangrijke besparingen te realiseren in sommige dossiers. De bedoeling is niet in concurrentie te treden met de RvM, maar een denkgroep op te richten die strikt zal samenwerken met de RvM.

De Algemene Vergadering, na onderzoek van de documenten bijgevoegd bij de convocatie en na deliberatie bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist geen denkgroep op te richten en de weg van een degelijke samenwerking en communicatie tussen de mede-eigenaars en de RvM te blijven bewerkstelligen (zoals reeds gebeurd voor de aanvraag bestek levering elektriciteit gemeenschappelijke delen).

Aangenomen met 2/3de meerderheid.

12) Beslissing n°12

Statuten – Zonder stemming

12 - 1/3. Oproep tot kandidaturen voor toekomstige leden werkgroep voor de wettelijke aanpassing van het Reglement van Interne Orde (groep opgericht tijdens de AV van 10 maart 2022). De toekomstige leden dienen zich aan te melden per mail na de AV – Zonder stemming

De Syndicus verwijst naar de beslissing die op de AV van 10 maart 2022 werd genomen en waarbij een werkgroep "RIO" werd opgericht.

Deze werkgroep heeft als opdracht een voorstel tot RIO uit te werken (deel Vie et Mœurs de la copropriété) op basis van een template die zal overgemaakt worden door de Syndicus. Het uitgewerkte voorstel zal dan aan de volgende statutaire AV ter stemming worden voorgelegd.

Een oproep tot kandidaturen wordt dan ook gedaan met de vraag U kenbaar te maken bij de Syndicus voor het einde van de maand december.

De Algemene Vergadering spreekt nu reeds zijn dank uit aan de kandidaten.

Als geen enkele projecttekst wordt voorgesteld aan de Syndicus voor volgende statutaire AV, dan zal de tekst die door de Syndicus werd overgemaakt gepresenteerd worden aan deze AV.

12 - 2/3. Te nemen beslissing inzake de periode van 15 dagen waarbinnen de gewone Algemene Vergadering van de VME dient plaats te vinden. De beslissing zal worden opgenomen in het RIO – Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, om de periode van 15 dagen waarbinnen de Algemene Vergadering dient plaats te vinden, vast te leggen op 01/10 tot 15/10.

Aangenomen met volstrekke meerderheid.

12 - 3/3. Te nemen beslissing inzake het vast te stellen bedrag waarboven de werken via in concurrentiestelling verplicht moeten worden uitbesteed. De beslissing zal worden opgenomen in het RIO. – Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, het bedrag waarboven de werken via in concurrentiestelling verplicht wordt vast te leggen op 5% van het voorziene budget (excl. BTW) voor elke nieuwe aanvraag offerte.

Aangenomen met volstrekke meerderheid.

13) Beslissing n°13

Informatie inzake de lopende contracten in de mede-eigendom – Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De syndicus herinnert eraan dat de mede-eigenaars de totaliteit van de contracten kunnen consulteren op het extranet dat te hunner beschikking staat. Indien dit niet mogelijk zou zijn, kunnen de contracten eveneens geraadpleegd worden na voorafgaandelijke afspraak. De Vergadering neemt kennis van de bestaande contracten en de wijze waarop hiervan kennis kan worden genomen.

De Algemene Vergadering beslist na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, de huidige lopende contracten te behouden alsook de levering elektriciteit te voorzien via het kadercontract met ENGIE vanaf 01 januari 2024 .

Aangenomen met volstrekke meerderheid.

14) Beslissing n°14

Budget boekjaar 2023/2024 – Zonder stemming

14 - 1/4. Presentatie geschat budget gewone uitgaven– Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Het voorstel geschat budget voor het boekjaar 2023-2024 is vastgesteld op 130 000€. Om dit budget te realiseren zullen de trimestriële opvragingen 0,35€ per kwotiteit bedragen en dit vanaf 01/01/2024.

De Algemene Vergadering keurt dit voorstel van de rekeningcommissarissen goed.

Aangenomen met volstrekke meerderheid.

14 - 2/4. Presentatie geschat budget buitengewone uitgaven (meerjarig investeringsplan) – Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Syndicus verwijst naar de verschillende belangrijke werken die in de toekomst zijn voorzien.

De Algemene Vergadering verklaart dat dienaangaande momenteel er geen beslissing dient te worden genomen en verklaart deze stemming zonder voorwerp. Het budget zal opgesteld worden bij de volgende AV op basis van verkregen verslagen (ImmoPass, Finstrat, Lift Expertise, ...).

Deze beslissing is zonder voorwerp.

14 - 3/4. Eventuele aanpassing van het werkingsfonds – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Bij de laatste afsluiting van de rekeningen op 30/06/2023 bedroeg het werkingsfonds 20 000 €.

Niettegenstaande het relatief klein bedrag als werkingsfonds en dit in verhouding met het jaarbudget, blijven de kasmiddelen in evenwicht dankzij de trimestriële provisies.

De Algemene Vergadering beslist het werkingsfonds ten belope van het huidige bedrag van 20 000 € te behouden.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

14 - 4/4. Oprichting of verhoging van het reservefonds– Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Bij de laatste afsluiting van de rekeningen bedroeg het reservefonds 89 283,71 €.

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. De VME kan echter met 4/5de meerderheid beslissen toch geen verplicht reservefonds op te richten.

De Algemene Vergadering beslist bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars het bestaande reservefonds te verhogen met een bedrag ten belope van 12 000 € te financieren middels 4 opvragingen van 3 000 € en dit vanaf 01/01/2024.

Ter herinnering: het reservefonds blijft eigendom van de VME en zal in geen geval bij een gebeurlijke verkoop van 1 of meerdere kavels door de syndicus worden terugbetaald aan de mede-eigenaar/verkoper. Dit fonds zal gebruikt worden ter financiering van de door de Algemene Vergadering nog niet-gestemde toekomstige werken.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

15) Beslissing n°15

Te geven kwijting – Zonder stemming

15 – 1/3. Aan de Rekeningcommissaris(sen)– Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, kwijting te geven aan de Rekeningcommissaris voor zijn controleopdracht inzake het houden van een correcte boekhouding van de VME door de syndicus sinds de laatste gewone Algemene Vergadering.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

15 – 2/3. Aan de Raad van Mede-eigendom – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, kwijting te geven aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor hun controleopdracht van de syndicus sinds de laatste gewone Algemene Vergadering.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

15 – 3/3. Aan de Syndicus – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, kwijting te geven aan de syndicus voor zijn beheer sinds de laatste gewone Algemene Vergadering.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

16) Beslissing n°16

Benoemingen – Zonder stemming

17) Beslissing n°17

Raad van Mede-eigendom – Zonder stemming

Na oproep van kandidaten en na beraadslaging, beslist de Algemene Vergadering bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars de Raad van Mede-eigendom als volgt samen te stellen:

17 – 1/7. Verkiezing van Mevr. Lacroix als lid van de RvM – Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Mevr. Lacroix als lid van de RvM te verkiezen.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

17 – 2/7. Verkiezing van Dhr. Opdebeeck als lid van de RvM – Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. Opdebeeck als lid van de RvM te verkiezen.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

17 – 3/7. Verkiezing van Dhr. Simonin als lid van de RvM – Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. Simonin als lid van de RvM te verkiezen.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

17 – 4/7. Verkiezing van Dhr. Mangeleer als lid van de RvM – Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. Mangeleer als lid van de RvM te verkiezen.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

17 – 5/7. Verkiezing van Dhr. Van den Broeck als lid van de RvM – Volstreekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. Van den Broeck als lid van de RvM te verkiezen.

Aangenomen met volstreekte meerderheid.

17 – 6/7. Verkiezing van Dhr. Vander Straeten als lid van de RvM – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. Vander Straeten als lid van de RvM te verkiezen.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

17 – 7/7. Verkiezing van een ander lid van de RvM die zich op het laatste ogenblik presenteert – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Zonder voorwerp.

18) Beslissing n°18

Rekeningcommissaris – Zonder stemming

Na oproep van kandidaten en na beraadslaging, beslist de Algemene Vergadering bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars als rekeningcommissaris aan te duiden: zie punten hieronder.

De controle van de rekeningen zal steekproefsgewijs door de rekeningcommissarissen worden gedaan die dan hierbij hun bemerkingen zullen overmaken aan de syndicus en de Raad van Mede-eigendom minstens 30 dagen voor de volgende Algemene Vergadering alwaar ze hun verslag zullen toelichten. Ter herinnering, de nodige informatie wordt digitaal ter beschikking gesteld aan de rekeningcommissarissen en is op ieder ogenblik online te consulteren.

18 – 1/2. Verkiezing van de heer Opdebeeck als lid van het college van Rekeningcommissarissen – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. Opdebeeck als lid van het college van Rekeningcommissarissen te verkiezen.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

18 – 2/2. Verkiezing van de heer Mangeleer als lid van het college van Rekeningcommissarissen – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist, na beraadslaging bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, Dhr. Mangeleer als lid van het college van Rekeningcommissarissen te verkiezen.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

19) Beslissing n°19

Te nemen beslissing inzake de verlenging van het mandaat van syndicus – Volstreckte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

Bij ontstentenis van vooropzeg en bij meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, wordt het contract van de syndicus LOGIS-GEST bv verlengd met dezelfde duur en aan dezelfde voorwaarden tot de volgende statutaire algemene vergadering. De beheerovereenkomst werd geüpdatet en bijgevoegd bij de convocatie. De algemene vergadering, na naar haar akkoord te hebben gegeven, mandateert de Voorzitter om het bijgewerkte contract elektronisch te ondertekenen.

Aangenomen met volstreckte meerderheid.

20) Beslissing n°20

Vastleggen van de datum van de volgende algemene vergadering – Volstrekte meerderheid - Stemsleutel: Algemeen

De Algemene Vergadering beslist de volgende jaarlijkse algemene vergadering vast te leggen op 02/10/2024 om 10u00 op volgend adres: kantoor LOGIS-GEST.

Aangenomen met volstrekke meerderheid.

21) Beslissing n°21

Lezing PV en handtekening van dit PV – Zonder stemming

Nadat de dagorde werd uitgeput en het tijdens de vergadering opgestelde verslag werd voorgelezen in de vergadering, vraagt de syndicus aan de Voorzitter dit document te ondertekenen.