

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0031 - Eurogardens

Roodebeeklaan 76-78, 1030 Schaarbeek

0884.126.789

**PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN
WOENSDAG 29 MAART 2023 OM 18:00**

De vergadering vond plaats in Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

Aanwezig

Kavels	Naam stembhoudende eigenaar	Quotiteiten
31#006A4	MEHMANDOOSTKOTLAR ALI	940
31#011AA2,	VAN RECHEM Els	890
31#PAR124		
31#025B3,	Familie Akon Ségbegnon	1.480
31#PAR232,		
31#026BB3,		
31#027BBB3		
31#031B5,	Richard Pierre George Frédéric	865
31#BER2.7		
31#038C0,	D'HOOP - FONTAINE Catherine	1.290
31#PAR210		
31#043C4	FIERENS-LAGASSE	1.240
31#048DD0,	Dhr. BOURGONJON Filip	970
31#047D0		
31#060DD6,	BOURGONJON Tim	970
31#059D6		
31#074F4	GEVENOIS	1.200
31#076F6,	Mevrouw Uguccioni Eleonora	890
31#PAR309		
31#079G0'	Dhr. & Mevr. de martelaere guy	900
31#082G3	Meneer Detaille/LI Jordan/Hua	1.230
31#092H4	Dhr. de Wouters d'oplinter Charles	840
31#097I2	Dobbels Sophie	870
31#100I6	Dhr. BVBA H. COUBEAU	620
31#BER2.1,	CLAVIER Luc	905
31#121N5		
31#PAR105,	Dhr. De Vooght Jean-Claude	100
31#PAR103		
31#PAR114	Meneer Gillain Sébastien	50
31#PAR129,	Dhr. Van Haele Christian	250
31#PAR120,		
31#PAR223,		
31#PAR224,		
31#PAR126		
31#PAR202,	Mevr. Crespo Rica Sagrario	1.400
31#BER1.18,		
31#086G7		
31#PAR209,	Fam. VANHOORDE A.-Leys C.	1.150
31#049D0',		
31#PAR207,		
31#050DD0,		
31#PAR208,		
31#BER3.5		
31#PAR215,	VAN DEN BROECK Nina	100
31#PAR214		
31#PAR335,	NV JACQMAIN	2.030
31#BER3.4,		
31#BER3.3,		
31#PAR336,		
31#PAR116,		
31#PAR129Z,		
31#096I0',		
31#102J0'		
Totaal aanwezig		21180

<u>Vertegenwoordigd</u>		
31#005A3	INGELAERE	940
31#021B1	Rodriguez Garcia Alain	840
31#039C0', 31#BER2.3	Meneer ROSADA GRETA	1265
31#057DD4	RIESTRA-LAUWERYNS	480
31#061D7, 31#062DD7	NV DE COCK	970
31#070F0, 31#PAR316	Mevr. NELIS Catherine	1210
31#088H0'	Mevr. MUHAREMI Sybella	650
31#101J0	Guevara Oliden	660
31#107J5	Mevr. VERHEECKE Cecile	1200
31#120N1	DESTAILLEUR Valerie	880
31#PAR110, 31#051D1	DECLERCQ	540
31#PAR218	ROBYNS - MECHELYNCK	50
31#PAR222,	CLOSPAIN	100
31#PAR213		
31#PAR228, 31#PAR226, 31#035B7, 31#PAR225, 31#036BB7, 31#037BBB7	Dhr. & Mevr. PALMERS(HAWIAN) Johan	1580
31#PAR307	DE SAEGER Ariane	50
31#PAR313, 31#090H2	Dhr. P&L MANAGEMENT SERVICES luc pintens	890
Totaal vertegenwoordigd		12305
Totaal der stemmen die beslissen		33485

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen ongeacht het quorum conform art. 3.87, §5 (B.W.).

0 Login

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/82842599155?pwd=WWFKT2w5MVNoditwSjR2REpoNnFzd09>

Meeting ID: 828 4259 9155

Passcode: 081310

One tap mobile

+3227880173,,82842599155#,,,,*081310# Belgium

+3215795132,,82842599155#,,,,*081310# Belgium

Dial by your location

+32 2 788 0173 Belgium

+32 1579 5132 Belgium

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr. Jordan Detaille

Stemden 'voor' met 18.705 / 18.705 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 18.705 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 18.705;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass beheer.

Stemden 'voor' met 18.705 / 18.705 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 18.705 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 18.705;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass beheer.

Stemden 'voor' met 18.705 / 18.705 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 18.705 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 18.705;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Correctie van de rekeningen

Op vraag van mede-eigenaar Crespo Rica :

de syndicus op te dragen om de rekeningen voor de jaren 2020, 2021 en 2022 te corrigeren, met name voor zover daarin de kosten van het herstel van de terrassen (waterdicht maken) privaatief ten laste van mevrouw Crespo Rica werden gebracht.

En de syndicus opdracht geven om, bij afwezigheid van de aannemer en/of de promotoren, de volledige kosten van de herstellingen aan de buitenkant en aan de binnenkant in verband met deze infiltraties ten laste te leggen van de

mede-eigendom.

De rekeningen voor de jaren 2020 - 2021 en 2022 worden goedgekeurd op voorwaarde dat het debetsaldo dat tot op heden privé is overgedragen van mevrouw Crespo Rica (voornamelijk met betrekking tot de gezamenlijke werken met betrekking tot de terrassen) ten laste wordt gebracht van het condominium en niet van mevrouw Crespo Rica. De correctie zal worden aangebracht om extra heffingen op de gemeenschappelijke eigendom in het eerste kwartaal van 2023 te vermijden.

De algemene vergadering bevestigt tevens dat mevrouw Crespo Rica - privé - voor geen enkel bedrag aansprakelijk is voor dit onderzoekswerk van de oorsprong van de infiltraties en/of herstellingen van genoemde infiltraties.

Stemden 'voor' met 18.655 / 18.655 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 18.655 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 50 / 18.705;

ROBYNS - MECHELYNCK (31#PAR218 - quot . 50,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,02 Goedkeuring van de rekeningen 19-20

Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 31/08/2020

Alle eigenaars ontvingen een gedetailleerde lijst met alle facturen verdeeld per rubriek, een individuele afrekening, een vermogensstaat bij einde boekjaar, een vergelijkende tabel over de laatste 3 jaar en een budget. De rekeningcommissaris keek de rekeningen na en kreeg antwoord op alle gestelde vragen en adviseert om de rekeningen goed te keuren.

De uitgaven van 19-20 bedroegen € 226.097,03

De rekeningen van boekjaar 19-20 worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 18.705 / 18.705 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 18.705 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 18.705;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,03 Goedkeuring van de rekeningen 20-21

Bespreking en goedkeuring van de uitgaven en de balans tot 31/08/2021

De uitgaven van 20-21 bedroegen € 241.079,95

De rekeningen worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 18.705 / 18.705 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 18.705 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 18.705;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,04 Goedkeuring van de rekeningen 21-22

Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 31/08/2022

De uitgaven van 21-22 bedroegen € € 234.020,67

De reserve op 31/08/2022 bedraagt € 21348,22

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

Samenvatting :

De rekeningen voor de jaren 2020 - 2021 en 2022 worden goedgekeurd met dien verstande dat het bedrag van € 7875,70 dat aan mevrouw Crespo Rica in rekening wordt gebracht voor de werkzaamheden in verband met het binnendringen van vocht op de terrassen in de periode 2021-2022 ten laste komt van het condominium en niet van mevrouw Crespo Rica. De correctie zal plaatsvinden in het boekjaar 2022-2023 om geen complicaties te veroorzaken in het zojuist afgesloten boekjaar 2021-2022.

Stemden 'voor' met 18.655 / 18.655 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 18.655 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 18.655;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3,01 Kwijting syndicus

De vergadering geeft kwijting aan Verimass beheer.

Stemden 'voor' met 17.590 / 23.695 stemmen;

Stemden 'tegen' met 6.105 / 23.695 stemmen;

Crespo Rica Sagrario (31#PAR202 - quot . 50, 31#BER1.18 - quot . 10, 31#086G7 - quot . 1340,), IESU Enrica (31#PAR204 - quot . 50, 31#009A7 - quot . 1330, 31#BER2.5 - quot . 25, 31#BER2.10 - quot . 25,), ROSADA GRETA (31#039C0' - quot . 1240, 31#BER2.3 - quot . 25,), PERDICHIZZI Marie-Thérèse (31#002A0' - quot . 780,), Detaille/LI Jordan/Hua (31#082G3 - quot . 1230,)
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 23.695;

Beslissing goedgekeurd met 74,24% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: Benda-Hermant Joelle, Mevrouw PERDICHIZZI Marie-Thérèse, Mevr. Crespo Rica Sagrario, IESU Enrica, THOME - VANDERKAM André

Verdeelsleutel: Basisakte

3,02 Aanstelling syndicus

Geactualiseerde syndicusovereenkomst, conform aan het nieuwe Burgerlijk Wetboek en nieuwe interne structuur.

Voorwaarden beschikbaar op de website van het gebouw onder "Contracten".

Het syndicuskantoor Verimass beheer BV, KBO nr 0755.690.871, en zetel te Louis Melsensstraat 8 bus 0001 in 3000 Leuven, vertegenwoordigd door Parte Expert BV, erkend vastgoedmakelaar met BIV-nummer 800049 en met KBO nummer 763.362.284 wordt aangesteld als syndicus.

De voorzitter krijgt mandaat om de geactualiseerde syndicusovereenkomst, conform aan het nieuwe Burgerlijk Wetboek en aangepaste prijzen, alsook de geactualiseerde GDPR overeenkomst te tekenen.

De beheerssoftware, inclusief webportaal zal door de leverancier rechtstreeks aan de VME worden gefactureerd..

Stemden 'voor' met 23.695 / 23.695 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 23.695 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 23.695;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,01 Kwijting en aanstelling Raad van Mede-eigendom**Voorstelling van de kandidaten**

Verimass doet een oproep naar eigenaars om zich aan te sluiten bij de raad van Mede-eigendom.

De heren Jacobs, Depoorter en Jouret en Mevrouw Beeck en De Baenst krijgen kwijting en verlengen hun mandaat niet.

De heren Detaille en Van Haele stellen zich kandidaat om toe te treden tot de raad van Mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 23.695 / 23.695 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 23.695 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 23.695;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Aanstelling raad van mede-eigendom

Aanstelling Dhr. Detaille

Dhr. Detaille wordt benoemd als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 23.695 / 23.695 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 23.695 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 23.695;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,03 Aanstelling raad van mede-eigendom

Aanstelling Dhr. Van Haele

Dhr. Van Haele wordt benoemd als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 23.695 / 23.695 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 23.695 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 23.695;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,04 Aanstelling raad van mede-eigendom

Aanstelling Dhr./Mevr. ...

Er zijn verder geen kandidaten meer. Als gevolg vormen de heren Detaille en Van Haele de raad van mede-eigendom.

4,05 Aanstelling rekeningcommissaris

Aanstelling mede eigenaar Van Haele als rekeningcommissaris

Dhr. Van Haele stelt zich kandidaat als rekeningcommissaris en wordt benoemd.
Hij vraagt hiervoor een minnelijke bezoldiging van € 750,-

Stemden 'voor' met 23.695 / 23.695 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 23.695 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 23.695;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,06 Aanstelling rekeningcommissaris

Aanstelling van een externe rekeningcommissaris

Er wordt geen externe rekeningcommissaris aangesteld.

Stemden 'voor' met 23.695 / 23.695 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 23.695 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 23.695;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Goedkeuring aanvraag wijzigende bouwvergunning en het verlenen van een mandaat aan de syndicus.

Agendapunt op vraag van de promotor:

Aanvraag van de promotor tot het bekomen van een wijzigende vergunning, teneinde de as-built situatie in regel te brengen met de stedenbouwkundige vergunning.

Dhr. Vanbiervliet van Candor, de promotor geeft toelichting aan alle eigenaars over de aanvraag voor de wijziging van de bouwvergunning. De kosten voor deze aanpak tot regularisatie zullen, bij wijze van commerciële tussenkomst, gedragen worden door de promotor.

Omdat er voorafgaandelijk aan de vergadering geen dossier aan de syndicus en mede-eigenaars beschikbaar gesteld werd, beslist te vergadering om nu geen mandaat te verlenen aan de syndicus tot het ondertekenen van deze aanvraag voor wijzigende bouwvergunning.

De promotor dient eerst het dossier te bezorgen aan de syndicus die dit na ontvangst zal publiceren op het webportaal 'Dobby'.

Na publicatie kan via een bijzondere vergadering, of tijdens de volgende statutaire vergadering dit punt opnieuw geagendeerd worden.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 25.635 / 25.635;

Crespo Rica Sagrario (31#PAR202 - quot . 50, 31#BER1.18 - quot . 10, 31#086G7 - quot . 1340,), PALMERS(HAWIAN) Johan (31#PAR228 - quot . 50, 31#PAR226 - quot . 50, 31#035B7 - quot . 490, 31#PAR225 - quot . 50, 31#036BB7 - quot . 450, 31#037BBB7 - quot . 490,), IESU Enrica (31#PAR204 - quot . 50, 31#009A7 - quot . 1330, 31#BER2.5 - quot . 25, 31#BER2.10 - quot . 25,), BOURGONJON Tim (31#060DD6 - quot . 480, 31#059D6 - quot . 490,), DECLERCQ (31#PAR110 - quot . 50, 31#051D1 - quot . 490,), ROSADA GRETA (31#039C0' - quot . 1240, 31#BER2.3 - quot . 25,), DESTAILLEUR Valerie (31#120N1 - quot . 880,), Rodriguez Garcia Alain (31#021B1 - quot . 840,), Benda-Hermant Joelle (31#650 - quot . 490, 31#BER2.6 - quot . 25, 31#PAR310 - quot . 50,), NV JACQMAIN (31#PAR335 - quot . 50, 31#BER3.4 - quot . 30, 31#BER3.3 - quot . 30, 31#PAR336 - quot . 50, 31#PAR116 - quot . 50, 31#096I0' - quot . 1020, 31#102J0' - quot . 800,), Richard Pierre George Frédéric (31#031B5 - quot . 840, 31#BER2.7 - quot . 25,), ROBYNS - MECHELYNCK (31#PAR218 - quot . 50,), CLAVIER Luc (31#BER2.1 - quot . 25, 31#121N5 - quot . 880,), DE SAEGER Ariane (31#PAR307 - quot . 50,), Ugucioni Eleonora (31#076F6 - quot . 840, 31#PAR309 - quot . 50,), de Wouters d'oplinter Charles (31#092H4 - quot . 840,), MUHAREMI Sybella (31#088H0' - quot . 650,), PERDICHIZZI Marie-Thérèse (31#002A0' - quot . 780,), THOME - VANDERKAM André (31#116L1 - quot . 840, 31#BER1.19 - quot . 25,), BOURGONJON Filip (31#048DD0 - quot . 480, 31#047D0 - quot . 490,), P&L MANAGEMENT SERVICES luc pintens (31#PAR313 - quot . 50, 31#090H2 - quot . 840,), INGELAERE (31#005A3 - quot . 940,), VERHEECKE Cecile (31#107J5 - quot . 1200,), CLOSPAIN (31#PAR222 - quot . 50, 31#PAR213 - quot . 50,), Detaille/LI Jordan/Hua (31#082G3 - quot . 1230,), RIESTRA-LAUWERYNS (31#057DD4 - quot . 480,), Van Haele Christian (31#PAR129 - quot . 50, 31#PAR120 - quot . 50, 31#PAR223 - quot . 50, 31#PAR224 - quot . 50, 31#PAR126 - quot . 50,), NV DE COCK (31#061D7 - quot . 490, 31#062DD7 - quot . 480,), NELIS Catherine (31#070F0 - quot . 1160, 31#PAR316 - quot . 50,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: BOURGONJON Tim, Dhr. BOURGONJON Filip

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Stedenbouwkundige conformiteit van het gebouw

Op vraag van mede eigenaar Crespo Rica

Besluit om de syndicus op te dragen de promotoren officieel te ondervragen om hun schriftelijke uitleg ter zake te verkrijgen, deze binnen 15 dagen aan alle mede-eigenaars mee te delen en vervolgens deze kwestie op de agenda van de eerste gewone en/of buitengewone algemene vergadering te plaatsen, zodat de AV kan besluiten deze kwestie toe te vertrouwen aan een ter zake gespecialiseerde advocaat om de te nemen maatregelen te bepalen, hetzij met het oog op een regularisatie, hetzij met

het oog op een actie tegen de promotoren.

Akkoord met het mandaat aan de syndicus om de promotoren officieel te ondervragen om schriftelijke uitleg te verkrijgen in verband met de stedenbouwkundige conformiteit van het gebouw.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Waterinfiltratie terrassen

Aanstelling van een onafhankelijk expert voor onderzoek waterinfiltratie via de terrassen om de oorzaak van de problemen en infiltraties vast te stellen. De reeds uitgevoerde werkzaamheden te onderzoeken om na te gaan of deze volgens de regels van de kunst zijn uitgevoerd en te bepalen welke aanvullende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om een einde te maken aan de geconstateerde infiltraties.

Er werd bij KBC Smeys een administratief dossier geopend.

Volgens de verslagen is er een sterk vermoeden dat het probleem aan de terrassen structureel is en dat er in elk appartement sprake is van zijdelingse infiltratie.

De syndicus nam contact op met Dirk De Groof van Groep Dirk De Groof. Zij treden op als algemeen energetisch bouwkundig studie- en adviesbureau. Ze zijn gespecialiseerd in verscheidene activiteiten waarmee architecten, projectontwikkelaars en bouwheren te maken krijgen tijdens het bouw-, verbouw- of renovatieproces, zowel bij residentiële als niet-residentiële gebouwen, overheidsgebouwen, utiliteitsbouw, industriebouw, ...

Dirk De Groof is sinds 1995 werkzaam in de sector van de vochtproblematiek (opstijgend vocht, doorslaand vocht, condensatie, vochtproblematiek aan terrassen en waterdichting van ondergrondse constructies).

Als ervaren deskundige wordt steeds een onafhankelijk advies inzake deze problematiek verstrekt. Alle gegevens (verslagen cibor lekdetectie en vincotte en foto's werden door gestuurd naar Dirk De Groof.

Op 13 maart 2023 was er een eerste plaatsbezoek door dhr. Dirk De Groof

Om kostenbeperkend te werken, werd er van die plaatsbezoek geen exuberant verslag opgemaakt worden. Wel kan gemeld worden dat tijdens een rondgang in verschillende woongelegenheden kon vastgesteld worden dat er vochtinfiltratie aanwezig is, afkomstig van de terrassen.

Er dient verder destructief onderzoek en verdere lekdetectie onder het toezicht van dhr. De Groof te gebeuren om de mogelijke oorzaken vast te stellen en alzo oplossingen voor te stellen.

Daarom werd een externe firma aangesteld voor het uitvoeren van destructieve onderzoeken en testen.

De onderzoeken zullen uitgevoerd worden op donderdag 4 mei 2023, met aanvang om ± 9 uur. Geschatte duurtijd: halve dag

Tijdens dit plaatsbezoek moet er toegang zijn tot het platte dak, de terrassen van de appartementen op de bovenste verdieping (ter hoogte van de straatzijde), alsook de daaronder ondergelegen appartementen (ter hoogte van de straatzijde).

De syndicus zal nog een oproep hiervoor doen naar alle betrokken eigenaars.

Stemden 'voor' met 27.015 / 27.015 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.015 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.015;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: IMMO DORE

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Bijkomende opdrachten in functie van stempunt 6.01: waterinfiltratie terrassen

De syndicus opdracht geven om, zodra hij het rapport van de deskundige heeft ontvangen, ten minste twee prijsopgaven van in dakbedekking en waterdicht maken gespecialiseerde bedrijven te vragen om de problemen te verhelpen.

De syndicus de opdracht geven om deze ramingen binnen veertien dagen aan de mede-eigendomsraad voor te leggen, zodat deze kan beslissen om de werkzaamheden toe te vertrouwen aan een of andere onderneming waaraan de algemene vergadering deze keuze uitdrukkelijk delegeert, op voorwaarde dat de kosten van de werkzaamheden niet meer bedragen dan 7.500 € exclusief BTW.

Ingeval de kosten van de werkzaamheden dit bedrag overschrijden en derhalve de bevoegdheid aan de mede-eigendomsraad wordt gedelegeerd, de syndicus gelasten om binnen 2 maanden na ontvangst van de offertes een buitengewone algemene vergadering te organiseren met op de agenda het besluit tot uitvoering van de werkzaamheden.

Akkoord voor het mandaat aan de syndicus om na het rapport van de onafhankelijk expert ten minste 2 prijsopgaven van dakbedekking en waterdichtheid op te vragen.

De syndicus moet deze ramingen de veertien dagen voorleggen aan de raad van mede-eigendom zodat deze kan beslissen om de werkzaamheden toe te vertrouwen aan een of andere onderneming.

Stemden 'voor' met 27.065 / 27.065 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.065 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.065;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,03 Uit te voeren werken: waterinfiltratie in garage

De syndicus opende een verzekeringsdossier bij KBC Smeys. De waterinfiltratie in de garage zal onderzocht worden door Cibor dat aangesteld is door de verzekering. Afspraak voorzien 19 april 2023 De syndicus heeft bijkomende expertise gevraagd bij Dirk De Groof, onafhankelijk expert. 4 mei

6,04 Uit te voeren werken: Schilderen inkomhal**Opfrissing inkomhal 78A**

De inkomhal van ingang 78A dient opgefrist te worden. De muren zijn vuil en beschadigd. De syndicus heeft bij verschillende leveranciers (AJ decor en Proclean) prijsoffertes opgevraagd voor de opfrissing van de inkomhal. Er werd ook prijs gevraagd voor de opfrissing van de overige inkomhallen (nr 76 en 78). Voorstel om in de inkomhallen met een minimum aan kosten op te frissen.

Mandaat aan de raad van mede-eigendom om de offertes te vergelijken en de werken in functie van noden te laten uitvoeren.

Stemden 'voor' met 27.015 / 27.015 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.015 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.015;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,05 Uit te voeren werken: Installatie van een fietsenlokaal

Oprichting van een werkgroep voor de inrichting van een fietslokaal.

Mandaat aan de werkgroep om hier de nodige beslissingen over te nemen.

Een werkgroep zal opgericht worden voor de installatie van een fietsenlokaal op de parking -1.

Volgende personen stellen zich kandidaat om een werkgroep om toe te treden tot de werkgroep. Dhr. Detaille, Dhr. Van Haele, Dhr; Bastianelli, Dhr. Coubau en Mevr. Crespo Rica Sagrario.

Mandaat aan de raad van mede-eigendom en de werkgroep om prijsopgaves op te vragen bij verschillende leveranciers.

Stemden 'voor' met 27.015 / 27.015 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.015 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.015;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,06 Uit te voeren werken: Installatie schuifdeur afvallokaal

Installatie van een automatische schuifdeur voor het afvallokaal.

De bewoners van nummer 80 hebben toegang tot de parking en zetten nu hun huisvuil in het afvallokaal. Dit is niet de bedoeling, aangezien zij niet bijdragen tot de kosten van de afval verwerking. De deur van het afvallokaal staat open is vrij toegankelijk voor iedereen die toegang heeft tot de parking. Voorstel om dit lokaal af te sluiten en een schuifdeur te installeren.

Een werkgroep zal opgericht worden voor de installatie van een schuifdeur aan het afvallokaal op de parking -1.

Volgende personen stellen zich kandidaat om een werkgroep om toe te treden tot de werkgroep. Dhr. Detaille, Dhr. Van Haele, Dhr; Bastianelli, Dhr. Coubau en Mevr. Crespo Rica Sagrario.

Mandaat aan de raad van mede-eigendom en de werkgroep om prijsopgaves op te vragen bij verschillende leveranciers.

Stemden 'voor' met 27.015 / 27.015 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.015 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.015;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,07 Uit te voeren werken: Toegangsdeur 78

Op vraag van eigenaar Crespo:

"Bij de toegangsdeuren, die naar het trottoir en die naar het bordes van de lift, is niet adequaat ingegrepen. Ook nu nog werkt de magneetdeur niet en heeft ze sinds het begin niet gewerkt, op af en toe een moment na.

"Na de daad van vandalisme in augustus 2022, op deze zelfde deur, is het glas nog niet vervangen. Sinds drie dagen heeft Verimass onder de andere toegangsdeur (trottoirzijde) een nieuw tapijt laten leggen dat, doordat het te dik is, de deur niet meer sluit."

"Verzoek om een interventie/oplossing om daden van vandalisme te voorkomen, die we afgelopen augustus en deze vrijdag 13 januari in de entreehal hebben geconstateerd.

Ik wil dat deze opmerkingen worden meegenomen naar de volgende algemene vergadering."

Dit betrof vandalisme aan de 2de inkomdeur. De schade aan de 2de inkomdeur werd aangegeven aan de verzekering KBC Smeys. Na goedkeuring werd het glaswerk besteld. Vanwege leveringsproblemen bij de leverancier duurde het even voor het nieuwe glas geplaatst werd. Ondertussen werd het glaswerk geleverd en werd het glas geplaatst. Alle sterke magneten te bestellen. Deze werden uiteindelijk vervangen.

De mat aan de inkomhal was versleten en werd vervangen. De scharnieren aan de inkomdeur werden vervangen en de deur werd bij geregeld zodat deze niet meer sleept en weer normaal in het slot valt.

7,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 255.000

Stemden 'voor' met 27.065 / 27.065 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.065 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.065;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,02 Goedkeuring bijzondere begroting

Volgens bijzondere werken

€ 50.000 in functie van de noodzakelijkheden van de uit te voeren werken.

Stemden 'voor' met 27.065 / 27.065 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.065 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.065;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,03 Opbouw wettelijke reserve

Bepaling en goedkeuring bedrag voor opbouw wettelijke reserve.

€ 12.000,- voor de opbouw van de wettelijke reserve. Dit bedrag wordt per direct opgevraagd. De voorbije 2 jaar werd dit niet opgevraagd.

Stemden 'voor' met 27.065 / 27.065 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.065 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.065;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,01 Toeristische logies

Verbod op korte termijn verhuur (toeristische logies)

Zoals bepaald in de ordonnantie van 8 mei 2014, is er de goedkeuring van de uitoefening van de activiteit van exploitatie van de toeristische accommodatie binnen het gebouw.

De vergadering van 30/11/2016 stemde in met de uitoefening van de activiteit van exploitatie van toeristische accommodatie in het gebouw.

De uitoefening van de activiteit moet in overeenstemming zijn met de wet. Prostitutie is verboden in het gebouw. En er mag geen overlast worden veroorzaakt. Overlast moet door de eigenaars gemeld worden aan de syndicus.

9,01 Laadpunten elektrische wagens

Elektrische laadpunten in de garage. Toelichting bij juridische en technische uitdagingen en toekomstvisie.

Ten gevolge het onduidelijke wettelijke kader, de regels aangaande brandveiligheid en milieunormen kan voorlopig geen toelating gegeven worden voor het plaatsen van een ondergronds oplaadpunt voor auto's.

De syndicus doet momenteel onderzoek naar diverse mogelijke partners om een intelligent en reglementair systeem te laten plaatsen via de VME.

10,01 EPC optimalisatie

Oprichting werkgroep ter verbetering van de EPC-waarde

Naarschatting liggen de EPC-waardes van de appartementen gemiddeld in het bereik van D of E of hoger. Om de EPC waardes in de verschillende appartementen te verbeteren kan er werkgroep worden opgericht. Eventueel kan een externe firma een studie maken van het gebouw.

De vraag wordt gesteld aan de eigenaars of interesse is in EPC optimalisatie en het oprichten van een werkgroep.

De heren Wouters, Coubau , Detaille en Gevenois stellen zich kandidaat.

10,02 Reglement interne orde

Toelichting en aanpassing reglement interne orde

-Aanpassing 15-daagse periode Algemene Vergadering

-Gebruik tuin

-Honden

-Voorstel Aanpassing 15-daagse periode:

Momenteel werd de algemene vergadering georganiseerd in de periode van 15/11 tot 30/11. Voorstel om de algemene vergadering te organiseren in de 2de helft van januari.

Periode 15/01 tot 31/1 .

Dit zal worden aangepast in het reglement van interne orde

-Gebruik Tuin - honden

Om de rust te bewaren van de mede-eigenaars, huurders die rechtstreeks toegang hebben tot de tuin wordt gevraagd om de huisdieren voortaan aan de lijn te houden. Ook de hondenuitwerpselen moeten worden opgeruimd.

Dit zal worden toegevoegd aan het reglement van interne orde.

Stemden 'voor' met 27.015 / 27.015 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 27.015 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 27.015;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10,03 Reglement interne orde

Toelating voor het plaatsen van rolluiken aan de achterzijde van het gebouw

De raad van mede-eigendom bekijkt de mogelijkheid voor de installatie van rolluiken aan de achterzijde van het gebouw (tuinkant). De vraag werd gesteld door een bewoner. De installatie van deze rolluiken zal energie besparend zijn en het gevoel van veiligheid versterken. De raad van mede-eigendom vindt uniformiteit is belangrijk. De installatie is bijgevolg toegelaten als de rolluiken in de kleur van raam chasis zijn.

De plaatsing van rolluiken is privaat.

Volgend jaar zal er door raad van mede-eigendom ook bekeken worden of er zonneschermen aan de voorkant van het gebouw geplaatst kunnen worden.

11,01 Varia

Afstandsbedieningen garagepoort:

Voor geprogrammeerde afstandsbediening voor de garagepoort kunnen besteld worden bij Nassau.

Parking:

Melding van eigenaars dat er voertuigen op verschillende verhuurde parkings staan. Hierdoor kunnen sommige eigenaars niet op hun parking staan.

Kelders: Dhr/ Mevr. Gevenois : vraagt of er nog een kelder vrij / beschikbaar is binnen het gebouw. Zij hebben interesse om

een kelder te huren. Indien er eigenaars zijn die een kelder te beschikking hebben en deze willen verhuren kunnen ze rechtstreeks met hen contact opnemen.

Internet: Proximus installatie.

Enkele eigenaars klagen dat bij de installatie van internet de installateur de kabel niet kan vinden. De kabel van proximus die binnenkomt in de kelder is gemeenschappelijk. De aansluiting van de kabel vanuit de kelder naar het appartement is privaat. Het is niet de syndicus die voor de privaat aansluitingen moet zorgen.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Verimass.

Handtekening van de voorzitter:



Jordan Detaille

Voor de syndicus en de secretaris:

Pieter Pauwels



Pieter Pauwels
Syndicus - Syndic
Verimass Beheer
P.a. Louis Melsenstraat 8 - 3000 LEUVEN

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

L' Association co-propriétaires

ACP 0031 - Eurogardens

Roodebeeklaan 76-78, 1030 Schaarbeek

0884.126.789

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU
MERCREDI 29 MARS 2023 A 18:00**

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

Présent

Lot	Nom du co-propriétaires	Parts
31#006A4	MEHMANDOOSTKOTLAR ALI	940
31#011AA2,	VAN RECHEM Els	890
31#PAR124		
31#025B3,	Familie Akon Ségbegnon	1.480
31#PAR232,		
31#026BB3,		
31#027BBB3		
31#031B5,	Richard Pierre George Frédéric	865
31#BER2.7		
31#038C0,	D'HOOP - FONTAINE Catherine	1.290
31#PAR210		
31#043C4	FIERENS-LAGASSE	1.240
31#048DD0,	Dhr. BOURGONJON Filip	970
31#047D0		
31#060DD6,	BOURGONJON Tim	970
31#059D6		
31#074F4	GEVENOIS	1.200
31#076F6,	Mevrouw Ugucioni Eleonora	890
31#PAR309		
31#079G0'	Dhr. & Mevr. de martelaere guy	900
31#082G3	Meneer Detaille/LI Jordan/Hua	1.230
31#092H4	Dhr. de Wouters d'oplinter Charles	840
31#097I2	Dobbels Sophie	870
31#100I6	Dhr. BVBA H. COUBEAU	620
31#BER2.1,	CLAVIER Luc	905
31#121N5		
31#PAR105,	Dhr. De Vooght Jean-Claude	100
31#PAR103		
31#PAR114	Meneer Gillain Sébastien	50
31#PAR129,	Dhr. Van Haele Christian	250
31#PAR120,		
31#PAR223,		
31#PAR224,		
31#PAR126		
31#PAR202,	Mevr. Crespo Rica Sagrario	1.400
31#BER1.18,		
31#086G7		
31#PAR209,	Fam. VANHOORDE A.-Leys C.	1.150
31#049D0',		
31#PAR207,		
31#050DD0,		
31#PAR208,		
31#BER3.5		
31#PAR215,	VAN DEN BROECK Nina	100
31#PAR214		
31#PAR335,	NV JACQMAIN	2.030
31#BER3.4,		
31#BER3.3,		
31#PAR336,		
31#PAR116,		
31#PAR129Z,		
31#096I0',		
31#102J0'		
Total		21180

<u>Représenté</u>		
31#005A3	INGELAERE	940
31#021B1	Rodriguez Garcia Alain	840
31#039C0', 31#BER2.3	Meneer ROSADA GRETA	1265
31#057DD4	RIESTRA-LAUWERYNS	480
31#061D7, 31#062DD7	NV DE COCK	970
31#070F0, 31#PAR316	Mevr. NELIS Catherine	1210
31#088H0'	Mevr. MUHAREMI Sybella	650
31#101J0	Guevara Oliden	660
31#107J5	Mevr. VERHEECKE Cecile	1200
31#120N1	DESTAILLEUR Valerie	880
31#PAR110, 31#051D1	DECLERCQ	540
31#PAR218	ROBYNS - MECHELYNCK	50
31#PAR222, 31#PAR213	CLOSPAIN	100
31#PAR228, 31#PAR226, 31#035B7, 31#PAR225, 31#036BB7, 31#037BBB7	Dhr. & Mevr. PALMERS(HAWIAN) Johan	1580
31#PAR307	DE SAEGER Ariane	50
31#PAR313, 31#090H2	Dhr. P&L MANAGEMENT SERVICES luc pintens	890
Total		12305

Total des votes qui décident**33485****L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.**

0 Login

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/82842599155?pwd=WWFKT2w5MVNoditwSjR2REpoNnFzdz09>

Meeting ID: 828 4259 9155

Passcode: 081310

One tap mobile

+3227880173,,82842599155#,,,,*081310# Belgium

+3215795132,,82842599155#,,,,*081310# Belgium

Dial by your location

+32 2 788 0173 Belgium

+32 1579 5132 Belgium

1,01 Désignation du président

Mr. Jordan Detaille

'Pour' 18.705 / 18.705,00;

'Contre' 0 / 18.705;

'Abstention' 0 / 18.705;

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

Clé de répartition: Basisakte

1,02 Désignation du secrétaire

Verimass beheer.

'Pour' 18.705 / 18.705,00;

'Contre' 0 / 18.705;

'Abstention' 0 / 18.705;

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

Clé de répartition: Basisakte

1,03 Désignation du scrutateur

Verimass beheer.

'Pour' 18.705 / 18.705,00;

'Contre' 0 / 18.705;

'Abstention' 0 / 18.705;

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

Clé de répartition: Basisakte

2,01 Correction des comptes

A la demande du copropriétaire Crespo Rica :

Ordonner au syndic de corriger les comptes des années 2020, 2021 et 2022, notamment en ce qu'ils mettent à la charge

privative de Mme Crespo Rica les frais de réfection des terrasses (étanchéité).

Ordonner au syndic de mettre à charge de la copropriété, à défaut de mise en cause de l'entrepreneur et/ou des promoteurs, les entiers frais de réparation extérieure mais aussi les réparations intérieures liées à ces infiltrations.

Les comptes des années 2020 - 2021 et 2022 sont approuvés à condition que le solde débiteur transféré à titre privé de Mme Crespo Rica à ce jour (principalement lié aux travaux communs relatifs aux terrasses) soit imputé à la copropriété et non à Mme Crespo Rica. La correction sera effectuée afin d'éviter des coûts supplémentaires sur la propriété commune au cours du premier trimestre 2023.

L'assemblée générale confirme également que Mme Crespo Rica - à titre privé - n'est responsable d'aucun montant pour ces travaux de recherche de l'origine des infiltrations et/ou de réparation desdites infiltrations.

'Pour' 18.655 / 18.655,00;

'Contre' 0 / 18.655;

'Abstention' 50 / 18.705;

ROBYNS - MECHELYNCK (31#PAR218 - quot . 50,)

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

Clé de répartition: Basisakte

2,02 Approbation des comptes 19-20

Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2020

Tous propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice, un tableau comparatif portant sur les 3 dernières années, et un budget.

Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes et a reçu des réponses à toutes les questions posées.

Les dépenses 19-20 se sont élevées à € 226.097,03

Les comptes de l'exercice 19-20 ont été approuvés.

'Pour' 18.705 / 18.705,00;

'Contre' 0 / 18.705;

'Abstention' 0 / 18.705;

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

Clé de répartition: Basisakte

2,03 Approbation des comptes 20-21

Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2021

Les dépenses 20-21 se sont élevées à € 241.079,95

Les comptes sont approuvés.

'Pour' 18.705 / 18.705,00;

'Contre' 0 / 18.705;

'Abstention' 0 / 18.705;

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

Clé de répartition: Basisakte

2,04 Approbation des comptes 21-22

Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2022

Les dépenses 21-22 se sont élevées à € € 234.020,67
 La réserve au 31/08/2022 s'élève à € 21348,22
 Les comptes et le bilan sont approuvés.

Résumé:

Les comptes des années 2020 - 2021 et 2022 sont approuvés étant entendu que le montant de € 7875,70 imputé à Mme Crespo Rica pour les travaux dus à l'infiltration d'humidité sur les terrasses dans la période 2021-2022 sera imputé à la copropriété et non à Mme Crespo Rica. La correction sera effectuée au cours de l'année comptable 2022-2023 afin de ne pas causer de complications au cours de l'année comptable 2021-2022 qui vient de se terminer.

'Pour' 18.655 / 18.655,00;

'Contre' 0 / 18.655;

'Abstention' 0 / 18.655;

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

Clé de répartition: Basisakte

3,01 Décharge du syndic

L'assemblée donne décharge à Verimass beheer.

'Pour' 17.590 / 23.695,00;

'Contre' 6.105 / 23.695;

Crespo Rica Sagrario (31#PAR202 - quot . 50, 31#BER1.18 - quot . 10, 31#086G7 - quot . 1340,), IESU Enrica (31#PAR204 - quot . 50, 31#009A7 - quot . 1330, 31#BER2.5 - quot . 25, 31#BER2.10 - quot . 25,), ROSADA GRETA (31#039C0' - quot . 1240, 31#BER2.3 - quot . 25,), PERDICHIZZI Marie-Thérèse (31#002A0' - quot . 780,), Detaille/LI Jordan/Hua (31#082G3 - quot . 1230,)

'Abstention' 0 / 23.695;

Décision approuvée avec 74,24% des votes (à la majorité absolue).

Ces personnes sont arrivées au début de cette point: IESU Enrica, Mevrouw PERDICHIZZI Marie-Thérèse, Mevr. Crespo Rica Sagrario, THOME - VANDERKAM André, Benda-Hermant Joelle

Clé de répartition: Basisakte

3,02 Désignation du syndic

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

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

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

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

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

'Pour' 23.695 / 23.695,00;

'Contre' 0 / 23.695;

'Abstention' 0 / 23.695;

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

Clé de répartition: Basisakte

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

Présentation des candidats

Verimass lance un appel aux propriétaires pour qu'ils rejoignent le conseil de la copropriété.

Le conseil de copropriété Messieurs Jacobs, Depoorter et Jouret et Mesdames Beeck et De Baenst reçoient décharge et ne renouvellent pas leur mandat.

Messieurs Detaille et Van Haele se portent candidats pour devenir membres du conseil de copropriété.

'Pour' 23.695 / 23.695,00;

'Contre' 0 / 23.695;

'Abstention' 0 / 23.695;

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

Clé de répartition: Basisakte

4,02 Désignation des membres du conseil de copropriété

Désignation de M. Detaille

M. Detaille est désigné comme membre du conseil de copropriété

'Pour' 23.695 / 23.695,00;

'Contre' 0 / 23.695;

'Abstention' 0 / 23.695;

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

Clé de répartition: Basisakte

4,03 Désignation des membres du conseil de copropriété

Désignation de M. Van Haele

M. Van Haele est désigné comme membre du conseil de copropriété

'Pour' 23.695 / 23.695,00;

'Contre' 0 / 23.695;

'Abstention' 0 / 23.695;

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

Clé de répartition: Basisakte

4,04 Désignation des membres du conseil de copropriété

Désignation de M/Mme. ...

Il n'y a pas d'autres candidats. En conséquence, MM. Detaille et Van Haele sont désignés en tant que membres du conseil de copropriété.

4,05 Désignation du commissaire aux comptes

Nomination du copropriétaire mr Van Haele en tant que commissaire au compte

M. Van Haele se propose comme commissaire aux comptes et est désigné.

Il demande une rémunération amiable de € 750,-.

'Pour' 23.695 / 23.695,00;

'Contre' 0 / 23.695;

'Abstention' 0 / 23.695;

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

Clé de répartition: Basisakte

4,06 Désignation du commissaire aux comptes

Nomination d'un commissaire aux comptes externe

Aucun commissaire aux comptes externe ne sera nommé.

'Pour' 23.695 / 23.695,00;

'Contre' 0 / 23.695;

'Abstention' 0 / 23.695;

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

Clé de répartition: Basisakte

5,01 Demande d'approbation modifiant le permis de construire et confiant un mandat au syndic.

Point de l'ordre du jour à la demande du promoteur :

Demande du promoteur d'obtenir un permis modificatif afin de mettre la situation telle que construite en conformité avec le permis de construire.

Mr. Vanbiervliet de Candor, le promoteur explique à tous les propriétaires la demande de modification du permis de bâtir. Le coût de cette démarche de régularisation sera pris en charge, comme geste commercial, par le promoteur.

Aucun dossier n'ayant été mis à la disposition du syndic et des copropriétaires avant l'assemblée, celle-ci décide de ne pas donner mandat au syndic pour signer cette demande de modification de permis de construire à ce stade.

Le promoteur doit d'abord envoyer le dossier au syndic, qui le publiera sur le portail web " Dobby " dès réception.

Après cette publication, ce point pourra être remis à l'ordre du jour lors d'une assemblée extraordinaire ou lors de la prochaine assemblée statutaire.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 25.635 / 25.635;

Crespo Rica Sagrario (31#PAR202 - quot . 50, 31#BER1.18 - quot . 10, 31#086G7 - quot . 1340,), PALMERS(HAWIAN) Johan (31#PAR228 - quot . 50, 31#PAR226 - quot . 50, 31#035B7 - quot . 490, 31#PAR225 - quot . 50, 31#036BB7 - quot . 450, 31#037BBB7 - quot . 490,), IESU Enrica (31#PAR204 - quot . 50, 31#009A7 - quot . 1330, 31#BER2.5 - quot . 25, 31#BER2.10 - quot . 25,), BOURGONJON Tim (31#060DD6 - quot . 480, 31#059D6 - quot . 490,), DECLERCQ (31#PAR110 - quot . 50, 31#051D1 - quot . 490,), ROSADA GRETA (31#039C0' - quot . 1240, 31#BER2.3 - quot . 25,), DESTAILLEUR Valerie (31#120N1 - quot . 880,), Rodriguez Garcia Alain (31#021B1 - quot . 840,), Benda-Hermant Joelle (31#650 - quot . 490, 31#BER2.6 - quot . 25, 31#PAR310 - quot . 50,), NV JACQMAIN (31#PAR335 - quot . 50, 31#BER3.4 - quot . 30, 31#BER3.3 - quot . 30, 31#PAR336 - quot . 50, 31#PAR116 - quot . 50, 31#096IO' - quot . 1020, 31#102JO' - quot . 800,), Richard Pierre George Frédéric (31#031B5 - quot . 840, 31#BER2.7 - quot . 25,), ROBYNS - MECHLYNCK (31#PAR218 - quot . 50,), CLAVIER Luc (31#BER2.1 - quot . 25, 31#121N5 - quot . 880,), DE SAEGER Ariane (31#PAR307 - quot . 50,), Uguccioni Eleonora (31#076F6 - quot . 840, 31#PAR309 - quot . 50,), de Wouters d'oplinter Charles (31#092H4 - quot . 840,), MUHAREMI Sybella (31#088H0' - quot . 650,), PERDICHIZZI Marie-Thérèse (31#002A0' - quot . 780,), THOME - VANDERKAM André (31#116L1 - quot . 840, 31#BER1.19 - quot . 25,), BOURGONJON Filip (31#048DD0 - quot . 480, 31#047D0 - quot . 490,), P&L MANAGEMENT SERVICES luc pintens (31#PAR313 - quot . 50, 31#090H2 - quot . 840,), INGELAERE (31#005A3 - quot . 940,), VERHEECKE Cecile (31#107J5 - quot . 1200,), CLOSPAIN (31#PAR222 - quot . 50, 31#PAR213 - quot . 50,), Detaille/LI Jordan/Hua (31#082G3 - quot . 1230,), RIESTRA-LAUVERYNS (31#057DD4 - quot . 480,), Van Haele Christian (31#PAR129 - quot . 50, 31#PAR120 - quot . 50, 31#PAR223 - quot . 50, 31#PAR224 - quot . 50, 31#PAR126 - quot . 50,), NV DE COCK (31#061D7 - quot . 490, 31#062DD7 - quot . 480,), NELIS Catherine (31#070F0 - quot . 1160, 31#PAR316 - quot . 50,)

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

Ces personnes sont arrivé au début de cette point: Dhr. BOURGONJON Filip, BOURGONJON Tim

Clé de répartition: Basisakte

5,02 Conformité du bâtiment en matière d'urbanisme

A la demande du copropriétaire Crespo Rica

Décision d'ordonner au syndic d'interroger officiellement les promoteurs afin de recueillir leurs explications écrites à cet égard, de communiquer celles-ci dans les 15 jours à tous les copropriétaires et ensuite de mettre cette question à l'ordre du jour de la première assemblée générale ordinaire et/ou extraordinaire afin que l'AG puisse décider de confier cette question à un avocat spécialisé en la matière afin de déterminer les mesures à prendre que ce soit en vue d'une régularisation et/ou d'une action à l'encontre des promoteurs.

Accord de mandater le syndic afin qu'il interroge officiellement les promoteurs pour obtenir des explications écrites sur la conformité urbanistique de l'immeuble.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

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

Clé de répartition: Basisakte

6,01 Terrasses:infiltration d'eau

Ordonner au syndic de mandater un expert indépendant (architecte ou ingénieur) pour examiner la terrasse de Mme Crespo Rica ainsi que les autres terrasses qui posent problème afin de déterminer la cause des troubles et infiltrations, d'examiner les travaux déjà réalisés afin de déterminer si ceux-ci ont été réalisés conformément aux règles de l'art et de déterminer les travaux complémentaires à réaliser afin de mettre fin aux différentes infiltrations constatées.

Un dossier administratif a été ouvert chez KBC Smeys.

Selon les rapports, il y a une forte suspicion que le problème aux terrasses est structurel et qu'il y a une infiltration latérale dans chaque appartement.

Le syndic a contacté Dirk De Groof du Groep Dirk De Groof. Il s'agit d'un bureau d'étude et de conseil en architecture d'énergie générale. Ils sont spécialisés dans les différentes activités auxquelles sont confrontés les architectes, les promoteurs immobiliers et les propriétaires de bâtiments lors du processus de construction, de transformation ou de rénovation, tant pour les bâtiments résidentiels que non résidentiels, les bâtiments publics, les bâtiments utilitaires, les bâtiments industriels, etc.

Dirk De Groof travaille depuis 1995 dans le secteur des problèmes d'humidité (humidité ascensionnelle, humidité pénétrante, condensation, problèmes d'humidité sur les terrasses et étanchéité des structures souterraines).

En tant qu'expert expérimenté, il fournit toujours des conseils indépendants sur ces questions. Toutes les données (rapports cibor leak detection et vincotte et photos) ont été transmises à Dirk De Groof.

Le 13 mars 2023, M. Dirk De Groof a effectué une première visite sur place.

Pour limiter les coûts, cette visite n'a pas fait l'objet d'un rapport exubérant. Cependant, on peut signaler que lors d'une visite de plusieurs unités résidentielles, des infiltrations d'humidité provenant des terrasses ont pu être observées.

Des tests destructifs et des recherches de fuites supplémentaires sous la supervision de M. De Groof sont nécessaires pour déterminer les causes possibles et proposer des solutions.

Une société externe a donc été désignée pour effectuer des investigations et des tests destructifs.

Les investigations seront effectuées le jeudi 4 mai 2023, à partir de ± 9 heures. Durée estimée : une demi-journée

Lors de cette visite, il faut pouvoir accéder au toit plat, aux terrasses des appartements du dernier étage (côté rue), ainsi qu'aux appartements en dessous (côté rue).

Le syndic lancera un nouveau appel à ce sujet à tous les propriétaires concernés.

'Pour' 27.015 / 27.015,00;

'Contre' 0 / 27.015;

'Abstention' 0 / 27.015;

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

Ces personnes sont arrivé au début de cette point: IMMO DORE

Clé de répartition: Basisakte

6,02 Demandes supplémentaires en fonction du point de vote 6.01 : terrasses infiltration d'eau

Ordonner au syndic de solliciter, dès après la réception du rapport de l'expert, au moins deux devis auprès d'entreprises spécialisées notamment en toiture et étanchéité afin de remédier aux problèmes.

Ordonner au syndic de soumettre endéans la quinzaine ces devis au Conseil de copropriété, afin que ce dernier décide de confier les travaux à l'une ou l'autre entreprise, conseil à qui l'AG délègue expressément ce choix pour autant que le coût des travaux n'excède pas 7.500 € Htva.

Dans l'hypothèse où le coût des travaux excéderait ce montant et donc la délégation de pouvoir au conseil de copropriété, ordonner au syndic d'organiser dans les 2 mois de la réception des devis une AG extraordinaire comportant notamment à l'ordre du jour la décision de la réalisation de ces travaux.

Accord pour le mandat au syndic de demander au moins 2 devis de travaux de couverture et d'étanchéité suite au rapport de l'expert indépendant.

Le syndic doit soumettre ces devis au conseil de copropriété dans un délai de 14 jours afin qu'il puisse décider de confier ou non les travaux à une entreprise.

'Pour' 27.065 / 27.065,00;

'Contre' 0 / 27.065;

'Abstention' 0 / 27.065;

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

Clé de répartition: Basisakte

6,03 Travaux à excécuter: fuites d'eau dans le garage

Le syndic a ouvert un dossier d'assurance auprès de KBC Smeys. L'infiltration d'eau dans le garage sera investiguée par Cibor mandaté par la compagnie d'assurance. Rendez-vous prévu le 19 avril 2023 Le syndic a demandé une expertise complémentaire à Dirk De Groof, expert indépendant, le 4 mai.

6,04 Travaux à exécuter: Peindre hall d'entrée

Rafraîchissement du hall 78A

Le hall de l'entrée 78A a besoin d'être rafraîchi. Les murs sont sales et abîmés. Le syndic a demandé des devis à différents fournisseurs (AJ decor et Proclean) pour rafraîchir le hall d'entrée. Des prix ont également été demandés pour le rafraîchissement des autres halls d'entrée (n° 76 et 78). Proposition de rafraîchir les halls d'entrée à moindre coût.

Mandat au conseil de copropriété afin de comparer les offres et commander les travaux en fonction des besoins.

'Pour' 27.015 / 27.015,00;

'Contre' 0 / 27.015;

'Abstention' 0 / 27.015;

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

Clé de répartition: Basisakte

6,05 Travaux à exécuter: Installation d'un local à vélos

Création d'un groupe de travail pour la mise en place d'un local à vélos.
Mandat au groupe de travail pour prendre les décisions nécessaires à ce sujet.

Un groupe de travail sera mis en place pour l'installation d'un local à vélos dans le parking -1.

Les personnes suivantes sont candidates pour faire partie du groupe de travail. M. Detaille, M. Van Haele, M. Bastianelli, M. Coubau et Mme Crespo Rica Sagrario.

Mandat au conseil de copropriété et au groupe de travail pour demander des devis à différents fournisseurs.

'Pour' 27.015 / 27.015,00;

'Contre' 0 / 27.015;

'Abstention' 0 / 27.015;

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

Clé de répartition: Basisakte

6,06 Travaux à exécuter: Installation porte coulissante local à déchets

Installation d'une porte coulissante automatique pour le local à déchets.

Les résidents du numéro 80 ont accès au parking et mettent maintenant leurs déchets dans le local à déchets. Ce n'est pas l'intention, car ils ne contribuent pas au coût de la collecte des déchets. La porte du local à déchets est ouverte et librement accessible à toute personne ayant accès au parking. Proposition de fermer ce local et d'installer une porte coulissante.

Un groupe de travail sera formé pour l'installation d'une porte coulissante au local à déchets dans le parking -1.

Les personnes suivantes sont candidates pour faire partie d'un groupe de travail. M. Detaille, M. Van Haele, M. Bastianelli, M. Coubau et Mme Crespo Rica Sagrario.

Mandat au conseil de copropriété et au groupe de travail pour demander des devis à différents fournisseurs.

'Pour' 27.015 / 27.015,00;

'Contre' 0 / 27.015;

'Abstention' 0 / 27.015;

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

Clé de répartition: Basisakte

6,07 Travaux à exécuter: Porte entrée 78

A la demande du copropriétaire Crespo Rica

"Les portes d'entrée, celle qui donne vers le trottoir et l'autre qui donne vers le palier ascenseurs, n'ont pas fait l'objet d'aucune intervention sérieuse. Encore aujourd'hui, la porte à fermeture magnétique ne fonctionne pas et ceci depuis toujours, sauf par des moments occasionnels."

"Après l'acte de vandalisme du mois d'août de 2022, sur cette même porte, la vitre n'a pas encore été remplacée. Depuis trois jours, au-dessous de l'autre porte d'entrée (coté trottoir) Verimass a fait placer un nouveau tapis qui, en étant trop épais, la porte ne se referme plus."

"Demander une intervention/solution pour éviter des actes de saccages, que nous avons constatés dans le hall d'entrée le mois d'août dernier et ce vendredi le 13 janvier."

Je souhaite que ces remarques soient reprises pour la prochaine assemblée générale."

Il s'agissait de vandalisme sur la deuxième porte d'entrée. Les dommages causés à la deuxième porte d'entrée ont été signalés à la compagnie d'assurance KBC Smeys. Après approbation, les vitres ont été commandées. En raison de problèmes de livraison chez le fournisseur, il a fallu un certain temps avant que la nouvelle vitre soit installée. Entre-temps, les vitres ont été livrées et le verre a été installé. Tous les aimants puissants doivent être commandés. Ceux-ci ont finalement été remplacés.

Le tapis du hall d'entrée était usé et a été remplacé. Les charnières de la porte d'entrée ont été remplacées et la porte a été

ajustée afin qu'elle ne traîne plus et se verrouille à nouveau normalement.

7,01 Approbation du budget ordinaire

€ 255.000

'Pour' 27.065 / 27.065,00;

'Contre' 0 / 27.065;

'Abstention' 0 / 27.065;

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

Clé de répartition: Basisakte

7,02 Approbation du budget extraordinaire

Selon les travaux particuliers

€50.000 en fonction des nécessités des travaux à effectuer.

'Pour' 27.065 / 27.065,00;

'Contre' 0 / 27.065;

'Abstention' 0 / 27.065;

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

Clé de répartition: Basisakte

7,03 Constitution de la réserve légale

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

€ 12.000,- pour la constitution de la réserve légale. Ce montant sera demandé immédiatement. Au cours des deux dernières années, aucune demande n'a été faite.

'Pour' 27.065 / 27.065,00;

'Contre' 0 / 27.065;

'Abstention' 0 / 27.065;

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

Clé de répartition: Basisakte

8,01 Hébergement touristique

Interdiction des locations à court terme (hébergement touristique)

Comme stipulé dans l'ordonnance du 8 mai 2014, il y a l'approbation de l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique dans le bâtiment.

La réunion du 30/11/2016 a approuvé l'exercice de l'activité d'exploitation d'hébergement touristique dans le bâtiment.

L'exercice de l'activité doit être conforme à la loi. La prostitution est interdite dans le bâtiment. Et aucune nuisance ne peut être causée. Les nuisances doivent être signalées par les propriétaires au syndic.

9,01 Bornes de recharge pour voitures électriques

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

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

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

10,01 Optimisation du PEB

Création d'un groupe de travail pour améliorer la valeur PEB (Performance Energétique du Bâtiment)

La question est posée aux propriétaires de savoir s'ils sont intéressés par l'optimisation de l'EPC et la mise en place d'un groupe de travail.

Messieurs Wouters, Coubau, Detaille et Gevenois se portent candidats.

Il est estimé que les valeurs PEB des appartements sont en moyenne de l'ordre de D ou E ou plus. Afin d'améliorer les valeurs PEB dans les différents appartements, un groupe de travail peut être mis en place. Une société externe peut éventuellement réaliser un étude du bâtiment.

La question est posée aux propriétaires de savoir s'ils sont intéressés par l'optimisation du PEB et la création d'un groupe de travail.

Messieurs Wouters, Coubau, Detaille et Gevenois se portent candidats.

10,02 Règlement d'ordre intérieur

Explication et adaptation du règlement intérieur

-Ajustement de la période de 15 jours de l'Assemblée générale

-Utilisation du jardin / Chiens

-Proposition adaptation de la période de la quinzaine :

Actuellement, l'assemblée générale était organisée dans la période du 15/11 au 30/11. Proposition d'organiser l'assemblée générale dans la 2ème quinzaine de janvier.

Période du 15/01 au 31/1.

Ceci sera modifié dans le règlement d'ordre intérieur.

-Utilisation du jardin - chiens

Afin de préserver la tranquillité des copropriétaires, locataires qui ont un accès direct au jardin, il est demandé que les animaux domestiques soient dorénavant tenus en laisse et que les excréments des chiens soient ramassés.

Ceci sera ajouté au règlement intérieur.

'Pour' 27.015 / 27.015,00;

'Contre' 0 / 27.015;

'Abstention' 0 / 27.015;

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

Clé de répartition: Basisakte

10,03 Règlement d'ordre intérieur

Permission d'installer des volets à l'arrière du bâtiment.

Le conseil de copropriété étudie la possibilité d'installer des volets à l'arrière du bâtiment (côté jardin). La question a été soulevée par un résident. L'installation de ces volets permettra d'économiser de l'énergie et de renforcer le sentiment de sécurité. Le conseil de copropriété estime que l'uniformité est importante. Par conséquent, l'installation est autorisée si les

volets sont de la même couleur que le châssis de la fenêtre.

L'installation des volets est privée.

L'année prochaine, le conseil de copropriété envisagera également d'installer des auvents à l'avant du bâtiment.

11,01 Divers

Télécommandes porte de garage :

Des télécommandes préprogrammées pour la porte de garage peuvent être commandées chez Nassau.

Parking :

Les propriétaires nous informent que leurs véhicules sont garés sur différents emplacements loués. Cela empêche certains propriétaires de se garer sur leur emplacement.

Caves :

M./Mme Gevenois : demandent s'il y a encore une cave de libre/disponible dans l'immeuble. Ils sont intéressés par la location d'une cave. S'il y a des propriétaires qui ont une cave disponible et qui souhaitent la louer, ils peuvent les contacter directement.

Internet : Installation Proximus.

Certains propriétaires se plaignent que lors de l'installation de l'internet, l'installateur ne trouve pas le câble. Le câble de proximus entrant dans le sous-sol est commun. Le raccordement du câble du sous-sol à l'appartement est privatif.

Ce n'est pas le syndic qui doit s'occuper des connexions privatives.

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 21u00.

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

Signature du Président:


Jordan Detaille

Le syndic et le secrétaire:

Pieter Pauwels


Pieter Pauwels
Syndicus - Syndic
Verimass Beheer
P.a. Louis Melsenstraat 8 - 3000 LEUVEN

Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

