

**PROCES VERBAL - PROCES VERBAAL**  
**ASSEMBLEE GENERALE – 2ème séance - ACP ST VINCENT II**  
**HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VME ST VINCENTIUS II**  
**23 avril 2024 / 23 april 2024**  
**N° Entr./Ondern. nr 0850.186.984**

L'ordre du jour / Dagorde :

Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.  
*Nazicht van de volmachten, bepaling van het quorum, geldigheid van de Vergadering.*

Comme il s'agit d'une Assemblée Générale Renouvelée, le double quorum n'est plus requis et l'assemblée pourra se dérouler valablement quel que soit le nombre de participants.  
*Aangezien dit een hernieuwde algemene vergadering betreft is er geen dubbel quorum meer vereist en zal de vergadering rechtsgeldig door kunnen gaan, ongeacht het aantal deelnemers.*

1) **Désignation du Président de séance, deux scrutateurs et d'un secrétaire.**  
***Aanduiding van de voorzitter van de vergadering, van twee stemopnemeren en een secretaris.***

- Monsieur Kessels se présente comme président.  
*De heer Kessels stelt zich voor als voorzitter.*

Résultat du vote: 100% accepté  
Uitslag van de stemming: 100% aanvaard

- Madame BIANCHINI se présente comme secrétaire scrutateur  
*Mevrouw BIANCHINI stelt zich voor als stemopnemer*

Résultat du vote: 100% accepté  
Uitslag van de stemming: 100% aanvaard

- *Le syndic fait office de secrétaire. Il n'y a pas de vote.*  
*De syndicus treedt op als secretaris. Er is geen stemming.*

2) **Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes exercice 2023 - vote (majorité absolue)**  
***Verslag van de commissaris aan de rekeningen – Goedkeuring rekeningen boekjaar 2023 - stemming (volstreckte meerderheid)***

Résultat des votes : 100% vote accepté  
Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

3) **Décharge au Commissaire aux comptes 2023 – vote (majorité absolue)**  
***Kwijting Commissaris der Rekeningen 2023– stemming (volstreckte meerderheid)***

Résultat des votes : 100% vote accepté  
Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

4) **Nomination d'un Commissaire aux comptes pour l'exercice 2024 – présentation des candidats – vote (majorité absolue)**

***Benoeming van een commissaris aan de rekeningen voor het boekjaar 2024 – voorstelling kandidaten – stemming (volstreckte meerderheid)***

M. Vanbellingen est à nouveau candidat au poste de commissaire aux comptes. Lors de la réunion, M. Vanbellingen a déclaré qu'il espérait qu'un nouveau candidat au poste de commissaire aux comptes se présenterait (dans le courant de l'année). M. Vanbellingen souhaite consacrer les prochains mois à préparer le commissaire désigné au transfert.

*De heer Vanbellingen is opnieuw kandidaat rekencommissaris. Ter zitting merkt de heer Vanbellingen op dat hij hoopt dat er zich (in de loop van het jaar) een nieuwe kandidaat-rekencommissaris zal voorstellen. De heer Vanbellingen wenst de komende maanden de kandidaat-rekencommissaris voor te bereiden op de overdracht.*

Résultat des votes : 100% vote accepté  
Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

5) **Conseil de Copropriété – rapport du CDC – décharge au CDC - vote (majorité absolue)**

***Raad van mede-eigendom – rapport RVM – kwijting RVM – stemming (volstreckte meerderheid)***

Le procès-verbal du conseil de copropriété sont disponibles sur le site internet de l'immeuble.

Les installations cogen (2) sont inactive depuis un certain temps. Le problème (défaillance du distributeur belge de la marque Indop) est connu. Le syndic (J. Van Strydonck) signale qu'un nouveau partenaire a été trouvé (Cogengreen). La société Cogen va bientôt réparer et entretenir les machines.

Le syndic entreprend les démarches nécessaires à la vente des certificats verts.

Par ailleurs, les membres du conseil signalent que l'année a été particulièrement difficile. Il y a l'impact de l'acquisition de Managimm par Homeland. Par ailleurs, il a également été décidé (par Managimm) de terminer le contrat de collaboration avec M. Y. Herman.

*Het proces verbaal van de raad van mede-eigendom is terug te vinden op de website van het gebouw.*

*De warmtekrachtkoppelingen (2) zijn ruime tijd inactief geweest. De problematiek (faling van de Belgische verdeler van Indop) is gekend. De syndicus (J. Van Strydonck) meldt dat ondertussen een nieuwe partner werd gevonden (Cogengreen) dat kortelings de machines zal herstellen en onderhouden.*

*De syndicus doet het nodige om over te gaan tot verkoop van de groenestroomcertificaten.*

*Bijkomend merken de leden van de raad op dat het een bijzonder moeilijk jaar is geweest. Er is de impact van de overname van Managimm door Homeland. Bijkomend werd ook beslist om de samenwerking met de heer Y. Herman stop te zetten.*

Résultat des votes : 100% vote accepté  
Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

**6) Constitution d'un Conseil de Copropriété – présentation des candidats – vote (majorité absolue)**  
***Benoeming Raad van mede-eigendom – voorstelling kandidaten – stemming (volstreckte meerderheid)***

Candidats/kandidaten :  
Mr. KESSELS : président - voorzitter  
Mme. + Mevr. BIANCHINI  
Mr. Boulanger  
Mr. VASSART  
Mr. VERSTAPPEN

Résultat des votes : 100% vote accepté  
Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

*Lors de la réunion, le président a rappelé que des nouveaux membres du conseil de copropriété sont les bienvenus. Le conseil espère qu'un ou plusieurs nouveaux candidats se présenteront d'ici l'AG 2025.*

*Ter zitting herhaalt de voorzitter dat nieuwe leden van de raad van mede-eigendom welkom zijn. De raad hoopt dat zich tegen de Algemene Vergadering van 2025 een of meerdere nieuwe kandidaten zullen melden.*

**7) Information à propos des actions intentées par ou contre l'ACP (art.577-9 CC).**

***Informatie over procedures van of tegen VME (art.577-9 BW).***

*Nihil*

**8) Evaluation des contrats – rapport d'activité du Syndic – décharge au Syndic – vote (majorité absolue)**

***Evaluatie contracten – activiteitenrapport Syndicus – kwijting Syndicus – stemming (volstreckte meerderheid)***

*En séance, il a été signalé que la collaboration avec la société « Lift Inc. » ne se passait pas bien. Il y a trop de pannes. La qualité n'est pas celle que l'on peut attendre d'une entreprise d'ascenseurs digne de ce nom.*

*Le syndic a pris contact avec une autre entreprise "De Lift". Les devis pour l'entretien seront discutés avec les membres du conseil.*

*Pour les autres services, le syndic vise le " principe Colruyt ". Tous les fournisseurs doivent offrir une bonne qualité au meilleur prix.*

*Ter zitting wordt gemeld dat de samenwerking met Lift Inc. niet naar wens verloopt. Er zijn te veel pannes. De kwaliteit is niet wat men van een degelijke liften-firma mag verwachten.*

*De syndicus heeft contact opgenomen met een andere firma 'De Lift'. De offertes voor onderhoud zullen met de leden van de raad besproken worden.*

*Voor de overige prestaties streeft de syndicus naar het 'Colruyt-principe'. Alle leveranciers moeten een goede kwaliteit leveren aan de beste prijs.*

Résultat des votes : 100% vote accepté

Uitslag van de stemming: aangenomen met 100%

9) **Evaluation des contrats – rapport d’activité du Concierge – décharge de Concierge – vote (majorité absolue)**

***Evaluatie contracten – activiteitenrapport Concierge – kwijting Concierge – stemming (volstreckte meerderheid)***

*Un contrat à durée déterminée a été conclu avec le concierge actuel. Au cours de l'exécution de son mandat, plusieurs irrégularités ont été constatées par les membres du conseil et par le syndic. Les membres du conseil ont tenté à plusieurs reprises de corriger le concierge. En vain.*

*En séance, certains propriétaires se sont déclarés satisfaits de la performance du concierge. Ils suggèrent que la convention soit à nouveau renouvelée.*

*Si l'accord n'est pas renouvelé, le concierge devrait quitter la conciergerie à la fin de son mandat.*

*Le président invite les propriétaires présents à procéder au vote. La question soumise au vote est la suivante : "L'ACP doit-elle (à nouveau) renouveler la convention avec le concierge ?*

*Met de huidige conciërge werd een overeenkomst afgesloten van bepaalde duur. Tijdens de uitvoering van zijn mandaat werden door de leden van de raad en door de syndicus verschillende onregelmatigheden vastgesteld. De leden van de raad hebben meerdere malen getracht de conciërge bij te sturen. Tevergeefs. Ter zitting melden enkele eigenaren tevreden te zijn over de prestaties van de conciërge. Zij stellen voor om de overeenkomst andermaal te verlengen.*

*Indien de overeenkomst niet verlengd wordt dient de conciërge de conciergerie te verlaten bij het einde van zijn mandaat.*

*De voorzitter nodigt de aanwezige eigenaren uit over te gaan tot stemming. De stembvraag is "Dient de VME de overeenkomst met de conciërge (opnieuw) te verlengen".*

Résultat des votes : la proposition est rejetée

Uitslag van de stemming: het voorstel wordt afgekeurd

*Le syndic en informera le concierge et lui rappellera la durée limitée de son contrat de travail. Ce rappel est facultatif. (Après tout, le contrat est un contrat à durée limitée dont on peut supposer qu'il ne sera pas renouvelé par défaut).*

*De syndicus zal de conciërge op de hoogte brengen en de conciërge herinneren aan de beperkte duurtijd van zijn arbeidsovereenkomst. Deze herinnering is facultatief. (De overeenkomst is immers een overeenkomst van beperkte duur waarbij verondersteld mag worden dat ze standaard niet verlengd wordt).*

**10) Budget 2024 / Begroting 2024 :**

- Présentation du budget annuel 2024 - vote (majorité absolue)  
*Voorstelling van de jaarlijkse begroting 2024 - stemming (volstreckte meerderheid)*
- *Augmentation du fond de réserve. Verhoging van het reservefonds*
- *Païement des charge amendes pour les retards. Betaling van boetes voor vertragingen.*

Le syndic a présenté un budget supérieur d'environ 25 000 euros à la proposition de 2023. (Cette proposition prenait en compte des prix de l'énergie plus élevés et une indexation/inflation d'environ 3%).

Les membres du conseil de copropriété proposent d'appliquer la proposition 2023 à l'exercice 2023.

En outre, les membres du conseil proposent d'augmenter le budget de réserve.

La proposition des membres du conseil de copropriété est soumise au vote.

*Ter zitting presenteert de syndicus een budget dat ca. 25.000 Euro duurder is dan het voorstel 2023. (In dit voorstel werd rekening gehouden met een duurdere energieprijzen en met indexatie/inflatie van ca. 3%).*

*De leden van de raad van mede-eigendom stellen voor het voorstel 2023 toe te passen op boekjaar 2023.*

*Bijkomend stellen de leden van de raad om het reservebudget te verhogen.*

*Het voorstel van de leden van de raad van mede-eigendom wordt ter stemming voorgelegd.*

Résultat des votes : vote accepté

Uitslag van de stemming: voorstel aangenomen

**11) Travaux / Werken :**

- Renouvellement des conduites verticales en cave. Vernieuwing van verticale leidingen in de kelder
- *Mis en peinture des toits des terrasses de l'étage Penthouse. Schilderen van de daken van de terrassen op de Penthouse-verdieping*
- *Placement du toit vert (déjà accordé en 2023 et obligatoire permis bâtir) Plaatsing van het groendak (reeds verleend in 2023 en verplichte bouwvergunning)*

Information/*Informatie*

**12) Travaux à prévoir en 2025/ In 2025 te geplande werkzaamheden:**

Resmise en état de toutes les terrasses / Renovatie van allé terrassen

La pourriture du béton est un terme utilisé pour décrire la détérioration et l'endommagement du béton armé. Elle est principalement causée par la corrosion de l'armature en acier dans le béton. Voici quelques points importants concernant la pourriture du béton.

**Cause :** La pourriture du béton se produit lorsque l'eau et l'oxygène atteignent l'armature dans le béton, ce qui entraîne la formation de rouille sur l'acier. Ce phénomène peut être dû à des fissures dans le béton, à une mauvaise qualité du mélange de béton ou à des influences chimiques telles que les chlorures (provenant par exemple du sel de déneigement) qui détruisent la couche protectrice autour de l'acier.

**Conséquences :** La rouille entraîne une augmentation du volume de l'armature, ce qui provoque des tensions et des fissures dans le béton. La structure s'en trouve affaiblie et peut finir par subir de graves dommages, voire s'effondrer, si l'on n'intervient pas.

**Réparation :** Pour le béton détérioré, les zones endommagées doivent être enlevées, la rouille retirée de l'armature ou l'armature remplacée, et le béton réappliqué ou réparé à l'aide de matériaux de réparation appropriés.

La pourriture du béton est un problème grave dans la construction et les infrastructures, et il est essentiel de la détecter et de la gérer à temps pour garantir la longévité et la sécurité des structures en béton.

Le président a indiqué qu'une étude sera lancée pour identifier le problème afin qu'une prochaine assemblée générale puisse décider de la marche à suivre.

*Betonrot, is een term die wordt gebruikt om de achteruitgang en beschadiging van gewapend beton te beschrijven. Het wordt voornamelijk veroorzaakt door de corrosie van de stalen wapening in het beton. Hier zijn enkele belangrijke punten over betonrot:*

*Oorzaak: Betonrot ontstaat wanneer water en zuurstof de wapening in het beton bereiken, wat leidt tot roestvorming op het staal. Dit kan gebeuren door scheuren in het beton, slechte kwaliteit van het betonmengsel, of door chemische invloeden zoals chloriden (bijvoorbeeld van strooizout) die de beschermende laag rond het staal afbreken.*

*Gevolgen: De roestvorming veroorzaakt een volumevergroting van de wapening, wat leidt tot spanning en barsten in het beton. Dit verzwakt de structuur en kan uiteindelijk leiden tot ernstige schade en zelfs instorting als het niet wordt aangepakt.*

*Reparatie: Bij aangetast beton moeten de beschadigde delen worden verwijderd, de roest van de wapening worden verwijderd of de wapening worden vervangen, en het beton opnieuw worden aangebracht of hersteld met geschikte reparatiematerialen.*

*Betonrot is een serieus probleem in de bouw en infrastructuur, en tijdige detectie en aanpak zijn cruciaal om de levensduur en veiligheid van betonconstructies te waarborgen.*

*De voorzitter meldt dat een studie zal worden opgestart om het probleem in kaart te brengen zodat een eerstvolgende Algemene Vergadering zich zal kunnen uitspreken over de verdere aanpak.*

### **13) Suggestions des propriétaires: Divers :**

- Prévoir le remplacement des membres du Conseil démissionnaires en mars 2025. Voorzien van vervanging van aftredende leden van de Raad in maart 2025.

Le conseil espère qu'un ou plusieurs nouveaux candidats se présenteront d'ici l'AG 2025.

**14) Divers :****- Panne successive des ascenseurs. Opeenvolgende liftstoringen**

Ce point a été abordé précédemment. L'accord avec la société "Lift Inc" sera dénoncé.

*Dit punt werd eerder al besproken. De overeenkomst met de firma 'Lift Inc' zal stopgezet worden.*

**- Quel type de PEB l'immeuble a-t-il reçu. Welke type PEB heeft gebouw gekregen.**

Le syndic a répondu que le dossier PEB actuel sera mis à jour. L'impact positif de l'installation des unités de cogénération donne lieu à un PEB plus favorable.

*De syndicus antwoordt dat het huidige dossier PEB zal geactualiseerd worden. De positieve impact van de installatie van de warmtekrachtkoppelingen geeft aanleiding tot een gunstiger PEB.*

**- Dossier Monteyne. Dossier van Monteyne****- Rappel aux propriétaires bailleurs le placement de détecteurs de fumée est obligatoire pour les autres s'est souhaité. Sera obligatoire pour tous au 01/01/2025 Herinnering aan verhuurders dat het plaatsen van rookmelders verplicht is voor anderen die dat wensen. Wordt verplicht voor iedereen vanaf 01/01/2025****15) Renouvellement du mandat du syndic – indexé selon l'indice service – vote (majorité absolue)*****Hernieuwing van het mandaat van de syndicus - geïndexeerd volgens de dienstenindex - stemming (volstreckte meerderheid)***

En 2022, il a été décidé de signer un accord de trois ans avec Managimm srl. Cet accord prendra fin en 2025. Les honoraires du syndic sont indexés conformément aux conditions stipulées dans le contrat.

Compte tenu des difficultés rencontrées par les ACP, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le renouvellement de l'accord (année 2024-Assemblée générale statutaire 2025).

*In 2022 werd beslist een 3-jarige overeenkomst af te sluiten met Managimm srl. Deze overeenkomst neemt een einde in 2025. Het ereloon van de syndicus wordt geïndexeerd, conform de voorwaarden gestipuleerd in het contract.*

*Gezien de moeilijkheden die de ACP heeft ervaren wordt de algemene vergadering gevraagd te stemmen over de verlenging van de overeenkomst (jaar 2024-Statutaire Algemene Vergadering 2025)*

Résultat des votes : vote accepté

Uitslag van de stemming: voorstel aangenomen

**16) Lecture du procès-verbal de séance et signatures*****Lezing van proces-verbaal van de vergadering en handtekeningen***



Le syndic rappelle que toutes les annexes (liste de présence, budget, résultats détaillés du vote) relatives à l'assemblée générale sont sur le site de votre copropriété : [www.homeland.immo](http://www.homeland.immo)

*De syndicus informeert dat alle bijlagen met betrekking tot deze Algemene Vergadering (aanwezigheidslijst, budget, gedetailleerde stemresultaten) terug te vinden zijn op de website van het gebouw : [www.homeland.immo](http://www.homeland.immo)*

**Rappel:**

La quinzaine légale se tiendra, conformément aux statuts, la 2<sup>e</sup> quinzaine du mois de mars.

Le syndic rappelle qu'il inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le 1<sup>er</sup> jour de la période fixé dans le ROI, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

**Herinnering:**

*De wettelijke veertien dagen zullen, overeenkomstig de statuten, worden gehouden in de tweede veertien dagen van maart.*

*De syndicus herinnert eraan dat hij de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars, van de raad van de mede-eigendom, die hij ten laatste drie weken vóór de eerste dag van de in het huishoudreglement bepaalde periode, tijdens dewelke de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen, op de agenda zal plaatsen.*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est terminée à 21.40 heures  
Aangezien de agenda volledig is afgewerkt, wordt de vergadering gesloten om 21.40 uur

J. KESSELS

A. BIANCHINI

Jürgen Van Strydonck

Président  
Voorzitter

Scrutateur  
Bijzitter

Managimm srl/bv  
syndic(us)