

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

ACP MUSCARI (BCE : 0872332975)

Rue Marlène Dietrich 4-6-8, 1090 Bruxelles

Date : 14/03/2024

Heure : 18 :30

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Copropriétaires présents	26	sur 67	43.410
Copropriétaires représentés	9	sur 67	15.410
Copropriétaires absents	32	sur 67	41.180
Totaux	67	sur 67	100.000
AG valide en participants	52.24%		
AG valide en quotités	58.82%		

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum ayant été atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Pour rappel, la période de quinze jours à laquelle doit se tenir annuellement l'assemblée générale statutaire est **du 01/03 au 15/03** de chaque année. Les copropriétaires souhaitant mettre un point à l'ordre du jour ont toute l'année pour envoyer leurs points par écrit au syndic. (3 semaines avant la période d'assemblée générale statutaire annuelle). Passés ce délai, ils seront automatiquement reportés à l'année suivante. De plus, les points demandés doivent être détaillés stipulant si un vote est nécessaire ou non et accompagné de devis comparatifs si le choix d'un fournisseur doit être effectué.

2. Nomination du président, du scrutateur et du secrétaire de l'assemblée.

Le syndic, représenté par Madame Pasaeva, fait office de secrétaire lors de l'assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal et de prendre note des différents votes effectués par les copropriétaires.

Un président d'assemblée générale, **Th. Timmermans** est élu afin de lire les points prévus à l'ordre du jour mais aussi signer le procès-verbal et la feuille de présence.

Le syndic propose de désigner 1 ou 2 scrutateurs afin de vérifier les bulletins de votes.

Gline - Cauwenbergh élu en tant que scrutateur.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 2023.

Aucune remarque n'est parvenue dans le délai légal (4 mois), le procès-verbal est dès lors approuvé.

4. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2023.

Concernant le décompte, le comptable a effectué la correction 2022 dans le compte propriétaire. Tout cela à cause des factures Vivaqua qui arrive après la clôture de l'année comptable. Et pour l'année 2023, la correction sera effectuée dans le décompte 2024.

Le syndic annexera les corrections au niveau de l'eau, chaque propriétaire devra déduire ce montant de son décompte et payer la différence.

Th. Cartage en tant que commissaire aux comptes explique son rapport. Il sera annexé au Procès-verbal.

Après vote, l'assemblée **approuve les comptes et le bilan.**

4. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2023	Oui	42.168	71,69%	Majorité absolue
	Non	16.652	28,31%	La résolution est approuvée
	Voix exprimées	58.820	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	AE1C; AG2B; AG2A; AE4B; AE5A; AE4A; AE0A; AE6A; AE1A			
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Procédures judiciaires en cours.

Procédure contre Label 5 – le jugement du 22 décembre 2023 et dont nous avons sollicité la signification début janvier 2024, précise la condamnation de LABEL 5 à des astreintes à hauteur de 350 EUR/jour de retard à défaut de transmission desdits documents (cfr ci-dessous). Sauf à ce que lesdits documents vous aient été transmis intégralement, nous pouvons bien évidemment récupérer les astreintes, soit un montant de 350€ jour, compter de la signification (-48h) et enclencher une signification avec commandement à payer.

- DIU – dossier d'intervention ultérieur
- Dossier As-built
- Plan du bâtiment
- Document de la réception de construction d'immeuble

Quant aux éventuels dommages et intérêts, je vous renvoie au courriel de Me VAN ERMEN du 15 février où le jugement condamne effectivement LABEL 5 à un euro provisionnel de dommages et intérêts, mais qu'il conviendra de retourner devant le Juge lorsque nous aurons pu chiffrer le dommage réel (et rassembler les preuves à l'appui de nos prétentions).

- Dans l'éventualité à ce que les documents ne soient pas remis dans leur intégralité, de solliciter à ce que les astreintes soient appliqués (solution la plus facile à mon sens pour récupérer un certain montant) ;
- La possibilité de retourner devant le Juge également afin de solliciter des dommages et intérêts – en sus des astreintes, la difficulté ici réside dans l'évaluation de votre dommage quant à la non-transmission desdits documents.

Pour le dossier LABEL 5 – ancien avocat.

Nous avons bien relancé le Bâtonnier concernant la procédure avec Me MIHIUT. Il est hélas assez commun - au vu du faible effectif du Bâtonnat - que les délais soient quelques peu allongés.

Quant à la banque, celle-ci a bien été relancée, j'ai également essayé d'appeler la personne nous ayant communiqué les premiers relevés mais ce dernier était en congé. Je ne manquerai de les relancer la semaine prochaine. Au vu du caractère quelque peu collaboratif des établissements bancaires, je vous propose d'être quelque peu patient afin d'avoir les documents manquants sans procédure judiciaire (qui allongerait les délais).

Pour le dossier SM JETTE, le passif étant à 698 EUR, je vous propose soit de citer directement soit de lancer une ultime mise en demeure eu égard au faible passif. A cet égard, l'entité est toujours active à la BCE.

6. Décharges

1. au syndic Immo Heymans

La décharge au syndic Immo Heymans est *donnée*

7.1. Décharges au syndic Immo Heymans	Oui	43.912	74.65%	Majorité absolue
	Non	14.908	25.35%	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	approuvée
	Abstention / Absents			
NON	AG2B; AG2A; AE4B; AE5A; AF6A; AE0A; AF0C; AE6A; AE1A			
ABSTENTION / ABSENTS				

2. aux membres du conseil de copropriété

Après vote, la décharge aux membres du conseil de copropriété est *donnée*

2. Décharges aux membres du conseil de copropriété.	Oui	58.820	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. aux commissaires aux comptes

Après vote, la décharge au commissaire aux comptes est donnée

3. Décharges aux commissaires aux comptes	Oui	58.820	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est <i>approuvée</i>
	Voix exprimées	58.820	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Nomination et/ou reconduction du mandat jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

1. du conseil de copropriété :

- Mme Cartage Sophie
- Mr Timmermans
- Mr Gemenick
- Mr Moreau
- Mr Grymonprez

Nouveau candidat - personne

1. Nomination et/ou reconduction du mandat du conseil de copropriété	Oui	58.820	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est approuvée
	Voix exprimées	58.820	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. des commissaires aux comptes :

- Madame Cartage
- Nouveau candidat

2. Nomination et/ou reconduction du mandat du commissaire aux comptes.	Oui	58.820	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. du syndic

Après vote, le mandat du syndic Immo Heymans sprl, représenté par Monsieur Alain Heymans IPI 800025 - Ch. De Gand 1156, 1082 Bruxelles, est donné jusqu'à la prochaine assemblée générale.

3. Nomination et/ou reconduction du mandat du syndic	Oui	43.912	74.65 %	Majorité absolue
	Non	14.908	25.35 %	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON	AGdaA; AE4B; AE5A; AF6A; AE0A; AF0C; AE6A; AE1A; AGdaB			
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Travaux

8.1. Permis d'environnement - suivi

Suite aux exigences de Bxl Environnement les travaux au niveau d'électricité ont été effectués. Un conseil de concertation a eu lieu dans la commune de Jette en présence du bourgmestre et ses échevins. Mr Pirquet a expliqué le dossier. Nous avons eu la réponse favorable de la part de la commune. Nous avons eu la visite de SIAMU et suite à cela nous avons reçu la réponse favorable de BXL Environnement comme quoi le Permis d'environnement a été octroyé.

8.2. Panneaux photovoltaïques – choix du fournisseur

Le syndic explique que le chantier est suspendu et que la nouvelle date n'est toujours pas connue. Le recommandé a été envoyé à Brusol pour connaître l'état d'avancement du dossier. La réponse de Brusol sera annexée au PV. LE Syndic lit le contenu de ce courrier. *Il faut continuer à insister. Il faudra tenir au courant les ha*

8.3. Tubage – étude de rénovation des conduits de fumée collectifs dans le cadre d'un remplacement progressif des chaudières

L'expert du bureau Deplasse, Mr Massart explique les nouvelles normes et la nécessité de faire le tubage pour le remplacement progressif des chaudières à condensation.

À partir du 2015 l'Europe interdit aux fabricants des de produire les chaudières atmosphériques, uniquement à condensation. Une ch. à condensation produit +/- 10l de condensat par jour. Les anciennes cheminées ne sont pas compatibles avec les ch. à condensation car risque de corrosion, de l'humidité, de distorsionnement de chaudière. Notre le type de cheminée actuelle, il y a une solution. Il ne faut pas remplacer les chaudières directement. Vous pourriez installer les 2 types de chaudières sur le même conduit, il faut rajouter le conduit (transformer la pipe; le pied de colonne; changer de cheminée etc.)

Après explications, le syndic demande aux copropriétaires de voter.

Après vote, l'assemblée *accepte d'effectuer une étude de faisabilité.*

8.3. Tubage – étude	Oui	58.820	100 %	Majorité 2/3
	Non	0	0 %	La résolution est approuvée
	Voix exprimées	58.820	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.3.1. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé des offres auprès des bureaux Algotha et Deplasse et la firme Coxgeelen.

Bureau Deplasse propose 298€ HTVA/par appartement (selon le bureau d'étude) + 21% de TVA pour l'étude et 6% pour l'établissement du cahier des charges, appel d'offres et le suivi du chantier.

Bureau Algotha propose 1650€ HTVA pour la première mission (étude)

Coxgeelen n'a pas donné de suivi

Après vote l'assemblée décide de *choisir le bureau d'étude Deplasse, représenté par mr Massart.*

8.3.1. Choix du fournisseur	Oui	58.820	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.3.2. Financement

les missions seront financées par le Fonds de Réserve selon les quotités (acte de base). Tout le monde y participe.

8.3.2. Financement	Oui	57.281	97.38%	Majorité absolue
	Non	1.539	2.62%	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON	N/A			
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Comptes.

9.1. Charges courantes

1. Proposition de maintenir les charges courantes à raison de 97.000€/an

l'assemblée ne maintient pas les charges de 97.000€/an. Après vote, l'assemblée accepte à l'unanimité d'augmenter les charges à raison de 120.000€ à partir de 01/01/2024.

9.1. Maintien des charges courantes	Oui	7.314	12.43%	Majorité absolue
	Non	51.506	87.57%	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	rejetée pour maintenir les charges
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.2. Fonds de Réserve

1. Maintien du Fonds de réserve à raison de 40.000€/an

Après vote, le Fonds de Réserve de 40.000€/an est maintenu.

9.2. Maintien du Fonds de Reserve	Oui	47.193	80,23 %	Majorité absolue
	Non	11.627	19.77 %	La résolution est
	Voix exprimées	58.820	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON	AF4A; AF5A; AF1A; AE2B; AG1C; AF5C; AG3A; A			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.3. Fonds de Roulement

1. Maintien du Fonds de Roulement à raison de 25.000€/an

Propriétaire de AEDet arrive vers 20h30. Les quotités sont de 60.595.

9.3. Maintien du Fonds de Roulement	Oui	60.595	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est <i>approuvée</i>
	Voix exprimées	60.595	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Nettoyage	Rebecca Cleaning
Entretien ascenseur	Jacques REIX
Contrôle ascenseur	ATK
Assurance incendie	AG Insurance
Protection juridique	Axa
Courtier d'assurance	Bukk Assur
Entretien jardin	Infinity Garden
Porte de garage	Nasso
Entretien chaudière	Bulex
Syndic	Immo Heymans
Poubelles	Bxl Propreté
Extincteurs	Sicli

10.1. Résiliation du contrat avec la société de nettoyage Rebecca Clean
Après vote, l'assemblée ne souhaite pas résilier le contrat avec Rebecca Clean.

10.1. Résiliation du contrat avec la société de nettoyage	Oui	29.605	48.86 %	Majorité absolue
	Non	30.990	51.14 %	La résolution est <i>rejetée</i>
	Voix exprimées	60.595	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	AE1C; AG2B; AE5B; AE3C; AG2A; AF3A; AE4B; AEGC; AF4C; AE5C; AF2B; AE4A; AE2A; AF6B; AF6A; AEOA; AFOC; AEGA; AE1A			
ABSTENTION / ABSENTS				

10.1.1. Choix du fournisseur

Les 3 devis ont été demandés, le comparatif d'offres a été soumis aux copropriétaires. Le syndic demande de faire le choix.

Ce point est nul et non avenue.

11. Règlement d'ordre intérieur

11.1. Adaptation du Règlement d'ordre intérieur

Le syndic demande de voter.

Ce point est rejeté.

11.1. Adaptation du R.O.I.	Oui	29.350	49.90 %	Majorité absolue
	Non	29.465	50.10 %	La résolution est <i>rejetée</i>
	Voix exprimées	58.815	-	
	Abstention / Absents	1.780	-	
NON	AG2B; AE5B; AE3C; AG2A; AF3A; AE4B; AEGC; AF4C; AE5A; AE4A; AE2A; AE5C; AF6A; AEOC, AFOC, AE4C; AEGA; AE1A			
ABSTENTION / ABSENTS	AE3A			

12. Lecture et signature du procès-verbal des décisions

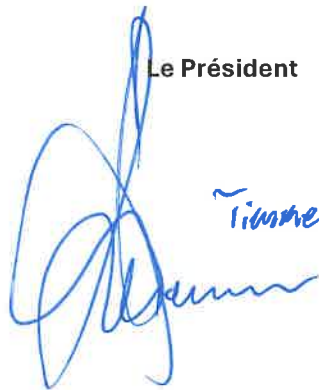
Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à *22h00*

Le Syndic
Natalia Pasaeva



Le Président


Timmekeers,

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING

VAN DE VME MUSCARI (KBO : 0872332975)

Marlène Dietrichstraat 4-6-8 te 1090 Jette

Datum : 14/03/2024

Aanvang: 18 :30

1.- Nazicht van de aanwezigheden, van de volmachten en van het stemrecht op de vergadering

Aanwezige medeëigenaars	26	op 67	43.410
Medeëigenaars die vertegenwoordigd zijn	9	op 67	15.410
Afwezige medeëigenaars	32	op 67	41.180
Totale :	67	op 67	100.000
Geldig aantal percentage deelnemers op de AV	52.24%		
Geldig aantal percentage eenheden op de AV	58.82%		

Er werd een aanwezigheidslijst opgesteld die door alle aanwezige medeëigenaars werd ondertekend alsook door de mandatarissen van zij die zich lieten vertegenwoordigen.

Aangezien de vergadering geldig samengesteld is en het dubbel quorum bereikt werd kan de vergadering beraadslagen en stemmen over alle punten die op de dagorde voorzien zijn. De door deze algemene vergadering genomen beslissingen zijn bindend voor alle medeëigenaars.

Ter herinnering : de termijn van 15 dagen waarop jaarlijks de algemene statutaire vergadering moet plaats hebben is vastgesteld **van 01/03 tot 15/03** van elk jaar.

De medeëigenaars die een punt op de dagorde wensen te plaatsen hebben het ganse jaar tijd om hun punten schriftelijk naar de syndicus te versturen (3 weken voor de termijn van de algemene statutaire vergadering). Eens deze termijn overschreden zullen deze punten automatisch overgezet worden naar het volgende jaar. Bovendien moeten de aangevraagde punten gedetailleerd zijn en vermelden of er al dan niet een stemming moet gebeuren en indien de keuze voor een leverancier moet gedaan worden dan moet de vraag vergezeld zijn van vergelijkende bestekken.

2.- Benoeming van de voorzitter, van een controleur van de stemmen en van de secretaris van de vergadering.

De syndicus, vertegenwoordigd door mevrouw Pasaeva, zal het secretariaat van de vergadering waarnemen om het proces-verbaal op te stellen en nota te nemen van de verschillende stemmen die door de mede-eigenaars gedaan worden.

De heer Timmermans wordt verkozen tot voorzitter van de AV. Hij zal de punten van de dagorde voorlezen alsook het proces-verbaal ondertekenen en de aanwezigheidslijst.

De syndicus stelt voor om één of twee controleurs van de stemmen aan te duiden om de stembiljetten na te zien.

De heer Gline-Cauwenbergh werd hiervoor verkozen.

3.- Vaststelling van goedkeuring van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 2023

Binnen de wettelijk voorziene termijn van 4 maanden werd geen enkele opmerking geformuleerd. Bijgevolg is dit proces-verbaal goedgekeurd.

4.- Goedkeuring van de rekeningen en van het bilan afgesloten op 31.12.2023.

Betreffende de afrekening heeft de boekhouder de verbetering 2022 uitgevoerd in de rekening eigenaar. Dit alles om reden van de facturen van Vivaqua die toekomen na de afsluiting van het boekhoudkundig jaar. En voor het jaar 2023 zal de verbetering uitgevoerd worden in de afrekening 2024.

De syndicus zal de verbeteringen voor het water in bijlage bijvoegen; elke eigenaar zal dit bedrag moeten aftrekken van zijn afrekening en het verschil betalen.

Als commissaris van de rekeningen geeft mevrouw Cartage uitleg over haar verslag. Het zal bij het proces-verbaal gevoegd worden.

Na stemming keurt de vergadering de rekeningen en het bilan goed.

4. Goedkeuring van de rekeningen en van het bilan afgesloten op 31.12.2023	JA	42.168	71.69%	volstreckte meerderheid
	Neen	16.652	28,31%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820	-	
	Onthoudingen/afwezig		-	
Neen	AE1C;AG2B,AG2A,AE4B,AE5A,AE4A,AE0A,AE6A,AE1A			
Onthoudingen/afwezig				

5.- Lopende gerechtelijke procedures

Procedure tegen Label - Het vonnis van 22 december 2023 waarvan wij het verzoek gedaan hebben tot betekening begin januari 2024, geeft duidelijk aan dat de veroordeling van LABEL 5 dwangsommen inhoudt van 350 euro/achterstallige dag bij gebrek aan de overdracht van de betreffende documenten (zie hieronder). Behalve indien deze documenten u reeds integraal zouden overgemaakt zijn kunnen wij zeer zeker de dwangsommen terug innen, hetzij een bedrag van 350 euro per dag, de betekening aanrekenen (-48u) en een betekening opstarten met de opdracht te betalen.

- DIU – dossier van een latere interventie
- Dossier As-built
- Plan van het gebouw
- Document van de oplevering van de constructie van het gebouw

Wat de eventuele schade en intresten betreft, stuur ik u een mail terug van meester VAN ERMEN van 15 februari waarop het vonnis effectief LABEL 5 veroordeelt tot één voorlopige als schade en intresten, maar dat het overeengekomen is om opnieuw via de Rechter te gaan wanneer wij de werkelijke schade hebben kunnen berekenen (en de bewijzen verzamelen als ondersteuning van onze pretenties).

- In het eventueel geval dat de documenten niet in hun geheel zouden overhandig zijn eisen dat de dwangsommen zouden toegepast worden (volgens mij de gemakkelijkste oplossing om een zeker bedrag terug te winnen);
- De mogelijkheid om opnieuw via de Rechter te gaan eveneens om schade en intresten op te eisen – boven op de dwangsommen; de moeilijkheid bevindt zich hier in de schatting van uw schade bij het niet-overdragen van de betreffende documenten.

Voor het dossier LABEL 5 – vroegere advocaat

Wij hebben opnieuw een herintroductie gedaan met le Bâtonnier betreffende de procedure met meester MIHIUT. Het is spijtig genoeg algemeen – bij het zien van het geringe effectief van Bâtonnat – dat de termijnen een beetje zouden kunnen verlengd worden.

Wat de bank betreft – deze werd opnieuw opgestart; ik heb eveneens gepoogd om de persoon te bereiken die ons de eerste opnames had medegedeeld maar deze was met verlof. Ik zal zeker volgende week opnieuw contact opnemen. Bij het zien van het weinig medewerkend karakter van de bankinstellingen stel ik u voor een beetje geduld uit te oefenen om de ontbrekende documenten te bekomen zonder gerechtelijke procedure (wat de termijnen zou verlengen).

Voor het dossier SM Jette – het passief bedroeg 698 euro. Ik stel voor om onmiddellijk te dagvaarden of om een uiteindelijke in gebreke stelling te doen gezien het kleine passief. De eenheid is nog altijd actief in de BCE.

6.- Kwijtingen

1.- Aan syndicus Immo Heymans

Na stemming wordt kwijting verleend aan syndicus Immo Heymans

6.- Kwijtingen 1.- Aan syndicus Immo Heymans	JA	43.912	74.65%	volstrekte meerderheid
	Neen	14.908	25.35%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezig			
Neen	AG2B,AG2A,AE4B,AE5A,AF6A,AE0A,AF0C,AE6A,AE1A			
Onthoudingen/afwezig				

2.- Aan de leden van de raad van mede-eigendom

Na stemming wordt kwijting verleend aan de leden van de raad van mede-eigendom.

6.- Kwijtingen 2.- Aan de leden van de raad van mede-eigendom	JA	58.820	100%	volstrekte meerderheid
	Neen	0	%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezig			
Neen				
Onthoudingen/afwezig				

3.- Aan de commissaris van de rekeningen

Na stemming wordt kwijting verleend aan de commissaris van de rekeningen.

6.- Kwijtingen 3.- Aan de commissaris van de rekeningen	JA	58.820	100%	volstrekte meerderheid
	Neen	0	%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezig			
Neen				
Onthoudingen/afwezig				

7.- Benoeming en/of hernieuwing van het mandaat tot de volgende algemene statutaire vergadering * **Volstrekte meerderheid**

1.- Van de raad van medeëigendom

* Mevrouw Sophie Cartage

* De heer Timmermans

* De heer Gemenick

* De heer Moreau

* De heer Grymonprez

Nieuwe kandidaat : niemand.

7.- Benoeming 1.- Van de raad van medeëigendom	JA	58.820	100%	volstrekte meerderheid
	Neen	0	%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezig			
Neen				
Onthoudingen/afwezig				

2.- Van de commissaris van de rekeningen

* Mevrouw Cartage

Nieuwe kandidaat : niemand.

7.- Benoeming 2.- Van de commissaris van de rekeningen	JA	58.820	100%	volstreekte meerderheid
	Neen	0	%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen				
Onthoudingen/afwezigen				

3.- Van de syndicus

Na stemming wordt het mandaat van syndicus Immo Heymans bvba, vertegenwoordigd door de heer Alain Heymans – IPI 800025 – Gentssesteenweg 1156 te 1082 Brussel, verlengd tot de volgende algemene vergadering.

7.- Benoeming 3.- Van de syndicus	JA	43.912	74.65%	volstreekte meerderheid
	Neen	14.908	25.35%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen				
Onthoudingen/afwezigen				

8.- Werken

8.1.- Omgevingsvergunning

Tengevolge de eisen van Leefmilieu Brussel werden de elektriciteitswerken uitgevoerd. Een overlegraad heeft in de gemeente Jette plaats gehad in aanwezigheid van de burgemeester en zijn schepenen. De heer Pirquet heeft uitleg gegeven over het dossier. Wij hebben een gunstig antwoord ontvangen vanwege de gemeente. Wij hebben het bezoek gekregen van de dienst DBDMH en tengevolge hiervan hebben wij het gunstig antwoord ontvangen van Leefmilieu Brussel met de melding dat de omgevingsvergunning toegekend werd.

8.- Fotovoltaïsche panelen – keuze van de leverancier.

De syndicus legt uit dat de werf opgeschort is en dat de nieuwe datum nog niet gekend is. De aangetekende brief werd naar Brusol verstuurd om de stand van de vooruitgang van het dossier te kennen. Het antwoord van Brussel is bij het proces-verbaal gevoegd. De syndicus leest de inhoud van deze brief voor. Men moet blijven aandringen. Men zal de bewoners op de hoogte moeten houden.

8.3.- Behuizing – studie voor de hernieuwing van de gezamenlijke rookkanalen in het kader van de geleidelijke vervanging van de verwarmingsketels

De heer Massart, de deskundige van het bureau Deplasse, legt de nieuwe normen uit en de noodzaak om de behuizing te doen voor de progressieve vervanging van de verwarmingsketels met condensatie.

Vanaf 2025 verbiedt Europa aan de fabrikanten om nog de productie te doen van atmosferische verwarmingsketels maar uitsluitende de fabricatie te doen van verwarmingsketels met condensatie. Een verwarmingsketel met condensatie produceert ongeveer 10 l. condensatie per dag. De oude schouwen zijn niet verenigbaar met de verwarmingsketels met condensatie want er is een risico van corrosie, van vochtigheid, van het niet-werken van de verwarmingsketel. Met het type van de huidige schouwen is er een oplossing. Men moet niet onmiddellijk de verwarmingsketels vervangen. U zou kunnen de twee types van verwarmingsketels op dezelfde leiding zetten. Men moet de leiding hernieuwen (de muur omvormen, de voet van de zuil, de afzetkap van de schouw, etc...

8.3.- Behuizing – studie	JA	58.820	100%	volstreekte meerderheid
	Neen	0	%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen				
Onthoudingen/afwezigen				

8.3.1.- Keuze van de leverancier

De syndicus heeft offertes aangevraagd aan de burelen Algotha en Deplasse en aan de firma Coxgeelen.

Bureel Deplasse stelt 298 euro (+BTW) voor per appartement (volgens het studiebureau) + 21% BTW voor de studie en 6% voor het opmaken van het lastenboek, aanvraag van offertes en opvolging van de werf.

Bureel Algotha stelt 1.650 euro voor (+BTW) voor de eerste opdracht (studie)

Coxgeelen heeft geen gevolg gegeven.

Na stemming beslist de vergadering het studiebureau Deplasse te kiezen, vertegenwoordigd door de heer Massart.

8.3.1.- Keuze van de leverancier	JA	58.820	100%	volstrekte meerderheid
	Neen	0	%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen				
Onthoudingen/afwezigen				

8.3.2.- Financiering

De opdrachten zullen via het reservefonds gefinancierd worden volgens de eenheden (basisakte). Iedereen neemt er aan deel.

8.3.2. Financiering	JA	57.281	97.38%	volstrekte meerderheid
	Neen	1.539	2.62%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen	AF1A			
Onthoudingen/afwezigen				

9.- Rekeningen

9.1.- Gewone lasten

1.- Voorstel om de gewone lasten te behouden op 97.000 euro/jaar.

De vergadering behoudt niet de gewone lasten op 97.000 euro/jaar.

Na stemming aanvaardt de algemene vergadering eenparig om de lasten te verhogen tot 120.000 euro/jaar en dit vanaf 01/04/2024.

9.1.- Gewone lasten	JA	7.314	12.43%	volstrekte meerderheid
	Neen	51.506	87.57%	De resolutie wordt verworpen om de lasten te behouden
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen				
Onthoudingen/afwezigen				

9.2.- Reservefonds

1.- Behoud van het reservefonds op 40.000 euro/jaar.

Na stemming wordt het reservefonds behouden op 40.000 euro/jaar.

9.1.- Gewone lasten	JA	47.193	80.23%	volstrekte meerderheid
	Neen	11.627	19.77%	De resolutie wordt verworpen om de lasten te behouden
	Uitgebrachte stemmen	58.820		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen	AF4A,AF5A,AF1A,AE2B,AG1C,AF5C,AG3A,AE5C			
Onthoudingen/afwezigen				

9.3.- Werkingsfonds

1.- Behoud van het werkingsfonds op 25.000 euro/jaar.

(De eigenaar van AE2A komt aan om 20.25u. - De eenheden bedragen 60.595).

9.3.- Werkingsfonds	JA	60.595	100%	volstreckte meerderheid
	Neen	0	0%	De resolutie wordt goedgekeurd
	Uitgebrachte stemmen	60.595		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen				
Onthoudingen/afwezigen				

10.- Evaluatieverslag van de leveringscontracten

Onderhoud	Rebecca Cleaning
Onderhoud lift	Jacques REIX
Controle lift	ATK
Brandverzekering	AG Insurance
Juridische Bijstand	AXA
Verzekeringsmakelaar	Bukk Assur
Onderhoud lift	Infinity Garden
Garagepoort	Nassau
Onderhoud verwarmingsketel	Bulex
Syndicus	Immo Heymans
Afvalophaling	Net Brussel
Brandblusapparaten	Sicli

10.1.- Opzeg van het contract met de onderhoudsfirma Rebecca Clean

Na stemming wenst de algemene vergadering het contract met Rebecca Cleaning niet op te zeggen.

10.1.- Opzeg van het contract met de onderhoudsfirma Rebecca Clean	JA	29.605	48.86%	volstreckte meerderheid
	Neen	30.990	51.14%	
	Uitgebrachte stemmen	60.595		
	Onthoudingen/afwezigen			
Neen	AE1C,AG2B,AE5B,AE3C,AG2A,AF3A,AE4B,AE6C,AF4C,AE5C,AF2B,AE4A,AE2A,AF0B,AF6A,AE0A,AF0C,AE6A,AE1A			
Onthoudingen/afwezigen				

10.1. Keuze van de leverancier

Dit punt is nietig en van geen tel.

11.- Reglement van inwendige orde

11.1.- Aanpassing van het reglement van inwendige orde

De syndicus vraagt om te stemmen.

Dit punt wordt verworpen

11.1.- Aanpassing van het reglement van inwendige orde	JA	29.350	49.90%	volstreckte meerderheid
	Neen	29.465	51.10%	De resolutie wordt verworpen
	Uitgebrachte stemmen	58.815		
	Onthoudingen/afwezigen	1.780		
Neen	AG2B,AE5B,AE3C,AG2A,AF3A,AE4B,AE6C,AF4C,AE5A,AE4A,AE2A,AE5C,AF6A,AE0C,AF0C,AE4C,AE6A,AE1A			
Onthoudingen/afwezigen	AE3A			

11.- Voorlezing van het proces-verbaal met de beslissingen.

De syndicus stelt aan de medeëigenaars voor om het document te komen ondertekenen dat de punten en de beslissingen herneemt van de algemene vergadering. Het zal in de burelen van de syndicus bewaard worden.

Aangezien alle punten die op de dagorde voorzien zijn afgehandeld werden wordt de vergadering om 22u00 beëindigd.

Rapport de vérification des comptes 2023 de l'ACP Muscari, rue M. Dietrich 4 – 6 – 8, 1090 Jette

Toutes les factures se trouvant dans le décompte 2023 ont été contrôlées afin de vérifier que Muscari était bien le destinataire de la facture et que le montant repris dans le décompte était correct. J'ai eu accès à toutes les pièces et j'ai pu me rendre chez le syndic pour avoir les explications de la comptable qui gère notre immeuble.

En 2023, les frais de notre immeuble ont fortement augmenté.
Le total des frais s'élève à environ 138000€ pour une provision de charges budgétée de 106750€ (3/12 de 97000€ pour janvier, février et mars 2023 et 9/12 de 110000€ pour le restant de l'année)
Ce qui explique le gros supplément de charges de 2023.

Les frais « normaux » s'élèvent à environ 83000€
Les frais « exceptionnels » (mise en conformité des installations électriques, placement éclairage de secours et remplacement du dispositif téléphonique des ascenseurs) ont été de près de 17000€.
Et les frais privatifs (eau, Bulex et frais privatifs divers) un peu plus de 38000€

Par rapport à 2022, les frais « normaux » ont augmenté de 16 %.

En ce qui concerne l'augmentation du fonds de réserve de 40000€, elle ne sera finamment que d'un peu plus de 11000€, les autres 29000€ ayant servi à financer les travaux votés à l'AG de 2023 (placement des caméras, travaux des accotements et dans les jardins et les frais engagés pour le permis d'environnement).

En ce qui concerne le paiement mensuel des provisions pour les charges et le fonds de réserve, la plupart des propriétaires règlent le montant comme demandé. Certains propriétaires sont un peu moins rigoureux mais ils doivent savoir que lorsque leur solde passe en négatif, un rappel leur est envoyé et facturé 15,16€.

Sur les 146750 € budgétés (106750€ +40000) , il ne manquait que +/- 1200€, au 31/12/2023.

Sauf éventuelles erreurs dans la répartition des frais privatifs (une erreur a été signalée à Mme Warpuies, la facture eau de VERCAPIEN - DE COBBER ayant été imputée à VERCAPIEN Arcane), la comptabilité 2023 est correcte.

Mathieu

ANNE MARIE CARTAGE-MATHIEU
14 mars 2024.

Appart	Index 31/12/22	Index 31/12/23	Cons 2023	Terme Fixe	2023 4,42€/m²	Total 2023	Correction 2022
AE0A	2672	2840	168	33,22	742,56	775,78	-35,26
AE0B	903	983	80	33,22	353,6	386,82	-25,54
AE0C	973	1060	87	33,22	384,54	417,76	-26,73
AE1A	1709	1741	32	33,22	141,44	174,66	-24,02
AE1B	888	927	39	33,22	172,38	205,6	-22,67
AE1C	1256	1398	142	33,22	627,64	660,86	-28,08
AE2A	3001	3118	117	33,22	517,14	550,36	-31,13
AE2B	967	1025	58	33,22	256,36	289,58	-24,36
AE2C	1315	1440	125	33,22	552,5	585,72	-23,68
AE3A	1206	1360	154	33,22	680,68	713,9	-27,32
AE3B	932	982	50	33,22	221	254,22	-23,68
AE3C	909	1028	119	33,22	525,98	559,2	-31,64
AE4A	2484	2687	203	33,22	897,26	930,48	-34,00
AE4B	662	704	42	33,22	185,64	218,86	-21,57
AE4C	762	793	31	33,22	137,02	170,24	-21,32
AE5A	1290	1635	345	Erreur chez Mr MARKADIEU			
		1359	69	33,22	306,21	339,43	-32,56
AE5B	785	862	77	33,22	340,34	373,56	-23,43
AE5C	1828	1920	92	33,22	406,64	439,86	-28,34
AE6A	902	956	54	33,22	238,68	271,9	-22,76
AE6B	554	589	35	33,22	154,7	187,92	-22,33
AE6C	1932	2035	103	33,22	455,26	488,48	-27,15
AF0A	953	991	38	33,22	167,96	201,18	-23,43
AF0B	385	413	28	33,22	123,76	156,98	-21,65
AF0C	1144	1209	65	33,22	287,3	320,52	-25,29
AF1A	1275	1368	93	33,22	411,06	444,28	-27,07
AF1B	905	950	45	33,22	198,9	232,12	-23,01
AF1C	680	725	45	33,22	198,9	232,12	-22,41
AF2A	906	944	38	33,22	167,96	201,18	-21,65
AF2B	971	1004	33	33,22	145,86	179,08	-21,49
AF2C	1365	1428	63	33,22	278,46	311,68	-23,35
AF3A	1334	1362	28	33,22	123,76	156,98	-23,86
AF3B	2101	2236	135	33,22	596,7	629,92	-30,28
AF3C	1041	1090	49	33,22	216,58	249,8	-24,53
AF4A	1700	1796	96	33,22	424,32	457,54	-26,56
AF4B	1059	1160	101	33,22	446,42	479,64	-27,83
AF4C	1502	1592	90	33,22	397,8	431,02	-25,72
AF5A	1132	1202	70	33,22	309,4	342,62	-24,87
AF5B	1389	1472	83	33,22	366,86	400,08	-26,81
AF5C	1041	1075	34	33,22	150,28	183,5	-23,94
AF6A	765	813	48	33,22	212,16	245,38	-23,10
AF6B	638	682	44	33,22	194,48	227,7	-23,01
AF6C	1672	1728	56	33,22	247,52	280,74	-23,01
AG0A	2727	2902	175	33,22	773,5	806,72	-35,18
AG0B	444	462	18	33,22	79,56	112,78	-20,47
AG0C	1827	1954	127	33,22	561,34	594,56	-30,02
AG1A	1451	1534	83	33,22	366,86	400,08	-26,64
AG1B	1453	1509	56	33,22	247,52	280,74	-27,49
AG1C	2362	2548	186	33,22	822,12	855,34	-34,00
AG2A	1203	1280	77	33,22	340,34	373,56	-25,38
AG2B	1999	2154	155	33,22	685,1	718,32	-30,96
AG2C	2018	2169	151	33,22	667,42	700,64	-31,38
AG3A	1319	1438	119	33,22	525,98	559,2	-28,42

AG3B	1867	1996	129	33,22	570,18	603,4	-28,59
AG3C	1551	1655	104	33,22	459,68	492,9	-28,59
AG4A	1795	1875	80	33,22	353,6	386,82	-26,81
AG4B	1716	1822	106	33,22	468,52	501,74	-23,94
AG4C	949	998	49	33,22	216,58	249,8	-23,51
AG5A	1028	1031	3	33,22	13,26	46,48	-20,22
AG5B	1187	1271	84	33,22	371,28	404,5	-26,89
AG5C	1520	1577	57	33,22	251,94	285,16	-23,43
AG6A	1983	2081	98	33,22	433,16	466,38	-29,02
AG6B	763	790	27	33,22	119,34	152,56	-21,24
AG6C	1192	1216	24	33,22	106,08	139,3	-26,22
AG7A	1070	1111	41	33,22	181,22	214,44	-22,25
AG7B-C	1283	1325	42	66,44	185,64	252,08	-42,46

			5426	2192,52	22670,52	24956,75	-1703,55
Sans erreur Mr M			5150				