

ACP Résidence Magistrat
N° d'entreprise : 0866.905.925
VME Magistrat
Ondernemingsnummer : 0866.905.925
Procès-verbal de l'assemblée générale ORDINAIRE du 31 mai 2024
Notulen van de statutaire algemene vergadering van 31 mei 2024

Association des Copropriétaires de la
Résidence « **MAGISTRAT** »
Rue du Magistrat, 5-7-9
1050 BRUXELLES

N° d'entreprise : 0866.905.925

Syndic : Patrick Verner c/o J.V. Consult S.P.R.L.
Siège social : Av J. Van Genegen, 1A
1150 Bruxelles
Siège administratif :
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies
Gsm : 0494/86.62.26 - 0475/32.73.94
Email : info@jv-consult.be

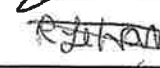
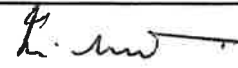
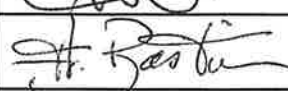
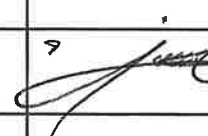
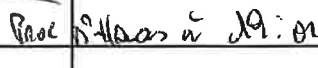
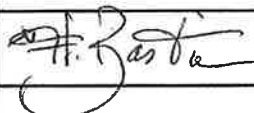
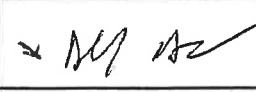
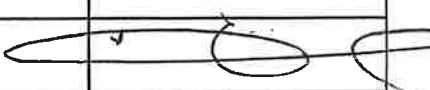
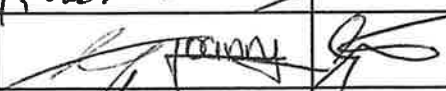
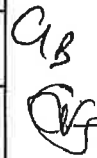
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
31 mai 2024 À 18H00

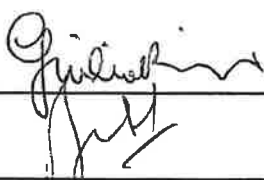
NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
31 mei 2024 OM 18U00

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée
Verificatie van de aanwezigheden, de volmachten, de stemrechten en de geldigheid van de vergadering

Zijn aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd:
Sont présents ou valablement représentés :

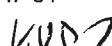
Propriétaires Eigenaars	Lot Kavel	Quotité Gedeelten	Quotité Immeuble Gedeelten gebouw	Présent - Aanwezig	Procurations - Volmachten
PIRIS CONSULTING	A0+P K06	301	10000		
S TATE / EI HOFADI	B0 + PK48 51	351	10000		
GILLAIN-MUNOZ	C0+P K 12	187	10000		
SCHWAGEN FOX	A1+P K 35	238	10000		<i>Donnerstag 17.11.2023</i>
SEGRS Dr	B1+P k 05	200	10000		
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000		
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000		
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000		
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000		
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000		
PALMISANO	E2+P K 44	222	10000		
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	B2+P K 08	200	10000		

HAAS-TIMAKOVA	C2+P K 38	250	10000		
RAJAN	D2+P K 20	219	10000		
DE PUYDT	F2+P K 11	257	10000		
FERNANDEZ	A3+P K 37	238	10000		
SCHOONBOODT BARBIER	B3+P K 07	200	10000		
SALORD	C3+P K 21	250	10000		
MIDDEL	D3+P K 19	219	10000		
HUERTAS	E3+P K 13	222	10000		
BAUMGARTNER- LIAU	F3+P K 63	257	10000		
JOURET-BASTIN	A4+P K 33	244	10000		
DEKEYSER - GYNECOLOGIX SPRL	B4+P K 36	216	10000		
AMBASSADE DES EMIRATS ARABES UNIS	C4+D 4+PK 22+2	481	10000		
ABBOUD M.	LIG+ MGR	367	10000		
ABBOUD	PK 16+1 8+ 24+2	150	10000		
PHILIP Katia	E4+P K 28	225	10000		
DAKANALIS - MANESI	F4+P K 53	257	10000		
SOMERS	A5+P K03/5 5	290	10000		
BONVISSUTO	B5+P K02/4 6	342	10000		
PATTYN- VANDROMME	C5+P K 09	240	10000		
VAN DOOREN	D5+P K 34	282	10000		
FLORISTEAN - JOANNY	E5+P K 10	225	10000		
Sanchez-Rivera	F5+P K 45	265	10000		

BOTTAZZI	F6+P K 62	227	10000		
BREFORT- FOURMENTIN	A7+P K17/5 4	420	10000		
XU MINGLI	BRR	67	10000		
CANEVARI	PK 29	25	10000		
MAZZETA	PK 30	25	10000		
VAN SCHAIK	P14/ 15 ; 47/48/ 57/58	150	10000		
DE POTTER	PK 04	25	10000		
MASSINO	PK64	25	10000		
Indivision De Preter	PK 01+3 2+41	75	10000		
KESTELEYN	PK 39	25	10000		
ALFALASI	E6 PK 59+6	346	10000		
KENNES	PK61	25	10000		

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult







AB



3831.

ACP Résidence Magistrat
N° d'entreprise : 0866.905.925
VME Magistrat
Ondernemingsnummer : 0866.905.925
Procès-verbal de l'assemblée générale ORDINAIRE du 31 mai 2024
Notulen van de statutaire algemene vergadering van 31 mei 2024

Association des Copropriétaires de la
Résidence « **MAGISTRAT** »
Rue du Magistrat, 5-7-9
1050 BRUXELLES

N° d'entreprise : 0866.905.925

Syndic : Patrick Vemer c/o J.V. Consult S.P.R.L.
Siège social : Av J.Van Genegen, 1A
1150 Bruxelles
Siège administratif :
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies
Gsm : 0494/86.62.26 - 0475/32.73.94
Email : info@jv-consult.be

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
31 mai 2024 À 18H00

NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
31 mei 2024 OM 18U00

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée
Verificatie van de aanwezigheden, de volmachten, de stemrechten en de geldigheid van de vergadering

Zijn aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd:
Sont présents ou valablement représentés :

Propriétaires Eigenaars	Lot Kavel	Quotité Gedeelten	Quotité Immeuble Gedeelten gebouw	Présent - Aanwezig	Procurations - Volmachten
PIRIS CONSULTING	A0+P K06	301	10000		
S TATE / EI HOFADI	B0 + PK48 51	351	10000		x
GILLAIN-MUNOZ	C0+P K 12	187	10000		x
FOX	A1+P K 35	238	10000	x	Donne procuration 19:57 Mr Haas
SEGRS Dr	B1+P k 05	200	10000		
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000	x	
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000		
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000		
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000		
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000	x	
PALMISANO	E2+P K 44	222	10000	x	
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	B2+P K 08	200	10000		

HAAS-TIMAKOVA	C2+P K 38	250	10000	x	
RAJAN	D2+P K 20	219	10000	x	
DE PUYDT	F2+P K 11	257	10000	x	
FERNANDEZ	A3+P K 37	238	10000	x	
SCHOONBOODT BARBIER	B3+P K 07	200	10000	-	
SALORD	C3+P K 21	250	10000		x
MIDDEL	D3+P K 19	219	10000	-	
HUERTAS	E3+P K 13	222	10000		x
BAUMGARTNER- LIAU	F3+P K 63	257	10000	x	
JOURET-BASTIN	A4+P K 33	244	10000	x	
DEKEYSER – GYNECOLOGIX SPRL	B4+P K 36	216	10000		
AMBASSADE DES EMIRATS ARABES UNIS	C4+D 4+PK 22+2	481	10000	x	Procuration à Mr Haas 19 :01
ABBOUD M.	LIG+ MGR	367	10000		
ABBOUD	PK 16+1 8+ 24+2	150	10000		
PHILIP Katia	E4+P K 28	225	10000		
DAKANALIS - MANESI	F4+P K 53	257	10000		
SOMERS	A5+P K03/5 5	290	10000		x
BONVISSUTO	B5+P K02/4 6	342	10000	x	
PATTYN- VANDROMME	C5+P K 09	240	10000		x
VAN DOOREN	D5+P K 34	282	10000	x	
FLORISTEAN - JOANNY	E5+P K 10	225	10000	x	
Sanchez-Rivera	F5+P K 45	265	10000	x	

BOTTAZZI	F6+P K 62	227	10000	x	
BREFORT- FOURMENTIN	A7+P K17/5 4	420	10000	x	
XU MINGLI	BRR	67	10000		
CANEVARI	PK 29	25	10000		
MAZZETA	PK 30	25	10000		
VAN SCHAIK	P14/ 15 ; 47/48/ 57/58	150	10000		
DE POTTER	PK 04	25	10000		
MASSINO	PK64	25	10000		
Indivision De Preter	PK 01+3 2+41	75	10000		
KESTELEYN	PK 39	25	10000		
ALFALASI	E6 PK 59+6	346	10000		
KENNES	PK61	25	10000		

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

dh

L'assemblée est constituée de **6208** quotités sur **10.000** et **24** lots sur **38** sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant ainsi atteint, l'assemblée est valablement constituée pour débattre des points inscrits à l'ordre du jour de la convocation.

De vergadering is samengesteld uit 6208 gedeelten op een totaal van 10.000 en 24 mede-eigenaars op een totaal van 38 zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée
Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de vergadering

Président de l'assemblée <i>Voorzitter van de vergadering</i>	Secrétaire de l'assemblée <i>Secretaris van de vergadering</i>
Président : Mr Mikolajcak Assesseur : Mr Bastin	JV-Consult

→ Accord à l'unanimité - *Unaniem goedgekeurd*

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2023
Vaststelling akkoord van de notulen van de statutaire vergadering van 29 juni 2024

Le procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 29 juin 2023 a été envoyé le 2 juillet 2023.
Het proces-verbaal van de algemene statutaire vergadering dd. 29 juni 2023 werd verzonden op 2 juli 2023

Le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans remarques faites par les copropriétaires, le procès-verbal est approuvé.

De wettelijke termijn van 4 maanden is verstreken zonder opmerkingen noch verzet van de mede-eigenaars. De processen-verbaal zijn aldus goedgekeurd.

4. Rapport du Conseil de copropriété, du vérificateur aux comptes et du syndic.
Verslag van de raad van de mede-eigendom, van de commissaris van de rekeningen en van de syndicus

Le Conseil de copropriété - *De Raad van de mede-eigendom*

Rapport en annexe - *Bijgevoegd verslag:*

Le vérificateur aux comptes - *De commissaris van de rekeningen*

Les comptes ont été vérifiés par Mme Rajan - voir Rapport en annexe
Les copropriétaires remercient Mme Rajan

De afrekeningen werden geverifieerd door Mevrouw Rajan. Zie het rapport in bijlage. De mede-eigenaars willen graag mevrouw Rajan bedanken

Le syndic - De syndicus

Rapport du syndic - Rapport van de syndicus :

En annexe et envoyé à tous les copropriétaires.

Bovendien:

De bewoners van het gebouw moeten zorg dragen voor de gemeenschappelijke ruimtes, hun terrassen en de liften.

Het is ten strengste verboden om fietsen via de liften naar boven te brengen of om fietsen in de entreehal te plaatsen. Fietsen moeten worden vastgezet in de garages, privégarages of kelders.

De gebouwbeheerder herinnert eigenaars met elektrische aansluitingen in hun garages eraan dat ze zich aan de regels moeten houden, d.w.z. het bord met de elektrische aansluiting bij de ingang van de garage moeten plaatsen, een branddetectiesysteem moeten installeren en een branddeur moeten installeren.

De syndicus wil er nogmaals op wijzen dat elektrische auto's zich niet verder dan 40 meter van de ingang van hun garage mogen bevinden.

De syndicus vraagt de eigenaars van de gelijkvloerse flats om de bomen te snoeien, omdat ze niet boven hun terras kunnen klimmen.

Dr. Abboud te vragen zijn ventilatiesysteem 's nachts en in het weekend te sluiten.

Mijn CLINIEK: Dr. Abboud vragen zijn ventilatie 's avonds/'s nachts en in het weekend te sluiten.

MA CLINIC" wordt verzocht zijn verbandafval niet in de vuilnisbakken van het gebouw te deponeren.

Verwarming: Punt aangekaart door verschillende eigenaars: verschillende problemen met de verwarmingsketels en de gemeenschappelijke schoorsteen.

De beheerder is gevraagd om een algemene prijsopgave voor de verwarmingsketel voor het hele gebouw en voor de bekleding van het rookkanaal van de schoorstenen.

De werkzaamheden zullen beginnen met de schoorsteen in gebouw E.

Mevrouw Impatient zal contact opnemen met de heer Bastin fils om een offerte te maken voor de schoorstenen. Mevrouw Fernandez zal de namen van twee verwarmingsbedrijven doorgeven om een aanbesteding uit te schrijven.

Mevrouw Palmisano zit volledig zonder verwarming, warm en koud water: De mede-eigenaars hebben besloten een warmwatertank te installeren, die door het hele gebouw zal worden betaald.

Ambassade: De ambassade is gevraagd om hun airconditioningsysteem te laten nakijken, omdat het te veel lawaai maakt en de bewoners van de flats verhindert om te slapen.

Compostvat annuleren als het niet is geïnstalleerd

En supplément :

Les occupants de l'immeuble doivent prendre soin des parties communes, de leurs terrasses et des ascenseurs.

Il est strictement interdit de monter des vélos via les ascenseurs, de mettre les vélos dans le hall d'entrée, les vélos doivent être mis aux attaches à disposition dans les garages, dans son garage ou cave privatif.

Le syndic rappelle que les propriétaires ayant des bornes électriques dans les garages : doivent se mettre en conformité, à savoir, mettre visiblement à l'entrée du garage le sigle avec la borne électrique, mettre la détection feu, mettre une porte coupe-feu.

Le syndic rappelle une fois de plus que les voitures électriques ne peuvent pas dépasser les 40M de l'entrée des garages à leur garage.

Le syndic demande aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée d'élaguer les arbres, en effet ceux-ci ne peuvent monter au-dessus de leurs terrasses.

Ma CLINIC : De demander au Dr Abboud de fermer sa ventilation le soir/nuit et le week-end.
Il est demandé à « MA CLINIC » de ne pas jeter ses déchets de pansements dans les poubelles de l'immeuble.
Chauffage : Point relevé par plusieurs propriétaires : Plusieurs problèmes avec les chaudières et la cheminée commune
Il est demandé au syndic de faire faire un devis général de chaudière pour l'ensemble de l'immeuble, ainsi que pour le tubage des colonnes de cheminées.
Les travaux commenceront par la colonne du bâtiment **E**
Mme Impatient en concertation avec Mr Bastin fils, pour remettre offre pour les cheminées. Mme Fernandez va donner le nom de deux entrepreneurs de chauffage afin de faire l'appel d'offre.
Mme Palmisano est complètement sans chauffage, eau chaude et froide qui n'a plus d'eau chaude et froide : La copropriété décide en dépannage de faire installer un ballon pour l'eau chaude, qui sera pris en charge par l'ensemble de l'immeuble.
Ambassade : Il est demandé à l'ambassade de faire vérifier leur installation climatique, qui fait trop de bruit et empêche les occupants des appartements de dormir.
Décommander le bac a compost si pas installé

- Les rapports du commissaire aux comptes et du conseil de copropriété et du syndic (~~ne~~) sont(~~pas~~) approuvés à l'unanimité
→ *De verslagen van de commissaris van de rekeningen en van het syndicus en de mede-eigendom werden zijn unanieme goedkeuring*

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

5. **Comptes : Approbation des comptes et du bilan**
Boekhouding: Goedkeuring van de boekhouding (+ balans).

- A) Les comptes et le bilan (~~ne~~) sont (~~pas~~) approuvés pour la période 1/4/2023 au 31/03/2024
A) *De rekeningen en de jaarrekening zijn goed gekeurd voor de periode van 1/4/2023 en 31/03/2024*

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

6. **Décharges – Kwijtingen :**

- 6.1 **Au syndic - aan de syndicus**
6.2 **Au conseil de copropriété- aan de raad van mede-eigenaars**
6.3 **Au commissaire aux comptes- aan de rekeningcommissaris**

6.1 La décharge (~~ne~~) est (~~pas~~) donnée au syndic - *De kwijting wordt aan syndicus*

df

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

6.2 La décharge (n') est (pas) donnée au conseil de copropriété - *De kwijting wordt aan de raad van de mede-eigendom gegeven*

→ Accord à l'unanimité- unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

6.3 La décharge (n') est (pas)-donnée au commissaire aux comptes - *De kwijting wordt aan de commissaris van de rekeningen gegeven*

→ Accord à l'unanimité- unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

7. Nominations :

7.1 du syndic

7.2 du Conseil de Copropriété

7.3 du commissaire aux comptes : démission de Mme Rajan, et nomination d'u commissaire aux comptes extérieur

Benoemingen :

7.1 *Van de syndicus*

7.2 *Van de raad van de mede-eigendom*

7.3 *Ontslag van mevrouw Rajan en benoeming van een externe accountant*

Le syndic	Le mandat du syndic Patrick VEMER est toujours en cours et valable jusqu'au mois de mai 2025 suite à une décision d'assemblée générale du 31 mai 2022. Het mandaat van Patrick VEMER is nog steeds van kracht en geldig tot mei 2025, na een beslissing van de Algemene Vergadering van 31 mei 2022.

Le syndic informe les nouveaux propriétaires des décisions prises par les copropriétaires aux différentes assemblées générales

Les copropriétaires confirment leurs décisions concernant la procédure à l'encontre des débiteurs. Les copropriétaires demandent l'application de l'article 22 de l'acte de base »Perception forcée de cotisations dans les charges communes »

Tout montant généralement quelconque dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fond de réserve ou à quelque titre que ce soit, et qui ne serait pas payé à son échéance soit, à défaut de mention, dans les vingt jours de l'envoi de l'appel de fonds, du décompte périodique, de la facture ou du document qui constate la créance, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 8% de la somme impayée à l'échéance et d'un intérêt de retard comptabilisé au taux de 8% l'an jusqu'à parfait paiement.

Le mode d'imputation des paiements est laissé à l'entière discrétion de l'Association des copropriétaires. En principe, sauf avis contraire ou accord exprès de l'Association des Copropriétaires, tous les paiements effectués par un copropriétaire seront imputés dans l'ordre indiqué ci-après : frais, clause pénale, intérêts, principal (du principal le plus ancien au principal le plus récent), ce système d'imputation des paiements étant applicable pour toute dette, dès son échéance. Les copropriétaires renoncent à invoquer l'article 1253 du Code civil.

A l'échéance, le syndic enverra deux rappels de paiement :

- ° **1^{er} rappel : € 18,00** (courrier recommandé) 8 jours
- ° **2^{ème} rappel valant mise en demeure : € 35,00** (courrier recommandé) 8 jours

En cas d'absence de parfait paiement, le recouvrement sera confié au conseil de l'A.C.P. qui prendra toutes les mesures utiles en vue de voir recouvrer l'ensemble des sommes dues, en ce compris les intérêts de retard et de l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessus avec un minimum de 350,00 €.

Tous les frais supplémentaires occasionnés pour le recouvrement des sommes dues seront portés en charge du débiteur, en ce compris les frais d'avocat, frais d'huissier, frais du Syndic, les dépens, les frais de justice, etc.

Les copropriétaires autorisent expressément l'A.C.P. et son conseil à mettre en œuvre toutes les procédures utiles, en ce compris les procédures de saisie conservatoire.

Les frais et prestations complémentaires du syndic sont à charges du défaillant

Les intérêts de retard à raison de 8% l'an (calculés dès la naissance de la dette), seront portés au crédit de la copropriété (fonds de réserve).

Les décisions prises par les copropriétaires réunis en assemblée générale annuelle sont souveraines.

De mede-eigenaars bevestigen hun beslissingen betreffende de procedure tegenover de debiteuren.

De mede-eigenaars verzoeken uitdrukkelijk toepassing van artikel 22 van de basisakte "Gedwongen waarneming bijdrage in de gemeenschappelijke lasten". Ieder bedrag, over het algemeen verschuldigd door een mede-eigenaar aan de vereniging der mede-eigenaars op grond van lasten, een provisie, een bijdrage aan de reserves of op grond van eender welke andere titel, en die niet betaald wordt op zijn vervaldag, zal, bij gebreke van de melding hiervan, binnen de twintig dagen van verzoek tot betaling per brief, van de periodieke afrekening, van de factuur of van het document op basis waarvan de schuldeis vaststaat, vermeerderd worden, automatisch en zonder voorafgaande ingebrekestelling, met een forfaitaire en onherroepelijke schadevergoeding van 8% van de niet-betaalde som, vanaf de vervaldatum en vermeerderd met laattijdigheidsinteresten van 8% per jaar tot het ogenblik van de volledige betaling.

De wijze van toerekening van betalingen worden volledig overgelaten aan de discretionaire bevoegdheid van de vereniging der mede-eigenaars. In principe, zonder tegenstrijdig advies of uitdrukkelijk akkoord van de vereniging der mede-eigenaars, worden alle betalingen vereffend door een mede-eigenaar, toegerekend volgens de rangregeling hierna aangeduid: kosten, strafclausule, interesten, hoofdsom (waarbij voorrang wordt gegeven aan het oudste hoofdbedrag en daarna het meest recente hoofdbedrag), dit systeem van toerekening van betalingen is van toepassing op iedere schuld, vanaf de vervaldatum. De mede-eigenaars doen afstand van hun recht om zich op artikel 1253 van het Burgerlijk Wetboek te beroepen.

Vanaf de vervaldatum, stuurt de syndicus 2 betalingsherinneringen:

- 1ste herinnering: 18,00€ via aangetekend schrijven binnen de 8 dagen;
- 2de herinnering: zijnde een ingebrekestelling van 35,00€, per aangetekende brief binnen de 8 dagen.

In geval van afwezigheid van perfecte betaling, wordt de invordering ervan toevertrouwd aan de raadsman van de vereniging der mede-eigenaars, die alle nodige maatregelen zal nemen om het geheel van de verschuldigde sommen te recupereren, hier inbegrepen de laattijdigheidsinteresten en de hogervermelde, forfaitaire schadevergoeding met een minimum van 350€.

Alle supplementaire kosten veroorzaakt voor de invordering van de verschuldigde sommen zullen gedragen worden door de schuldenaar, hier inbegrepen de advocatenkosten, gerechtsdeurwaarderskosten, kosten van de syndicus, onkosten en gerechtskosten, etc.

De mede-eigenaars verlenen uitdrukkelijk de bevoegdheid aan de vereniging der mede-eigenaars en zijn raadsman om alle nodige procedures in werking te stellen, hierin begrepen de procedures van bewarend beslag.

De kosten en complementaire prestaties van de syndicus zijn ten laste van de schuldenaar.

De laattijdigheidsinteresten van 8% per jaar (berekend vanaf de datum van het ontstaan van de schuld), worden opgenomen in het reservefonds van de mede-eigendom.

De beslissingen van de mede-eigenaars verenigd in de jaarlijkse algemene vergadering worden soeverein genomen.

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

Rôle du conseil de copropriété :
Rol van de mede-eigendomsraad :

De mede-eigendomsraad bestaat uitsluitend uit mede-eigenaars en heeft als taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren vervult.
Onder voorbehoud van de wettelijke bevoegdheden van de syndicus en de AVA, kan de mede-eigendomsraad elke andere opdracht of delegatie krijgen door een meerderheidsbeslissing van de AVA. De CC heeft geen beslissingsbevoegdheid; alleen de syndicus is verantwoordelijk voor het beheer. Een opdracht of delegatie van de AVA kan alleen betrekking hebben op uitdrukkelijk omschreven handelingen en is slechts 1 jaar geldig.
Het CC stuurt de mede-eigenaars eenmaal per jaar een gedetailleerd verslag over de uitvoering van zijn taken.

Le conseil de copropriété exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.
Sous réserve des compétences légales du syndic, et de l'AG, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décisions de l'AG prises à la majorité.
Le CC n'a aucun pouvoir de décision, seul le syndic est responsable de sa gestion
Une mission ou délégation de l'AG ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que 1 année.
Le CC adresse aux copropriétaires un rapport 1X l'an circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Est nommé comme Conseil de Copropriété : <i>Wordt tot raad van de mede-eigendom benoemd :</i>	Messieurs Mikolajcak & Haas et FOX
--	------------------------------------

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

Est nommé comme commissaire aux comptes : <i>Wordt tot commissaris van de rekeningen benoemd:</i>	MP Expertise SRL N° ITAA 11.016.469
--	--

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

8. Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes
Vaststellen van de bevoegdheden en opdrachten van de commissaris van de rekeningen

Se réunir une fois par an pour contrôler les comptes.
Contrôler les factures, le relevé des dépenses et les mouvements sur les comptes (fds de roulement et de réserve).
Contrôler le bilan. Etablir un rapport.

Twee keer per jaar vergaderen om de rekeningen te controleren.
Facturen controleren, de afrekening van de uitgaven en de bewegingen op de rekeningen (werkkapitaal en reservefondsen).
De balans controleren

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

9. **Savoir vivre en copropriété** : Interdiction de faire des barbecues sur les terrasses ou dans le jardin commun.
Wonen in een condominium: Barbecues zijn niet toegestaan op de terrassen of in de gemeenschappelijke tuin.

Le syndic rappelle qu'il est strictement interdit pour des raisons de sécurité de faire des barbecues sur les terrasses et ou dans le jardin commun.

Il est également interdit de se mettre en bikini, ou à moitié nu dans le jardin commun.

Il est strictement interdit d'entrée dans les jardins privés.

Le jardin est **UNIQUEMENT** accessible aux occupants de l'immeuble, pas aux invités. Les enfants en dessous de 12 ans doivent être accompagnés d'un adulte.

Le syndic rappelle une décision précédente par rapport au porte de garage : Celle-ci sont privatives à charges du propriétaire du garage. La copropriété n'interviendra pas dans les frais de remplacement de porte ou en cas de sinistre. Il est demandé au propriétaire ou à l'occupant d'étendre sa police incendie à son garage.

De syndicus herinnert de bewoners eraan dat het om veiligheidsredenen ten strengste verboden is om te barbecueën op de terrassen of in de gemeenschappelijke tuin.

Het is ook verboden om een bikini te dragen of halfnaakt te zijn in de gemeenschappelijke tuin.

Het is ten strengste verboden om privé tuinen te betreden.

De tuin is **ALLEEN** toegankelijk voor bewoners van het gebouw, niet voor gasten. Kinderen jonger dan 12 jaar moeten worden begeleid door een volwassene.

De syndicus herinnerde aan een eerdere beslissing met betrekking tot garagedeuren: deze zijn privé en de garagist is verantwoordelijk voor de kosten ervan. De mede-eigendom zal niet worden betrokken in de kosten van het vervangen van de deur of in geval van schade. De eigenaar of bewoner wordt gevraagd zijn brandverzekeringspolis uit te breiden om zijn garage te dekken.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

10. **Interdiction de faire du RBNB dans la résidence – Verboden op RBNB in de woning**

Le syndic confirme la décision des copropriétaires : qu'il est strictement interdit de faire du RBNB dans l'immeuble.

De syndicus bevestigt de beslissing van de mede-eigenaars: dat het strikt verboden is om RBNB te maken in het gebouw.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

11. Bornes électriques - Elektrische aansluitingen

Comme déjà demandé à plusieurs reprises, le copropriétaire ayant une borne électrique dans son garage ou emplacement doit se mettre en conformité. Le syndic rappelle les différentes demandes à savoir :
Mettre en évidence qu'il y a une borne électrique, mettre un détecteur de fumé, mettre une porte coupe-feu, mettre un pictogramme au-dessus du garage.

Prendre contact les pompiers pour voir les nouvelles normes+ moteur garage

*Zoals al meermaals gevraagd, moeten mede-eigenaars met een elektrische terminal in hun garage of parkeerplaats zich hieraan houden. De syndicus herinnert u aan de verschillende vereisten:
Markeer het feit dat er een elektrische terminal is, installeer een rookmelder, installeer een branddeur en plaats een pictogram boven de garage.*

Neem opnieuw contact op met de brandweer om de nieuwe normen + garagemotor te controleren

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

12. Travaux à entreprendre de toute urgence : Werkzaamheden die met spoed moeten worden uitgevoerd :

12.1 :Nomination d'un architecte pour établir un cahier de charges, permis d'urbanisme, suivre le chantier pour Ravalement de la façade AVANT de toutes les corniches et décharges d'eau et terrasses, boiseries de la façade avant de l'immeuble (nettoyage, hydrofuge, joints entre Pierre de France de façade, anti graffitis pour les murs du rez de chaussée, remise en état des boiseries ciel des terrasses, etc)

12.2 : Mise en peinture de tous les paliers

12.3 : Panneaux photovoltaïque

12.1 :Aanstelling van een architect voor het opstellen van het bestek, de bouwvergunning en het toezicht op de werf voor het opknappen van de voorgevel van alle kroonlijsten en waterafvoeren en terrassen, het houtwerk aan de voorgevel van het gebouw (schoonmaken, waterafstotend maken, voegen tussen de gevelstenen Pierre de France, anti-graffiti voor de muren op de begane grond, opknappen van het houtwerk op de terrassen, enz.)

12.2 : Schilderen van alle bordessen

12.3 : Fotovoltaïsche panelen

Les copropriétaires décident: Prochaine AG - De mede-eigenaren beslissen: Volgende AVA

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

Les copropriétaires décident: Prochaine AG - De mede-eigenaren beslissen: Volgende AVA

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

12.3 : Les copropriétaires décident : Prochaine AG - De mede-eigenaren beslissen: Volgende AVA

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

13. **Dossiers sinistres** : plusieurs sinistres en cours - Claims: verschillende claims in behandeling

Dossiers sinistres : Une fois de plus, plusieurs dossiers sinistres courant l'exercice 2023/ 2024
Infiltrations dans différents appartements, infiltrations des sanitaires
Claims: Er werden opnieuw een aantal claims gemeld tijdens het boekjaar 2023/2024.
Lekkage in verschillende flats, lekkage in sanitaire voorzieningen

14. **Entretien de l'immeuble** :

14.1 Rappel des poubelles et encombrants sauvages - Herinnering voor afvalbakken en grofvuil

Le syndic rappelle que les sacs poubelles doivent être déposés dans les contenaires, que la porte du local poubelle doit impérativement rester fermée.

Encore trop de propriétaires utilisent le local poubelle pour une déchetterie

Het Syndicaat herinnert de bewoners eraan dat vuilniszakken in de vuilnisbakken moeten worden geplaatst en dat de deur van de afvalkamer gesloten moet blijven.

Te veel huiseigenaren gebruiken de afvalbak nog steeds als vuilnisbelt.

14.2 Entretien du jardin - Tuinonderhoud

La société Mayeux va poursuivre son contrat durant l'année 2024.
Il est rappelé aux nouveaux propriétaires **qu'il est strictement interdit** de faire des barbecues dans le jardin commun de l'immeuble. Seuls les occupants de l'immeuble peuvent avoir accès au jardin. Il est strictement interdit de se rendre dans les jardins privés.

*Het bedrijf Mayeux zal zijn contract voortzetten voor het jaar 2024.
Nieuwe eigenaars worden eraan herinnerd dat barbecuen in de gemeenschappelijke tuin van het gebouw ten strengste verboden is. Alleen de bewoners van het gebouw mogen toegang hebben tot de tuin. Het is ten strengste verboden om in de privé tuinen te komen*

→ Accord à l'unanimité- unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

15. Fixation des appels de fonds :

15.1 Appels de fonds de réserve

15.2 Appels de fonds travaux extraordinaires

15.3 Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au ¾)

Vastleggen van de oproepen tot kapitaalinbreng :

15.1 Oproep tot kapitaalinbreng m.b.t. Het reservekapitaal

15.2 Oproep tot kapitaalinbreng m.b.t. Het kapitaal voor uitzonderlijke werken

15.3 Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is (met 3/4 meerderheid)

15.1 Appels fonds de réserve

15.1 Het bedrag voor de oproep tot kapitaalinbreng voor het reservekapitaal is

0€ / trimestre

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s)
NIHIL	NIHIL

15.2 Le montant de l'appel de fonds pour les travaux extraordinaires est de :

Het bedrag voor de oproep tot kapitaalinbreng m.b.t. Uitzonderlijke werken is

0 € / trimestre

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s)
NIHIL	NIHIL

15.3 Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire : Vote au 3/4

Het bedrag voor de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is (stemming met 3/4 meerderheid)

→ Accord à la majorité - unanieme goedkeuring

4.500,00 €

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

16. Budget :

16.1 : Dépenses courantes - *Lopende uitgaven*

16.2 : Frais extraordinaires - *Buitengewone kosten*

BUDGET 2023	Frais propriétaires	Frais locataires	Chauffage/eau	Extra/Privé	Total
	Frais d'assurances et travaux**	Syndic, bureau, électricité, divers entretiens curage, etc..	eau + relevé	Frais Privatifs	
	+/-103499,00 €	+/- 90.591,05€	+/-28.397,40€	+/-18.050,45€	+/-240.537,90 €

° Avec travaux de toiture

Prévisions 2024	Frais propriétaires	Frais locataires	Chauffage/eau	Extra/Privé	Total
	Frais d'assurances* et travaux	Syndic, bureau, électricité, divers entretiens curage, etc..	eau + relevé	Frais Privatifs	
	+/-17.500,00 €	+/- 92.000,00€	+/-29.000,00€	+/-10.000,00 €	+/-148.500,00 €

Situation :

Fonds de roulement - *Werkkapitaal* : 65.000,00€

Fonds de réserve - *Reservefond* : 20.133,00€

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

17. Assurances RC des locataires à transmettre au syndic

Rappel :

Une fois de plus le syndic demande à recevoir une copie du contrat d'assurance incendie et RC des locataires
Nogmaals, de syndicus vraagt een kopie van de brand- en aansprakelijkheidsverzekering van de huurders

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

18. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée générale ordinaire Vaststellen van de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaats vindt.

L'assemblée décide : **De algemene vergadering beslist :**

2é quinzaine de mai 2025 – 2de helft van mei 2025 (Pas un vendredi)- (Niet op een Vrijdag)

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

19. Dossier d'intervention ultérieur

En cas de travaux, avec un sous-traitant, nous devons faire appel à un coordinateur santé.
Celui-ci établira les règles à mettre en œuvre pour la protection et le passage des habitants.
Il est obligé de faire un dossier d'intervention ultérieure.
Document obligatoire, que nous signalerons lors des mutations.
Ce dossier reste sous la garde du syndic.

*Als het werk wordt uitgevoerd door een onderaannemer, moeten we een beroep doen op een gezondheidscoördinator.
Deze persoon zal de regels opstellen die moeten worden toegepast voor de bescherming en de doorgang van de bewoners.
De gezondheidscoördinator is verplicht om een dossier op te stellen van de verdere werkzaamheden.
Dit is een verplicht document, dat we onder je aandacht zullen brengen wanneer je verhuist.
Dit dossier blijft onder de hoede van de gebouwbeheerder.*

91

20. Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
Toegang van de mede-eigenaars tot de documenten van de mede-eigendom

L'assemblée est mise au courant que tous les documents de la copropriété sont accessibles dans les bureaux du syndic sur rendez-vous, cette prestation est payante et uniquement pour les copropriétaires. Le syndic informe que tous les copropriétaires ont accès au logiciel OPTIPRO

De vergadering wordt op de hoogte gesteld van het feit dat alle documenten van de mede-eigendom op afspraak toegankelijk zijn in de burelen van de syndicus, dit uitsluitend voor de mede-eigenaars, en ...betaling van deze bijkomende dienst.

De syndicus informeert dat alle mede-eigenaars toegang hebben tot de OPTIPRO software.

Mr Vemer informe ne transmettre aucune donnée personnelle sans autorisation préalable écrite du propriétaire (sauf au notaire instrumentant une vente).

De heer Vemer deelt mee geen enkel gegevens mee te delen zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van de eigenaar (behalve de notaris die de verkoop regelt)

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

21. Assurance couvrant la responsabilité civile du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes s'il s'agit d'un copropriétaire.

Verzekering tot dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid van de raad van de mede-eigendom en de rekeningcommissaris indien deze een mede-eigenaar is.

La copropriété possède déjà une assurance « Responsabilité civile » pour le Conseil de Copropriété et pour le vérificateur aux comptes

Het mede-eigendom heeft al een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de raad van mede-eigendom en voor de revisor.

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

22. Mode d'envoi des documents de la copropriété (RAPPEL)
Verzendingswijze van de documenten van de mede-eigendom (HERINNERING)

Tous les copropriétaires présents ou valablement représentés demandent de recevoir tous les documents par mail, uniquement pour Mme Huertas par courrier simple.

Handwritten signature

Alle aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars vroegen om alle documenten per e-mail te ontvangen, en alleen mevrouw Huertas per post.

23. Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions
Lezing van de notulen van de beslissingen en ondertekening ervan



Patrick Vemer
Syndic- Syndicus

Les copropriétaires_De mede-eigenaars :

Traduit/ Vertaald met DeepL.com

Annexes : Bijlagen :

Rapport vérificateur aux comptes - Verslag van de accountant

Rapport du syndic - Verslag van de curator

Bilan - Balans

Budget - Begroting

Devis Dezi SPRL - Offerte Dezi SPRL

Contestation du procès-verbal / Betwisting van het proces-verbaal:

Tout propriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de 4 mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (C.C.art.577-9§2). Les copropriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en assemblée générale des copropriétaires. Nous vous rappelons qu'en cas de vente ou de changement d'occupant, il est impératif de prendre contact avec la société mandatée par la copropriété (Caloribel, Ista...) pour les relevés divers. N'hésitez pas à prendre contact avec nous, nous vous communiquerons les renseignements nécessaires à l'établissement de votre relevé contradictoire.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Iedere eigenaar beschikt over de mogelijkheid om aan de rechter de nietigheid of de hervorming van een onregelmatige, bedrieglijke of abusievelijke beslissing van de algemene vergadering aan te vragen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden, te beginnen vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaats heeft gehad. (Artikel 577 -9§2 van het Burgerlijk Wetboek)
De mede-eigenaars hebben de verplichting om hun huurders te verwittigen betreffende beslissingen die hun aanbelangen en die zijn genomen door de vereniging der mede-eigenaars.

Vote(nt) contre <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

22. Mode d'envoi des documents de la copropriété (RAPPEL)
Verzendingswijze van de documenten van de mede-eigendom (HERINNERING)

Tous les copropriétaires présents ou valablement représentés demandent de recevoir tous les documents par mail ou par courrier simple.

Alle aanwezige eigenaars of vertegenwoordig verzoeken de ontvangst van de documenten via e-mail of gewone brief.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'à défaut d'une demande écrite d'un copropriétaire visant les communications par courrier simple ou email, tous les documents, en ce compris les décomptes seront envoyés par courriers recommandés et ce au frais du propriétaire concernée.

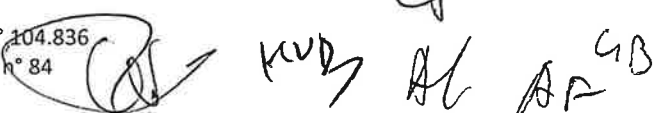
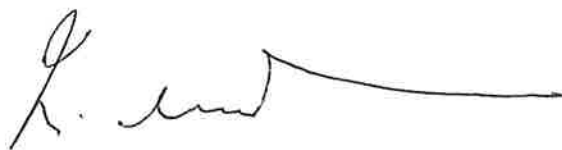
De syndicus herinnert de mede-eigenaars eraan dat bij gebrek aan een schriftelijk verzoek van een mede-eigenaar voor communicatie per post of e-mail, alle documenten, inclusief afschriften, op kosten van de betrokken eigenaar per aangetekende post zullen worden verstuurd.

23. Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions
Lezing van de notulen van de beslissingen en ondertekening ervan



Patrick Vemer
Syndic- Syndicus

Les copropriétaires De mede-eigenaars :



Wij herinneren er u aan dat in geval van verkoop of verandering van bewoner, het vereist is contact op te nemen met de instelling belast door de vereniging der mede-eigenaars, zijnde CALORIBEL, ISTA,..., met het nemen van verschillende heffingen.

Twijfel niet contact op te nemen met ons, wij verschaffen alle noodzakelijke inlichtingen inzake de vestiging van uw tegensprekelijke heffing.

Iedere mede-eigenaar van de vereniging der mede-eigenaars informeert zonder uitstel de syndicus bij verandering van het adres of verandering in het statuut van het private gedeelte

Kennisgevingen van vergadering verzonden naar het laatste adres dat op de datum van verzending bij de beheerder bekend is, worden geacht in orde te zijn.

Diffusé: le 2 JUIN 2024

Verspreid op: 2 JUNI 2024

