

ACP Résidence Magistrat
N° d'entreprise : 0866.905.925
VME Magistrat

Ondernemingsnummer : 0866.905.925

Procès-verbal de l'assemblée générale EXTRAORDINAIRE du 1^{er} juillet 2025
Notulen van de buitengewone algemene vergadering van 1 juli 2025

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

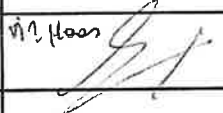
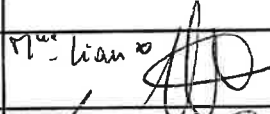
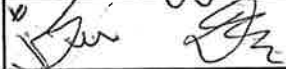
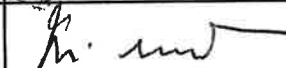
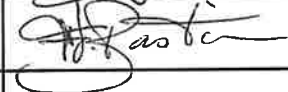
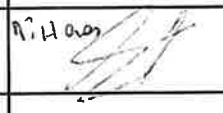
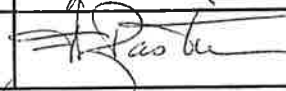
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
1^{er} JUILLET 2025 À 17H00

NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
1er JULI 2025 OM 17U00

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 Gedeelt en	Quotité Immeuble Gedeelten gebouw	Présent - Aanwezig	Procurations - Volmachten
PIRIS CONSULTING	A0+PK0 6	301	10000	M.T. Piris	
S TATE / EI HOFADI	B0 + PK48 51+52	351	10000		
GILLAIN-MUNOZ	C0+PK 12	187	10000	E. Munoz	
FOX	A1+PK 35	238	10000	Patrick	
SEGRS Dr	B1+Pk 05	200	10000		
MIKOLAJCAK	C1+PK5 0	244	10000	M. Mikolajcak	
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+PK 42	206	10000		
CAPPAERT	E1+PK 43	206	10000		
IMMO FERDAN	F1+PK 31	257	10000		
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000		
PALMISANO	E2+PK 44	222	10000		M. Palmisano en G. Palmisano

CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	B2+PK 08	200	10000		
HAAS-TIMAKOVA	C2+PK 38	250	10000		
RAJAN	D2+PK 20	219	10000		Mr. Haas 
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	F2+PK 11	257	10000		
FERNANDEZ	A3+PK 37	238	10000		Mr. Lian 
SCHOONBOODT BARBIER	B3+PK 07	200	10000		
SALORD	C3+PK 21	250	10000		Mr. 
MIDDEL	D3+PK 19	219	10000		
HUERTAS	E3+PK 13	222	10000		
BAUMGARTNER- LIAU	F3+PK 63	257	10000		
JOURET-BASTIN	A4+PK 33	244	10000		Mr. Bastin
DEKEYSER - GYNECOLOGIX SPRL	B4+PK 36	216	10000		
AMBASSADE DES EMIRATS ARABES UNIS	C4+D4+ PK22+23	481	10000		Mr. Haas 
ABBOUD	LIG +MR PK16+18 +24+25+ 26+27	542	10000		X 
PHILIP Katia	E4+PK 28	225	10000		
DAKANALIS - MANESI	F4+PK 53	257	10000		
SOMERS	A5+PK0 3/55	290	10000		
BONVISSUTO	B5+PK0 2/46	342	10000		
PATTYN- VANDROMME	C5+PK 09	240	10000		
VAN DOOREN	D5+PK 34	282	10000		



FLORISTEAN - JOANNY	E5+PK 10	225	10000	<i>Joanny</i>		0
Sanchez-Rivera	F5+PK 45	265	10000		<i>Bottazzi</i>	0
BOTTAZZI	F6+PK 62	227	10000	<i>Gibson</i>		
BREFORT-FOURMENTIN	A7+PK1 7/54	420	10000			
SRL Pacifique 17	BRR PK1415, 47, 48	167	10000		<i>J. Gatti</i>	0
CANEVARI	PK 29	25	10000			
MAZZETA	PK 30	25	10000			
MA CLINIC SA	PK 1, 32,41	75	10000		<i>J. Gatti</i>	0
MASSINO	PK64	25	10000			
GILS	PK 57+ 58	50	10000			
KESTELEYN	PK 39	25	10000			
ALFALASI	E6 PK 59+60	346	10000			
KENNES	PK61	25	10000			

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

Handwritten signatures and initials:
- Top right: *AB*, *CH*, *FH*
- Bottom right: *PF*, *TH*, *AM*
- Bottom center: *AB*

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 EXTRAORDINAIRE
1^{er} JUILLET 2025 À 17H00

NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
1er JULI 2025 OM 17U00

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 Gedeelt en	Quotité Immeuble Gedeelten gebouw	Présent - Aanwezig	Procurations - Volmachten
PIRIS CONSULTING	A0+PK0 6	301	10000	x	
S TATE / EI HOFADI	B0 + PK48 51 +52	351	10000	ABS	
GILLAIN-MUNOZ	C0+PK 12	187	10000	x	
FOX	A1+PK 35	238	10000	x	
SEGRERS Dr	B1+Pk 05	200	10000	ABS	
MIKOLAJCAK	C1+PK5 0	244	10000	x	
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+PK 42	206	10000	ABS	
CAPPAERT	E1+PK 43	206	10000	ABS	
IMMO FERDAN	F1+PK 31	257	10000	ABS	
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000	ABS	
PALMISANO	E2+PK 44	222	10000		x

CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	B2+PK 08	200	10000	ABS	
HAAS-TIMAKOVA	C2+PK 38	250	10000	x	
RAJAN	D2+PK 20	219	10000		x
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	F2+PK 11	257	10000	ABS	
FERNANDEZ	A3+PK 37	238	10000		x
SCHOONBOODT BARBIER	B3+PK 07	200	10000		x
SALORD	C3+PK 21	250	10000		x
MIDDEL	D3+PK 19	219	10000	ABS	
HUERTAS	E3+PK 13	222	10000	ABS	
BAUMGARTNER- LIAU	F3+PK 63	257	10000	x	
JOURET-BASTIN	A4+PK 33	244	10000	x	
DEKEYSER – GYNECOLOGIX SPRL	B4+PK 36	216	10000	ABS	
AMBASSADE DES EMIRATS ARABES UNIS	C4+D4+ PK22+23	481	10000		x
ABBOUD	LIG +MR PK16+18 +24+25+ 26+27	542	10000		x
PHILIP Katia	E4+PK 28	225	10000	ABS	
DAKANALIS - MANESI	F4+PK 53	257	10000	ABS	
SOMERS	A5+PK0 3/55	290	10000		x
BONVISSUTO	B5+PK0 2/46	342	10000	ABS	
PATTYN- VANDROMME	C5+PK 09	240	10000		x
VAN DOOREN	D5+PK 34	282	10000		x

FLORISTEAN - JOANNY	E5+PK 10	225	10000	x	
Sanchez-Rivera	F5+PK 45	265	10000		x
BOTTAZZI	F6+PK 62	227	10000	x	
BREFORT-FOURMENTIN	A7+PK1 7/54	420	10000	ABS	
SRL Pacifique 17	BRR PK1415, 47, 48	167	10000		x
CANEVARI	PK 29	25	10000	ABS	
MAZZETA	PK 30	25	10000	ABS	
MA CLINIC SA	PK 1, 32,41	75	10000		x
MASSINO	PK64	25	10000	ABS	
GILS	PK 57+ 58	50	10000	ABS	
KESTELEYN	PK 39	25	10000	ABS	
ALFALASI	E6 PK 59+60	346	10000	ABS	
KENNES	PK61	25	10000	ABS	

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

L'assemblée est constituée de **5644** quotités sur **10.000** et 23 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 5644 gedeelten op een totaal van 10.000 en 23 mede-eigenaars op een totaal van 38 zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd.

Aangezien het dubbele quorum bereikt, de vergadering is geldig samengesteld om de agendapunten te bespreken.

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 Bastin Assesseur : Mme Liau	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 31/05/2024
Vaststelling akkoord van de notulen van de statutaire vergadering van 31/05/2024

Le procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 31/05/2024 a été envoyé le 08/06/2024.
Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17/10/2024 a été envoyé le 20/10/2024
Het proces-verbaal van de algemene statutaire vergadering dd. 31/05/2024 werd verzonden op 08/06/2024
De notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17/10/2024 werden verstuurd op 20/10/2024.

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 conseil de copropriété rappelle la décision de l'AGE à savoir : que tous les travaux de chauffage/Tubage/remplacement des chaudières et Thermostat bien qu'une partie des travaux étaient privés comme décidés, sont passés via le compte de la copropriété afin d'assurer un bon suivi du dossier.
Mr Mikolajcak remercie le syndic pour la bonne coordination et suivi des travaux réalisés en 4 semaines.

Le Conseil de Copropriété propose de **constituer une provision** (point 15.1) en vue de futurs travaux, notamment :

La rénovation de la façade avant,

La rénovation de l'ensemble des balcons

Le syndic informe que, concernant les terrasses : **L'étanchéité** est une **partie commune**,

Le **revêtement en bankiraï** ainsi que les **carrelages** sont des **éléments privés**.

Comme pour le tubage et les chaudières, le dossier complet relatif à ces travaux sera **géré dans son intégralité par le syndic**, afin d'assurer une **bonne coordination** entre les différents intervenants et propriétaires concernés.

Le syndic sera chargé de **centraliser les offres reçues**, d'en assurer l'**analyse comparative**, et de présenter un **rapport détaillé à l'AG**, afin de permettre une décision éclairée des copropriétaires.

De mede-eigenaarsraad herinnert aan de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, namelijk:

Dat alle werken met betrekking tot verwarming / schouwbekleding / vervanging van ketels en thermostaten, hoewel een deel ervan als privaat werd beschouwd, via de rekening van de mede-eigendom zijn verlopen om een goede opvolging van het dossier te waarborgen.

De heer Mikolajcak dankt de syndicus voor de goede coördinatie en opvolging van de werken, die binnen een termijn van vier weken zijn uitgevoerd.

De mede-eigenaarsraad stelt voor om een provisie aan te leggen (punt 15.1) met het oog op toekomstige werken, met name:

De renovatie van de voorgevel,

De renovatie van alle balkons

De syndicus meldt dat, wat betreft de terrassen,

De waterdichting een gemeenschappelijk onderdeel is

Terwijl de bankirai-bekleding en de tegels privatieve elementen zijn.

Zoals bij de werken aan de schouwbekleding en de ketels, zal het volledige dossier met betrekking tot deze werken integraal door de syndicus worden beheerd, teneinde een goede coördinatie tussen de verschillende betrokken partijen en eigenaars te garanderen.

De syndicus zal verantwoordelijk zijn voor het centraliseren van de ontvangen offertes, het uitvoeren van een vergelijkende analyse, en het voorleggen van een gedetailleerd verslag aan de algemene vergadering, zodat de mede-eigenaars een weloverwogen beslissing kunnen nemen

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

Rapport en annexe - Bijgevoegd verslag:

Le syndic

Rapport en annexe : Suite au percement des murs pour l'installation des tubages et nouvelles chaudières, et Thermostat, le syndic a fait repeindre le ou les murs abîmés.

Naar aanleiding van het doorboren van de muren voor de installatie van de schouwbekledingen, nieuwe ketels en thermostaten, heeft de syndicus de beschadigde muur of muren laten herschilderen

- 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, de raad van mede-eigendom en de syndicus zijn (wel/niet) unaniem goedgekeurd

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

5. Comptes : Approbation des comptes et du bilan 31 mars 2025

5. Rekeningen: Goedkeuring van de rekeningen en de balans per 31 maart 2025

A) Les comptes et le bilan (ne) sont (pas) approuvés pour la période 1/4/2024 au 31/03/2025

A) De rekeningen en de balans zijn (wel/niet) goedgekeurd voor de periode van 1/04/2024 tot 31/03/2025.

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

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

6. Décharges –

6.1 Au syndic - Syndicus

6.2 Au conseil de copropriété- raad van mede-eigendom

6.3 Au commissaire aux comptes- commissaris van de rekeningen

6.1 La décharge (n') est (pas) donnée au syndic - Decharge wordt aan de syndicus verleend

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

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

6.2 La décharge (n') est (pas) donnée au conseil de copropriété –

Decharge wordt (wel/niet) verleend aan de raad van mede-eigendom

→ Accord à l'unanimité- unanieme goedkeuring

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

6.3 La décharge (n') est (pas)-donnée au commissaire aux comptes

Decharge wordt (wel/niet) verleend aan de commissaris van de rekeningen

→ Accord à l'unanimité- unanieme goedkeuring

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

7. **Nominations - Benoemingen :**

7.1 du syndic- Syndicus

7.2 du Conseil de Copropriété - raad van mede-eigendom

7.3 du commissaire aux comptes - commissaris van de rekeningen :

Le syndic - Syndicus : 2 ans/jaar	Patrick VEMER

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% ce 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 : € 20,00** (courrier recommandé) 8 jours

° **2^{ème} rappel valant mise en demeure : € 40,00** (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.

21

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 laattijdigheidsinteressen 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: 20,00€ via aangetekend schrijven binnen de 8 dagen;*
- 2de herinnering: zijnde een ingebrekestelling van 40,00€, 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 laattijdigheidsinteressen en de hogervermelde, forfaitaire schadevergoeding met een minimum van 350€.

Alle supplémentaire 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 laattijdigheidsinteressen 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 <i>Stem(t)(men) tegen</i>	Abstention(s) <i>Onthouding(en)</i>
NIHIL	NIHIL

Est nommé comme Conseil de Copropriété : 2 ans <i>Wordt tot raad van de mede-eigendom benoemd : 2 jaar</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. Dossier chauffage : Situation des travaux
Dossier verwarming: Stand van de werken

Le syndic à gérer l'ensemble des installations de chauffage au sein de la copropriété pour une raison de sécurité de l'immeuble.

Le syndic rappelle que le changement de toutes les chaudières et tubages des cheminées est un choix de l'assemblée générale, tout en sachant que les chaudières sont privatives tandis que les tubages sont communs vu que le système d'évacuations des gaz brûlés se font par des éléments communs, de plus il y avait urgence vu que plusieurs copropriétaires n'avaient plus de chauffage, ni d'eau chaude.

De même, les chaudières étant privatives, les primes, l'entretien, les interventions et réparations, doivent se réaliser par les propriétaires et non par le syndic.

Suite à la décision de l'AGE, toutes les factures pour les travaux ont été payées par la copropriété et mis en charges privatives à chaque propriétaire.

En cas de panne ou de questions le propriétaire concerné prendra directement langue avec le chauffagiste, pas avec le syndic.

Reste le tubage du 5 E à terminer,

Merci à Mr FOX pour sa disponibilité.

De syndicus heeft het volledige beheer van de verwarmingsinstallaties binnen de mede-eigendom op zich genomen omwille van de veiligheid van het gebouw. De syndicus herinnert eraan dat de vervanging van alle ketels en de schouwbekledingen het gevolg is van een beslissing van de Algemene Vergadering, met de wetenschap dat :

De ketels privaat zijn

Terwijl de schouwbekledingen gemeenschappelijk zijn, aangezien de afvoer van de verbrandingsgassen via gemeenschappelijke elementen verloopt.

Bovendien was er sprake van dringendheid, aangezien meerdere mede-eigenaars geen verwarming of warm water meer hadden.

Aangezien de ketels privaat zijn, blijven de volgende aspecten ten laste van elke eigenaar: premies, onderhoud, tussenkomsten, herstellingen.

Deze moeten dus door de eigenaar zelf worden geregeld en niet via de syndicus.

Conform de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering zijn alle facturen voor de werken betaald via de rekening van de mede-eigendom en vervolgens doorgerekend als privaatieve kosten aan elke betrokken eigenaar.

Bij een storing of vragen neemt de betrokken eigenaar rechtstreeks contact op met de verwarmingsinstallateur, en niet met de syndicus.

Het tubage van de 5 verdieping E moet nog worden afgerond.

Dank aan de heer FOX voor zijn beschikbaarheid

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

10. Techem : Décompte eau

Le syndic informe ne pas encore avoir reçu les décomptes d'eau de la société Caloribel, et ceci malgré les multiples rappels. *De syndicus meldt dat hij de waterafrekeningen van de firma Caloribel nog niet heeft ontvangen, ondanks herhaalde herinneringen.*

11. Règlement d'ordre intérieur - Huishoudelijk reglement :

11.1 Modification du R.O.I

Certains points doivent être modifiés au niveau du règlement d'ordre intérieur.
Mandat au syndic pour **intégrer les modifications décidées en AGO** dans la version actualisée du ROI, **mettre à jour le document officiel** et le diffuser aux copropriétaires. Le syndic interviendra **dans le respect des décisions prises par l'Assemblée Générale** et veillera à la **cohérence juridique et administrative** du document modifié.

Bepaalde punten van het huishoudelijk reglement moeten worden aangepast.

De syndicus krijgt de opdracht om de in de Algemene Vergadering goedgekeurde wijzigingen op te nemen in de geactualiseerde versie van het huishoudelijk reglement, het officiële document bij te werken en dit aan de mede-eigenaars te bezorgen.

De syndicus zal daarbij handelen in overeenstemming met de beslissingen van de Algemene Vergadering en zal toezien op de juridische en administratieve coherentie van het aangepaste document.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

11.2 Usage du jardin : animaux, clôture et barrière – Gebruik van de tuin: dieren, afsluiting en poortje

Il est demandé aux propriétaires des jardins privés de mettre une barrière à l'entrée de leurs zones privées

Les petits chiens sont tolérés dans la résidence.

Il est **strictement interdit d'aller avec un chien dans le jardin commun**, quelle que soit sa taille.

Si un propriétaire possède un chien, il lui est formellement **interdit de laisser courir l'animal dans le jardin commun**, même s'il accède à celui-ci depuis un jardin privé.

Toute infraction au présent règlement entraînera une **amende de 150,00 €** par infraction. (Fonds de réserve)

Un courrier sera envoyé au propriétaire.

Er wordt aan de eigenaars van privatieve tuinen gevraagd om een poortje te plaatsen aan de ingang van hun privatieve zone.

Kleine honden zijn toegelaten in de residentie.

Het is ten strengste verboden om met een hond in de gemeenschappelijke tuin te gaan, ongeacht de grootte van het dier.

Indien een eigenaar een hond bezit, is het uitdrukkelijk verboden om het dier te laten rondlopen in de gemeenschappelijke tuin, zelfs indien de toegang gebeurt via een privatieve tuin.

Elke inbreuk op dit reglement zal resulteren in een boete van 150,00 € per overtreding, ten voordele van het reservefonds. Een brief zal aan de betrokken eigenaar worden verzonden.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

11.3 Bon usage de la servitude vers le jardin
Correct gebruik van de erfdienstbaarheid naar de tuin

Il est strictement interdit de stationner son véhicule dans le passage (servitude) vers le jardin.
Il sera demandé à l'immeuble voisin de demander à son personnel de ne plus faire des photos de charme dans la servitude de notre immeuble. Il est strictement interdit de fumer sous le passage.
Cette servitude peut être utilisée uniquement pour des travaux avec accord préalable de notre copropriété.
Un courrier sera envoyé à BNP.
Het is ten strengste verboden een voertuig te parkeren in de doorgang (erfdienstbaarheid) naar de tuin.
Het aanpalende gebouw zal worden verzocht om zijn personeel te vragen geen pikante foto's meer te maken in de doorgang van ons gebouw.
Het is ten strengste verboden te roken onder de doorgang.
Deze erfdienstbaarheid mag uitsluitend worden gebruikt voor werkzaamheden, en dit mits voorafgaande toestemming van onze mede-eigendom.
Een brief zal naar BNP worden verzonden.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

11.4 Caméras supplémentaires local des poubelles

2 nouvelles caméras ont été installées dans les locaux poubelles
Er zijn 2 nieuwe camera's geïnstalleerd in de afvalruimtes

11.5 Mode de location des appartements
Verhuurwijze van de appartementen

Problématique du mode de location – Cas du locataire du 1^{er} étage E

Plusieurs immeubles de la rue du Magistrat, y compris la copropriété *Magistrat*, rencontrent des **problèmes sérieux liés à un locataire situé au 1^{er} étage E** de l'un de ces immeubles. Ce cas met en lumière les

conséquences d'un **mode de location inadapté**, notamment une gestion locative peu rigoureuse, voire négligente.

Comportements signalés :

- **Présence régulière du locataire dans les halls d'immeubles voisins**, sans autorisation.
- **Comportement agressif envers les résidents des immeubles avoisinants.**
- Plusieurs **plaintes officiellement déposées** par les copropriétaires des immeubles voisins.
- **Interpellation d'un syndic** d'un autre immeuble de la rue concernant ce même individu.

Constats :

- Ce cas illustre les **risques d'une sélection de locataires insuffisamment encadrée.**
- Le mode de location mis en œuvre semble **favoriser des situations conflictuelles**, nuisibles à la tranquillité et à la sécurité des résidents.
- Il s'agit d'un **enjeu de gestion locative** qui impacte l'ensemble du voisinage, au-delà de la seule copropriété concernée.

Le syndic informe avoir reçu plusieurs plaintes relatives aux **nuisances répétées causées par le locataire du lot appartenant à M. Cappaert**, notamment des troubles de voisinage et un non-respect du règlement de copropriété.

Il est demandé au syndic d'envoyer un courrier recommandé au propriétaire afin de le mettre en demeure de faire respecter le règlement de copropriété par son locataire et de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser ces troubles.

Par ailleurs, il est **rappelé à l'ensemble des copropriétaires, et en particulier aux agents immobiliers mandatés pour des locations**, d'être **plus vigilants quant au choix des locataires** et à leur information claire sur les règles de vie au sein de la copropriété

Probleem met de verhuurwijze – Geval van de huurder op de eerste verdieping E.
Verschillende gebouwen in de Magistratenstraat, waaronder de mede-eigendom Magistrat, ondervinden ernstige problemen met een huurder op de eerste verdieping E van een van deze gebouwen.

Dit geval illustreert de gevolgen van een onaangepaste verhuurwijze, met name een weinig rigoureux of zelfs nalatig huurbeheer.

Gerapporteerd gedrag:

- *Regelmatische aanwezigheid van de huurder in de inkomhallen van naburige gebouwen, zonder toestemming.*
- *Agressief gedrag tegenover bewoners van de aangrenzende gebouwen.*
- *Meerdere officiële klachten ingediend door mede-eigenaars van de naburige gebouwen.*
- *Aanspreking van een syndicus van een ander gebouw in de straat over ditzelfde individu.*

Vaststellingen:

- *Dit geval illustreert de risico's van een onvoldoende omkaderde selectie van huurders.*
- *De toegepaste verhuurwijze lijkt conflicten in de hand te werken, wat schadelijk is voor de rust en veiligheid van de bewoners.*
- *Het betreft een kwestie van huurbeheer die een impact heeft op de hele buurt, en niet enkel op de betrokken mede-eigendom.*

De syndicus meldt dat hij meerdere klachten heeft ontvangen over herhaalde overlast veroorzaakt door de huurder van het perceel dat toebehoort aan de heer Cappaert, met name burenhinder en het niet naleven van het reglement van mede-eigendom.

Er wordt aan de syndicus gevraagd om een aangetekende brief te sturen naar de eigenaar om hem in gebreke te stellen en hem te sommen ervoor te zorgen dat zijn huurder het reglement van mede-eigendom naleeft en de nodige maatregelen neemt om de overlast te doen stoppen.

Daarnaast wordt alle mede-eigenaars, en in het bijzonder de vastgoedmakelaars die gemachtigd zijn om te verhuren, eraan herinnerd waakzamer te zijn bij de keuze van huurders en ervoor te zorgen dat zij duidelijk geïnformeerd worden over de leefregels binnen de mede-eigendom.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

11.6 Interdiction de faire du AIRBNB Verbod op het gebruik van AIRBNB

Le syndic confirme la décision des copropriétaires : Le conseil de copropriété et le syndic rappellent que les **locations de type Airbnb ou assimilées (location de courte durée, meublés touristiques)** sont **formellement interdites au sein de la copropriété**,

Ce type d'activité est considéré comme **incompatible avec la destination résidentielle de l'immeuble** et génère fréquemment des nuisances et un va-et-vient nuisible à la tranquillité des lieux. Il est donc **rappelé à tous les copropriétaires qu'ils ont l'obligation de respecter cette interdiction**, et qu'en cas d'infraction, **des mesures juridiques pourront être engagées à l'encontre du copropriétaire concerné**.

Le syndic est invité à **adresser un rappel écrit aux copropriétaires** et, le cas échéant, à engager toute démarche utile en cas de non-respect avéré.

De syndicus bevestigt de beslissing van de mede-eigenaars:

De raad van mede-eigendom en de syndicus herinneren eraan dat verhuur van het type Airbnb of vergelijkbaar (kortetermijnverhuur, gemeubelde toeristische verhuur) formeel verboden is binnen de mede-eigendom. Dit soort activiteit wordt als onverenigbaar beschouwd met de residentiële bestemming van het gebouw en veroorzaakt vaak overlast en een hinderlijke toeloop die de rust in het gebouw verstoort.

Alle mede-eigenaars worden dan ook herinnerd aan hun plicht om dit verbod na te leven.

In geval van een inbreuk kunnen juridische stappen worden ondernomen tegen de betrokken mede-eigenaar.

De syndicus wordt verzocht een schriftelijke herinnering te sturen aan de mede-eigenaars en, indien nodig, alle nuttige stappen te ondernemen bij een vastgestelde overtreding.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

12. Entretien de l'immeuble Onderhoud van het gebouw

12.1 Rappel des poubelles et encombrants sauvages Herinnering betreffende sluikeafval en grofvuil

Rappel concernant l'utilisation du local poubelles

Le syndic tient à rappeler que **les sacs poubelles doivent impérativement être déposés à l'intérieur des conteneurs prévus à cet effet**. Il est également **obligatoire de refermer la porte du local poubelles après chaque passage**, afin de garantir l'hygiène, la sécurité et d'éviter toute intrusion indésirable (nuisibles, animaux, tiers non autorisés, etc.).

Malgré les rappels précédents, **certains copropriétaires continuent d'utiliser le local poubelles comme une déchetterie**, y déposant des objets encombrants, cartons non pliés ou déchets non conformes. Cette pratique est strictement interdite et porte préjudice à l'ensemble de la copropriété. Le syndic invite chaque copropriétaire à faire preuve de **civisme et de respect des règles de vie collective**, dans l'intérêt commun.

Le syndic est invité à **adresser un rappel pour le manque d'entretien des parties communes hors garages à CD&Net**.

De syndicus wenst eraan te herinneren dat vuilniszakken verplicht in de daarvoor voorziene containers moeten worden gedeponeerd.

Het is eveneens verplicht om de deur van de vuilnisruimte na elk gebruik te sluiten, om de hygiëne en veiligheid te waarborgen en ongewenste indringers (ongedierte, dieren, onbevoegden, enz.) te vermijden. Ondanks eerdere herinneringen blijven sommige mede-eigenaars de vuilnisruimte gebruiken als een stortplaats, waar ze grofvuil, niet opgevouwen karton of niet-conforme afvalstoffen achterlaten. Deze praktijk is ten strengste verboden en schaadt de gehele mede-eigendom. De syndicus verzoekt elke mede-eigenaar om burgerzin en respect voor de gemeenschappelijke leefregels te tonen, in het algemeen belang.

De syndicus wordt verzocht een herinnering te sturen aan CD&Net over het gebrek aan onderhoud van de gemeenschappelijke delen buiten de garages.

Dank aan mevrouw Liau voor de opvolging van de schoonmaakdienst.

Merci à Mme Liau pour le suivi du service d'entretien.

→ Accord à l'unanimité- unanieme goedkeuring

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

12.2 Entretien du jardin

La société Mayeux va poursuivre son contrat durant l'année 2025.
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.

De firma Mayeux zal haar contract voortzetten gedurende het jaar 2025. De nieuwe eigenaars worden eraan herinnerd dat het ten strengste verboden is om te barbecueën in de gemeenschappelijke tuin van het gebouw. Alleen de bewoners van het gebouw hebben toegang tot de tuin. Het is ten strengste verboden om de private tuinen te betreden.

→ Accord à l'unanimité- unanieme goedkeuring

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

12.3 Encombrants

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

Malgré les rappels précédents, **certaines copropriétaires continuent d'utiliser le local poubelles comme une déchetterie**, y déposant des objets encombrants, cartons non pliés ou déchets non conformes.

Cette pratique est strictement interdite et porte préjudice à l'ensemble de la copropriété.

Le syndic rappelle qu'il **est strictement interdit de déposer tout objet encombrant (meubles, cartons, sacs, poussettes, vélos, etc.) dans les parties communes**, notamment sur les **paliers, dans les couloirs ou devant les portes d'appartements**.

Cette interdiction est motivée par des **raisons de sécurité incendie** : en cas de sinistre, ces objets peuvent **entraver l'évacuation des occupants et gêner l'intervention des secours**, mettant ainsi en danger la vie des résidents.

Le respect de cette règle est impératif. Tout encombrant constaté dans les parties communes pourra être **enlevé sans préavis, aux frais du copropriétaire ou occupant responsable**.

Le syndic invite chaque copropriétaire à faire preuve de **civisme et de respect des règles de vie collective**, dans l'intérêt commun.

De syndicus herinnert eraan dat vuilniszakken in de containers moeten worden gedeponed en dat de deur van het vuilnislokaal steeds gesloten moet blijven.

Ondanks eerdere herinneringen blijven sommige mede-eigenaars het vuilnislokaal gebruiken als een stortplaats, waar ze grofvuil, niet-opgevouwen karton of niet-conforme afvalstoffen achterlaten. Deze praktijk is ten strengste verboden en schaadt de hele mede-eigendom.

De syndicus herinnert eraan dat het ten strengste verboden is om enig grofvuil (meubels, kartonnen dozen, zakken, kindwagens, fietsen, enz.) achter te laten in de gemeenschappelijke delen, met name op de overlopen, in de gangen of voor de deuren van appartementen.

Dit verbod is ingegeven door brandveiligheidsredenen: in geval van nood kunnen deze voorwerpen de evacuatie van bewoners belemmeren en de tussenkomst van de hulpdiensten hinderen, waardoor het leven van de bewoners in gevaar komt.

Het naleven van deze regel is absoluut noodzakelijk.

Elk stuk grofvuil dat wordt aangetroffen in de gemeenschappelijke delen kan zonder voorafgaande kennisgeving worden verwijderd, op kosten van de verantwoordelijke mede-eigenaar of bewoner.

De syndicus roept elke mede-eigenaar op om zich burgerlijk en respectvol op te stellen ten aanzien van de regels van het gemeenschappelijk samenleven, in het algemeen belang.

12.4 Curage et débouchages privés et communs Grofvuil, Reiniging en Ontstoppingen (privé en gemeenschappelijk)

Le syndic attire l'attention des occupants sur le fait que **de très nombreux curages ont dû être réalisés récemment au sein de la copropriété**, en raison de **bouchons récurrents dans les canalisations**. Il a été constaté lors de ces interventions que **les éviers sont utilisés de manière inappropriée**, comme de véritables poubelles.

Ont ainsi été retrouvés dans les conduits : **riz, pâtes, marc de café, sachets de thé, etc.**, ce qui provoque l'obstruction progressive des tuyauteries.

Par ailleurs, les curages des **conduites d'eaux usées (brunes)** ont révélé la présence de **lingettes**,

produits d'entretien type Sapolin, et même des préservatifs, tous strictement interdits dans les canalisations car ils bloquent le bon écoulement des eaux et détériorent les installations.

Ces comportements **engendrent des interventions régulières, coûteuses**, dont les frais sont **supportés collectivement par l'ensemble des copropriétaires**.

Le syndic rappelle donc avec insistance que Les éviers ne doivent servir qu'à l'évacuation des eaux grises. **Aucune lingette, déchet solide ou produit non biodégradable ne doit être jeté dans les WC ni les lavabos.**

Tout manquement persistant pourrait entraîner la **répartition des frais de curage ciblée**, à la charge des logements identifiés comme responsables.

De syndicus vestigt de aandacht van de bewoners op het feit dat er recent zeer veel ontstoppingswerken hebben moeten plaatsvinden binnen de mede-eigendom, wegens terugkerende verstoppingen in de leidingen.

Bij deze interventies werd vastgesteld dat de gootstenen op ongepaste wijze worden gebruikt, alsof het vuilnisbakken zijn.

Er werden onder meer rijst, pasta, koffiedik, theezakjes enz. in de leidingen aangetroffen, wat leidt tot een geleidelijke verstopping van de buizen.

Daarnaast hebben de reinigingen van de afvalwaterleidingen (zwart water) de aanwezigheid van vochtige doekjes, schoonmaakproducten zoals Sapolin, en zelfs condooms aan het licht gebracht — al deze elementen zijn ten strengste verboden in de leidingen omdat ze de goede doorstroming van het water belemmeren en de installaties beschadigen.

Dit gedrag leidt tot regelmatige en dure interventies, waarvan de kosten collectief gedragen worden door alle mede-eigenaars.

De syndicus dringt er dan ook sterk op aan dat de gootstenen enkel mogen dienen voor de afvoer van grijs water.

Er mogen geen doekjes, vaste afvalstoffen of niet-biologisch afbreekbare producten in het toilet of de lavabo worden gegooid.

Voortdurende inbreuken kunnen leiden tot een gerichte verdeling van de ontstoppingskosten, ten laste van de woningen die als verantwoordelijken worden geïdentificeerd.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

13. PEB :

Mise en conformité de la PEB des appartements et parties communes
In overeenstemming brengen van het EPC van de appartementen en gemeenschappelijke delen

Suite à l'installation récente des nouvelles chaudières, le syndic informe que cela peut impacter positivement la performance énergétique des logements.
À ce titre, le syndic propose de faire procéder au renouvellement des certificats PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) pour l'ensemble des appartements dont le certificat est arrivé à échéance ou n'est plus valide.

Cette mise à jour permettrait

D'actualiser les données énergétiques du bâtiment suite aux améliorations récentes

De valoriser les logements en cas de vente ou de location

De répondre aux obligations légales en vigueur Le syndic invite les copropriétaires concernés à se manifester afin d'organiser une intervention groupée, ce qui permettrait de bénéficier de tarifs préférentiels.

Naar aanleiding van de recente installatie van de nieuwe verwarmingsketels deelt de syndicus mee dat dit een positieve invloed kan hebben op de energieprestaties van de woningen.

In dit kader stelt de syndicus voor om de EPC-certificaten (Energieprestatiecertificaat) te laten vernieuwen voor alle appartementen waarvan het certificaat is verlopen of niet meer geldig is.

Deze actualisatie zou het volgende mogelijk maken:

Het bijwerken van de energetische gegevens van het gebouw na de recente verbeteringen.

Het verhogen van de waarde van de woningen bij verkoop of verhuur.

Het voldoen aan de geldende wettelijke verplichtingen.

De syndicus nodigt de betrokken mede-eigenaars uit om zich te melden, zodat een gegroepeerde interventie georganiseerd kan worden.

Op die manier kan men genieten van voorkeurstarieven.

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

14.

Savoir vivre en copropriété - Samenleven in mede-eigendom :

14.1 Proposition d'un groupe Whatsapp entre résidents –
Voorstel voor een WhatsApp-groep tussen bewoners.

Choix des copropriétaires/ Keuze van de mede-eigenaars: NON/NEE

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

14.2 Usage du parking : Proposition de placer une barrière rabattable

Il est strictement interdit de stationner un véhicule dans les zones de manœuvres.
Le propriétaire, ou le locataire qui a 1 garage ne peut garer deux véhicules dans l'immeuble
Le syndic demandera prix pour l'installation : Mandat au CC
*Het is ten strengste verboden om een voertuig te parkeren in de manoeuvreerzones.
De eigenaar of huurder die over één garage beschikt, mag geen twee voertuigen parkeren in het gebouw.
De syndicus zal een prijsaanvraag doen voor de installatie: mandaat aan de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) of de Raad van Mede-eigendom*

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

14.3 Savoir vivre en copropriété *Wellevendheid in mede-eigendom*

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 privées 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 brandverzekeringsspolis 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

14.4

Proposition d'une Garden party annuelle entre résidents
Voorstel voor een jaarlijkse Garden Party tussen bewoners

Le choix des copropriétaires / Keuze van de mede-eigenaars: NON/NEE

→ 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

10.000€ / trimestre

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

15.3 Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire

Het bedrag voor de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht

5.000,00 €

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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*

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	
	+/- 91.207,00€	+/- 80.217€	+/-28.610,00€	+/-194.737,00 €	+/-394.771,00 €

Prévisions 2025	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 - *Reservefonds* : 2.583,75€

→ 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

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 :**

La prochaine AGO est prévue pour la seconde quinzaine de juin. Afin de garantir une meilleure disponibilité des copropriétaires, le syndic prévoira directement deux dates dans la convocation, dont l'une servira de date alternative en cas d'indisponibilité ou de non-atteinte du quorum lors de la première séance. Les dates seront communiquées suffisamment à l'avance pour permettre à chacun de s'organiser en conséquence.

De volgende gewone algemene vergadering wordt gepland in de tweede helft van juni.

Om een betere beschikbaarheid van de mede-eigenaars te garanderen, zal de syndicus onmiddellijk twee data voorstellen in de oproeping, waarvan één als alternatieve datum kan dienen in geval van onbeschikbaarheid of het niet bereiken van het quorum tijdens de eerste vergadering.

De data zullen tijdig worden meegedeeld zodat iedereen zich passend kan organiseren

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

19. 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)

20. 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.

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

21. 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 :

Annexes : Bijlagen :

Rapport vérificateur aux comptes - Verslag van de accountant

Rapport du syndic - Verslag van de curator

Bilan - Balans

Budget - Begroting

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.
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.

ACP Résidence Magistrat

N° d'entreprise : 0866.905.925

VME Magistrat

Ondernemingsnummer : 0866.905.925

Procès-verbal de l'assemblée générale EXTRAORDINAIRE du 1^{er} juillet 2025

Notulen van de buitengewone algemene vergadering van 1 juli 2025

Diffusé: le 4 juillet 2025

Verspreid op: 4 juli 2025

97

SRL JV- CONSULT
RUE DE L'ERMITAGE,3
1367 RAMILLIES
TEL. +32 475 32 73 94
info@jv-consult.be
Num. IPI: 104.836

BALANCE SHEET AS OF 31/03/2025 (T1)

DONE ON :
BUILDING :

08/05/2025

0024 - ACP MAGISTRAT 5-7-9 (BE0866.905.925)
RUE DU MAGISTRAT, 5
1050 BRUXELLES

Active		Liabilities	
311 - Stocks clés	999,26	100 - Fonds de roulement général	65 000,00
312 - Stocks badges	399,20	160 - Fonds de réserve général	2 583,75
313 - Stocks emmeteurs	779,91	1603 - Fonds de réserve - Cheminées	7 897,37
410 - Copropriétaires	74 942,85	440 - Fournisseurs	30 521,64
4940 - Valeur badges JV-KONE-EUROPL-CD-DEZI	192,00	444 - Factures à recevoir	3 750,00
4990 - Dette Cofyna	5 996,39	499000 - Compte d'attente	500,00
4998 - Sinistre en attente	5 276,68		
5501 - Compte Epargne BELFIUS - BE26088258256229	49,46		
5511 - Compte Courant BELFIUS - BE75068896039951	21 617,01		
Total actif	110 252,76	Total passif	110 252,76

ACP Résidence Magistrat 5-7-9
C/O Patrick Verner (J.V. Consult SRL)
Rue du Magistrat 5
1050 Ixelles
BE0866.905.925

Eghezée, le 16 juin 2025

Concerne : Vérification des comptes de la copropriété Résidence Magistrat 5-7-9 pour l'exercice 2024-2025, du 1^{er} avril au 31 mars.

Monsieur Verner,

J'ai procédé à la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2024-2025 pour l'ACP Résidence Magistrat 5-7-9, située Rue du Magistrat 5 à 1050 Ixelles, et ai pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à cet exercice. Cette vérification est effectuée en application de la lettre de mission effectuée le 12/05/2025.

Lors des vérifications, les factures et les mouvements financiers ont été examinés et ont été trouvés exacts. Les extraits bancaires sont encodés via le système des codas.

Les comptes résultent bien des balances des comptes qui m'ont été soumises, et dont la correspondance est établie.

Les charges récurrentes ont été contrôlées.

L'inscription à la BCE a été vérifiée et est bien correcte.

Toutefois, je tiens à formuler quelques éléments à prendre en compte :

Certains fournisseurs présentent un solde ouvert des exercices précédents :

- Engie : présente un solde de l'exercice précédent de 701,22 € ouvert, ainsi qu'une différence de 9 € entre la facture du 09/06/2024 et le paiement du 01/07/2024. Ces éléments seront nettoyés en 2025-2026,
- Viper : présente un solde de l'exercice précédent de 630,70 € ouvert, en plus du solde de 2.638,34 € payé en 2025-2026,
- Onelec : présente un solde de l'exercice précédent de 371,00 € ouvert,

MP Expertise SRL
Route de Gembloux 7 bte 6
5310 Eghezée
N°TVA : BE0764.869.843



Experte comptable certifiée
et conseillère fiscale certifiée

N° ITAA : 52.345.543

Les fournisseurs suivants présentent les soldes ouverts suivants :

- JV Consult : le solde indiqué ne correspond pas aux dernières factures au 31/03/2025 et présente plusieurs éléments à corriger. Les différences seront corrigées sur 2025-2026,
- Vivaqua : le fournisseur présente un solde débiteur de 1973,77 €, dont le justificatif sera ajouté en 2025-2026,
- Meuwese & Gulbis : solde de 0,34 €, correspond à une différence à nettoyer,
- Tinant : présente un double paiement de 494,28 € en date du 22/10/2024 avec pour référence 384176731054 – ce solde est à récupérer ou déduire,
- Verisure : le fournisseur présente un solde de 20,50 € ouvert représentant des éléments à corriger. Les différences seront corrigées sur 2025-2026,

Pour le reste, les fournisseurs ouverts au 31/03/2025 concernent bien des factures du 1^{er} trimestre 2025, qui seront payées en 2025-2026.

Le compte 444 - Factures à recevoir ouvert pour 3.750 € depuis le 01/04/2024 et le 499000 - Compte d'attente ouvert pour 500 € depuis le 01/04/2024 feront l'objet d'un nettoyage en 2025-2026 également.

Hormis cela, je n'ai pas de réserve à formuler concernant l'exactitude de l'encodage des factures et des comptes qui en découlent pour l'année 2024-2025, et je peux par conséquent inviter l'Assemblée générale à les approuver, en tenant compte des points détaillés ci-dessus.

Je vous prie de croire, Monsieur Verner, en l'expression de mes sentiments distingués.

Marine Pouilleau

Administrateur de MP Expertise SRL



MP Expertise SRL
BE0764.869.843
Route de Gembloux 7 /6
5310 Eghezée

JV-CONSULT S.P.R.L
Expert Immobilier - Syndic - Gestion

Siège social
Avenue J. Van Genegen, 1A
B 1150 Bruxelles

Siège administratif et bureaux
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies

Tél. 0494/86 62 26 / Tel. 0475/32 73 94
info@jv-consult.be

ACP « Magistrat », Rue du Magistrat, 5-7-9 à 1000/1050 Bruxelles

Rapport du Syndic pour les Exercices 2024/2024
« Résidence « Magistrat » - Assemblée Générale ORDINAIRE du 17 JUIN 2025

1 : Travaux Réalisés Suivant les Décisions de la Dernière Assemblée Générale :

- Travaux tubage des cheminées
- Remplacement des chaudières

2 : Travaux Décidés mais Non Réalisés :

- Nihil

3 : Travaux Commandés par le Syndic :

- Entretien des extincteurs et de l'éclairage de secours : Ansul
- Entretien des hydrants, dévidoirs et extincteurs : Ansul
- Curage des avaloirs : Louis le Déboucheur
- Curage des décharges/chambres de visites : Louis le Déboucheur, Dezi SPRL, Europlomberie
- Recherches de fuites diverses
- Évacuation des encombrants du local à poubelles
- Dératisation des nuisibles (rats et souris) : Rentokil/Bio Protect
- Interventions porte de garage : Viper
- Peinture des halls d'entrée et des derniers étages (**)
- Gestion des sinistres
- Entretien du jardin, adoucisseur et parties communes
- Diverses réparations

4 : Sinistres en Cours :

- 1 Dossier

5 : Dossiers Judiciaires en Cours :

- 1 Dossier

6 : Évaluation des Contrats :

- Syndic : JV-Consult (Patrick Vemer)
- Électricité : Engie
- Entretien des extincteurs : Ansul
- Service de nettoyage : CD Net
- Homme à tout faire : Dezi SPRL
- Eau : Vivaqua
- Portes de garages : Viper
- Portes d'entrées + sous-sol : Tinant
- Entretien annuel : Louis le Déboucheur
- Courtier d'assurances : Gulbis & Meuwese
- Expert en thermographie : Adam Olivier
- Expertise avant et après travaux : Soussi Karim
- Vérification ascenseur : SBS
- Électricien : Sweet Ohm
- Peinture : Ohm Peint
- Plombier/chauffagiste : Europlomberie
- Relevé des intégrateurs de chauffage et compteurs d'eaux : Caloribel
- Entretien ascenseur : ATM

[Handwritten signatures and initials]

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including a large signature, several smaller initials, and the letters 'FH' and 'CB'.

JV-CONSULT S.P.R.L
Expert Immobilier - Syndic - Gestion

Siège social
Avenue J. Van Genegen, 1A
B 1150 Bruxelles

Siège administratif et bureaux
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies

Tél. 0494/86 62 26 / Tel. 0475/32 73 94
info@jv-consult.be

- Entretien jardin : Mayeux
- Nuisibles : Rentokil
- Entretien des portes d'accès à l'immeuble : Tinant
- Caméras : Vérisure
- Avocat : Maître Pil Margaretha

7. Contrat du syndic : Rappel

A)

Prestations ordinaires :

Nous offrons les prestations ordinaires visées par l'Art. 577-8 §4 du Code Civil selon la tarification forfaitaire suivante : 2.805,25€ par trimestre (au 1/1/2025) indexé annuellement
Frais de bureau 10%

La proposition comprend les services visés par l'article susdit, à savoir :

Une (1) assemblée générale annuelle

Les convocations à l'assemblée

Les feuilles comparatives de devis remis pour les travaux à réaliser, et répartition des investissements au prorata de vos quotités

La rédaction des Procès-verbaux d'assemblées générales et réunions de bureau,

Le calcul des charges, trimestriellement, pour chaque copropriétaire

Les contrôles des comptes trimestriels avec le vérificateur aux comptes

Appels de fonds pour les travaux à réaliser

La comptabilité de l'immeuble et la gestion des comptes bancaires

Une visite régulière pour vérification du bon entretien et du bon état de l'immeuble

B)

Prestations extraordinaires : non indexé à ce jour

Outre les prestations décrites ci-avant, la gérance fera face aux frais extraordinaires classables sous 2 catégories distinctes (frais fixes – frais variables) selon la tarification suivante :

1° frais fixes

2° En copropriété

Ces frais seront répartis entre copropriétaires selon les clés de répartition définies par l'acte de base, sous la rubrique « répartition des charges communes » et assimilés, et s'établissent comme suit :

Notre participation à l'assemblée générale statutaire annuelle de la copropriété fait partie intégrante de l'Art. 577-8 §4 ; notre participation aux assemblées générales supplémentaires ou extraordinaires et rédaction du Procès-Verbal seront portés en comptes de la copropriété à concurrence de 400,00 € par assemblée supplémentaire

Rédaction convocation : 75,00€

Rédaction du PV : 120,00€

Copie N/B : 0,50€

Copie couleur : 0,60€

Enveloppe : 0,80€

Indemnité horaire durant les heures de bureau : 86,81 € par heure entamée

Indemnité horaire en dehors des heures de bureau : 125,00 € par heure entamée

Indemnité horaire les dimanches et la nuit (de 20h à 8h) : 150,00 €

→ Privativement (propriétaire uniquement)

Frais rappel de paiement par courriel : 10,00€

Frais rappel de paiement par courrier Recommandé : 20,0 €

Mise en demeure par recommandée, avec A.R. : 40,00 €

Transmission des biens et frais de gestion d'inventaire, transmis au Notaire lors d'une vente : 250,00 € à charge du vendeur par demande + frais de copies

Partage des frais entre le vendeur et l'acquéreur : 220,00 €

[Handwritten signatures and initials]
FH
CB

JV-CONSULT S.P.R.L
Expert Immobilier - Syndic – Gestion

Siège social
Avenue J. Van Genegen, 1A
B 1150 Bruxelles

Siège administratif et bureaux
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies

Tél. 0494/86 62 26 / Tel. 0475/32 73 94
info@jv-consult.be

Relevé contradictoire des compteurs (à l'exception des calorimètres) en cas de vente d'appartement : 22,00 €
Copies de décomptes ou de courriers : 10,00 €
Copies de factures : 4,00€
Gestion des dossiers sinistres : 15% de la valeur des devis avant franchise jusqu'à 5.000,00€ et 10% au-delà.
Gestion des dossiers travaux : Taux horaire
Gestion de dettes : transmission avocat 350,00€
Gestion de dettes : transmission des copies : Taux copies
Gestion de la dette : 10,00€ par mois
Frais de déplacement : 70,00€
Frais site internet : création, login, mot de passe et accès: 100,00€ par lot à l'ouverture + abonnement annuel à définir soit 25,00€ par an et par lot.

Les frais de bureau fixe de 10% (papier, enveloppes, timbres, téléphone, téléphone mobile, etc.) Ou selon, et en fonction des situations :

Soit portés au compte de la copropriété et répartis entre copropriétaires selon les clés de répartition définies par l'acte de base, sous la rubrique « répartition des charges communes » et assimilés
Soit portés privativement en compte du propriétaire concerné

Les honoraires ne sont pas assujettis à ce jour à la TVA, l'indexation des honoraires sera d'application à la date anniversaire du contrat.

Le contrat est souscrit pour une durée minimale d'un (1) an

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

Les copropriétaires marquent leurs accords pour la poursuite du contrat
Seront présents aux assemblées Mr Verner et/ ou Mme Impatient

Observations :

- Demandes ou observations relatives aux parties communes formulées par des occupants n'ayant pas de droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8§4-8°)

- (**) Indique les travaux exécutés et/ou améliorations réalisées.

[Handwritten signatures and initials]
CIB FH
pf.

Patrick Vemer
Syndic- Syndicus



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

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.

