

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

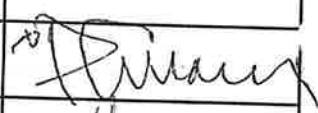
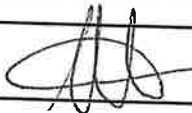
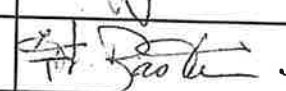
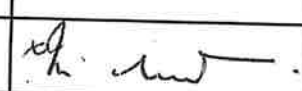
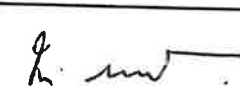
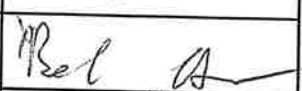
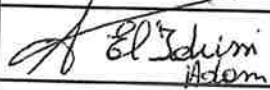
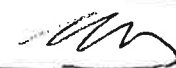
**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
29 JUIN 2023 À 18H00**

**NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
29 JUNI 2023 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		<i>R. Hofadi</i>
GILLAIN-MUNOZ	C0+P K 12	187	10000	<i>G. Gillain</i>	
SCHWAGTEN	A1+P K 35	238	10000		
SEGRS Dr	B1+P k 05	200	10000		<i>A. Segr</i>
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000	<i>M. Mikolajcak</i>	<i>M. Mikolajcak</i>
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000	—	
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000		<i>A. Cappaert</i>
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000	—	
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000	—	
PALMISANO	E2+P K 44	222	10000		<i>P. Palmisano</i>
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		

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

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
29 JUIN 2023 À 18H00**

**NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
29 JUNI 2023 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	
SCHWAGTEN	A1+P K 35	238	10000	x	
SEGRS Dr	B1+P k 05	200	10000		x
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000	x	
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000		
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000		x
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000		
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000		
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		
ABBOUD M.	LIG+ MGR	367	10000		x
ABBOUD	PK 16+1 8+ 24+2	150	10000		x
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	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 SCHAİK	P14/, 1547/ 48/	150	10000	-	
DE POTTER	PK 04	25	10000	-	
MASSINO	PK64	25	10000	-	
	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

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

Verslag van de syndicus over de boekjaren 2022/2023 van de residentie "Magistrat" voor de statutaire algemene vergadering van 29 juni 2023

1. Uitgevoerde werken na beslissing van de laatste algemene vergadering: Nihil

Vervanging van de motor van de garage
Installatie van 3 camera's

2. Besloten maar niet uitgevoerde werkzaamheden: Nihil

3. Werkzaamheden in opdracht van de syndicus :

Onderhoud van brandblussers en noodverlichting (Ansul)
Onderhoud van brandkranen, slanghaspels en brandblussers (Ansul)
Louis le Déboucheur: reinigen van afvoerleidingen (**)
Louis Le Déboucheur, Dezi SPRL, Eurolomberie : reinigen van riolen (**)
Diverse onderzoeken naar lekken
Vuilnisbak: verwijdering van grofvuil
Rentokil: verwijderen van ongedierte, ratten en muizen
Reparatie garagedeur: diverse werkzaamheden
Vervanging van badgelezer nr. 9
Vervanging van portier nr. 5
Vervanging van Led-armaturen met bewegingsdetectie
Plaatsen van nieuwe tuinafscheiding
Toiletafvoer repareren
Beheer van schadeclaims
Onderhoud van tuin, waterontharder en gemeenschappelijke ruimtes

4. Lopende claims: verschillende dossiers geopend na lekkage van het dak en verwijdering van SDS-afval.

5. Lopende rechtszaken: 1

6. Taxatierapport contract :

JV-Consult : Bestuurder Patrick Vemer
Engie : Elektriciteit
Ansul: Onderhoud brandblussers
CD net: schoonmaakdienst
Dezi BVBA : Klusjesman
Vivaqua: water
Viper: Garagedeuren
Louis le déboucheur: jaarlijks onderhoud
Gulbis & Meuwese: verzekeringsmakelaar
Adam Olivier: Thermografie expert
Soussi Karim: expertise voor en na de werken
AIB: inspectie van liften
Sweet Ohm: elektriciën
Ohm Peint: schilderwerken
Eurolomberie: loodgieter/verwarmingsmonteur
Caloribel: Uitlezen van verwarmingsintegratoren en watermeters

[Handwritten signatures and initials]
 ME, L, CUB, FH, IR, JF, B

ATM : Onderhoud liften
Mayeux : Tuinonderhoud
Rentokil : Ongedierte
Tinant: Onderhoud van toegangsdeuren van gebouwen
Vérisure : Camera's
Advocaat : Mevrouw Margaretha

Verzoek(en) of opmerking(en) met betrekking tot de gemeenschappelijke delen gedaan door elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die geen stemrecht heeft in de algemene vergadering (art 577-8§4-8°)
(**) Uitgevoerde werken en/of verbeteringen

Rapport du syndic pour les exercices 2022/2023 de la résidence « Magistrat » pour l'assemblée générale statutaire 29 juin 2023

1. Travaux réalisés suivants décisions de la dernière assemblée générale : Nihil

Remplacement moteur garage
Installation de 3 caméras

2. Travaux décidés 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)
Louis le déboucheur : curage des avaloirs (**)
Louis Le Déboucheur, Dezi SPRL, Europlomberie : Curage des décharges/chambres de visites (**)
Différentes recherches de fuites
Local pour les poubelles : évacuation des encombrants
Rentokil : dératisation nuisibles, rats et souris
Réparation porte de garage : plusieurs interventions
Remplacement lecteur de badges n°9
Remplacement du portier a rue n°5
Remplacement des armatures Led avec détection de mouvement
Installation nouvelle clôture jardin
Réparation évacuation des WC
Gestion des sinistres
Entretien jardin, adoucisseur et parties communes

4. Sinistres en cours : Plusieurs dossiers ouverts suite aux infiltrations de toiture et décharges SDD

5. Dossiers judiciaires en cours : 1

6. Rapport d'évaluation des contrats :

JV-Consult : Syndic Patrick Vemer
Engie : Electricité
Ansul : Entretien des extincteurs
CD net: service de nettoyage
Dezi SPRL : Homme à tout faire
Vivaqua : eau
Viper: Portes de garages
Louis le déboucheur : Entretien annuel
Gulbis & Meuwese: Courtier d'Assurances
Adam Olivier : Expert en thermographie
Soussi Karim : Expertise avant et après travaux
AIB : vérification ascenseur
Sweet Ohm : Electricien
Ohm Peint : Peinture
Europlomberie : Plombier /chauffagiste
Caloribel: Relevé des intégrateurs de chauffage et compteurs d'eaux
ATM : Entretien ascenseur
Mayeux : Entretien jardin
Rentokil : Nuisibles

Handwritten signatures and initials: AH, I, AB, FH, SR, B.

Avenue J. Van Genegen 1A – B 1150 Bruxelles
Tél. 0494/86 62 26 – Fax. 02/784 28 31

Tinant : Entretien des portes d'accès à l'immeuble
Vérisure : Caméras
Avocat : Maître Pil Margaretha

Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupants l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8§4-8°)

(**)Travaux exécutés et/ou amélioration

Handwritten sketches of various symbols and letters, including 'H', 'L', 'g', 'q', 'f', 'u', 'FH', 'SR', and 'u'.

ACP MAGISTRAT

Classe	Compte	Réalisé 2022	Budget 2023
61001	Extincteurs d'incendie	7.491,62	8.200,00
61007	Entretien Commun/Jardin	16.451,94	18.000,00
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	5.007,71	5.400,00
61015	Autres charges ascenseurs	901,00	1.000,00
61026	Air conditionné et traitement de l'air	1.166,00	1.300,00
61034	Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement	1.258,84	1.400,00
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	23.143,27	25.000,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon	2.677,57	3.000,00
61066	Travaux divers	8.359,93	9.200,00
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, c	927,35	1.000,00
61100	Frais d'études et surveillance	550,00	600,00
61110	Rénovation	-	1.000,00
61210	Electricité parties communes	7.629,68	8.400,00
61300	Honoraires syndic	10.458,98	11.500,00
61301	Honoraires avocats	1.830,42	2.000,00
61305	Autres honoraires	7.440,88	8.200,00
61400	Assurance incendie	17.063,23	18.800,00
61410	Responsabilité civile	2.148,09	2.200,00
61520	Eau	3.805,40	4.000,00
61520	Décompte eau (Techem-Caloribel)	13.497,38	15.000,00
61604	Administration	243,14	250,00
61610	Frais réunions	300,00	340,00
64300	Frais privés	6.434,55	7.080,00
65000	Frais bancaires	120,74	130,00
Total Charges communes et frais privés :		131.296,92	145.000,00

8,

AL

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

FH

Handwritten mark.

Handwritten signature and initials.

JV CONSULT

JV CONSULT SPRL
RUE DE L'ERMITAGE,3
1367 RAMILLIES
TÉL. +32 494 86 62 26
info@jv-consult.be

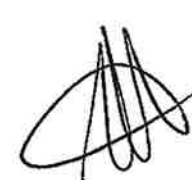
BILAN COMPTABLE AU 31/03/2023 (T1)

FAIT LE : 12/05/2023
IMMEUBLE : 0024 - ACP MAGISTRAT (BE0866.905.925)
RUE DU MAGISTRAT, 5
1050 BRUXELLES

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	969,86	100 - Fonds de roulement général	65 000,00
312 - Stocks badges	1 979,30	160 - Fonds de réserve général	20 133,48
313 - Stocks emmeteurs	490,23	440 - Fournisseurs	4 244,50
410 - Copropriétaires	74 751,54	444 - Factures à recevoir	3 750,00
4940 - Valeur badges JV-KONE-EUROPL-CD-DEZI	192,00	499000 - Compte d'attente	1 045,53
4990 - Dette Cofyna	5 996,39	499601 - Sinistre - Bastin (MG 20210908)	752,95
499602 - Sinistre - Sommers (MG 20220390)	2 634,10		
5501 - Compte Epargne BELFIUS - BE26088258256229	6,30		
5511 - Compte Courant BELFIUS - BE75068896039951	7 906,74		
Total actif	94 926,46	Total passif	94 926,46

Vérification le 20/06/2023
du 1T 2022 au 1T 2023.
R. Schanck


Syndic


FH
CB
JR

Suivant mon mandat reçu en Assemblée Générale Ordinaire, voici mon rapport de vérificateur aux comptes

Bruxelles, le 15 juin 2023

Chers copropriétaires,

Concerne : Contrôle des comptes de la copropriété « Magistrat »
Exercices du 01/04/2022 au 31/03/2023

J'ai procédé à la vérification des comptes relatifs à l'exercice mentionné sous rubrique.

J'ai pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir :
Toutes les factures, tous les extraits bancaires, le bilan de tous les trimestres, les balances et les historiques de ceux-ci.

J'ai constaté qu'il n'y avait pratiquement plus de retards de paiements au 31/03/2023

Lors de mon minutieux contrôle et suivant le mandat que vous m'avez donné, j'ai constaté la parfaite correspondance du solde bancaire avec les divers relevés de l'exercice, la parfaite correspondance entre les factures et les montants imputés dans nos charges, la parfaite correspondance du paiement de la facture et le débit sur l'extrait bancaire, j'ai également vérifié la correspondance de toutes les factures avec numéro du compte et référence de tous les versements.

Toutes les factures sont numérotées dans le facturier, toutes les factures ont donc été examinées, de même que tous les mouvements financiers, qui ont été trouvés exacts.

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

Voici mon analyse des charges de notre immeuble:

Ascenseurs : Importante diminution dans les frais d'ascenseurs.

Frais Annuels : 7.491,62€ sur une année, pour l'éclairage de secours, vérification des Hydrants, dévidoirs et extincteurs
Suite à ma vérification des factures, j'ai constaté le remplacement de deux extincteurs volés pour un montant de 1.105,67€

Avocat : Forte diminution des frais d'avocat.

Assurances : Incendie : 17.063€ (indexé)

Assurances : RC Conseil et Arag PJ copropriété : 2.069€ (Indexé)

Travaux prélevés du fonds de réserve :

Remplacement des surpresseurs

Remplacement moteur garage

Remplacement de 18 armatures Led + détecteurs de mouvement + ampoules

Travaux mis en charges :

Remplacement du lecteur de badges par Tinant à l'immeuble n°9.

Plusieurs interventions sur les portes d'entrées des 3 entrées de l'immeuble

Remplacement portier de rue au n°5

Plusieurs réparations de la porte de garage

Frais privatifs : Tous les frais privatifs sont mis en charges privatives

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the document, including a large signature, 'FH', 'CMB', and 'JR'.

Les charges des trimestres 2T 2022 /1 T 2023 (dans vos charges)

Augmentation des factures d'électricité, les prix de l'énergie était en :

De mars à septembre 2022 : HTVA 58,87€ MWH

Octobre 2022 : HTVA 434,74€ MWH

Novembre 2022 : HTVA 204,89€ MWH

Décembre 2022 : HTVA 232,10€ MWH

Février 2023 : HTVA 171,45€ MWH

Mars 2022 : HTVA 187,08€ MWH

2T 2022 : 36.948,73€ (Rentokil, Entretien ascenseurs + inspections, entretien bâtiment, et jardin ;

3 T 2022: 46.742,89€ (Eau ajustement, Ansul, Rentokil, Remplacement portier de rue n°5

4 T 2022: 42.408,25€ (Extincteurs, curages égouts, Rentokil, intervention porte de garage, recherches de fuites et sinistres sous franchise, réparation en toiture)

1 T 2023 : 55.377€ (Solde surpresseur, remplacement lecteur badges entrée 9, contrat d'entretien porte de garage, supplément consommation d'eau, entretien de l'immeuble, installations de 3 cameras, 1 garage et 2 à droite et gauche de la porte de garage)

Jardinier: Mayeux : L'entretien côté partie commune pour tous.

CD Net : Entretien des parties communes et nettoyage des parties communes des garages

Curages : En 2022/2023 plusieurs interventions de Louis Le déboucheur

Sinistres : Trop de sinistres dégâts des eaux suite aux fuites de SDB et de la toiture

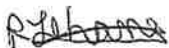
Le fonds de réserve au 31/03/2023 : 20.133,48€

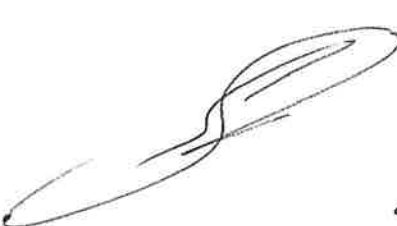
J'ai reçu les réponses à toutes mes questions.

Je n'ai dès lors pas de réserves à formuler concernant l'exactitude des comptes établis pour les exercices du 1^{er} avril 2022 au 31/03/2023, et je peux par conséquent engager l'Assemblée à les approuver.

Fait de bonne foi à Bruxelles le 15 juin 2023

Rajan Jehane
Vérificateur aux comptes

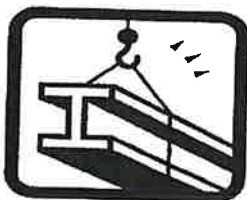









FH
CvB
AL



DE-ZI SPRL

Entreprise générale de bâtiment
Spécialisée en rénovations et transformations

Complètes de bâtiments

DE-ZI SPRL

Av. des Croix du Feu 33 Bte5

1020 Bruxelles

Tél./Fax: 02/241.57.55

Gsm: 0484/06.72.66 - 0486/08.08.89

E-mail: info@de-zi.be

Devis

Divers

Devis n° 230209
Bruxelles, le 28/06/2023

Client

Nom ACP Magistrat / J.V Consult
Adresse Rue de L'Ermitage 3
1367 Ramillies

TVA

Condition de vente: 30% d'acompte, solde au comptant (fin de placement)
Cette offre est valable 1 mois.Madame, Monsieur,
suite à notre entretien, vous trouverez par la présente l'offre de prix concernant :

Qté	Description	P.U.	Prix total
	TRAVAUX A EFFECTUER :		
1	INSTALLATION DU CHANTIER : - Frais et démarches administratives pour l'occupation de la voie publique - Toilette de Chantier - Elements de sécurité	2400.00	2400.00
1	ECHAFAUDAGE : - Montage/Démontage d'un échafaudage aux façades arrières	17100.00	17100.00
1	CORNICHES : - Fourniture et renouvellement des corniches en zinc	24950.00	24950.00
6	DESCENTE PLUVIALE : - Fourniture et renouvellement des descentes pluviales	1950.00	11700.00
1	PLATEFORME : +/- 180m² - Nettoyage et préparation des surfaces - Fourniture et pose d'une couche d'étanchéité DERBIGUM 4mm - Fourniture et pose de solins en zinc	26800.00	26800.00
	Nettoyage du chantier et évacuation des débris		

HTVA € 82950.00

TVA 6 % € 4977.00

Acompte € 26378.10

Solde € 61548.90

Prix avec TVA comprise € 87927.00

Communication structurée +++518/1230/20941+++

Dans l'attente d'une réponse positive, je vous prie d'agréer mes sentiments les meilleurs.

Remarques

Date et signature du client pour accord

J.V. CONSULT

Rue de l'Ermitage, 3

1367 Ramillies

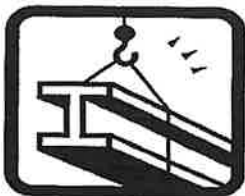
info@jv-consult.be

FORTIS: BE76 0015 3715 8895
BEOBANK: BE27 9501 1684 0673BIC: GEBABEBB
BIC: CTBKBEEXTVA: BE 0893.235.980
29/06/2023 06:11:36

Page 1 sur 1

FA

Tb car



DE-ZI SPRL

Entreprise générale de bâtiment
Spécialisée en rénovations et transformations

Complètes de bâtiments

DE-ZI SPRL

Av. des Croix du Feu 33 Bte5
1020 Bruxelles

Tél./Fax: 02/241.57.55

Gsm: 0484/06.72.66 - 0486/08.08.89

E-mail: info@de-zi.be

Devis

Divers

Devis n° 230210
Bruxelles, le 28/06/2023

Client

Nom ACP Magistrat / J.V Consult
Adresse Rue de L'Ermitage 3
1367 Ramillies
TVA**Condition de vente: 30% d'acompte, solde au comptant (fin de placement)**
Cette offre est valable 1 mois.Madame, Monsieur,
suite à notre entretien, vous trouverez par la présente l'offre de prix concernant :

Qté	Description	P.U.	Prix total
1	TRAVAUX A EFFECTUER : BALCON AVANT : Prix pour 1 balcon : - Enlèvement du revêtement - Nettoyage de la surface - Fourniture et pose d'une couche d'étanchéité DERBIGUM 4mm - Fourniture et pose de solins en zinc - Finitions divers - Remplacement du revêtement enlevé - Nettoyage du chantier et évacuation des débris	950.00	950.00

HTVA	€ 950.00
TVA 6 %	€ 57.00
Acompte	€ 302.10
Solde	€ 704.90

Prix avec TVA comprise € 1007.00**Communication structurée** +++518/1230/21042+++

Dans l'attente d'une réponse positive, je vous prie d'agréer mes sentiments les meilleurs.

Remarques

J.V. Consult
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies
info@jv-consult.be

Pour P.A.P. Magistrats, J.V.
Syndic

FORTIS: BE76 0015 3715 8895
BEOBANK: BE27 9501 1684 0673BIC: GEBABEBB
BIC: CTBKBEBXTVA: BE 0893.235.980
28/06/2023 20:53:46

Page 1 sur 1

L'assemblée est constituée de **6393** 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 6393 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 statutaire du 31 mai 2022
Vaststelling akkoord van de notulen van de statutaire vergadering van 31 mai 2022

Le procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 31 mai 2022 a été envoyé le 20 juin 2022.
Het proces-verbaal van de algemene statutaire vergadering dd. 31 mei 2022 werd verzonden op 20 juni 2022.

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

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

Rapport en annexe : Regret de ne pas avoir reçu de rapport. Merci à Mme Liau
Bijgevoegd verslag: spijt geen verslag te hebben ontvangen. Met dank aan mevrouw Liau

B) Le vérificateur aux compte - *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

C) 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.

De mede-eigenaars hebben besloten : 1 camera te installeren voor de 3 kelderdeuren die naar de parkeerplaats leiden om illegale stortingen in de gemeenschappelijke ruimten te controleren.

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

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.

Les copropriétaires décident : de mettre 1 caméra devant les 3 portes de caves accès parking afin de maîtriser les dépôts sauvages dans les communs.

De demander au Dr Abboud de fermer sa ventilation le soir/nuit et le week-end.

- 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 1/4/2022 au 31/03/2023

A) De rekeningen en de jaarrekening zijn goed gekeurd voor de periode van 1/4/2022 en 31/03/2023

- 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

A) La décharge (n°) est (pas) donnée au syndic - *De kwijting wordt aan syndicus*

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

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

B) 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

C) 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 : Pour raison de santé démission de Patrick Vemer c/JV-Consult et nomination du nouveau syndic

7.2 du Conseil de Copropriété

7.3 du commissaire aux comptes

Benoemingen : 7.1 Van de syndicus

7.2 Van de raad van de mede-eigendom

7.3 Van de commissaris van de rekeningen

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 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: 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 :
Wordt tot raad van de mede-eigendom benoemd :

Messieurs Gillain, Haas et Mikolajcak

→ 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 :
Wordt tot commissaris van de rekeningen benoemd:

Mme Rajan

→ 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
reservefonds).
De balans controleren*

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

→ Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

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

11.1 Rénovation de toutes les corniches et décharges d'eau de la façade arrière et avant de l'immeuble
11.1 Renovatie van alle kroonlijsten en waterafvoeren aan de achter- en voorgevel van het gebouw.

Le syndic informe qu'après sondage des façades, il a été constaté que les façades de l'immeuble sont isolées.

Les travaux toiture consistent :

À la pose d'un échafaudage sur toute la surface de la façade AR de l'immeuble.

Remplacement des corniches arrière et de toutes les décharges d'eau.

Pose d'étanchéité sur les plates formes de l'immeuble

Pour les terrasses avant : il faudra avoir accès à toutes les terrasses avant et arrière, afin de soulever les dalles sur plots, nettoyer toutes les terrasses afin de vérifier l'étanchéité de toutes les terrasses en façade avant.

Mise en œuvre d'une étanchéité sur toutes les plates formes plates.

Trois devis sont proposés :

Choix de l'entreprise : Dezi SPRL à faire maximum au mois de septembre 2023

Budgétisation : Dans les charges

De curator meldde dat een onderzoek naar de gevels van het gebouw had uitgewezen dat ze geïsoleerd waren.

De dakwerkzaamheden bestaan uit

Het plaatsen van steigers over het gehele oppervlak van de AR-gevel van het gebouw.

Het vervangen van de achterste kroonlijsten en alle waterafvoeren.

Het aanbrengen van waterdichting op de platforms van het gebouw.

Voor de terrassen aan de voorkant: we hebben toegang nodig tot alle terrassen aan de voor- en achterkant om de platen op plinten op te tillen, alle terrassen schoon te maken om de waterdichtheid van alle terrassen aan de voorgevel te controleren.

Aanbrengen van waterdichtheid op alle vlakke terrassen.

Er worden drie offertes voorgesteld:

Keuze van de onderneming: Dezi SPRL, uit te voeren uiterlijk september 2023.

Budgettering: Inbegrepen in de kosten

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

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

11. **Dossiers sinistres** : plusieurs sinistres en cours

Dossiers sinistres : Une fois de plus, plusieurs dossiers sinistres courant l'exercice 2022/ 2023
Infiltrations par toiture dans différents appartements, infiltrations des sanitaires

Schade: opnieuw waren er in de loop van 2020 en 2021 verschillende schadeclaims

Lekkage door het dak in verschillende flats, lekkage in de badkamers

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

12.1 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

Faire un avertissement au service de nettoyage

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.

12.2 Entretien du jardin - Tuinonderhoud

La société Mayeux va poursuivre son contrat durant l'année 2023.

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 2023.

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

13. **Fixation des appels de fonds** :

A) Appels de fonds de réserve

B) Appels de fonds travaux extraordinaires

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

^{3/4})

Vastleggen van de oproepen tot kapitaalbreng :

A) Oproep tot kapitaalbreng m.b.t. Het reservekapitaal

B) Oproep tot kapitaalbreng m.b.t. Het kapitaal voor uitzonderlijke werken

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

A) Het bedrag voor de oproep tot kapitaalbreng voor het reservekapitaal is

10.0000 € / trimestre

Arrêt de l'appel fonds de réserve de 10.000,00€, faire l'appel du montant des travaux (devis)
Geen beroep meer doen op het reservefonds van €10.000,00, maar op de kosten van het werk (schatting)

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

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

B) Le montant de l'appel de fonds pour les travaux extraordinaires est de :
Het bedrag voor de oproep tot kapitaalbreng 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

c) 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

14. **Budget :**

A) Dépenses courantes - *Lopende uitgaven*

B) Frais extraordinaires - *Buitengewone kosten*

En annexe : En annexe et envoyé à tous les copropriétaires.

Bijgevoegd : Bijgevoegd en verzonden naar alle mede-eigenaren.

Situation :

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

Fonds de réserve - *Reservefonds* : 20.133,48€

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

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

15. 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 Stem(t)(men) tegen	Abstention(s) Onthouding(en)
NIHIL	NIHIL

16. 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 juin 2024 – 2de helft van juni 2024

→ Accord à l'unanimité - unanieme goedkeuring

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

17. 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.*

18. 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.

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

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

19. 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

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 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.

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

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.

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.

De oproepingen verstuurd op het door de syndicus laats gekende adres worden geacht regelmatig te zijn

Diffusé le 2 juillet 2022

Verspreid op 2 juli 2022

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

Ondernemingsnummer : 0866.905.925

Procès-verbal de l'assemblée générale STATUTAIRE du 31 mai 2016
Notulen van de statutaire algemene vergadering van 31 mei 2016



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

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

19. 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

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 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.

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 :

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.
De oproepingen verstuurd op het door de syndicus laats gekende adres worden geacht regelmatig te zijn

Diffusé le juin 2022
Verspreid op juni 2022