

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

N° d'entreprise : 0866.905.925

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
17 JUIN 2025 À 17H00**

**NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
17 JUNI 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 Gedeelten	Quotité Immeuble Gedeelten gebouw	Présent - Aanwezig	Procurations - Volmachten
PIRIS CONSULTING	A0+P K06	301	10000		
S TATE / EI HOFADI	B0 + PK48 51	351	10000		
GILLAIN-MUNOZ	C0+P K 12	187	10000	<i>x E. Munoz</i>	
FOX	A1+P K 35	238	10000	<i>to H. Fox</i>	
SEGRS Dr	B1+P k 05	200	10000		
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000	<i>Acquiescence</i>	
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000		
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000		
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000		
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000		
PALMISANO	E2+P K 44	222	10000	<i>Signature</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		
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	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	542	10000		
ABBOUD.	PK 04 + 16+1 8+ 24+25		10000		
PHILIP Katia	E4+P K 28	225	10000		
DAKANALIS - MANESI	F4+P K 53	257	10000		
SOMERS	A5+P K03/5 5	290	10000		
BONVISSUTO	B5+P K02/4 6	342	10000		
PATTYN- VANDROMME	C5+P K 09	240	10000		
VAN DOOREN	D5+P K 34	282	10000		
FLORISTEAN - JOANNY	E5+P K 10	225	10000		
Sanchez-Rivera	F5+P K 45	265	10000		

BOTTAZZI	F6+P K 62	227	10000	<i>Julia Bohin</i>	
BREFORT-FOURMENTIN	A7+P K17/5 4	420	10000		
SRL Pacifique 17	BRR PK14 15, 47, 48	167	10000		
CANEVARI	PK 29	25	10000		
MAZZETA	PK 30	25	10000		
MA CLINIC SA	PK 1, 32,41	75	10000		
DE POTTER	PK 04	25	10000		
MASSIMO	PK64	25	10000		
GILS	PK 57+ 58	50	10000		
KESTELEYN	PK 39	25	10000		
ALFALASI	E6 PK 59+6	346	10000		
KENNES	PK61	25	10000		

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

Prochaine ABC 1^{er} juillet 2025 à 17 H

3878 / 10.000

16 / 38

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

Ondernemingsnummer : 0866.905.925

Procès-verbal de l'assemblée générale ORDINAIRE du 17 juin 2025
Notulen van de statutaire algemene vergadering van 17 juni 2025

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 CARENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
17 JUIN 2025 À 17H00**

**NOTULEN VAN HET NIET HANDELEN VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
17 JUNI 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 Gedeelten	Quotité Immeuble Gedeelten gebouw	Présent - Aanwezig	Procurations - Volmachten
PIRIS CONSULTING	A0+P K06	301	10000	ABS	
S TATE / EI HOFADI	B0 + PK48 51	351	10000	ABS	
GILLAIN-MUNOZ	C0+P K 12	187	10000	x	
FOX	A1+P K 35	238	10000	x	
SEGRERS Dr	B1+P k 05	200	10000	ABS	
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000	x	
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000		
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000		
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000		
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000		
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	
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	F2+P K 11	257	10000		
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		
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	LIG + MR PK 16+1 8+ 24+2 5+ 26+2 7	542	10000		
PHILIP Katia	E4+P K 28	225	10000		
DAKANALIS - MANESI	F4+P K 53	257	10000		
SOMERS	A5+P K03/5 5	290	10000		x
BONVISSUTO	B5+P K02/4 6	342	10000		
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		
SRL Pacifique 17	BRR PK14 15, 47, 48	167	10000		
CANEVARI	PK 29	25	10000		
MAZZETA	PK 30	25	10000		
MA CLINIC SA	PK 1, 32,41	75	10000		
MASSINO	PK64	25	10000		
GILS	PK 57+ 58	50	10000		
KESTELEYN	PK 39	25	10000		
ALFALASI	E6 PK 59+6	346	10000		
KENNES	PK61	25	10000		

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

97

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

Ondernemingsnummer : 0866.905.925

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2024
Notulen van de statutaire algemene vergadering van 17 oktober 2024

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

N° d'entreprise : 0866.905.925

Syndic : Patrick Vemer c/o J.V. Consult S.P.R.L.
Siège social : Av J.Van Genegen, 1A
1150 Bruxelles

Siège administratif :
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies

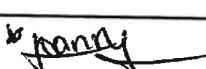
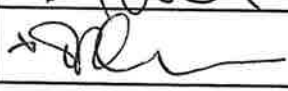
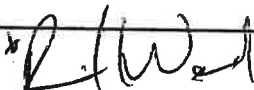
Gsm : 0494/86.62.26 - 0475/32.73.94

Email : info@jv-consult.be

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
17 OCTOBRE 2024 À 18H00

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		
FOX	A1+P K 35	238	10000		
SEGRS Dr	B1+P k 05	200	10000		
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000		x 
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000		
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000		
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000		x 
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000		
PALMISANO 	E2+P K 44	222	10000		
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	B2+P K 08	200	10000		
HAAS-TIMAKOVA	C2+P K 38	250	10000		x 

RAJAN	D2+P K 20	219	10000	<i>Rajan</i>	
DE PUYDT	F2+P K 11	257	10000		<i>x</i> <i>[Signature]</i>
FERNANDEZ	A3+P K 37	238	10000	<i>CSJ</i>	<i>[Signature]</i>
SCHOONBOODT BARBIER	B3+P K 07	200	10000		<i>[Signature]</i>
SALORD	C3+P K 21	250	10000		<i>x</i> <i>[Signature]</i>
MIDDEL	D3+P K 19	219	10000		<i>[Signature]</i>
HUERTAS	E3+P K 13	222	10000		<i>[Signature]</i>
BAUMGARTNER- LIAU	F3+P K 63	257	10000	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
JOURET-BASTIN	A4+P K 33	244	10000		<i>[Signature]</i>
DEKEYSER - GYNECOLOGIX SPRL	B4+P K 36	216	10000		<i>[Signature]</i>
AMBASSADE DES EMIRATS ARABES UNIS	C4+D 4+PK 22+2	481	10000		<i>x</i> <i>[Signature]</i>
ABBOUD M.	LIG+ MGR	367	10000		<i>[Signature]</i>
ABBOUD	PK 16+1 8+ 24+2	150	10000		<i>[Signature]</i>
PHILIP Katia	E4+P K 28	225	10000		<i>[Signature]</i>
DAKANALIS - MANESI	F4+P K 53	257	10000		
SOMERS	A5+P K03/5 5	290	10000		<i>x</i> <i>[Signature]</i>
BONVISSUTO	B5+P K02/4 6	342	10000		<i>[Signature]</i>
PATTYN- VANDROMME	C5+P K 09	240	10000		<i>x</i> <i>[Signature]</i>
VAN DOOREN	D5+P K 34	282	10000	<i>x</i> <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
FLORISTEAN - JOANNY	E5+P K 10	225	10000	<i>[Signature]</i> <i>joanny</i>	<i>[Signature]</i>
Sanchez-Rivera	F5+P K 45	265	10000	<i>[Signature]</i>	
BOTTAZZI	F6+P K 62	227	10000	<i>[Signature]</i>	

[Handwritten signatures and initials]
CM A

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

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

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

Ondernemingsnummer : 0866.905.925

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2024
Notulen van de statutaire algemene vergadering van 17 oktober 2024

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

N° d'entreprise : 0866.905.925

Syndic : Patrick Vemer c/o J.V. Consult S.P.R.L.
Siège social : Av J.Van Genegen, 1A
1150 Bruxelles

Siège administratif :
Rue de l'Ermitage, 3
1367 Ramillies

Gsm : 0494/86.62.26 - 0475/32.73.94

Email : info@jv-consult.be

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
17 OCTOBRE 2024 À 18H00**

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	x	
S TATE / EI HOFADI	B0 + PK48 51	351	10000		x
GILLAIN-MUNOZ	C0+P K 12	187	10000	-	
FOX	A1+P K 35	238	10000	x	
SEGERS Dr	B1+P k 05	200	10000	-	
MIKOLAJCAK	C1+P K50	244	10000		x
KAPLAN-KOLYVRAS	D1+P K 42	206	10000	-	
CAPPAERT	E1+P K 43	206	10000	-	
IMMO FERDAN	F1+P K 31	257	10000		x
WENNICK	A2 + PK 40	257	10000	x	
PALMISANO	E2+P K 44	222	10000	x	
CHAOUACHI -ROCCA AYMEN	B2+P K 08	200	10000	x	
HAAS-TIMAKOVA	C2+P K 38	250	10000		x

RAJAN	D2+P K 20	219	10000	x	
DE PUYDT	F2+P K 11	257	10000		x
FERNANDEZ	A3+P K 37	238	10000	x	
SCHOONBOODT BARBIER	B3+P K 07	200	10000	-	
SALORD	C3+P K 21	250	10000		x
MIDDEL	D3+P K 19	219	10000	-	
HUERTAS	E3+P K 13	222	10000		x
BAUMGARTNER- LIAU	F3+P K 63	257	10000	x	
JOURET-BASTIN	A4+P K 33	244	10000		x
DEKEYSER – GYNECOLOGIX SPRL	B4+P K 36	216	10000	-	
AMBASSADE DES EMIRATS ARABES UNIS	C4+D 4+PK 22+2	481	10000		x
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
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	-	
XU MINGLI	BRR	67	10000	-	
CANEVARI	PK 29	25	10000	-	
MAZZETA	PK 30	25	10000	-	
VAN SCHAIK	P14/ 15 ; 47/48/ 57/58	150	10000	-	
DE POTTER	PK 04	25	10000	-	
MASSINO	PK64	25	10000	-	
Indivision De Preter	PK 01+3 2+41	75	10000	-	
KESTELEYN	PK 39	25	10000	-	
ALFALASI	E6 PK 59+6	346	10000	-	
KENNES	PK61	25	10000	-	

Le syndic : Patrick Vemer/ JV-Consult

L'assemblée est constituée de **6876** quotités sur **10.000** et **27** 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 6876 gedeelten op een totaal van 10.000 en 27. 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 Wennick 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. Travaux à entreprendre en commun:

Le tubage est commun à la copropriété et sera réparti au nombre de lot/ de chaudières installés, il en sera de même pour le financement du tubage. Les garages n'interviennent pas dans les frais. Le syndic a transmis aux copropriétaires plusieurs 5 devis de tubages et 10 devis de chaudières. Possibilité de financement en 36 mois ou 60 mois

De bekleding wordt gedeeld door de mede-eigenaars en wordt verdeeld op basis van het aantal geïnstalleerde kavel/boilers, net als de financiering van de bekleding. Garages zijn niet inbegrepen in de kosten.

De syndicus heeft verschillende mede-eigenaars 5 offertes voor leidingen en 10 offertes voor verwarmingsketels gestuurd.

Mogelijkheid tot financiering op 36 of 60 maanden

3.1 Tubage commun des cheminées + possibilité de financement commun

3.1 Gezamenlijke bekleding van schoorstenen + mogelijkheid tot gezamenlijke financiering

Les 5 devis reçus pour le tubage des cheminées :

La société TYTGAT qui propose un chemisage à l'aide de la gaine FITFIRE, est compris dans son devis : l'endoscopie des conduits (voir page 2 du devis. Le montant de l'investissement pour un ensemble de 5 appartements par conduits : 12.956,99€ TVAC de 6%, soit 2.591,39€ par appartement

La chaleur & l'eau : Tubage 1/2 CLV de type Renoshunt dans CVL Existant pour 5 chaudières : 12.566,30€ TVAC, la garantie de 5 ans est couverte à une seule condition que toutes les interventions soient effectuées par la même firme(Tubage et chaudières de la même colonne) Tubage pour 5 chaudières dans la cheminée collective de type CLV existant pour un montant de 12.863,10€ JH Chauffage : devis reçu hier soir : Tubage CLV 3 CEP pour raccordement de 5 chaudières de 24KW montant de 14.780,53€ TVAC

La société Goessens SA : Tubage chemisage du CLV 150mm pour raccordement 5 chaudières montant 12.830,24€ La société choisie viendra faire la visite caméra de tous les conduits.

De 5 ontvangen offertes voor het bekleden van schoorstenen:
De firma TYTGAT, die een voering met de liner FITFIRE voorstelt, neemt in haar offerte de endoscopie van

de schoorstenen op (zie pagina 2 van de offerte). De investering voor een groep van 5 flats per kanaal: € 12.956,99 inclusief 6% btw, d.w.z. € 2.591,39 per flat.

Warmte & water: Lining 1/2 CLV type Renoshunt in bestaande CVL voor 5 ketels: €12.566,30 incl. BTW, de garantie van 5 jaar is gedekt op één voorwaarde dat alle werkzaamheden door dezelfde firma worden uitgevoerd (Lining en ketels in dezelfde kolom) Lining voor 5 ketels in de bestaande collectieve schoorsteen van het type CLV voor €12.863,10 JH Heating: prijsopgave gisteravond ontvangen: Lining CLV 3 CEP voor aansluiting van 5 ketels van 24KW voor €14.780,53 incl. BTW
Goessens SA: CLV 150mm bekleden om 5 ketels aan te sluiten, kosten €12.830,24 Het gekozen bedrijf zal een camera-inspectie van alle kanalen komen uitvoeren.

3.2 Choix de l'entreprise

Choix des copropriétaires pour le tubage : SRL Goessens Versement en 1 X Tous les propriétaires présents décident ou valablement représentés décident de ne pas faire de financement pour le tubage des cheminées.

Un document sera envoyé aux copropriétaires absents afin de connaître leur choix.

Keuze van de mede-eigenaars voor de schoorsteenbekleding: SRL Goessens Betaling in 1 X Alle aanwezige of geldig vertegenwoordigde eigenaars beslissen om de schoorsteenbekleding niet te financieren.

De afwezige eigenaars zullen een document ontvangen om hun keuze te kennen.

Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

3.3 Mandat au syndic pour la signature du financement et prise d'une assurance Atradius solde restant dû

Assurance solde restant Dû uniquement a charges des propriétaires qui feront partie du financement :

Les copropriétaires marquent un Accord pour l'assurance solde restant dû qui sera mis uniquement en charges aux propriétaires qui feront partie de l'emprunt.

Een schuldsaldooverzekering die alleen ten laste komt van de eigenaars die deelnemen aan de financiering:
De mede-eigenaars gaan akkoord met de schuldsaldooverzekering, die alleen wordt aangerekend aan de eigenaars die deel zullen uitmaken van de lening.

Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

Vote(nt) contre	Abstention(s)
Nihil	Nihil

4. Travaux à entreprendre pour l'ensemble de l'immeuble :

4.1 Remplacement des chaudières (frais privatif)

Le syndic a transmis les 10 devis de chaudière:

AVBC: Chaudière Vaillant ECOTEC Plus VC 25 CS/1.5 + VIH120 pour un montant de 6.709,80€ TVAC hors option

La chaleur & l'eau:

Chaudière Viessmann eau chaude boiler 46 Vitodens 111W compatible avec Renoshunt et tubage individuel pour un montant de 6.255,06€ TVAC hors option

Chaudière Viessmann eau chaude boiler 46 Vitodens 100W compatible avec Renoshunt et tubage individuel pour un montant de 4.790,14€ TVAC hors option

Chaudière Vaillant Ecotec Pro VCW 286/5-3 uniquement réalisable sur Renoschunt pour un montant de 4.069,34€ TVAC hors option

Chaudière Vaillant Ecotec PlusVCW 32 CS/1-5 uniquement réalisable sur Renoschunt pour un montant de 4.807,10€ TVAC hors option

JH Chauffage:

Chaudière Vaillant 286 24KW pour 30 chaudières: 113.970,25€ soit piece: **3.799,00€ TVAC hors option**

Chaudière Vaillant 296 24KW pour 30 chaudières: 130.156,45€ soit piece: **4.338,55€ TVAC hors option**

Goessens SA:

Chaudière **Vissemans VITODENS 111W avec boiler 46**: 6.133,16€ TVAC hors option

Chaudière Bosch Codens 5300iWM reserve d'eau 46L: **5.808,80€ TVAC hors option**

Chaudière Bosch 2300 IW : 5.085,88€ TVAC hors option

4.2 Choix de l'entrepreneur

Choix de l'entreprise: La majorité des propriétaires présents ou valablement représentés choisissent de faire faire les travaux via la société Goessens

Choix de la chaudière: la chaudière Viessmann 111W

Le syndic prendra langue avec la société Goessens afin d'obtenir encore une meilleure offre vu le nombre de chaudière à remplacer dans l'immeuble.

Un document sera retourné au syndic avec le choix de la chaudière

Le syndic transmettra l'offre a chaque propriétaire.

Mme Palmisano fera son installation via la Chaleur et l'Eau, vu qu'elle avait déjà payé a cette société l'acompte avant l'AG précédente

L'acquéreur de l'appartement de Mr De Puydt 2F, informe les copropriétaires que celui-ci a installé une chaudière à condensation dans une cheminée commune sans tubage. Ceci est totalement interdit vu les dégâts d'humidité que cela peut provoquer.

Il sera demandé à Mr De Puydt de transmettre au syndic les caractéristiques de l'installation ainsi que l'agrément de l'installation.

Si la chaudière n'est pas conforme au nouveau tubage Mr De Puydt devra faire remplacer celle-ci. A ses frais.

Keuze van het bedrijf: De meerderheid van de aanwezige of geldig vertegenwoordigde eigenaars koos voor Goessens.

Keuze van de ketel: Viessmann 111W

De syndicus zal contact opnemen met Goessens om een nog betere offerte te verkrijgen, gezien het aantal ketels dat in het gebouw moet worden vervangen.

Er wordt een document teruggestuurd naar de syndicus met de keuze van de ketel.

De syndicus zal de offerte doorsturen naar elke eigenaar.

Mevrouw Palmisano zal haar installatie doen via Chaleur et l'Eau, aangezien ze dit bedrijf al voor de vorige AVA het voorschot had betaald.

De koper van de flat 2F van de heer De Puydt deelde de mede-eigenaars mee dat de heer De Puydt een condensatieketel had geïnstalleerd in een gemeenschappelijke schoorsteen zonder rookkanaal. Dit is volledig verboden, gezien de vochtschade die dit kan veroorzaken.

De heer De Puydt zal worden gevraagd om de syndicus de details van de installatie te bezorgen, samen met de goedkeuring.

Als de ketel niet voldoet aan de nieuwe omkasting, zal de heer De Puydt hem moeten laten vervangen. Op zijn eigen kosten.

Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

5. Entretien du bâtiment et parties communes et utilisation du jardin :

5.1 Rappel des poubelles et encombrants sauvages

Voir le rapport du Conseil de copropriété et les différents PV

Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

5.2 Utilisation du jardin commun : Interdiction aux chiens, barbecue, et personnes étrangères à l'immeuble

97

Voir rapport du conseil de copropriété et les différents PV de réunion

Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

5.3 Interdiction d'accès aux jardins privés

Voir rapport du conseil de copropriété et l'acte de base

Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

6. Changement du service pour les nuisibles

6.1 Renom a Rentokil

6.2 Nouveau contrat Bio Protect

Vu le manque le manque de résultat avec les entretiens de Rentokil, surtout avec le traitement des poissons d'argent, le syndic propose de changer de fournisseur et de faire appel à la société « Bio Protect ».

Une épargne de 2000,00€ l'an

Les copropriétaires marquent un accord pour le changement de fournisseur.

Gezien het gebrek aan resultaten met het onderhoud van Rentokil, vooral met de behandeling van zilversjes, stelt de beheerder voor om van leverancier te veranderen en gebruik te maken van de diensten van het bedrijf "Bio Protect".

Besparing van €2.000,00 per jaar

De mede-eigenaars gingen akkoord met de verandering van leverancier.

Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

Michel MIKOLAJCZAK

Uccle, ce 10 octobre 2024,

Bonjour Madame Impatient,

A la suite de notre réunion destinée à parcourir l'état d'avancement des chantiers relatifs à la bonne gestion de l'ensemble MAGISTRAT qui seront abordés lors de la prochaine Assemblée des Copropriétaires convoquée le 17 octobre prochain, je vous prie de trouver ci-après procès-verbal.

1. nomination du président(e) et du secrétaire d'Assemblée

Je vous ai prié de bien vouloir m'excuser étant indisponible ce jour-là pour l'hypothèse où ma disponibilité serait souhaitée.

2. Travaux à entreprendre en commun

Le tubage d'abord, doit être réalisé en commun. Ce n'est pas négociable question de sécurité. Belfius serait disposée à financer l'investissement. L'Assemblée prochaine devra décider lequel des Installateurs ayant remis devis, se verra confier les travaux.

Ensuite, mandat sera donné au Syndic pour finaliser le contrat avec l'entreprise retenue. De même, mandat lui sera confié pour négocier le financement avec Belfius. Afin d'éviter toute solidarité entre copropriétaires dans l'hypothèse de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaire(s), une assurance solde restant dû sera négociée avec Atradius, assureur-crédit réputé sur la place.

3. Travaux à entreprendre pour l'ensemble de l'immeuble

3.1 Le remplacement des chaudières actuelles vers celles à condensations est d'ordre privatif. Chacun des copropriétaires a le droit de faire choix et du matériel et de l'installateur.

On peut raisonnablement penser que se grouper auprès d'un installateur permettra de négocier un prix meilleur que celui individuel. Sans compter le



bénéfice ultérieur de l'entretien et de la cohérence de la chaleur dans l'ensemble de l'immeuble.

La prochaine Assemblée fera choix de l'entreprise, à charge pour le Syndic de proposer ensuite à tous les copropriétaires de se joindre à l'offre retenue.

3.2 en 2026-2027, on devra s'attaquer à l'entretien/réparation des terrasses, plus d'un résident ne prenant que peu de soins à celle-ci et avec la conséquence d'infiltration d'humidité dans l'appartement de l'étage inférieur.

4. Entretien du bâtiment et parties communes et utilisation du jardin

4.1 Les poubelles : trop souvent des Résidents continuent, anonymement, à déposer à terre leurs poubelles sans les avoir triés et non de les déposer dans les conteneurs adéquats. Il est demandé à chaque propriétaire de rappeler à leurs locataires respectifs la bienséance en la matière. Faut-il rappeler que cette désolation est la principale cause de la présence de rats dans les sous-sols.

4.2 Les encombrants anonymes : cela va mieux mais est loin d'être au niveau requis. Rappel aux propriétaires auprès de leurs locataires respectifs. L'enlèvement est à charge de tous les Résidents, ce qui pénalise financièrement les bons Résidents.

4.3 Le jardin n'est pas un crottoir ni un lieu de BBQ. Faut-il rappeler que le jardin est le lieu de jeux des enfants et des hôtes des Résidents. Respectons nos enfants et petits-enfants.

4.4 Les jardins privatifs sont privatifs. Merci aux copropriétaires de rappeler à leurs locataires cette obligation.

5. Changement du service pour les nuisibles

Le renom a été donné à RENTOKIL, firme renommée dont le coût est devenu au fil des ans prohibitif.

Bio Protect a été sollicité pour soumissionner et le renom de la firme est avéré.

Michel Mikolajczak prendra contact avec Bio Protect pour nous situer.

6. Les impayés

Une nette amélioration est à constater et on peut s'en réjouir. Il y en a peu aujourd'hui.

7. Les garages

Normalement, le présent Règlement intérieur interdit la vente d'emplacement/box à des tiers à l'immeuble. Dans l'hypothèse où un propriétaire d'emplacement/box ne parvient à vendre son bien, il a le droit d'en exiger la cession à des tiers à l'immeuble. La prochaine Assemblée enregistra cette question.

Il est cependant fait appel au réalisme concernant le prix demandé. On entend parfois 80.000€ demandés. C'est irréaliste car le marché a changé ces dernières années vu la mobilité douce encouragée. Le prix réaliste est de 30.000€ pour un box fermé. Il est rappelé à cette occasion que les portes des box sont d'ordre privatif et non partie commune.

8. Tenue de réunions plus régulières du Conseil de copropriété

Le Syndic convoquera le Conseil à une réunion qui se tiendra fin mars 2025 pour procéder à la revue qu'il fait seul depuis 2 ans.

Y seront conviés: Messieurs Haas, Fox et Mikolajczak, outre la présence du Syndic.

9. L'Assemblée statutaire annuelle

L'Assemblée statutaire a lieu durant la dernière semaine de mai 2025.

10. Tour des sous-sols

Un tour complet des sous-sols est effectué avec le Syndic afin de visiter les lieux en terme de:

- propreté : OK
- encombrants: en amélioration même si la présence est encore réelle. A la dernière assemblée, il avait été décidé de mettre des caméras aux endroits de passage pour descendre les encombrants. A vérifier.
- poubelles: en amélioration mais demeurent trop de résidents indéclicats à l'égard de la communauté et des personnes en charge de les mettre à la rue
- boxes ouverts : trop de boxes restent ouvert et présence au fond des box d'effets personnels de l'occupant qui sont interdits
- infiltrations : nette amélioration
- vol: en amélioration nette, les caméras de surveillances sont efficaces
- provision de sel et utilisation : en ordre
- parking en des lieux de passages interdits: en nette amélioration



Bien à vous,
Michel Mikolajczak

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line and a small flourish.

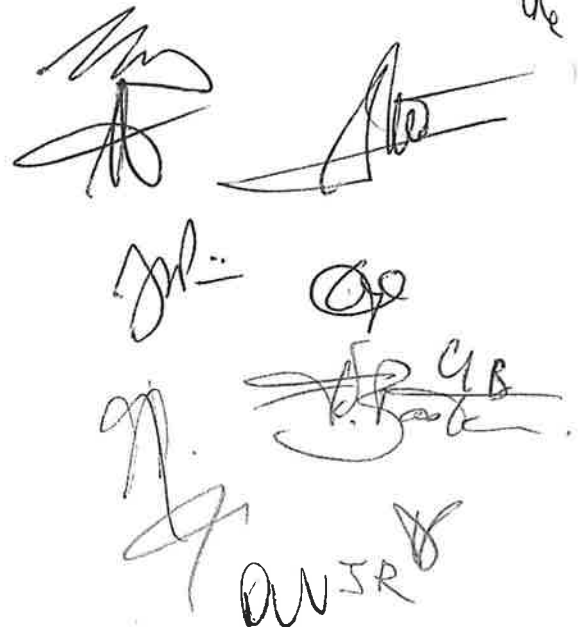
Accord à l'unanimité – unanieme goedkeuring

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

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


Patrick Vemer
Syndic- Syndicus

Les copropriétaires_De mede-eigenaars :



Traduit/ Vertaald met DeepL.com

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

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



Patrick Vemer
Syndic- Syndicus

Les copropriétaires_De mede-eigenaars :

Traduit/ Vertaald met DeepL.com

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.

Diffusé: le 21 octobre 2024
Verspreid op: 21 oktober 2024

