Bureau SIMON

Assistance juridique
Gestion patrimoine
Syndic d'immeuble
Service de maintenance
0479/81.44.40

NOTULEN

Vereniging van Mede-Eigenaars van het pand Anneessens
gelegen Anneessensplein 17-19 te 1000 Brussel - KPB : 809 816 475

Notulen van de gewone Algemene Vergadering
01/09/2020

Na de uitnodiging voor de Algemene Vergadering hebben alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kennisgenomen van de verschillende punten die hieronder worden opgesomd en die tijdens de vergadering werden besproken:

- **Benoeming van de voorzitter van de vergadering, van de mede-eigendomsraad en de rekencommissaris**
- **Kwijting en herverkiezing van het Bureau Simon tot de volgende AV en verlenging van het contract**
- **Aanvaarding van de rekeningen op 31 maart 2020**
- **Begroting 2020 -2021**
- **Reservefonds: min 5% van de begroting 2020-2021 (CALL van 5000€ voor 2018-2019)**
- **Nieuwe wet op de mede-eigendom van 01.01.2019: aanpassing van het Huishoudelijk Reglement voor 400€ TVAC**
- **Nieuwe wet op de mede-eigendom van 01.01.2019: Technische audit**
- **Beheer van de vuilnisbakken in de parking. Akkoord over de offerte voor de schoonmaak**
- **Dossier gevelwerken – Akkoord over alle werken en schilderafwerkingen van de gevel-voorstel prijsopgave**
- **Dossier schade aan de appartementen – financiering**
- **Dossier geschil met architect Lowette naar aanleiding van de insijpelingen op de gevel: Akkoord over het mandateren van Meester Lamon om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen en financiering**
  Er wordt een volledig dossier gestuurd in bijlage aan de oproeping van de AV van 1 september2020, in aanwezigheid van de architect Mijnheer Gillot
- **Diversen**
- **Update schadedossiers**

Opening van de vergadering om 18.45u, voor het beheer van het gebouw – Mede-eigendom: **Anneessens**. Zoals aangewezen is het quorum van 470/1000 vertegenwoordigers en 47,00% aanwezigen wettelijk voldoende omdat dit de tweede oproeping is. De AV kan bijgevolg worden voortgezet.

Voorzitter van de vergadering : Mevr. Sleypen
Secretaris : Bureau Simon

- **Benoeming van de voorzitter van de vergadering, van de mede-eigendomsraad en de rekencommissaris**

Worden bij eenparigheid van stemmen benoemd :
- Voorzitter van de vergadering : Mevr. Sleypen
- Mede-eigendomsraad: Mevr. Willaert, Mevr. Sleypen, Mevr. Buyl
- Rekencommissaris: Externe boekhouder – KNR

- **Kwijting en herverkiezing van het Bureau Simon tot de volgende AV en verlenging van het contract**

Kwijting en herverkiezing van het Bureau Simon bij eenparigheid van stemmen tot de volgende gewone AV en verlenging van het contract

- **Aanvaarding van de rekeningen op 31 maart 2020**

De rekeningen worden bij eenparigheid van stemmen niet aanvaard op 31 maart 2020. Naar aanleiding van de Covid-19 is er vertraging opgelopen in het beheer.
De rekencommissaris wordt gemandateerd om de rekeningen van 2019-2020 te aanvaarden en deze zullen op de volgende AV worden bekrachtigd.

De afrekeningen moeten uiterlijk tegen 30 september worden verstuurd.

Attentie: de jaaroverzichten moeten zowel naar de beheerder Elitis als naar de mede-eigenaars worden gestuurd.

- **Begroting 2020 -2021**

Er wordt bij eenparigheid een begroting van 40.000€ per jaar aanvaard. Er zal per kwartaal een verzoek tot storting worden gedaan.

- **Reservefonds: min 5% van de begroting van 2020-2021 (CALL van 5000€ voor 2018-2019)**

Er wordt bij eenparigheid een reservefonds van 50.000€ aanvaard voor de gevelwerken.
Een enkele call die uiterlijk tegen 15.10.2020 moet worden betaald

- **Nieuwe wet op de mede-eigendom van 01.01.2019: aanpassing van het Huishoudelijk Reglement voor 400€ incl. BTW**

Bij eenparigheid, akkoord over de aanpassing van het Huishoudelijk Reglement voor 400€ incl. BTW.

- **Nieuwe wet op de mede-eigendom van 01.01.2019: Technische audit**

Het punt wordt uitgesteld tot de AV van 2023.

- **Beheer van de vuilnisbakken in de parking. Akkoord over de offerte voor de schoonmaak**

Bij eenparigheid wordt een akkoord bereikt over de offerte voor de schoonmaak:
- Schoonmaak van de parking voor 185€ excl. BTW.
- Legen van de vuilnisbakken en regie 125€ excl. BTW

- Voorstel van maandelijkse offerte voor een bedrag van 70€ per maand ten laste van de parkings Anneessens – Vierges

- **Dossier gevelwerken – Akkoord over alle werken en schilderafwerkingen van de gevel- offerteaanvraag**

Bij eenparigheid:
- Akkoord voor een snelle reparatie van de gevels
- De syndicus en de architect Pierre Gillot worden gemandateerd om te onderhandelen met Partner Lowette – Architectenbureau belast met de bouw- om een schadevergoeding te bekomen. De door Lowette terugbetaalde bedragen zullen naargelang van de quotiteiten aan de mede-eigenaars worden teruggestort
- De syndicus en de architect Pierre Gillot worden gemandateerd om een leverancier/aannemer te kiezen voor de werken: aanbesteding en 3 offertes ter vergelijking
- De kosten van de reparatiewerken van alle privéschade veroorzaakt door de slechte uitvoering zijn voor rekening van de eigenaar van de kavel.

- **Dossier werken schade aan het appartement – financiering**

Cf. punt hierboven. (Dossier gevelwerken)

- **Dossier geschil met architect Lowette naar aanleiding van de insijpelingen op de gevel: Akkoord over het mandateren van Meester Lamon om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen en financiering**
  Er wordt een volledig dossier toegevoegd aan de oproeping van de AV van 1 september2020 in aanwezigheid van de architect Mijnheer Gillot

Cf. Punt hierboven. (Dossier gevelwerken)

- **Diversen**

Over dit punt werd niet gestemd.

- **Dossiers update schadedossiers**

Nihil.

Aangezien er geen andere punten op de agenda staan wordt de vergadering om 20.15 gesloten.

Alle opmerkingen met betrekking tot deze notulen moeten in overeenstemming met de wet (C.C art 577-9 § 1er) worden gemaakt.
Hebben ondertekend: - De syndicus en de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Brussel, 1 september 2020

Harmony Lasnier

Bureau SIMON

Assistance juridique
Gestion patrimoine
Syndic d'immeuble
Service de maintenance
0479/81.44.40

PROCÈS VERBAL

Association des Copropriétaires de l'Immeuble Anneessens
sis Place Anneessens 17-19 à 1000 Bruxelles - BCE : 809 816 475

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
01/09/2020

Suite à la convocation à l'Assemblée Générale, tous les copropriétaires présents ou représentés actent à ce jour les différents points repris ci-dessous et débattus en séance :

- **Nomination du président de séance, du conseil de copropriété et commissaire aux comptes**
- **Décharge et réélection du Bureau Simon jusqu'à la prochaine AG et reconduction du contrat**
- **Acceptation des comptes au 31 mars 2020**
- **Budget 2020 -2021**
- **Fonds de réserve : min 5% du budget 2020-2021 (APPEL de 5000€ pour 2018-2019)**
- **Nouvelle loi de copropriété du 01.01.2019 : mise en conformité du ROI pour 400€ TVAC**
- **Nouvelle loi de copropriété du 01.01.2019 : Audit technique**
- **Gestion des poubelles dans le parking. Accord sur l'offre de nettoyage**
- **Dossier travaux façades – Accord sur l'ensemble des travaux et finitions peintures de la façade- offre de devis**
- **Dossier travaux dégradation appartement – financement**
- **Dossier contentieux architecte Lowette à la suite aux infiltrations en façade : Accord pour mandater Maitre Lamon pour représenter l'ACP et financement**
  Un dossier complet sera annexe à la convocation de l'AG du 1er septembre2020 avec la présence de l'architecte Monsieur Gillot
- **Divers**
- **Dossiers de sinistre faire le point**

Ouverture de la séance à 18 h45, pour la gestion de l'immeuble – Copropriété : **Anneessens**. Tel désigné le quorum de 470/1000 représentants 47,00% présents est légalement suffisante car c'est la deuxième convocation et l'AG peut se poursuivre.

Président de séance : Mme Sleypen
Secrétaire : Bureau Simon

- **Nomination du président de séance, du conseil de copropriété et commissaire aux comptes**

A l'unanimité, sont nommés :
- Président de séance : Mmr Sleypen
- Conseil de copropriété : Mme Willaert, Mme Sleypen, Mme Buyl
- Commissaire aux comptes : Comptable Externe – KNR

- **Décharge et réélection du Bureau Simon jusqu'à la prochaine AG et reconduction du contrat**

A l'unanimité, décharge et réélection du Bureau Simon jusqu'à la prochaine AG ordinaire et reconduction du contrat

- **Acceptation des comptes au 31 mars 2020**

A l'unanimité, les comptes ne sont pas acceptés au 31 mars 2020. Suite au covid-19, retard de gestion.
Mandat est donné au commissaire aux comptes pour accepter les comptes 2019-2020 qui seront entériner à la prochaine AG.

Les décomptes doivent être envoyés le 30 septembre 2020 au plus tard.

Attention : envoyer les décomptes annuels au gestionnaire Elitis en plus des propriétaires.

- **Budget 2020 -2021**

A l'unanimité, un budget de 40000€ par an est accepté, il sera appelé par trimestre.

- **Fonds de réserve : min 5% du budget 2020-2021 (APPEL de 5000€ pour 2018-2019)**

A l'unanimité, un fonds de réserve de 50.000€ est accepté pour les travaux façade.
Appel unique à payer au plus tard pour 15.10.2020

- **Nouvelle loi de copropriété du 01.01.2019 : mise en conformité du ROI pour 400€ TVAC**

A l'unanimité, accord pour la mise en conformité du ROI pour 400€ TVAC.

- **Nouvelle loi de copropriété du 01.01.2019 : Audit technique**

Le point est ajourné à l'AG 2023.

- **Gestion des poubelles dans le parking. Accord sur l'offre de nettoyage**

A l'unanimité, accord sur l'offre de nettoyage :
- Nettoyage du parking de 185€ HTVA :
- Vidange des poubelles parking en régie 125€ HTVA
- Proposition offre mensuel de 70€ par mois à charge des parkings Anneessens – Vierges

- **Dossier travaux façades – Accord sur l'ensemble des travaux et finitions peintures de la façade- offre de devis**

A l'unanimité :

- Accord pour les travaux de réparation en façade le plus rapidement possible
- Mandat est donné au syndic et à l'architecte Pierre Gillot pour négocier avec Partner Lowette – Bureau d'étude d'architecte en charge de la construction pour avoir une indemnisation. Les montants remboursés par Lowette seront remboursés aux copropriétaires suivant les quotités
- Mandat est donné au syndic et à l'architecte Pierre Gillot pour définir le fournisseur pour les travaux : appel d'offre de 3 devis comparatifs
- Pour tous les dégâts privatifs occasionnés par la malfaçon, les frais de remise en état seront à charge privative du propriétaire du lot.

- **Dossier travaux dégradation appartement – financement**

Cf. point ci-dessus. (Dossier travaux façades)

- **Dossier contentieux architecte Lowette à la suite aux infiltrations en façade : Accord pour mandater Maitre Lamon pour représenter l'ACP et financement**
  Un dossier complet sera annexe à la convocation de l'AG du 1er septembre2020 avec la présence de l'architecte Monsieur Gillot

Cf. Point ci-dessus. (Dossier travaux façades)

- **Divers**

Le point n'a pas été voté.

- **Dossiers de sinistre faire le point**

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

Toute remarque relative au présent procès-verbal, doit être faite conformément à la loi (C.C art 577-9 § 1er).
Ont signé : - Le syndic et les copropriétaires présents et représentés.

Bruxelles, le 1er septembre 2020

Harmony Lasnier

Siège Social : **L & S & CO sprl : Avenue Carl Requette 27 D1 à 1080 Bruxelles**
Email **: info@bureausimon.be** - *Gsm* **0479/81.44.40** - TVA **BE0468.898.691**
BNP FORTIS: Code IBAN BE 70 2100 3637 2325 Code BIC GEABABEBB-IPI 506.040

_ 0475/97 77 14 · Adriaks

Bureau SIMON

Assistance juridique
Gestion patrimoine
Syndic d'immeuble
Service de maintenance
0479/81.44.40

Association des Copropriétaires « ANNEESSENS » N° ENTREPRISE 809 816 475
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 1er septembre 2020
ANNEXE N°1

LISTE DES PRESENCES

COPROPRIETAIRES	APPARTEMENT	10000/èmes	SIGNATURE
Adriaens Philippe	C3 – DUPLEX 3	42	
Kuijpers - Buyl	C7- P17 – DUPLEX 7	54	
Berg	A 1.6 – C1.6	31	
Bostoen - Babcinskaia	A3.2	25	
De Baer Joachim	A2.5 - C2.5	33	
De Bethune	P14	3	
Delawood	RDC 3.A	60	

COPROPRIETAIRES	APPARTEMENT	1000/èmes	SIGNATURE
Denys - Knippenberg	C4 – DUPLEX 4	40	
Gremeaux	A1.3	25	
Harinck - Beyls	P16 – C3.1 – A3.1	36	
Kokolis - Karolidou	A1.4	26	
Lauwers	C5 – DUPLEX 5	36	
Martens	C1.1 – A 1.1	36	
Nachtergaele	A2.3	25	
Navarro- Mellen	C3.6 – A3.6	31	
Psalidas	P12 – A1.2	28	
Rangel	C2.6 – A2.6	31	

COPROPRIETAIRES	APPARTEMENT	1000/èmes	SIGNATURE
Rodiers	A2.2	25	
Sleypen	C1 – DUPLEX 1	38	
Sogefimo	RDC 1A - RDC 2A	107	
Van Doninck	C6 -DUPLEX 6	36	
Van Langenhove – Decorte	C1.5 – A1.5	33	
Van Nuffel – Horemans	P15 – C2.1	36	
Van Steenbergen – Dickens	C3.4 – A3.4	27	
Vandenberghe	P19 – A2.4	29	
Vandenbroucke	A3.3	25	
Willaert	C2- P18 – DUPLEX 2	46	

COPROPRIETAIRES	APPARTEMENT	1000/èmes	SIGNATURE
Wouters	P13	3	
Zelaskiewicz	C3.5 – A3.5	33	

Siège Social : **L & S & CO sprl : Avenue Carl Requette 27 D1 à 1080 Bruxelles**
Email : **info@bureausimon.be** - *Gsm* **0479/81.44.40 - TVA BE0468.898.691**
BNP FORTIS: Code IBAN BE 70 2100 3637 2325 Code BIC GEABABEBB-IPI 506.040