Association des copropriétaires
de la résidence DELHAYE
RUE DE LA CIBLE 3, RUE VERBIST 84
Square Felix Delhaye, 2-4
1210 - BRUXELLES
N° BCE : **0893.740.182**

nexity

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 21/6/2022 A 17.30 HEURES VIA LA PLATE FORME EN LIGNE DIGITAL MEETING - PROCES-VERBAL

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

24	copropriétaires présents sur 58, totalisant	4 122 /	10 000 Q-P	(soit 41%)
10	copropriétaire(s) représenté(s) sur 58, totalisant	1 790 /	10 000 Q-P	(soit 18%)
34	copropriétaires présents et représentés sur 58, totalisant	5 912 /	10 000 Q-P	(soit 59%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport des 2 derniers conseils de copropriété
2. Rapport de M. Maus du 3/6/2022 pour le suivi des travaux du bâti (décision AGO du 24/6/2021)
3. Evaluation des contrats en cours
4. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
5. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé (à recevoir)
6. Offre commissaire aux comptes Fiduciaire Nouvelle (à recevoir)
7. Offre Techem Caloribel pour l'achat et la location de nouveaux compteurs
8. Offre epoxy halls
9. Offre peinture hall et rambarde
10. Offre traitement façades et tags
11. Offre caméras de sécurité à l'extérieur
12. Devis vitre bloc C

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

13. Liste de présence complète signée

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue — ACCEPTE

C'est à l'unanimité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. BRANDT pour assurer la présidence de la présente séance.
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, WARIN Antoine 144, DESSERS 221, GOVAERT Michael 137, SCHITTECATTE Annelore 200, WAUTERS - HARDY 187

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue — ACCEPTE

G. Brandt

C'est à l'unanimité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. SANCHEZ du syndic Nexity pour assurer le secrétariat de la présente séance.

Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, WARIN Antoine 144, DESSERS 221, GOVAERT Michael 137, SCHITTECATTE Annelore 200, WAUTERS - HARDY 187

La séance est ouverte à 18 heures sous la présidence de M. BRANDT , assisté(e)
des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic,
la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par François Sanchez, gestionnaire,
qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3. Rapport sur l'exercice écoulé 1

3.1. Rapport de M. Maus sur le suivi des travaux d'entretien du bâti (mandat AGO du 24/6/2021) 2

3.2. Echéancier des contrats des fournitures régulières 3

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant, à l'exception du contrat du commissaire aux comptes IMMOKNR

3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a plus d'action en justice, ni de contentieux en cours.
Les derniers différents : Zemmouri (arriérés), Immosoust (garantie décennale) et Kestemont (comptabilité, divers) sont désormais clôturés.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°) 4

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée au présent document.
Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale 4

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée au présent document.
Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
Travaux divers		52 544.46
Remise en état Panneaux solaires	9 838.26	
Dossier entretien du bâti : Vimar + M.Maus	21 594.18	
Remise en peinture des halls + epoxy	13 988.82	
Ventouses electromagnétiques	7 123.20	
Frais & honoraires divers		6 878.14
Frais Riquier ACP Delhaye/Kestemont AGO 14-6-16	2 025.37	
Frais Riquier ACP Delhaye/Kestemont AGO 4-6-18	1 384.18	
Frais Riquier ACP Delhaye/Kestemont AGO 7-9-20	1 357.89	
Transaction Kestemont - solde tout compte 2014-2020 stop procédure	999.81	
Frais Riquier dossiers tiers investisseur cogénération	1 110.89	
TOTAL		**59 422.60**

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**54 757.44**
Apports sur l'exercice	
Apport provisions mensuelles réserve	9 999.44
Apport exceptionnel AGO 24/6/21	10 000.00
Nettoyage bilantaire vieux sinistres	3 967.37
Primes régionales Chauffage	4 345.00
Primes communales Chauffage	1 834.50
Total des apports	**30 146.31**
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	59 422.60
Total des prélèvements sur l'exercice	**59 422.60**
Solde à la clôture de l'exercice	**25 481.15**

3.8. Situation des fonds particuliers ascenseur(s)

Bloc A

Solde de réouverture de l'exercice	**5 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**6 000.00**

Bloc B

Solde de réouverture de l'exercice	**5 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**6 000.00**

Bloc C

Solde de réouverture de l'exercice	**5 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**6 000.00**

Bloc D

Solde de réouverture de l'exercice	**5 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**6 000.00**

3.9. Information sur les différentes obligations légales

- *Ascenseur* : Les ascenseurs datent de 2008. Une analyse de risque sera effectuée le 25/7/2022 par l'organisme de contrôle indépendant. Suite à cette analyse de risque, les remarques devront être levées dans un délai de 3 ans.
- *Chauffage* : Les chaudières ont été remplacées en 2020.
- *Permis d'Environnement* (chauffage + stationnement couvert + transformateur statique) : le Permis d'Environnement est valable jusqu'au 15/5/2036.
  Installation électrique des communs : Les attestations ont été délivrées le 5/6/2009 et sont valables pendant 15 ans.

3.10. Information sur les sinistres en cours ou clôturé

- Sinistre clôturé en 2021 :
  - Bris de vitre AD41
  - Fuite d'eau décharge AA32-AA31
  - Fuite salle de douche B11
  - Dégâts voiture palmers depuis Terrasse Blanpain
  - Vitre brisée bloc C avec parlophonie hors service
  - Vitre brisée AC51
- Sinistre clôturé ou en cours en 2022 :
  - Clôturé :
    - Cloison B51/C51 – tempête Eunice
  - En cours :
    - Jet de pierres bloc B / en attente TVA
    - Effraction vitre bloc C (2ème vandalisme) – attente décision AGO 21/6/2022
    - Dégâts terrasses ACR1 – tempête Eunice – à résoudre les 15 & 16/6/2022
    - Fuite AC51 – AC41 – indemnisation obtenue – attente facture pour TVA
  - Nouveaux sinistres très récents
    - Fuite AA51 vers AA42 – zone de douche ?
    - Fuite AC52 – zone de douche ?
    - Fuite AD43 – AD33 – zone de douche?

4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 1/1/2021 au 31/12/2021)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes 5

Le commissaire aux comptes Immo KNR n'a de nouveau pas vérifié les comptes dans les délais impartis. Il est probable que son rapport arrive dans les prochaines semaines. Il est proposé, vu le mandat octroyé l'année dernière, de le laisser un ultimatum pour vérifier les comptes 2021 au 20/7/2022. A défaut, le nouveau commissaire aux comptes vérifiera également les comptes 2021.

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue ACCEPTE

Plusieurs copropriétaires ont alerté Nexity d'une erreur majeure qui est apparue au niveau des relevés des compteurs. En effet, les relevés de la firme Techem-Caloribel ont eu lieu début janvier 2022 (quand je n'étais plus gestionnaire chez PoliValent). Les délégués Techem-Caloribel ont visiblement fait plusieurs erreurs (humaines) de relevé manuel et le décompte chauffage/eau dans son entièreté est faux.

Deux décomptes successifs Techem-Caloribel ont été édités chez PoliValent. Les deux décomptes sont faux. PoliValent n'ayant entamé aucune démarche chez Techem, nous avons décidé de reprendre le flambeau avec Nexity.
Après contact avec le délégué chez Nexity de Techem-Caloribel, M. Vervondel, une visite a eu lieu le 17/5/2022. Il a pu être constaté, en présence de Techem-Caloribel, l'erreur établie qui est manifeste.

Techem-Caloribel a effectué en garantie un nouveau relevé et va proposer une écriture de correction. Il s'agira d'un relevé au 17/5/2022 multiplié d'un prorata temporis pour tous les compteurs mal relevés afin d'être au plus juste avec la réalité.

Les compteurs mal relevés sont les suivants : Mme Berck, M. Fresne, M. et Mme Leyssens/Delrez, M. Palmers, Mme Vandenbussche et Mme Vavadio.

Par ailleurs, deux autres erreurs mineures sont également apparues après analyse du décompte et discussion avec plusieurs copropriétaires : les frais de sécurité de 2021 de € 5.542,01 et le montant de € 999.81 / litige kestemont qui ont été mal imputées.

Il est proposé de valider les comptes 2021 moyennant les corrections décrites ci-dessus au 30/6/2022.
Résoudre ces trois erreurs en une fois au 30/6/2022 évitera certainement des frais de justice inutiles de certains copropriétaires lésés par le décompte actuel.

L'assemblée générale demande également de rajouter une réserve pour l'approbation des comptes : que les comptes soient conditionnés au rapport du commissaire aux comptes vierge de toutes remarques.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention : GOVAERT Michael 137, AKBOKA APENGU Bonlface 154, BOMANS Thomas 67, DESSERS 221, WAUTERS - HARDY 187

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice du 1/1/2021 au 31/12/2021

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue — ACCEPTE

A la majorité de 97,47% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 139
Abstention : AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue — REFUSE

Le syndic rappelle que le commissaire aux comptes ImmoKnr n'a pas remis son rapport 2021 dans les délais

Avec 16,39% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre : MERCKEN - BODDAERT 167, FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BOLAND - ROSE 144, KESTEMONT Thierry 139, GOETHALS Fons 144, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BERCK Joelle 185, WARIN Antoine 144
Abstention : COUNET - TYLMAN 199, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, RASSOS Polyxeni 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, GOVAERT Michael 137, DUMON Wim 200, BOMANS Thomas 67, BOUDART Frédéric 167, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, VANDELANOTTE - OFILI 199, WAUTERS - HARDY 187

5.3. Décharge au syndic PoliValent – Majorité absolue — ACCEPTE

A la majorité de 89,62% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : FRESNE Gilles 143, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139
Abstention : MERCKEN - BODDAERT 167, GOVAERT Michael 137, GOETHALS Fons 144, BOMANS Thomas 67, BOUDART Frédéric 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ZHANG Yu 187, WAUTERS - HARDY 187

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. M. BOUTARA - Majorité absolue — ACCEPTE

A la majorité de 97,31% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 139
Abstention : BERCK Joelle 185, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, RASSOS Polyxeni 144, WAUTERS - HARDY 187

6.1.2. M. CORVISIER - Majorité absolue **ACCEPTE**

A la majorité de 80,27% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 139, LOVELL J. - MARCONI S. 195, BERCK Joelle 185, VAVADIO NZAU AKUNDA 156
Abstention : MERCKEN - BODDAERT 167, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, DUFAY Laurence 154, BOLAND - ROSE 144, BOUDART Frédéric 167, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.1.3. M. KANOUN - Majorité absolue **ACCEPTE**

A la majorité de 97,47% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 139
Abstention : AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.1.4. ..... - Majorité absolue **SANS OBJET**

6.1.5. ..... - Majorité absolue **SANS OBJET**

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. ..... - Majorité absolue **SANS OBJET**

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

A l'unanimité, la résolution d'un commissaire aux comptes professionnel est approuvée.
Abstention : BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167, WARIN Antoine 144, WAUTERS - HARDY 187

Proposition de changer le commissaire aux comptes vers le commissaire aux comptes : la Fiduciaire Nouvelle.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention : MERCKEN - BODDAERT 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, BOMANS Thomas 67, DUFAY Laurence 154, WARIN Antoine 144, WAUTERS - HARDY 187

6.4. Rappel : montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé dans le passé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **10.000 €**.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention : MERCKEN - BODDAERT 167, DUFAY Laurence 154, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.5. Mandat du syndic : la SA Nexity Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention : MERCKEN - BODDAERT 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.5.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention : AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue ACCEPTE

Pour rappel :Le contrat PoliValent coure jusqu'au 30/06/2023. Il est rappelé que le changement de fournisseur n'aura lieu qu'en cas de meilleurs tarifs pour la copropriété. Les précisions sur les tarifs se trouvent dans l'annexe du rapport du conseil de copropriété et du syndic.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :
MERCKEN - BODDAERT 167, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Dossier chauffage et eau chaude : intégrateurs et compteurs d'eau chaude

Actuellement, le syndic envoie les dépenses au tiers répartiteur : Techem-Caloribel afin que celui effectue la répartition selon les unités consommés. Selon l'acte de base de la résidence, le syndic envoie au tiers répartiteurs les dépenses suivantes :

- Partie chauffage
  - Consommation de combustible
  - Frais d'entretien récurrent de l'installation de chauffage
  - Dépannages, réparations et autres frais divers/exceptionnel de l'installation de chauffage
- Partie eau chaude
  - Consommation d'eau
  - Frais d'entretien récurrent de l'adoucisseur
  - Dépannages, réparations et autres frais divers/exceptionnel de l'adoucisseur

L'acte de base prévoit de plus que 90% des dépenses soient réparties selon les consommations et que 10% soient réparties selon les quotités des appartements.

7.1.1. Confirmation mode de répartition des charges – à partir du décompte chauffage et eau chaude 2022

Le mode de répartition des charges, tel qu'il ressort des documents établis par le syndic, est celui qui est appliquée depuis de nombreuses années. Comme vous le savez, il s'agit, en principe, de la mise en œuvre des règles définies dans les statuts de la copropriété.
En outre, cette mise au point est d'autant plus nécessaire que le contenu des statuts n'est pas suffisamment explicite en ce qui concerne la méthode de calculs appliquée pour l'établissement du décompte de chauffage et d'eau et du fait de nombreuses plaintes/demandes de copropriétaires suite à l'erreur établie dans le décompte 2021.
Aussi, l'objectif poursuivi par Nexity en soumettant ces documents à l'approbation de l'assemblée générale est de pouvoir disposer, à l'avenir, de documents de synthèse, qui pourront être opposés à tout copropriétaire en cas de contestations.
Partant de ces explications, conformément à la loi sur la copropriété, c'est avec une majorité qualifiée de quatre/cinquième des voix présentes ou représentées que le mode de répartition des charges devra être confirmé.

7.1.1.1. Passage de la part des frais fixes de 10% à 0% – Majorité de 4/5ème REFUSE

Avec 6,11% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
LOVELL J. - MARCONI S. 195, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, FRESNE Gilles 143, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ABRAM Marie-Thérèse 143, MERCKEN - BODDAERT 167, WARIN Antoine 144, BERCK Joelle 185, BRANDT Georg 167, KESTEMONT Thierry 139, RASSOS Polyxeni 144, FIASSE Thérèse 167, DUMON Wim 200, JANNE d'OTHEE François 143, COUNET - TYLMAN 199, DUFAY Laurence 154, BOUDART Frédéric 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, GOETHALS Fons 144, BOLAND - ROSE 144

Abstention : VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.1.1. Passage de la part des frais fixes de 10% à 25% – Majorité de 4/5ème REFUSE

Avec 5,89% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
MERCKEN - BODDAERT 167, GOETHALS Fons 144, COUNET - TYLMAN 199, DESSERS 221, DUMON Wim 200, DEO LOUPOHI - THYS 199, FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, WARIN Antoine 144, SCHITTECATTE Annelore 200, BOUTARA Younès 187, GOVAERT Michael 137, DE ZUTTER Stephan 144, BOLAND - ROSE 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BOUDART Frédéric 167, KANOUN Wassim & Raida 291, LOVELL J. - MARCONI S. 195, ABRAM Marie-Thérèse 143, PALMERS Wim 184, RASSOS Polyxeni 144, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, VANDELANOTTE - OFILI 199, DUFAY Laurence 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ZHANG Yu 187
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.2. Annulation de la prise en compte des frais d'entretien récurrent de l'installation de chauffage dans les frais répartis par Techem Caloribel – Majorité de 4/5ème REFUSE

A l'unanimité, la résolution est rejetée.
Contre :
DESSERS 221, FRESNE Gilles 143, ABRAM Marie-Thérèse 143, WARIN Antoine 144, BRANDT Georg 167, SCHITTECATTE Annelore 200, RASSOS Polyxeni 144, FIASSE Thérèse 167, MERCKEN - BODDAERT 167, DUMON Wim 200, JANNE d'OTHEE François 143, GOVAERT Michael 137, BOLAND - ROSE 144, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, BOUTARA Younès 187, BOUDART Frédéric 167, LOVELL J. - MARCONI S. 195, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BERCK Joelle 185, DUFAY Laurence 154, KESTEMONT Thierry 139, VANDELANOTTE - OFILI 199, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, GOETHALS Fons 144, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184
Abstention :
ZHANG Yu 187, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.3. Annulation de la prise en compte des frais de dépannages, réparations et autres frais divers/exceptionnel de l'installation de chauffage dans les frais répartis par Techem Caloribel – Majorité de 4/5ème REFUSE

Avec 25,22% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
ABRAM Marie-Thérèse 143, BOUTARA Younès 187, BRANDT Georg 167, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, FIASSE Thérèse 167, GOVAERT Michael 137, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, WARIN Antoine 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BOLAND - ROSE 144, FRESNE Gilles 143, MERCKEN - BODDAERT 167, DUMON Wim 200, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, ZHANG Yu 187, KANOUN Wassim & Raida 291, DUFAY Laurence 154, PALMERS Wim 184, GOETHALS Fons 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.4. Annulation de la prise en compte des frais d'entretien récurrent de l'adoucisseur dans les frais répartis par Techem Caloribel – Majorité de 4/5ème REFUSE

Avec 7,50% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
GOETHALS Fons 144, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, WARIN Antoine 144, GOVAERT Michael 137, DUMON Wim 200, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, KANOUN Wassim & Raida 291, BOLAND - ROSE 144, PALMERS Wim 184, ABRAM Marie-Thérèse 143, FRESNE Gilles 143, BRANDT Georg 167, BOUTARA Younès 187, FIASSE Thérèse 167, DE ZUTTER Stephan 144, BERCK Joelle 185, JANNE d'OTHEE François 143, MPUNGA Jean-Claude 139, KESTEMONT Thierry 139, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, RASSOS Polyxeni 144, DUFAY Laurence 154, ZHANG Yu 187, LOVELL J. - MARCONI S. 195, BOUDART Frédéric 167, VAVADIO NZAU

AKUNDA 156
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, DEO LOUPOHI - THYS 199, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.5. Annulation de la prise en compte des frais de dépannages, réparations et autres frais divers/exceptionnel de l'adoucisseur dans les frais répartis par Techem Caloribel – Majorité de 4/5ème **REFUSE**

Avec 26,24% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
ABRAM Marie-Thérèse 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BRANDT Georg 167, BOLAND - ROSE 144, BOUTARA Younès 187, DUFAY Laurence 154, DUMON Wim 200, DE ZUTTER Stephan 144, FIASSE Thérèse 167, MPUNGA Jean-Claude 139, JANNE d'OTHEE François 143, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, FRESNE Gilles 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, MERCKEN - BODDAERT 167, WARIN Antoine 144, ZHANG Yu 187, KESTEMONT Thierry 139, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, GOVAERT Michael 137, GOETHALS Fons 144
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.6. Mise en œuvre par le syndic de deux rubriques précises concernant le décompte chauffage et eau : la première étant exactement tous les frais envoyés à Techem dont une répartition annuelle s'effectue et la deuxième étant tous les autres frais chauffage et eau éventuellement non répartis annuellement par Techem suivant les décisions ci-dessus - Majorité absolue **SANS OBJET**

Ce point est sans objet vu les résultats des points précédents.

7.1.2. Souscription du contrat de location permettant de procéder au remplacement des compteurs existants par des modèles équipés de la radiofréquence - incluant le relevé des compteurs et la répartition des consommations – Majorité absolue **REFUSE**

Avec 31,99% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
ABRAM Marie-Thérèse 143, MERCKEN - BODDAERT 167, DUFAY Laurence 154, GOETHALS Fons 144, FRESNE Gilles 143, BOUTARA Younès 187, JANNE d'OTHEE François 143, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, DE ZUTTER Stephan 144, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, MPUNGA Jean-Claude 139, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, FIASSE Thérèse 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, ZHANG Yu 187, BRANDT Georg 167, BOLAND - ROSE 144
Abstention :
VANDENBUSSCHE Isabelle 204, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

Néanmoins, l'assemblée générale demande au syndic de :
- Réintroduire la feuille rose de chez Techem-Caloribel lors du prochain relevé annuel de 2023
- Obtenir les chiffres des compteurs sur les 3 dernières années pour analyser la situation et vérifier s'il y a des anomalies

7.1.3. Achat de nouveaux compteurs par des modèles équipés de la radiofréquence et souscription du contrat de services incluant les relevés des compteurs et la répartition des consommations – Majorité absolue **REFUSE**

Avec 7,29% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
DUFAY Laurence 154, MERCKEN - BODDAERT 167, BOLAND - ROSE 144, FRESNE Gilles 143, WARIN Antoine 144, DUMON Wim 200, BOUTARA Younès 187, GOVAERT Michael 137, GOETHALS Fons 144, DE ZUTTER Stephan 144, DESSERS 221, MPUNGA Jean-Claude 139, ABRAM Marie-Thérèse 143, SCHITTECATTE Annelore 200, BERCK Joelle 185, PALMERS Wim 184, BRANDT Georg 167, KESTEMONT Thierry 139, KANOUN Wassim & Raida 291, FIASSE Thérèse 167, BOUDART Frédéric 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ZHANG Yu 187
Abstention :
COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, LOVELL J. - MARCONI S. 195, WAUTERS - HARDY 187

7.1.4. Souscription au supplément pour l'option TSS - Majorité absolue — SANS OBJET

Cette option répond à la Directive européenne sur l'Efficacité Energétique qui impose des relevés plusieurs fois par an ; ce qui permettra, par ailleurs, aux copropriétaires de pouvoir disposer de relevés mensuels de leurs consommations tout-au-long de l'année.

Ce point est sans objet vu les résultats des points précédents.

7.1.5. Remplacement des vannes avant-compteur défectueuses – Majorité absolue — SANS OBJET

Ce point est sans objet vu les résultats des points précédents.

7.1.6. Placement de clapets anti-retour – Majorité absolue — SANS OBJET

Le placement de clapets anti-retour permet d'éviter des « courts-circuits » entre l'eau chaude et l'eau froide en présence de robinets thermostatiques défectueux ou de mauvais raccordements hydrauliques.

Ce point est sans objet vu les résultats des points précédents.

7.2. Mise en place d'une solution époxy dans tous les halls des étages de la résidence / Blocs A B et D - Majorité de 2/3 — ACCEPTE

Ce point se vote par bloc - Offre de l'entrepreneur Van Swieten reçue - € 1.828,9 par bloc

Bloc A :
A la majorité de 76,77% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : BERCK Joelle 58, VAVADIO NZAU AKUNDA 57
Abstention : FRESNE Gilles 52, VANDENBUSSCHE Isabelle 65

Bloc B :
A la majorité de 87,63% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : WARIN Antoine 74

Bloc D :
A la majorité de 75,89% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 54, GOVAERT Michael 54
Abstention : WAUTERS - HARDY 64, MERCKEN - BODDAERT 55, ZHANG Yu 64, BOMANS Thomas 26

7.2.1. Mise en place d'une solution époxy dans tous les halls des étages de la résidence / bloc C - Majorité de 2/3 — REFUSE

Bloc C :
Avec 64,16% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
BOLAND - ROSE 74, GOETHALS Fons 74
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 79

7.3. Rafraichissement hall entrée suite aux nombreux coups et endommagements - Majorité de 2/3REFUSE

Ce point se vote par bloc et a été mis à la demande du bloc D. Devis de l'entrepreneur Hoffman : € 765.32 par bloc.
Il est malheureux que tout se soit dégradé si vite, seulement 1 an après les travaux précédents.

Les blocs A,B et C s'abstiennent par manque d'intérêt.

Bloc D :
Avec 62,60% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre : GOVAERT Michael 54, KESTEMONT Thierry 54, WAUTERS - HARDY 64, ZHANG Yu 64
Abstention : BOMANS Thomas 26.

7.4. Mise en place d'une deuxième main courante – bloc D - Majorité de 2/3 — ACCEPTE

Ce point se vote par bloc et a été mis à la demande du bloc D. Devis de l'entrepreneur Hoffman : € 318 par bloc.
Les blocs A,B et C s'abstiennent par manque d'intérêt.

A la majorité de 88,00% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre :
KESTEMONT Thierry 54
Abstention :
PALMERS Wim 62, MERCKEN - BODDAERT 55, ZHANG Yu 64, BOMANS Thomas 26

7.5. Tags : traitement de la façade du bâtiment, partie inférieure - Majorité de 2/3 **REFUSE**

Trois offres ont été reçues :
- 2 en 2021 : City Facade € 17.490 HTVA et Vimar : € 15.650 HTVA
- 1 en 2022 : Batiright : € 18.220 HTVA

En cas d'accord, il est proposé d'interroger l'entrepreneur Build Renov.et de donner mandat au conseil pour le choix final de l'entrepreneur.

Avec 56,69% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
DUFAY Laurence 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, BERCK Joelle 185, BOUDART Frédéric 167, KESTEMONT Thierry 139, WARIN Antoine 144, GOETHALS Fons 144, WAUTERS - HARDY 187, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, BOLAND - ROSE 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, ZHANG Yu 187
Abstention :
RASSOS Polyxeni 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, GOVAERT Michael 137, DUMON Wim 200, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

7.6. Caméras de surveillance **11**

7.6.1. Installation de 4 caméras à l'extérieur du bâtiment - Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Stanley, le fournisseur de l'immeuble a remis offre pour un montant de € 2109.4 TTC
Une caméra extérieure par entrée, avec nécessite de présences de pictogrammes et de filmer uniquement les entrées et non la voie publique.

A la majorité de 75,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre :
WARIN Antoine 144, DUMON Wim 200, LOVELL J. - MARCONI S. 195, GOVAERT Michael 137, BOLAND - ROSE 144, KESTEMONT Thierry 139, ZHANG Yu 187
Abstention :
DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

7.6.2. Installation d'une 5ème caméra à l'extérieur du bâtiment - Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Stanley, le fournisseur de l'immeuble a remis offre pour un montant de € 2427.4 TTC, soit un complément de € 318 par rapport aux 4 caméras.
Une réserve demeure car cette 5ème caméra nécessite l'accord du CPAS au vu de sa position.

A la majorité de 73,71% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre :
ZHANG Yu 187, DUMON Wim 200, RASSOS Polyxeni 144, DUFAY Laurence 154, BOLAND - ROSE 144, WARIN Antoine 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195
Abstention :
FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

7.7. Bloc C : suivi du vandalisme au niveau de la vitre **12**

Seul vote le bloc C.
La vitre brisée au printemps 2021, a été réparée et indemnisée par l'assurance (discussion AGO du 24/6/2021).
Suite à ce remplacement de vitre, quelques semaines plus tard, un nouvel acte de vandalisme a eu lieu et la vitre a été à nouveau brisée. L'assurance a cette fois-ci indemnisé un montant de € 1.845 correspondante à l'offre du vitrier Beriaux (remplacement à l'identique). Deux possibilités s'offrent au bloc C

7.7.1. Bloc C : remplacement par une vitre à l'identique – conformément à l'indemnisation de l'assurance - Majorité absolue **REFUSE**

Avec 45,82% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
LOVELL J. - MARCONI S. 101, DE ZUTTER Stephan 74
Abstention :
VANDELANOTTE - OFILI 90, AKBOKA APENGU Boniface 79

7.7.2. Bloc C : étude pour le placement d'une nouvelle porte avec vitre moins imposante et réparable plus facilement en cas de nouvel acte de vandalisme ou éventuellement analyse du placement d'un imposte ou autre - Majorité absolue **ACCEPTE**

Il s'agit d'une étude pour le bloc C qui nécessitera un nouveau vote en assemblée générale avec présentation d'offres. Divers pistes sont évoquées qui doivent être reprécisées. : modèle de porte, nombre de zones vitrées, esthétique général de la résidence, etc..

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :BOLAND - ROSE 74, AKBOKA APENGU Boniface 79

7.7.2.1. Bloc C : versement du solde de l'assurance sur le fond de réserve du bloc C - Majorité absolue **ACCEPTE**

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :AKBOKA APENGU Boniface 79

8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

8.1. Demande(s) Relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

De plus en plus de copropriétaires demandent de pouvoir bénéficier de solution de recharge pour les voitures électriques, à installer à leurs frais sur leur emplacement privatif.
Des dispositions légales sont annoncées prochainement quant à ces installations.
Aujourd'hui, trop d'inconnues entourent cette problématique : nature des travaux communs qui seront imposés par ces nouvelles obligations – coût de ces travaux - équipements spécifiques de sécurité, e.a point de coupure unique pour l'ensemble des dispositifs de rechargements installés - augmentation des primes d'assurance - coût de l'entretien des équipements communs – etc .....
C'est pour cette raison que les votes à intervenir porte sur une autorisation « provisoire » afin que la copropriété puisse décider, en connaissance de cause, de rendre ultérieurement :

- l'autorisation « définitive » dans le strict respect des obligations légales à venir tant au niveau des dispositifs « communs » que « privatifs » qui devront être mis en œuvre ;
- ou de la supprimer si, conformément à l'extrait de l'article 3.82 § 2 du Code civil, les travaux obligatoires devaient alourdir la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Dans l'intervalle, et pour autant que l'assemblée générale accepte d'octroyer des autorisations provisoires, les copropriétaires seront autorisés – à titre de simple tolérance - à réaliser à leur frais exclusifs, et dans le respect des règles de l'art, une des installations autorisées sans aucun droit acquis quant au maintien de cette installation ultérieurement. Dans ce cadre, une réception de la conformité de l'installation privative au RGIE par un organisme de contrôle agréé sera obligatoire.

Bien que l'inscription de ce point à l'ordre du jour résulte d'une/de demande(s) d'un/de copropriétaire(s), elle(s) se devai(en)t d'être encadrée(s) en raison de la problématique spécifique décrite ci-avant.

8.1.1. Autorisation provisoire de pouvoir installer - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une prise électrique « domestique » renforcée afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect des obligations légales en vigueur et à venir – Majorité absolue **ACCEPTE**

Ce vote est conditionné aux réserves suivantes :

- Autorisation donnée uniquement aux propriétaires dont les parkings sont situés en face de leurs caves privatives (câblage à réaliser de longueur raisonnable)
- Le propriétaire concerné doit contacter préalablement le syndic et présenter le projet (plans, etc)

- L'installation doit être aux normes et agrées avec toutes les attestations utiles (organisme de contrôle indépendant, etc)

A la majorité de 85,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre :
ZHANG Yu 187, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, VAVADIO NZAU AKUNDA 156
Abstention :
FRESNE Gilles 143, RASSOS Polyxeni 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BOLAND - ROSE 144, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

8.1.2. Autorisation provisoire de pouvoir installer - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne de rechargement à charge lente afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect des obligations légales en vigueur et à venir – Majorité absolue REFUSE

Avec 42,04% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre : BOLAND - ROSE 144, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, DESSERS 221, BOUTARA Younès 187, SCHITTECATTE Annelore 200, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184
Abstention : RASSOS Polyxeni 144, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, FRESNE Gilles 143, VANDELANOTTE - OFILI 199, GOETHALS Fons 144, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

8.1.3. Mandat au conseil de copropriété de procéder à l'examen des dispositions légales à venir, de demander des études technique et/ou financière et de solliciter des devis, afin de déterminer et de chiffrer les travaux éventuels de mise en conformité du garage permettant de rendre définitives les autorisations « provisoires » qui pourraient être décidées par l'assemblée générale aux points précédents ou d'installer des solutions de recharge de véhicule électrique dans les garages de façon cohérente et durable tenant compte de l'intérêt collectif – Majorité de 2/3 ACCEPTE

M. Kanoun du conseil de copropriété précise que tout ceci sera réalisé gratuitement afin de présenter un projet complet lors de la prochaine assemblée générale de l'immeuble. Le dossier est au stade de l'étude.

A la majorité de 93,06% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 139, DUMON Wim 200
Abstention : FRESNE Gilles 143, RASSOS Polyxeni 144, MERCKEN - BODDAERT 167, BOUDART Frédéric 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, ZHANG Yu 187

8.2. Placement d'un boitier à code avec clef dedans pour toutes les caves avec présence d'un sterfput ou d'une servitude utile pour le déboucheur – Majorité absolue ACCEPTE

Important : le prochain curage annuel est prévu pour le 23/9/2022 par Curabel.
Il est demandé au syndic de désormais prévoir 2 curages par an pour éviter des situations d'urgence.

Il est rappelé que les clefs des caves ouvrent également les appartements concernés. Il est donc proposé de remplacer les cylindres concernés par de nouvelles clefs et d'établir un boitier à code par cave.

Plusieurs copropriétaires évoquent le caractère abusif de la présente disposition.
Les copropriétaires concernés seront contactés un à un à l'issu du passage de Curabel du 23/9/2022 qui validera les caves concernées par les servitudes utiles.

A la majorité de 67,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre :
BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, FRESNE Gilles 143, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, WARIN Antoine 144, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, DUMON Wim 200
Abstention :
SCHITTECATTE Annelore 200, BOLAND - ROSE 144, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, RASSOS Polyxeni 144, GOVAERT Michael 137, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

8.3. Éteindre une lampe sur deux dans les communs en attendant que les prix de l'électricité soient stabilisés – Majorité absolue REFUSE

Avec 48,06% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, DUMON Wim 200, BOLAND - ROSE 144, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, WARIN Antoine 144, FRESNE Gilles 143
Abstention :
COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, VANDELANOTTE - OFILI 199, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167

8.4. Listing des antennes paraboliques – Majorité absolue ACCEPTE

Des antennes paraboliques sont installées sur le toit. En cas d'accord, le syndic devrait établir une liste nominative de ces antennes pour des questions de responsabilité : antenne mal fixée ou antenne venant à tomber

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :
VAVADIO NZAU AKUNDA 156, FRESNE Gilles 143, RASSOS Polyxeni 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167

8.5. Etrennes – fixation des montants

8.5.1. Etrenne du jardinier – Majorité absolue REFUSE

Il est proposé de limiter les étrennes à 100 €.

Avec 13,16% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre : WAUTERS - HARDY 187, RASSOS Polyxeni 144, BOUDART Frédéric 167, DUMON Wim 200, WARIN Antoine 144, BOLAND - ROSE 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, VANDELANOTTE - OFILI 199, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, GOVAERT Michael 137, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, GOETHALS Fons 144, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139
Abstention : VAVADIO NZAU AKUNDA 156, FRESNE Gilles 143, ZHANG Yu 187, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

8.5.2. Etrenne des éboueurs– Majorité absolue REFUSE

Il est proposé de limiter les étrennes à 200 €.

Avec 4,27% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre : WAUTERS - HARDY 187, ZHANG Yu 187, VANDELANOTTE - OFILI 199, BOUDART Frédéric 167, RASSOS Polyxeni 144, GOVAERT Michael 137, BOLAND - ROSE 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, DUMON Wim 200, WARIN Antoine 144, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, BOUTARA Younès 187, COUNET - TYLMAN 199, GOETHALS Fons 144, DE ZUTTER Stephan 144, DESSERS 221, MPUNGA Jean-Claude 139, SCHITTECATTE Annelore 200, VANDENBUSSCHE Isabelle 204
Abstention : FRESNE Gilles 143, BRANDT Georg 167, KANOUN Wassim & Raida 291, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, ABRAM Marie-Thérèse 143, AKBOKA APENGU Boniface 154, BERCK Joelle 185, BOMANS Thomas 67, KESTEMONT Thierry 139, MERCKEN - BODDAERT 167, PALMERS Wim 184

8.5.3. Etrenne du facteur – Majorité absolue REFUSE

Il est proposé de limiter les étrennes à 200 €.

Avec 15,95% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
WAUTERS - HARDY 187, BOLAND - ROSE 144, ZHANG Yu 187, GOETHALS Fons 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, WARIN Antoine 144, DUMON Wim 200, COUNET - TYLMAN 199, RASSOS Polyxeni 144, DEO LOUPOHI - THYS 199, BOUTARA Younès 187, DESSERS 221, DE ZUTTER Stephan 144, SCHITTECATTE Annelore 200, VANDELANOTTE - OFILI 199, MPUNGA Jean-Claude 139, VANDENBUSSCHE Isabelle

204
Abstention : FRESNE Gilles 143, KANOUN Wassim & Raida 291, ABRAM Marie-Thérèse 143, PALMERS Wim 184, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

Les points 8.5.1, 8.5.2 et 8.5.3 ayant été rejetés, il est rappelé que la décision du 07/09/2020 reste valable : « l'assemblée générale décide à une majorité de 77.3% des voix de donner mandat au Conseil de Copropriété pour les diverses étrennes versées chaque année aux fournisseurs : poste, éboueurs, facteurs, jardinier, etc »

8.6. Traduction obligatoire des documents en néerlandais

8.6.1. Convocation + ordre du jour d'assemblée générale + décomptes + provisions + rapport des conseils de copropriété – Majorité absolue — ACCEPTE

A la majorité de 96,97% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 139
Abstention : ABRAM Marie-Thérèse 143, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MERCKEN - BODDAERT 167, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311

8.6.2. Annexes de l'ordre du jour de l'assemblée générale – Majorité absolue — ACCEPTE

A la majorité de 97,09% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : KESTEMONT Thierry 139
Abstention :AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDENBUSSCHE Isabelle 204

8.6.3. Tout autre document de la copropriété (mail, avis, divers) – Majorité absolue — ACCEPTE

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BERCK Joelle 185, BOMANS Thomas 67, DEO LOUPOHI - THYS 199, KESTEMONT Thierry 139, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167, ZHANG Yu 187

9. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote – à la demande de plusieurs copropriétaires

9.1. Contrat de bail

Il est rappelé que les statuts de l'immeuble prévoit que les copropriétaires bailleurs transmettent au syndic leur contrat de bail. A défaut, il est essentiel que les propriétaires transmettent au syndic toutes coordonnées utiles : nom, prénom, téléphone, email, etc.

9.2. Occupation des parties communes

Les parties communes sont encombrées de divers bibelots (chaussures, tableaux, miroirs, etc). Il est rappelé aux copropriétaires que l'occupation d'espace commun doit faire l'objet d'un accord de la copropriété.

9.3. Parois en bois des balcons

De nombreuses parois en bois des balcons sont fortement dégradées. Il est rappelé que l'entretien en incombe aux occupants.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

10.1.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue — ACCEPTE

Proposition de maintenir la dotation annuelle au fonds de réserve à 10.000 € (provisions mensuelles) et de ne rien changer.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
137 016.75 €	5%	6 850.84 €	6 851 €

Toutefois, si plus de 4/5ème des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, la résolution pour € 10.000 annuel est approuvée.
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

10.1.2. Apport exceptionnel au montant habituel du fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue **REFUSE**

L'apport complémentaire proposé est de € 20.000 en 4 appels de € 5.000 au 1/7/2022, 1/10/2022, 1/1/2023 et 1/4/2023.

Avec 18,91% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.
Contre :
DUFAY Laurence 154, WAUTERS - HARDY 187, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, GOVAERT Michael 137, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, WARIN Antoine 144, GOETHALS Fons 144, ZHANG Yu 187, DUMON Wim 200, LOVELL J. - MARCONI S. 195, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, VANDELANOTTE - OFILI 199
Abstention :
DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, ABRAM Marie-Thérèse 143, BOLAND - ROSE 144, KANOUN Wassim & Raida 291, BOUDART Frédéric 167, PALMERS Wim 184, RASSOS Polyxeni 144, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

Suite aux décisions ci-dessus, voici la projection pour le fond de réserve du nouvel exercice du 1/1/2022 au 31/12/2022 :

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		**25 481.15**
Apports	Dotation obligatoire	6 851.00
	Dotation complémentaire	3 149.00
	Appel exceptionnel du 24/6/2021	10 000.00
	Total des apports	**20 000.00**
Prélèvements	Phase 1 des travaux entretien bâti- 05/2022	8 699.83
	Phase 2 des travaux entretien bâti- 06/2022	5 000.00
	Phase 3 des travaux entretien bâti- 09/2022	2 500.00
	Remise état terrasse basse Blanpain-9/2022	3 000.00
	Place de 5 caméras extérieures	2 427.40
	Total des prélèvements	**21 627.23**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		**23 853.92**

10.1.3. Fonds travaux ascenseurs : fixation du montant de l'apport annuel – Majorité absolue **ACCEPTE**
Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds travaux ascenseur et bloc à € 1.000 / bloc.

Bloc A :
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		**6 000.00**
Apports	Dotation annuelle	1 000.00
	Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements	néant	0.00
	Total des prélèvements	**0.00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		**7 000.00**

Bloc B :
A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :
DUFAY Laurence 79

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		**6 000.00**
Apports	Dotation annuelle	1 000.00
	Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements	néant	0.00
	Total des prélèvements	**0.00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		**7 000.00**

Bloc C :
A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :
AKBOKA APENGU Boniface 79

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		**6 000.00**
Apports	Dotation annuelle	1 000.00
	Remboursement assurances vitre bloc C	1 845.00
	Total des apports	**2 845.00**
Prélèvements	Néant	0.00
	Total des prélèvements	**0.00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		**8 845.00**

Bloc D :
A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention :
BOMANS Thomas 26, MERCKEN - BODDAERT 55

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		**6 000.00**
Apports	Dotation annuelle	1 000.00
	Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements	Néant	0.00
	Total des prélèvements	**0.00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		**7 000.00**

10.1.4. Financement par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

Dans l'hypothèse où les dotations « obligatoire » et « complémentaire » au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

A la majorité de 91,49% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.
Contre : BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139
Abstention : AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

10.2. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue **ACCEPTE**

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.
Abstention : DUFAY Laurence 154, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

10.2.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	102 500	130 500	12	10 875	27.32%
Frais "propriétaires" svt l'usage	17 500	9 500	12	791.67	-45.71%
Frais "privatifs"	0	0	12	0.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	**120 000**	**140 000**		**11 666.67**	**16.67%**
Apport fonds de réserve	**14 000**	**14 000**	**12**	**1 166.67**	**0.00%**
TOTAL	**134 000**	**154 000**		**12 833.33**	**14.93%**

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.
A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h20

Etabli le 21/06/2022

François SANCHEZ
Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé 02.763.05.55

Le syndic

G Brandt

GEORG BRANDT
copropriétaire

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 1ère quinzaine du mois de juin 2023
Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

ACP DELHAYE
Association de copropriétaires

–

0893.740.182

LISTE DES PRÉSENCES À L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE MARDI 21 JUIN 2022

Copropriétaire	Quotités	Présent	Mandataire	
MILOJKOWIC - JACQUEMYN 1210 BRUSSEL 84 16 Verbiststraat	311		BRANDT Georg	
KANOUN Wassim & Raida 1210 BRUXELLES 3 17 Rue de la Cible	291	à distance		
DESSERS 1210 BRUXELLES 2 1 Square Félix Delhaye	221		SCHITTECATTE Annelore	
VANDENBUSSCHE Isabelle 1348 Louvain-La-Neuve 24 Place des Giroflées	204	à distance		
DUMON Wim 1981 HOFSTADE 5 Barebeekstraat	200	à distance		
SCHITTECATTE Annelore 1210 BRUSSEL 2 11 Felix Delhayesquare	200	à distance		
COUNET - TYLMAN	199		DEO LOUPOHI - THYS	

1210 BRUXELLES 2 5 Square Félix Delhaye				
DEO LOUPOHI - THYS 1210 BRUXELLES 2 3 Square Félix Delhaye	199	à distance		
VANDELANOTTE - OFILI 1210 BRUXELLES 4 9 Square Félix Delhaye	199	à distance		
LOVELL J. - MARCONI S. 1210 Bruxelles 4 1 Square Felix Delhaye	195	à distance		
BOUTARA Younès 1210 BRUXELLES 3 6 Rue de la Cible	187	à distance		
WAUTERS - HARDY 1150 BRUXELLES 170 5 Rue Longue	187	à distance		
ZHANG Yu 1210 BRUXELLES 3 12 Rue de la Cible	187	à distance		
BERCK Joelle 12100 BRUXELLES 84 3 Rue Verbist	185	à distance		
PALMERS Wim 1210 BRUSSEL 3 15 Schietschijstraat	184		KANOUN Wassim & Raida	
BOUDART Frédéric 1210 BRUXELLES 3 7 Rue de la Cible	167	à distance		
BRANDT Georg 1210 BRUXELLES 84 12 Rue Verbist	167	à distance		
FIASSE Thérèse	167	à distance		

1210 BRUXELLES 84 9 Rue Verbist				
MERCKEN - BODDAERT 1790 AFFLIGEM 34 Spoorweglaan	167	à distance		
VAVADIO NZAU AKUNDA 1210 BRUXELLES 84 1 Rue Verbist	156	à distance		
AKBOKA APENGU Boniface 1210 BRUXELLES 4 2 Square Félix Delhaye	154	à distance		
DUFAY Laurence 1210 BRUXELLES 2 2 Square Félix Delhaye	154	à distance		
BOLAND - ROSE 1160 BRUXELLES 95 Avenue des Citrinelles	144	à distance		
DE ZUTTER Stephan 1210 BRUSSEL 4 12 Félix Delhayesquare	144		BOUTARA Younès	
GOETHALS Fons 1210 BRUSSEL 4 4 Felix Delhayesquare	144	à distance		
RASSOS Polyxeni 1210 BRUXELLES 2 4 Square Félix Delhaye	144	à distance		
WARIN Antoine 1210 BRUXELLES 2 12 Square Félix Delhaye	144	à distance		
ABRAM Marie-Thérèse 1210 BRUXELLES 84 5 Rue Verbist	143		FIASSE Thérèse	
FRESNE Gilles	143	à distance		

G Brandt

1210 BRUXELLES 84 2 Rue Verbist				
JANNE d'OTHEE François 1210 BRUXELLES 84 8 Rue Verbist	143		BRANDT Georg	
KESTEMONT Thierry 1210 BRUXELLES 3 14 Rue de la Cible	139		BERCK Joelle	
MPUNGA Jean-Claude 1210 BRUXELLES 3 8 Rue de la Cible	139		BOUTARA Younès	
GOVAERT Michael 1210 BRUXELLES 3 16 Rue de la Cible	137	à distance		
BOMANS Thomas 1030 BRUSSEL 81 Jan Stobbaertslaan	67	à distance		
Total	5 912 / 10 000			

Président M. BRANDT

Secrétaire M. SANCHEZ

Vereniging van mede-eigenaars
DELHAYE
SCHIETSCHIJFSTRAAT 3, VERBISTSTRAAT 84
Felix Delhayesquare 2-4
1210 - BRUSSEL
KBO nr.: **0893.740.182**

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

GEWONE ALGEMENE VERGADERING BIJEENGEROEPEN OP 21.06.2022 OM 17.30 UUR VIA HET ONLINE PLATFORM DIGITALMEETING – NOTULEN

Na een controle van de aanwezigheden, volmachten en stemrechten telt de vergadering:					
24	aanwezige mede-eigenaars op 58, met in totaal	4 122	/	10 000 aandelen	(of 41%)
10	vertegenwoordigde mede-eigenaars op 58, met in totaal	1 790	/	10 000 aandelen	(of 18%)
34	**aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op 58, met in totaal**	**5 912**	**/**	**10 000 aandelen**	**(of 59%)**

Omdat de vergadering volgens de regels werd bijeengeroepen en het wettelijk bepaalde (Art. 3.87 § 5) dubbele quorum bereikt is, kan zij rechtsgeldig beraadslagen over de agenda zoals vastgelegd in de bijeenroeping die naar alle mede-eigenaars werd gestuurd.

Enkel de punten weergegeven in witte letters tegen een zwarte achtergrond zullen ter stemming worden voorgelegd aan de algemene vergadering en zullen dan ook opgenomen worden in het op te stellen verslag van de beslissingen; de andere punten zijn informatief en worden dus niet noodzakelijk opgenomen in het verslag

Nr. BIJLAGE(N)

1. Verslag van de 2 voorbije Raden van mede-eigendom
2. Verslag van dhr. Maus van 03.06.2022 voor de opvolging van de structurele werkzaamheden (beslissing GAV van 24.06.2021)
3. Evaluatie van de lopende contracten
4. Vergelijkende tabel van de lasten en geraamd budget van de lopende lasten van het nieuwe boekjaar
5. Verslag over de rekeningen van het afgesloten boekjaar (te ontvangen)
6. Offerte Commissaris van de rekeningen Fiduciaire Nouvelle (te ontvangen)
7. Offerte Techem Caloribel voor de aankoop en huur van nieuwe tellers
8. Offerte epoxy hallen
9. Offerte schilderen hal en leuningen
10. Offerte behandeling gevels en tags
11. Offerte bewakingscamera's aan de buitenkant
12. Offertes ruit blok C

Nr. BIJLAGE(N)

13. De volledige ondertekende presentielijst

Deze documenten zijn bijlagen en maken integraal deel uit van de beslissingen en hiernaar moet verwezen worden voor de presentatie van de bijbehorende punten.

1. Aanstelling van de Voorzitter van de Vergadering– Volstrekte meerderheid AANVAARD

De Algemene Vergadering heeft met unanimiteit ingestemd met de benoeming van de heer BRANDT tot voorzitter van deze vergadering.
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, WARIN Antoine 144, DESSERS 221, GOVAERT Michael 137, SCHITTECATTE Annelore 200, WAUTERS - HARDY 187

2. Aanstelling van de secretaris - Volstrekte meerderheid - AANVAARD

De algemene vergadering aanvaardt met unanimiteit de benoeming van de heer SANCHEZ van het Nexity-syndicus tot secretaris van deze vergadering.

Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, WARIN Antoine 144, DESSERS 221, GOVAERT Michael 137, SCHITTECATTE Annelore 200, WAUTERS - HARDY 187

De vergadering wordt om 18.00 uur geopend door de heer BRANDT, bijgestaan door de leden van de condominiumraad, die samen het bureau van de vergadering vormen, en door de syndicus, de NV Nexity Lamy Belgium, Woluwé-Bureau, vertegenwoordigd door François Sanchez, beheerder, die de onderhavige notulen opstelt. Er zijn geen bezwaren geuit tegen de samenstelling van het bureau, dat derhalve rechtsgeldig is samengesteld.

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

3.1. Verslag van dhr. Maus over de opvolging van de structurele onderhoudswerkzaamheden (mandaat GAV van 24.06.2022)

3.2. Tijdschema van de contracten voor geregeld verrichte leveringen

Na analyse van de contracten blijkt dat een marktonderzoek op dit ogenblik niet gerechtvaardigd is, met uitzondering van het contract van de commissaris van de rekeningen IMMOKNR

3.3. Rechtsvordering(en) en/of geschil(len) waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is

Er lopen geen rechtsvorderingen of geschillen meer.
De recentste geschillen: Zemmouri (achterstallen), Immosoust (tienjarige aansprakelijkheid) en Kestemont (boekhouding, diverse) zijn intussen afgesloten.

3.4. Overzicht van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (art. 3.89 § 4 lid 16)

Voor de presentatie van dit punt verwijzen we naar de inhoud van de bijlage met deze naam bij dit document.
Voor meer informatie over de rubrieken verwijzen we naar de afrekening van de lasten van het afgesloten boekjaar.

3.5. Bewaringskosten en werkzaamheden waarop de aandacht moet worden gevestigd buiten de beslissing(en) van de algemene vergadering

Voor de presentatie van dit punt verwijzen we naar de inhoud van de bijlage met deze naam bij dit document.
Voor meer informatie over de rubrieken verwijzen we naar de afrekening van de lasten van het afgesloten boekjaar.

3.6. Opvolging van de uitvoering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering

Gezien de inhoud van het overzicht van de lasten, zijn dit de uitgaven in het kader van de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering:

	UITVOERING VAN DE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING			
		Diverse werkzaamheden		52 544.46
		Herstelling zonnepanelen	9 838.26	
		Dossier onderhoud van het gebouw: Vimar + dhr..Maus	21 594.18	
		Herschilderen hallen + epoxy	13 988.82	
		Elektromagnetische grijpers	7 123.20	
		Diverse kosten en honoraria		6 878.14
		Kosten Riquier VME Delhaye/Kestemont GAV 14-6-16	2 025.37	
		Kosten Riquier VME Delhaye/Kestemont GAV 4-6-18	1 384.18	
		Kosten Riquier VME Delhaye/Kestemont GAV 7-9-20	1 357.89	
		Transactie Kestemont – saldo elke rekening 2014-2020 Stopzetting procedure	999.81	
		Kosten Riquier dossiers derde investeerder WKK	1 110.89	
		TOTAAL		**59 422.60**

3.7. Toestand van het reservefonds

Saldo heropening boekjaar	**54 757.44**
Inbrengen tijdens het boekjaar	
Inbreng maandelijkse voorschotten reserve	9 999.44
Uitzonderlijke inbreng GAV 24/6/21	10 000.00
Zuivering balans oude schadegevallen	3 967.37
Verwarmingspremies gewest	4 345.00
Verwarmingspremies gemeente	1 834.50
Totaal van de inbrengen	**30 146.31**
Inhoudingen tijdens het boekjaar	
Volgens details bovenstaande tabel	59 422.60
Totaal van inhoudingen tijdens boekjaar	**59 422.60**
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	**25 481.15**

3.8. Situatie van de specifieke fondsen lift(en)

Blok A

Saldo heropening boekjaar	**5 000.00**
Inbrengen tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1 000.00
Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen tijdens het boekjaar	
Geen	0.00
Totaal inhoudingen tijdens boekjaar	**0.00**
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	**6 000.00**

Blok B

Saldo heropening boekjaar	**5 000.00**
Inbrengen tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1 000.00
Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen tijdens het boekjaar	
Geen	0.00
Totaal inhoudingen tijdens boekjaar	**0.00**
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	**6 000.00**

Blok C

Saldo heropening boekjaar	**5 000.00**
Inbrengen tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1 000.00
Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen tijdens het boekjaar	
Geen	0.00
Totaal inhoudingen tijdens boekjaar	**0.00**
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	**6 000.00**

Blok D

Saldo heropening boekjaar	**5 000.00**
Inbrengen tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1 000.00
Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen tijdens het boekjaar	
Geen	0.00
Totaal inhoudingen tijdens boekjaar	**0.00**
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	**6 000.00**

3.9. Informatie over de verschillende wettelijke verplichtingen

- *Lift*: De liften dateren van 2008. Op 25.07.2022 wordt er een risicoanalyse uitgevoerd door een onafhankelijke controle-instantie. Na deze risicoanalyse moeten de opmerkingen binnen een termijn van 3 jaar opgelost worden.
- *Verwarming*: De verwarmingsketels werden vervangen in 2020.
- *Milieuvergunning* (verwarming + overdekte parking + statische transformator): de milieuvergunning is geldig tot 15.05.2036.
  Elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen: De attesten werden afgeleverd op 05.06.2009 en zijn 15 jaar geldig.

3.10. Informatie over de lopende of afgesloten schadegevallen

- Afgesloten schadegevallen in 2021:
  - Glasschade AD41
  - Lek afvoer AA32-AA31
  - Lek doucheruimte B11
  - Schade wagen Palmers vanaf terras Blanpain
  - Glasschade blok C met deurtelefoon buiten dienst
  - Glasschade AC51
- Lopende of afgesloten schadegevallen in 2022:
  - Afgesloten:
    - Wand B51/C51 - storm Eunice
  - Lopend:
    - Steenworp blok B / in afwachting van btw
    - Inbraak raam blok C (2e geval van vandalisme) - in afwachting van beslissing GAV 21.06.2022
    - Schade terrassen ACR1 - storm Eunice - op te lossen op 15 en 16.06.2022
    - Lek AC51 - AC41 - schadevergoeding ontvangen - in afwachting van factuur voor btw
  - Nieuwe zeer recente schadegevallen
    - Lek AA51 naar AA42 - doucheruimte?
    - Lek AC52 - doucheruimte?
    - Lek AD43 - AD33 - doucheruimte?

4. Boekhouding van het boekjaar (van 01.01.2021 tot 31.12.2021)

4.1. Verslag van de commissaris of het college van commissarissen van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen Immo KNR heeft de rekeningen opnieuw niet gecontroleerd binnen de vastgelegde termijn. Het verslag zal wellicht in de komende weken binnenkomen. Gezien het mandaat dat vorig jaar werd toegekend, wordt voorgesteld om een ultimatum te stellen voor de controle van de rekeningen 2021 op 20.07.2022. Zo niet, zal de nieuwe commissaris van de rekeningen ook de rekeningen 2021 controleren.

4.2. Goedkeuring van de algemene rekeningen en de verdeling over de individuele afrekeningen - Volstrekte meerderheid — AANVAARD

Diverse mede-eigenaars hebben Nexity gewezen op een grote fout in de opnemingen van de meters. De firma Techem-Caloribel heeft de meters opgenomen begin januari 2022 (toen ik geen beheerder meer was bij PoliValent). De vertegenwoordigers van Techem-Caloribel hebben duidelijk meerdere (menselijke) fouten gemaakt bij de manuele opneming en de afrekening verwarming/water is volledig fout.

Twee opeenvolgende opnemingen door Techem-Caloribel werden opgesteld bij PoliValent. De twee afrekeningen zijn fout. Omdat PoliValent geen stappen heeft ondernomen tegen Techem, hebben we beslist om de overstap te maken naar Nexity.
Nadat Nexity contact heeft opgenomen met de vertegenwoordiger van Techem-Caloribel, dhr. Vervondel, vond op 17.05.2022 een bezoek plaats. In aanwezigheid van Techem-Caloribel kon de fout, die heel duidelijk is, worden vastgesteld.

Techem-Caloribel heeft onder garantie een nieuwe opneming gedaan en zal een correctie opstellen. Dit zal de opneming op 17.05.2022 zijn, vermenigvuldigd met een prorata temporis voor alle verkeerd opgenomen meters om nauwer aan te sluiten bij de werkelijkheid.

De volgende meters werden verkeerd opgemeten: mevr. Berck, dhr. Fresne, dhr. en mevr. Leyssens/Delrez, dhr. Palmers, mevr. Vandenbussche en mevr. Vavadio.

Na een analyse van de afrekening en een gesprek met diverse mede-eigenaars werden bovendien twee andere kleine fouten vastgesteld: de beveiligingskosten van 2021 van € 5.542,01 en het bedrag van € 999,81/geschil Kestemont die verkeerd geboekt werden.

Er wordt voorgesteld om de rekeningen 2021 goed te keuren mits de bovenbeschreven correcties op 30.06.2022. Deze drie fouten in één keer oplossen op 30.06.2022 zal zeker onnodige gerechtskosten besparen voor bepaalde mede-eigenaars die benadeeld worden door de huidige afrekening.

De algemene vergadering vraagt ook om een voorbehoud te maken voor de goedkeuring van de rekeningen: de rekeningen worden goedgekeurd op voorwaarde dat er geen opmerkingen staan in het verslag van de commissaris van de rekeningen.

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: GOVAERT Michael 137, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, DESSERS 221, WAUTERS - HARDY 187

5. Decharges van de rekeningen en het beheer van het boekjaar van 01.01.2021 tot 31.12.2021

5.1. Decharge aan de leden van de Raad van mede-eigendom - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Met een meerderheid van 97,47% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 139
Onthouding: AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

5.2. Decharge aan de Commissaris van de rekeningen - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

De syndicus herhaalt dat de commissaris van de rekeningen ImmoKnr zijn verslag 2021 niet binnen de termijn heeft ingediend.

Met 16,39% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen: MERCKEN - BODDAERT 167, FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BOLAND - ROSE 144, KESTEMONT Thierry 139, GOETHALS Fons 144, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BERCK Joelle 185, WARIN Antoine 144
Onthouding: COUNET - TYLMAN 199, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, RASSOS Polyxeni 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, GOVAERT Michael 137, DUMON Wim 200, BOMANS Thomas 67, BOUDART Frédéric 167, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, VANDELANOTTE - OFILI 199, WAUTERS - HARDY 187

5.3. Decharge aan de syndicus PoliValent – Volstrekte meerderheid AANVAARD

Met een meerderheid van 89,62% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: FRESNE Gilles 143, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139
Abstention : MERCKEN - BODDAERT 167, GOVAERT Michael 137, GOETHALS Fons 144, BOMANS Thomas 67,

BOUDART Frédéric 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ZHANG Yu 187, WAUTERS - HARDY 187

6. Verkiezingen en mandaten

6.1. Mandaten van de leden van de Raad van mede-eigendom - Volstrekte meerderheid

De volgende kandidatu(u)r(en) werd(en) ontvangen; deze zou(den) aangevuld kunnen worden door kandidaturen als gevolg van de oproeping tot deze vergadering:

6.1.1. Dhr. BOUTARA - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Met een meerderheid van 97,31% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 139
Onthouding: BERCK Joelle 185, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, RASSOS Polyxeni 144, WAUTERS - HARDY 187

6.1.2. Dhr. CORVISIER - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Met een meerderheid van 80,27% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 139, LOVELL J. - MARCONI S. 195, BERCK Joelle 185, VAVADIO NZAU AKUNDA 156
Onthouding: MERCKEN - BODDAERT 167, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, DUFAY Laurence 154, BOLAND - ROSE 144, BOUDART Frédéric 167, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.1.3. Dhr. KANOUN - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Met een meerderheid van 97,47% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 139
Onthouding: AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.1.4. …… - Volstrekte meerderheid NIET RELEVANT

6.1.5. …… - Volstrekte meerderheid NIET RELEVANT

6.2. Benoeming van de Commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen die een schriftelijk verslag opgesteld moet hebben voor het verstrijken van de oproepingstermijn - Volstrekte meerderheid

De volgende kandidatu(u)r(en) werd(en) ontvangen; deze zou(den) aangevuld kunnen worden door kandidaturen als gevolg van de oproeping tot deze vergadering:

6.2.1. …… - Volstrekte meerderheid NIET RELEVANT

6.3. Keuze van een professionele commissaris van de rekeningen die een schriftelijk verslag opgesteld moet hebben voor het verstrijken van de oproepingstermijn indien er geen kandidaat is voor het vorige punt of indien de algemene vergadering de benoemde kandida(a)t(en) wil versterken met een professionele commissaris - 2/3-meerderheid AANVAARD

De keuze voor een professionele commissaris van de rekeningen wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167, WARIN Antoine 144, WAUTERS - HARDY 187

Voorstel om een nieuwe commissaris van de rekeningen aan te stellen: Fiduciaire Nouvelle.

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: MERCKEN - BODDAERT 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, BOMANS Thomas 67, DUFAY Laurence 154, WARIN Antoine 144, WAUTERS - HARDY 187

6.4. Herinnering: bedrag van de aanbestedingen en contracten vanaf welk een aanbestedingsprocedure verplicht - 2/3-meerderheid AANVAARD

Ter herinnering, de algemene vergadering heeft in het verleden het bedrag van de aanbestedingen en contracten vanaf welk een aanbestedingsprocedure verplicht is vastgelegd op **€ 10.000**.

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: MERCKEN - BODDAERT 167, DUFAY Laurence 154, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.5. Mandaat aan de syndicus: Nexity Belgium nv / Kantoor – Volstrekte meerderheid AANVAARD

De stemming gaat over de verlenging van het mandaat van de syndicus tot de volgende gewone algemene vergadering.

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: MERCKEN - BODDAERT 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.5.1. Mandaat aan de syndicus om, in overleg met de Raad van mede-eigendom, alle jaarlijkse terugkerende contracten afgesloten door de mede-eigendom af te sluiten, op te zeggen of te vervangen - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

6.5.2. Energiemarkt: mandaat aan de syndicus om van elektriciteits- en/of gasleverancier te kunnen veranderen in samenwerking met een energiemakelaar - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Ter herinnering: het contract van PoliValent loopt tot 30.06.2023. Er wordt aan herinnerd dat er enkel van leverancier veranderd wordt indien dit een beter tarief oplevert voor de mede-eigendom. De verduidelijkingen over de tarieven staan vermeld in de bijlage bij het van de Raad van mede-eigendom en de syndicus.

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding:
MERCKEN - BODDAERT 167, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7. Project(en), voorstel(len) of bekrachtiging(en) ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering

7.1. Dossier verwarming en warm water: integratoren en warmwatermeters

Op dit ogenblik stuurt de syndicus de uitgaven naar de derde verdeler: Techem-Caloribel die dan de verdeling opstelt op basis van de verbruikte eenheden. Conform de basisakte van de residentie stuurt de syndicus de volgende uitgaven naar de derde verdeler:

- Deel verwarming
  - Verbruik van brandstoffen
  - Terugkerende onderhoudskosten van de verwarmingsinstallatie
  - Reparaties, herstellingen en andere diverse/uitzonderlijke kosten van de verwarmingsinstallatie
- Deel warm water
  - Waterverbruik
  - Terugkerende onderhoudskosten van de waterontharder
  - Reparaties, herstellingen en andere diverse/uitzonderlijke kosten van de waterontharder

De basisakte bepaalt bovendien dat 90% van de uitgaven verdeeld wordt op basis van het verbruik en dat 10% verdeeld wordt volgens de aandelen van de appartementen.

7.1.1. Bevestiging wijze van verdeling van de lasten - op basis van de afrekening verwarming en warm water 2022

De wijze van verdeling van de lasten, zoals die voorkomt in de documenten opgesteld door de syndicus, is de wijze die reeds jarenlang wordt toegepast. Zoals u weet, is dit in principe de toepassing van de regels vastgelegd in de statuten van de mede-eigendom.
Bovendien is deze verduidelijking zeker ook noodzakelijk omdat de inhoud van de statuten niet duidelijk genoeg is wat betreft de berekeningsmethode die gehanteerd wordt voor de opstelling van de afrekening verwarming en water en vanwege de vele klachten/vragen van mede-eigenaars als gevolg van de fout in de afrekening 2021.
De reden waarom Nexity deze documenten ter goedkeuring voorlegt aan de algemene vergadering is om in de toekomst te beschikken over samenvattende documenten die, in geval van betwisting, aangevoerd kunnen worden tegen elke mede-eigenaar.
Op basis van deze toelichting, conform de wet op de mede-eigendom, zal de wijze van verdeling van de lasten goedgekeurd moeten worden met een gekwalificeerde meerderheid van vier-vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

7.1.1.1. Wijziging van het aandeel van vaste kosten van 10% naar 0% - 4/5 meerderheid GEWEIGERD

Met 6,11% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
LOVELL J. - MARCONI S. 195, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, FRESNE Gilles 143, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ABRAM Marie-Thérèse 143, MERCKEN - BODDAERT 167, WARIN Antoine 144, BERCK Joelle 185, BRANDT Georg 167, KESTEMONT Thierry 139, RASSOS Polyxeni 144, FIASSE Thérèse 167, DUMON Wim 200, JANNE d'OTHEE François 143, COUNET - TYLMAN 199, DUFAY Laurence 154, BOUDART Frédéric 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, GOETHALS Fons 144, BOLAND - ROSE 144
Onthouding: VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.1.1. Wijziging van het aandeel van vaste kosten van 10% naar 25% - 4/5 meerderheid GEWEIGERD

Met 5,89% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
MERCKEN - BODDAERT 167, GOETHALS Fons 144, COUNET - TYLMAN 199, DESSERS 221, DUMON Wim 200, DEO LOUPOHI - THYS 199, FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, WARIN Antoine 144, SCHITTECATTE Annelore 200, BOUTARA Younès 187, GOVAERT Michael 137, DE ZUTTER Stephan 144, BOLAND - ROSE 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BOUDART Frédéric 167, KANOUN Wassim & Raida 291, LOVELL J. - MARCONI S. 195, ABRAM Marie-Thérèse 143, PALMERS Wim 184, RASSOS Polyxeni 144, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, VANDELANOTTE - OFILI 199, DUFAY Laurence 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ZHANG Yu 187
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.2. Annulering van de opname van de terugkerende onderhoudskosten van de verwarmingsinstallatie in de kosten verdeeld door Techem Caloribel - 4/5-meerderheid GEWEIGERD

Dit besluit wordt unaniem verworpen.
Tegen:
DESSERS 221, FRESNE Gilles 143, ABRAM Marie-Thérèse 143, WARIN Antoine 144, BRANDT Georg 167, SCHITTECATTE Annelore 200, RASSOS Polyxeni 144, FIASSE Thérèse 167, MERCKEN - BODDAERT 167, DUMON Wim 200, JANNE d'OTHEE François 143, GOVAERT Michael 137, BOLAND - ROSE 144, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, BOUTARA Younès 187, BOUDART Frédéric 167, LOVELL J. - MARCONI S. 195, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BERCK Joelle 185, DUFAY Laurence 154, KESTEMONT Thierry 139, VANDELANOTTE - OFILI 199, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, GOETHALS Fons 144, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184

Onthouding:
ZHANG Yu 187, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.3. Annulering van de opname van de kosten voor reparaties, herstellingen en andere diverse/uitzonderlijke kosten van de verwarmingsinstallatie in de kosten verdeeld door Techem Caloribel - 4/5 meerderheid GEWEIGERD

Met 25,22% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
ABRAM Marie-Thérèse 143, BOUTARA Younès 187, BRANDT Georg 167, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, FIASSE Thérèse 167, GOVAERT Michael 137, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, WARIN Antoine 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BOLAND - ROSE 144, FRESNE Gilles 143, MERCKEN - BODDAERT 167, DUMON Wim 200, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, ZHANG Yu 187, KANOUN Wassim & Raida 291, DUFAY Laurence 154, PALMERS Wim 184, GOETHALS Fons 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.4. Annulering van de opname van de terugkerende onderhoudskosten van de waterontharder in de kosten verdeeld door Techem Caloribel - 4/5 meerderheid GEWEIGERD

Met 7,50% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
GOETHALS Fons 144, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, WARIN Antoine 144, GOVAERT Michael 137, DUMON Wim 200, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, KANOUN Wassim & Raida 291, BOLAND - ROSE 144, PALMERS Wim 184, ABRAM Marie-Thérèse 143, FRESNE Gilles 143, BRANDT Georg 167, BOUTARA Younès 187, FIASSE Thérèse 167, DE ZUTTER Stephan 144, BERCK Joelle 185, JANNE d'OTHEE François 143, MPUNGA Jean-Claude 139, KESTEMONT Thierry 139, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, RASSOS Polyxeni 144, DUFAY Laurence 154, ZHANG Yu 187, LOVELL J. - MARCONI S. 195, BOUDART Frédéric 167, VAVADIO NZAU AKUNDA 156
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, DEO LOUPOHI - THYS 199, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.5. Annulering van de opname van de kosten voor reparaties, herstellingen en andere diverse/uitzonderlijke kosten van de waterontharder in de kosten verdeeld door Techem Caloribel - 4/5 meerderheid GEWEIGERD

Met 26,24% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
ABRAM Marie-Thérèse 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BRANDT Georg 167, BOLAND - ROSE 144, BOUTARA Younès 187, DUFAY Laurence 154, DUMON Wim 200, DE ZUTTER Stephan 144, FIASSE Thérèse 167, MPUNGA Jean-Claude 139, JANNE d'OTHEE François 143, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, FRESNE Gilles 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, MERCKEN - BODDAERT 167, WARIN Antoine 144, ZHANG Yu 187, KESTEMONT Thierry 139, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, GOVAERT Michael 137, GOETHALS Fons 144
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

7.1.1.6. Invoering door de syndicus van twee duidelijke rubrieken met betrekking tot de afrekening verwarming en warm water: de eerste omvat precies alle kosten verstuurd naar Techem waarvoor een jaarlijkse verdeling gebeurt en de tweede omvat alle andere kosten voor verwarming en warm water die eventueel niet jaarlijks verdeeld worden door Techem op basis van de bovenstaande beslissingen - Volstrekte meerderheid NIET RELEVANT

Dit punt is nietig gezien de resultaten van de vorige punten.

7.1.2. Afsluiting van het huurcontract om te kunnen overgaan tot de vervanging van de huidige meters door modellen uitgerust met radiofrequentie - inclusief de opneming van de meters en de verdeling van het verbruik - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Met 31,99% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
ABRAM Marie-Thérèse 143, MERCKEN - BODDAERT 167, DUFAY Laurence 154, GOETHALS Fons 144, FRESNE Gilles 143, BOUTARA Younès 187, JANNE d'OTHEE François 143, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, DE ZUTTER Stephan 144, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, MPUNGA Jean-Claude 139, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, FIASSE Thérèse 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, ZHANG Yu 187, BRANDT Georg 167, BOLAND - ROSE 144
Onthouding:
VANDENBUSSCHE Isabelle 204, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, WAUTERS - HARDY 187

De algemene vergadering vraagt echter aan de syndicus om:
- Het roze blad van Techem-Caloribel opnieuw te gebruiken bij de volgende jaarlijkse meteropneming van 2023.
- De cijfers van de meters van de voorbije 3 jaar op te vragen om de situatie te analyseren en na te gaan of er afwijkingen zijn.

7.1.3. Aankoop van nieuwe meters door modellen uitgerust met radiofrequentie en afsluiting van het dienstencontract inclusief de opnemingen van de meters en de verdeling van het verbruik - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Met 7,29% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
DUFAY Laurence 154, MERCKEN - BODDAERT 167, BOLAND - ROSE 144, FRESNE Gilles 143, WARIN Antoine 144, DUMON Wim 200, BOUTARA Younès 187, GOVAERT Michael 137, GOETHALS Fons 144, DE ZUTTER Stephan 144, DESSERS 221, MPUNGA Jean-Claude 139, ABRAM Marie-Thérèse 143, SCHITTECATTE Annelore 200, BERCK Joelle 185, PALMERS Wim 184, BRANDT Georg 167, KESTEMONT Thierry 139, KANOUN Wassim & Raida 291, FIASSE Thérèse 167, BOUDART Frédéric 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, ZHANG Yu 187
Onthouding:
COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, LOVELL J. - MARCONI S. 195, WAUTERS - HARDY 187

7.1.4. Afsluiting van het supplement voor de optie TSS - Volstrekte meerderheid NIET RELEVANT

Deze optie voldoet aan de Europese richtlijn betreffende de energie-efficiëntie die verplicht om de meters meerdere keren per jaar op te nemen. Zo zullen de mede-eigenaars trouwens beschikken over maandelijkse opnemingen van hun verbruik in de loop van het jaar.

Dit punt is nietig gezien de resultaten van de vorige punten.

7.1.5. Vervanging van de defecte kleppen voor de meters - Volstrekte meerderheid NIET RELEVANT

Dit punt is nietig gezien de resultaten van de vorige punten.

7.1.6. Plaatsing van antiterugslagkleppen - Volstrekte meerderheid NIET RELEVANT

Door antiterugslagkleppen te plaatsen kunnen ‘kortsluitingen’ tussen warm water en koud water vermeden worden in geval van defecte thermostaatkranen of slechte hydraulische aansluitingen.

Dit punt is nietig gezien de resultaten van de vorige punten.

7.2. Aanbrengen van een epoxy-oplossing in alle hallen op de verdiepingen van de residentie / Blokken A, B en D - 2/3-meerderheid AANVAARD

Over dit punt wordt per blok gestemd - Offerte van aannemer Van Swieten ontvangen - € 1.828,9 per blok

Blok A:
Met een meerderheid van 76,77% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: BERCK Joelle 58, VAVADIO NZAU AKUNDA 57
Onthouding: FRESNE Gilles 52, VANDENBUSSCHE Isabelle 65

Blok B:

Met een meerderheid van 87,63% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: WARIN Antoine 74

Blok D:
Met een meerderheid van 75,89% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 54, GOVAERT Michael 54
Onthouding: WAUTERS - HARDY 64, MERCKEN - BODDAERT 55, ZHANG Yu 64, BOMANS Thomas 26

7.2.1. Aanbrengen van een epoxy-oplossing in alle hallen op de verdiepingen van de residentie / Blok C - 2/3-meerderheid GEWEIGERD

Blok C:
Met 64,16% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
BOLAND - ROSE 74, GOETHALS Fons 74
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 79

7.3. Opfrissen inkomhal na diverse inslagen en beschadigingen - 2/3 meerderheid GEWEIGERD

Over dit punt wordt per blok gestemd en dit werd voorgelegd op vraag van blok D. Offerte van aannemer Hoffman: € 765,32 per blok.
Het is jammer dat alles zo snel beschadigd is geraakt, slechts 1 jaar na de vorige werkzaamheden.

Blokken A, B en C onthouden zich vanwege een gebrek aan interesse.

Blok D:
Met 62,60% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen: GOVAERT Michael 54, KESTEMONT Thierry 54, WAUTERS - HARDY 64, ZHANG Yu 64
Onthouding: BOMANS Thomas 26.

7.4. Plaatsen van een tweede leuning - Blok D - 2/3-meerderheid AANVAARD

Over dit punt wordt per blok gestemd en dit werd voorgelegd op vraag van blok D. Offerte van aannemer Hoffman: € 318 per blok.
Blokken A, B en C onthouden zich vanwege een gebrek aan interesse.

Met een meerderheid van 88,00% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen:
KESTEMONT Thierry 54
Onthouding:
PALMERS Wim 62, MERCKEN - BODDAERT 55, ZHANG Yu 64, BOMANS Thomas 26

7.5. Tags: behandeling van de gevel van het gebouw, onderste deel - 2/3 meerderheid GEWEIGERD

Er werden drie offertes ingediend:
- 2 in 2021: City Facade € 17.490 excl. btw en Vimar: € 15.650 excl. btw
- 1 in 2022: Batiright: € 18.220 excl. btw

Indien de vergadering akkoord gaat, wordt voorgesteld om aannemer Build Renov aan te spreken en mandaat te verlenen aan de Raad om de aannemer te kiezen.

Met 56,69% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
DUFAY Laurence 154, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, BERCK Joelle 185, BOUDART Frédéric 167, KESTEMONT Thierry 139, WARIN Antoine 144, GOETHALS Fons 144, WAUTERS - HARDY 187, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDELANOTTE - OFILI 199, BOLAND - ROSE 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, ZHANG Yu 187
Onthouding:

RASSOS Polyxeni 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, GOVAERT Michael 137, DUMON Wim 200, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

7.6. Bewakingscamera's

7.6.1. Plaatsen van 4 camera's aan de buitenkant van het gebouw - 2/3 meerderheid AANVAARD

Stanley, de leverancier van het gebouw, heeft een offerte ingediend voor een bedrag van € 2109,4 incl. btw
Een externe camera per ingang, met de noodzaak om pictogrammen aan te brengen en enkel de ingangen te filmen en niet de openbare weg.

Met een meerderheid van 75,96% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen:
WARIN Antoine 144, DUMON Wim 200, LOVELL J. - MARCONI S. 195, GOVAERT Michael 137, BOLAND - ROSE 144, KESTEMONT Thierry 139, ZHANG Yu 187
Onthouding:
DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

7.6.2. Plaatsen van een 5e camera aan de buitenkant van het gebouw - 2/3-meerderheid AANVAARD

Stanley, de leverancier van het gebouw, heeft een offerte ingediend voor een bedrag van € 2.427,4 incl. btw, dit is € 318 meer dan voor de 4 camera's.
Er is wel nog een voorbehoud, want gezien de positie van deze 5e camera moet het OCMW eerst akkoord gaan.

Met een meerderheid van 73,71% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen:
ZHANG Yu 187, DUMON Wim 200, RASSOS Polyxeni 144, DUFAY Laurence 154, BOLAND - ROSE 144, WARIN Antoine 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195
Onthouding:
FRESNE Gilles 143, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

7.7. Blok C: opvolging van het vandalisme aan het raam

Enkel blok C stemt.
Het raam dat gebroken werd in de lente van 2021 werd hersteld en vergoed door de verzekering (bespreking GAV van 24.06.2022).
Nadat het raam vervangen werd, vond enkele weken later opnieuw een geval van vandalisme plaats en werd het raam opnieuw gebroken. De verzekering heeft dit keer een bedrag vergoed van € 1.845, overeenstemmend met de offerte van glazenmaker Beriaux (vervanging door een identiek raam). Blok C heeft twee mogelijkheden

7.7.1. Blok C: vervanging door een identiek raam - in overeenstemming met de schadevergoeding van de verzekering - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Met 45,82% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
LOVELL J. - MARCONI S. 101, DE ZUTTER Stephan 74
Onthouding:
VANDELANOTTE - OFILI 90, AKBOKA APENGU Boniface 79

7.7.2. Blok C: studie naar de installatie van een nieuwe deur met een minder groot raam dat makkelijker hersteld kan worden indien er opnieuw vandalisme wordt gepleegd of eventueel studie naar de installatie van een bovenraam of andere - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Dit is een studie voor blok C waarvoor opnieuw gesteld zal moeten worden op de algemene vergadering voor voorlegging van offertes. Er worden diverse mogelijkheden aangehaald die opnieuw verduidelijkt moeten worden: model van deur, aantal ramen, algemene aanblik van de residentie, enz.

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: BOLAND - ROSE 74, AKBOKA APENGU Boniface 79

7.7.2.1. Blok C: storting van het saldo van de verzekering op het reservefonds van blok C - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: AKBOKA APENGU Boniface 79

8. Beraadslaging over het (de) door (een) mede-eigenaar(s) bepaalde voorstel(len)

8.1. Verzoek(en) betreffende de installatie van een laadpaal voor elektrische wagens

Steeds meer mede-eigenaars vragen om te kunnen beschikken over een laadpaal voor elektrische wagens, te installeren op hun kosten op hun privatieve parkeerplaats.
Binnenkort zullen er wettelijke bepalingen vastgelegd worden over deze installaties.
Vandaag bestaat er nog te veel onzekerheid rond deze problematiek: aard van de gezamenlijke werkzaamheden die opgelegd zullen worden door deze nieuwe verplichtingen - kostprijs van deze werkzaamheden - specifieke veiligheidsuitrusting, bv. één afsluitpunt voor alle geïnstalleerde laadpalen - stijging van de verzekeringspremies - kostprijs voor het onderhoud van de gezamenlijke voorzieningen - enz.
Daarom zullen de stemmingen betrekking hebben op een 'voorlopige' goedkeuring zodat de mede-eigendom met kennis van zaken kan beslissen om achteraf:

- de 'definitieve' goedkeuring te geven met strikte naleving van de toekomstige wettelijke verplichtingen, zowel wat de 'gezamenlijke' als 'privatieve' voorzieningen betreft die ingevoerd zullen moeten worden;
- de 'voorlopige' goedkeuring in te trekken indien, conform het uittreksel van artikel 3.82 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, de verplichte werkzaamheden een te zware financiële last zouden betekenen voor de andere mede-eigenaars of gebruikers.

Intussen, en voor zover de algemene vergadering akkoord gaat om voorlopige goedkeuringen toe te kennen, krijgen de mede-eigenaars toestemming om - enkel bij wijze van gunst - uitsluitend op hun eigen kosten en met naleving van de regels van de kunst, een van de goedgekeurde installaties te plaatsen, zonder enig verworven recht voor het behoud van deze installatie achteraf. In dit kader is het verplicht om de overeenstemming van de privatieve installatie met het AREI te laten keuren door een erkende controle-instantie.

Hoewel de opname van dit punt op de agenda het resultaat is van een vraag van (een) mede-eigenaar(s), moet dit worden omkaderd gezien de specifieke problematiek die hierboven beschreven wordt.

8.1.1. Voorlopige goedkeuring om - op kosten van de eigenaar van een parkeerplaats - een versterkt 'huishoudelijk' stopcontact te installeren om een elektrische wagen te kunnen opladen mits de strikte naleving van de geldende en toekomstige wettelijke verplichtingen - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Deze stemming is aan de volgende voorwaarden verbonden:

- Toestemming enkel verleend aan de eigenaars van wie de parkings tegenover hun privatieve kelders liggen (redelijke lengte van aan te leggen bekabeling)
- De betrokken eigenaar moet vooraf contact opnemen met de syndicus en het plan voorleggen (plannen, enz.)
- De installatie moet aan de normen voldoen en erkend worden met alle noodzakelijke vergunningen (onafhankelijke controle-instantie, enz.)

Met een meerderheid van 85,96% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen:
ZHANG Yu 187, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, VAVADIO NZAU AKUNDA 156
Onthouding:
FRESNE Gilles 143, RASSOS Polyxeni 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, BOLAND - ROSE 144, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

8.1.2. Voorlopige goedkeuring om - op kosten van de eigenaar van een parkeerplaats - een laadpaal met een trage lading te installeren om een elektrische wagen te kunnen opladen mits de strikte naleving van de geldende en toekomstige wettelijke verplichtingen - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Met 42,04% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen: BOLAND - ROSE 144, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, DESSERS 221, BOUTARA Younès 187, SCHITTECATTE Annelore 200, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184
Onthouding: RASSOS Polyxeni 144, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, FRESNE Gilles 143, VANDELANOTTE - OFILI 199, GOETHALS Fons 144, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67

8.1.3. Mandaat aan de Raad van mede-eigendom om de toekomstige wettelijke bepalingen te analyseren, om technische en/of financiële studies aan te vragen en offertes te vragen, om de eventuele aanpassingswerken in de garage te bepalen en te becijferen om de 'voorlopige' goedkeuringen waartoe de algemene vergadering zou kunnen besluiten in de vorige punten definitief te maken of om op een coherente en duurzame manier laadpalen voor elektrische wagens te installeren in de garages, rekening houdend met het collectief belang - 2/3 meerderheid AANVAARD

Dhr. Kanoun van de Raad van mede-eigendom verduidelijkt dat dit allemaal gratis zal gebeuren om een volledig project voor te stellen op de volgende algemene vergadering van het gebouw. Het dossier bevindt zich in de studiefase.

Met een meerderheid van 93,06% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 139, DUMON Wim 200
Onthouding: FRESNE Gilles 143, RASSOS Polyxeni 144, MERCKEN - BODDAERT 167, BOUDART Frédéric 167, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, ZHANG Yu 187

8.2. Plaatsing van een codebox met sleutel voor alle kelders waar zich een afvoer of servituut bevindt waartoe de loodgieter toegang moet hebben – Volstrekte meerderheid AANVAARD

Belangrijk: de volgende jaarlijkse reiniging is gepland op 23.09.2022 door Curabel.
Er wordt aan de syndicus gevraagd om voortaan 2 reinigingen per jaar te voorzien om dringende situaties te voorkomen.

Er wordt aan herinnerd dat de sleutels van de kelders ook de betrokken appartementen openen. Er wordt dan ook voorgesteld om de cilindersloten in kwestie te vervangen door nieuwe sleutels en een codebox te plaatsen op elke kelder.

Meerdere mede-eigenaars wijzen op de onrechtmatigheid van deze bepaling.
Nadat Curabel op 23.09.2022 is langsgekomen om de betrokken kelders te controleren met de nodige servituten zal er persoonlijk contact worden opgenomen met de betrokken mede-eigenaars.

Met een meerderheid van 67,96% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen:
BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, FRESNE Gilles 143, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, WARIN Antoine 144, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, DUMON Wim 200
Onthouding:
SCHITTECATTE Annelore 200, BOLAND - ROSE 144, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, RASSOS Polyxeni 144, GOVAERT Michael 137, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

8.3. Een op de twee lampen in de gemeenschappelijke delen uitschakelen tot de elektriciteitsprijzen stabieler worden – Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Met 48,06% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, DUMON Wim 200, BOLAND - ROSE 144, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, WARIN Antoine 144, FRESNE Gilles 143
Onthouding:

COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, VANDELANOTTE - OFILI 199, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167

8.4. Lijst van de schotelantennes - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Er staan schotelantennes op het dak. Indien de vergadering akkoord gaat zal de syndicus een namenlijst opstellen van deze antennes met het oog op de aansprakelijkheid: slecht bevestigde antenne of antenne die valt

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding:
VAVADIO NZAU AKUNDA 156, FRESNE Gilles 143, RASSOS Polyxeni 144, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167

8.5. Nieuwjaarsfooien - vastlegging van de bedragen

8.5.1. Nieuwjaarsfooi van de tuinier - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Er wordt voorgesteld om de nieuwjaarsfooi te beperken tot € 100.

Met 13,16% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen: WAUTERS - HARDY 187, RASSOS Polyxeni 144, BOUDART Frédéric 167, DUMON Wim 200, WARIN Antoine 144, BOLAND - ROSE 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, VANDELANOTTE - OFILI 199, DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, GOVAERT Michael 137, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, GOETHALS Fons 144, BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139
Onthouding: VAVADIO NZAU AKUNDA 156, FRESNE Gilles 143, ZHANG Yu 187, KANOUN Wassim & Raida 291, PALMERS Wim 184, ABRAM Marie-Thérèse 143, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

8.5.2. Nieuwjaarsfooi van de vuilnisophalers - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Er wordt voorgesteld om de nieuwjaarsfooi te beperken tot € 200.

Met 4,27% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen: WAUTERS - HARDY 187, ZHANG Yu 187, VANDELANOTTE - OFILI 199, BOUDART Frédéric 167, RASSOS Polyxeni 144, GOVAERT Michael 137, BOLAND - ROSE 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, DUMON Wim 200, WARIN Antoine 144, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, BOUTARA Younès 187, COUNET - TYLMAN 199, GOETHALS Fons 144, DE ZUTTER Stephan 144, DESSERS 221, MPUNGA Jean-Claude 139, SCHITTECATTE Annelore 200, VANDENBUSSCHE Isabelle 204
Onthouding: FRESNE Gilles 143, BRANDT Georg 167, KANOUN Wassim & Raida 291, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, ABRAM Marie-Thérèse 143, AKBOKA APENGU Boniface 154, BERCK Joelle 185, BOMANS Thomas 67, KESTEMONT Thierry 139, MERCKEN - BODDAERT 167, PALMERS Wim 184

8.5.3. Nieuwjaarsfooi van de postbode - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

Er wordt voorgesteld om de nieuwjaarsfooi te beperken tot € 200.

Met 15,95% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
WAUTERS - HARDY 187, BOLAND - ROSE 144, ZHANG Yu 187, GOETHALS Fons 144, LOVELL J. - MARCONI S. 195, GOVAERT Michael 137, BOUDART Frédéric 167, WARIN Antoine 144, DUMON Wim 200, COUNET - TYLMAN 199, RASSOS Polyxeni 144, DEO LOUPOHI - THYS 199, BOUTARA Younès 187, DESSERS 221, DE ZUTTER Stephan 144, SCHITTECATTE Annelore 200, VANDELANOTTE - OFILI 199, MPUNGA Jean-Claude 139, VANDENBUSSCHE Isabelle 204
Onthouding: FRESNE Gilles 143, KANOUN Wassim & Raida 291, ABRAM Marie-Thérèse 143, PALMERS Wim 184, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

Omdat punten 8.5.1, 8.5.2 en 8.5.3 werden verworpen, wordt eraan herinnerd dat de beslissing van 07.09.2020 geldig blijft:

"De algemene vergadering beslist met een meerderheid van 77,30% van de stemmen om mandaat te verlenen aan de Raad van mede-eigendom voor de diverse nieuwjaarsfooien die elk jaar aan de leveranciers gegeven worden: post, vuilnisophalers, postbodes, tuinman, enz."

8.6. Verplichte vertaling van de documenten in het Nederlands

8.6.1. Oproeping + agenda van de algemene vergadering + afrekeningen + voorschotten + verslag van de Raden van mede-eigendom - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Met een meerderheid van 96,97% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 139
Onthouding: ABRAM Marie-Thérèse 143, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MERCKEN - BODDAERT 167, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311

8.6.2. Bijlagen bij de agenda van de algemene vergadering – Volstrekte meerderheid AANVAARD

Met een meerderheid van 97,09% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: KESTEMONT Thierry 139
Onthouding: AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, DEO LOUPOHI - THYS 199, DUFAY Laurence 154, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167, VANDENBUSSCHE Isabelle 204

8.6.3. Elk ander document van de mede-eigendom (mail, bericht, diverse) - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: VANDENBUSSCHE Isabelle 204, AKBOKA APENGU Boniface 154, BERCK Joelle 185, BOMANS Thomas 67, DEO LOUPOHI - THYS 199, KESTEMONT Thierry 139, LOVELL J. - MARCONI S. 195, MERCKEN - BODDAERT 167, ZHANG Yu 187

9. Inwendige orde: herinnering niet ter stemming voorgelegd - op vraag van meerdere mede-eigenaars

9.1. Huurovereenkomst

In de statuten van het gebouw is voorzien dat de mede-eigenaars-verhuurders hun huurovereenkomst aan de syndicus moeten bezorgen. Zo niet, is het heel belangrijk dat de eigenaars de syndicus alle contactgegevens bezorgen: naam, voornaam, telefoon, e-mail, enz.

9.2. Bezetting van de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen staan vol met allerlei voorwerpen (schoenen, tafels, spiegels, enz.). De mede-eigenaars worden eraan herinnerd dat de bezetting van een gemeenschappelijke ruimte goedgekeurd moet worden door de mede-eigendom.

9.3. Houten schotten op de balkons

Veel houten schotten op de balkons zijn erg beschadigd. Er wordt aan herinnerd dat de bewoners verantwoordelijk zijn voor het onderhoud ervan.

10. Boekhouding van het nieuwe boekjaar

10.1. Reservefonds - Financieringswijze van de uitgaven waarover de algemene vergadering beslist heeft

10.1.1. Vastlegging van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Voorstel om de jaarlijkse toevoeging aan het reservefonds te behouden op € 10.000 (maandelijkse voorschotten) en niets te veranderen.

Dit voorstel kan aangepast worden tijdens de vergadering, maar het bedrag mag niet lager liggen dan het 'verplichte' bedrag van het reservefonds (zie lager).

Indien de algemene vergadering niet akkoord gaat, zal de jaarlijkse toevoeging, conform artikel 3.89 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, beperkt worden tot de verplichting om een reservefonds te vormen gelijk aan 5% van het totaal van de gewone gezamenlijke lasten van het vorige boekjaar, dat dus als volgt berekend wordt:

Gewone gezamenlijke lasten	Bijdrage	Verplicht reservefonds	Afgerond op:
137 016.75 €	5%	6 850.84 €	**6 851 €**

Indien meer dan 4/5 van de stemmen tegen de toevoeging aan het reservefonds zou stemmen, ongeacht het bedrag, dan zal zelfs de verplichte toevoeging echter niet opgeroepen worden.

Om de oproepen tot kapitaalinbreng niet te onderbreken bij de afsluiting van het boekjaar, zullen deze voortgaan volgens de boekhoudkundige termijnen tot de volgende gewone algemene vergadering gehouden wordt.

Het besluit over € 10.000 per jaar wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

10.1.2. Uitzonderlijke inbreng in het gebruikelijke bedrag van het reservefonds voor het lopende boekjaar - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

De voorgestelde aanvullende inbreng bedraagt € 20.000 in 4 oproepen van € 5.000, op 01.07.2022, 01.10.2022, 01.01.2023 en 01.04.2023.

Met 18,91% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit verworpen.
Tegen:
DUFAY Laurence 154, WAUTERS - HARDY 187, VAVADIO NZAU AKUNDA 156, GOVAERT Michael 137, BERCK Joelle 185, KESTEMONT Thierry 139, COUNET - TYLMAN 199, DEO LOUPOHI - THYS 199, WARIN Antoine 144, GOETHALS Fons 144, ZHANG Yu 187, DUMON Wim 200, LOVELL J. - MARCONI S. 195, VANDENBUSSCHE Isabelle 204, VANDELANOTTE - OFILI 199
Onthouding:
DESSERS 221, SCHITTECATTE Annelore 200, ABRAM Marie-Thérèse 143, BOLAND - ROSE 144, KANOUN Wassim & Raida 291, BOUDART Frédéric 167, PALMERS Wim 184, RASSOS Polyxeni 144, BRANDT Georg 167, FIASSE Thérèse 167, JANNE d'OTHEE François 143, MILOJKOWIC - JACQUEMYN 311, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

Naar aanleiding van de bovenstaande beslissingen is dit de voorspelling voor het reservefonds van het nieuwe boekjaar van 01.01.2022 tot 31.12.2022:

Voorspelling van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar		Bedrag
Saldo op basis van balans bij de afsluiting		**25 481.15**
Inbrengen	Verplichte inbreng	6 851.00
	Aanvullende inbreng	3 149.00
	Uitzonderlijke oproep van 24/6/2021	10 000.00
	Totaal van de inbrengen	**20 000.00**
Inhoudingen	Fase 1 onderoudswerken gebouw- 05/2022	8 699.83
	Fase 2 onderhoudswerken gebouw - 06/2022	5 000.00
	Fase 3 onderhoudswerken gebouw - 09/2022	2 500.00
	Herstelling terras onderaan Blanpain-9/2022	3 000.00
	Plaatsing van 5 camera's buiten	2 427.40
	Totaal van de inhoudingen	**21 627.23**
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar		**23 853.92**

10.1.3. Fonds werkzaamheden aan liften: van het bedrag van de jaarlijkse inbreng - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Besluit ter stemming voorgelegd aan de AV: vastlegging van de jaarlijkse inbreng in het fonds werkzaamheden lift en blok aan € 1.000 / blok.

Blok A:
Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.

Voorspelling van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar		Bedrag
Saldo op basis van balans bij de afsluiting		**6 000.00**
Inbrengen	Jaarlijkse toevoeging	1 000.00
	Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen	Geen	0.00
	Totaal van de inhoudingen	**0.00**
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar		**7 000.00**

Blok B:
Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding:
DUFAY Laurence 79

Voorspelling van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar		Bedrag
Saldo op basis van balans bij de afsluiting		**6 000.00**
Inbrengen	Jaarlijkse toevoeging	1 000.00
	Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen	Geen	0.00
	Totaal van de inhoudingen	**0.00**
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar		**7 000.00**

Blok C:
Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding:
AKBOKA APENGU Boniface 79

Voorspelling van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar		Bedrag
Saldo op basis van balans bij de afsluiting		**6 000.00**
Inbrengen	Jaarlijkse toevoeging	1 000.00
	Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen	Geen	0.00
	Totaal van de inhoudingen	**0.00**
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar		**7 000.00**

Blok D:
Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding:
BOMANS Thomas 26, MERCKEN - BODDAERT 55

Voorspelling van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar		Bedrag
Saldo op basis van balans bij de afsluiting		**6 000.00**
Inbrengen	Jaarlijkse toevoeging	1 000.00
	Totaal van de inbrengen	**1 000.00**
Inhoudingen	Geen	0.00
	Totaal van de inhoudingen	**0.00**
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar		**7 000.00**

10.1.4. Financiering door inhoudingen op het reservefonds - Volstrekte meerderheid AANVAARD

Indien er niet gestemd zou worden over de 'verplichte' en 'aanvullende' toevoegingen aan het reservefonds of indien die niet toereikend zouden zijn, zou het kunnen dat de uitgaven waarover de algemene vergadering beslist geheel of gedeeltelijk verdeeld zullen worden over de lasten naargelang het beschikbare bedrag van het reservefonds.

Met een meerderheid van 91,49% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.
Tegen: BOUTARA Younès 187, DE ZUTTER Stephan 144, MPUNGA Jean-Claude 139
Onthouding: AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

10.2. Goedkeuring van de begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw – Volstrekte meerderheid AANVAARD

Zie de inhoud van de kolom uiterst rechts van de vergelijkende tabel van de uitgaven.

Dit besluit wordt unaniem goedgekeurd.
Onthouding: DUFAY Laurence 154, AKBOKA APENGU Boniface 154, BOMANS Thomas 67, MERCKEN - BODDAERT 167

10.2.1. Raming van de periodieke oproepen tot kapitaalinbreng

Op basis van het voorgestelde budget worden de bedragen van de oproepen tot kapitaalinbreng als volgt bepaald:

Aard van de oproep	Jaarlijks budget		Aantal	Bedrag oproep	Verschil in %
	Afgesloten boekjaar	Lopend boekjaar			
Kosten 'huurders' op basis van verbruik	102 500	130 500	**12**	10 875	27.32%
Kosten 'eigenaars' op basis van verbruik	17 500	9 500	**12**	791.67	-45.71%
'Privatieve' kosten	0	0	**12**	0.00	0.00%
Totaal van de 'gewone' uitgaven	**120 000**	**140 000**		**11 666.67**	**16.67%**
Inbreng reservefonds	**14 000**	**14 000**	**12**	**1 166.67**	**0.00%**
TOTAAL	**134 000**	**154 000**		**12 833.33**	**14.93%**

Om de oproepen tot kapitaalinbreng niet te onderbreken bij de afsluiting van het boekjaar, zullen deze voortgaan volgens de boekhoudkundige termijnen tot de volgende gewone algemene vergadering gehouden wordt.

Voor de maandelijkse inhoudingen van voorschotten herinneren we eraan dat hiervoor geen maandelijkse facturen verstuurd worden, maar dat er hiervoor gewerkt wordt met doorlopende opdrachten bekendgemaakt door de syndicus. Mede-eigenaars die geen gebruikmaken van dit systeem van automatische inhoudingen moeten deze stortingen zelf uitvoeren op de vastgelegde maandelijkse termijn.

Aangezien er verder geen punten meer zijn, wordt de vergadering om 22.20 uur gesloten.

Opgesteld op 21.06.2022

François SANCHEZ
Beheerder
Lamy Belgium nv
Agentschap van Woluwe 02.763.05.55

De syndicus

Alle opmerkingen over dit verslag moeten gemaakt worden in overeenstemming met de wet (zie artikel 3.92 § 2)
De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden:
tijdens de eerste helft van juni 2023
Elke mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om een door hem of haar ingediend voorstel te bespreken. Om dit punt te kunnen opnemen op de agenda in overeenstemming met de oproepingstermijnen, moet de vraag schriftelijk ingediend worden bij de syndicus, minstens drie weken voor de eerste dag van de bovenvermelde periode van twee weken.