

Vereniging van mede-eigenaars
Association des copropriétaires
Residentie/ de la résidence
WATER VIEW
Diksmuidelaan 2/4
Negende Linielaan 37
1000 - BRUXELLES
N° BCE : 0837.740.401



Lamy Belgium sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : 0430 800 556

NOTULEN VAN DE BESLISSINGEN VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
GEHOUDEN OP 12/10/2020 OM 18U30
PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 12/10/2020 A 18h30 HEURES

16	mede-eigenaars aanwezig op 80, in totaal copropriétaires présents sur 80, totalisant	2 293 /	10000 Aandelen/ Quotités	(soit 23%)
51	mede-eigenaar(s) vertegenwoordigd op 80, in totaal copropriétaire(s) représenté(s) sur 80, totalisant	6 712 /	10000 Aandelen/ Quotités	(soit 67%)
67	Mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op 80, in totaal copropriétaires présents et représentés sur 80, totalisant	9 005 /	10000 Aandelen/ Quotités	(soit 90%)

Aangezien de vergadering naar behoren is bijeengeroepen en het door de wet vereiste dubbele quorum heeft bereikt (art. 577-6 § 5.), kan zij geldig beraadslagen over haar agenda, zoals bepaald in de oproeping die op 25/09/2020 aan alle mede-eigenaars wordt verstuurd.

Bij de ondertekening van de presentielijst ontving iedere eigenaar of gevolmachtigde een of meer stembiljetten met de tekst van de verschillende punten waarop hij werd uitgenodigd om op deze vergadering te stemmen. Een kopie van dit (de) stembiljet(ten) blijft als bijlage bij het proces verbaal gevoegd.

Alleen de genummerde punten in witte letters op een zwarte achtergrond werden ter stemming aan de Algemene Vergadering voorgelegd en zijn daarom opgenomen in het proces verbaal van de besluiten de overige punten zijn slechts ter informatie en worden niet noodzakelijkerwijs in het proces verbaal opgenomen.

Uittreksels uit artikel 577-6 betreffende de stemming in algemene vergaderingen :

- § 8** De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met een absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op het ogenblik van de stemming, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen worden voor de berekening van de vereiste meerderheid niet als uitgebrachte stemmen beschouwd.
- § 9** Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars is gemandateerd of in dienst is of die diensten voor haar verricht uit hoofde van een ander contract, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
- § 10** De gedelegeerd bestuurder stelt een verslag op van de door de algemene vergadering genomen besluiten, met vermelding van de verkregen meerderheden en de namen van de eigenaars die tegen hebben gestemd of zich van stemming hebben onthouden.

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 25/09/2020.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

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

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, **au moment du vote**, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal **des décisions prises** par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et **du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.**

NR. BIJLAGE(N) GEVOEGD AAN DE DAGORDE / N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

- | | |
|--|-----|
| 1. Rapport mede-eigendoms raad / Rapport du conseil de copropriété | 3.1 |
| 2. Tabel vergelijking van de gewone uitgaven/ Tableau comparatif des dépenses ordinaires | 3.4 |
| 3. Verslag rekencommissaris / Rapport du commissaire aux comptes | 4.1 |
| 4. Offerte Dourthe / Devis Dourthe + Actuele toestand/ situation actuelle | 7.1 |
| 5. Offerte Waterverzachter/ Devis adoucisseur | 8.2 |
| 6. Vivaqua | 8.2 |

Deze documenten zijn bijlagen welke integraal uitmaken van het huidig proces-verbaal van beslissingen waarnaar moet worden verwezen voor de voorstelling van de overeenkomstige punten.

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

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend <u>les décisions suivantes</u> , issues du dépouillement des bulletins de vote.							
N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom Approbation des comptes	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
5.1	Kwijting raad van mede-eigendom Décharge CC	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
5.2	Kwijting rekencommissaris Décharge Comm aux comptes	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
5.3	Kwijting syndicus Décharge Syndic	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.1.1	Kandidatuur RvM Dhr. DEMEURE Candidature CC M. DEMEURE	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.1.2	Kandidatuur RvM Dhr DUMONT Candidature CC M. DUMONT	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.1.3	Kandidatuur RvM Dhr KUIJER Candidature CC M. KUIJER	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.1.4	Kandidatuur RvM Dhr PIQUARD Candidature CC M. PIQUARD	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.1.5	Kandidatuur RvM Dhr CLAES Candidature CC M. CLAES	50%	8.864	141	0	98,43%	Accepté/ Aanvaard
6.2.1	Kandidatuur rekencomm. Dhr DUMONT Cand. commiss. aux comptes M. DUMONT	50%	8.813	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.4	Mandaat syndicus LAMY BELGIUM Mandat syndic LAMY BELGIUM	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.4.1	Mandaat terugkerende contracten Mandat contrats récurrents	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
6.4.2	Mandaat energiemarkt Mandat fourniture énergétique	50%	8.804	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
7.1	Werksaamheden ingangs-deuren Travaux portes d'entrée	67%	8.884	121	0	98,66%	Accepté/ Aanvaard
7.1.1	Mandaat RvM keuze leverancier Mandat au CC choix fournisseur	67%	8.884	121	0	98,66%	Accepté/ Aanvaard

7.2	Regulariseren en verplaatsing van airconditioners Regularisation air conditionné	67%	8.529	476	0	94,71%	Accepté/ Aanvaard
7.3.1	Aanpassing van de statuten Mise en conformité statuts	50%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
7.3.2	Goedkeuring van de bedingen en sancties Approbation des clauses et sanc.	67%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
7.3.3	Mandaat Rvm keuze notaris Mandat au CC choix notaire	67%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
7.3.4	Verplichting tot het opstellen van een huishoudelijk Obligation d'établir un R.O.I	50%	8.612	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
8.1	Installatie van een oplaadstation Installation d'une borne privative	50%	8.918	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
8.2	Installatie waterverzachter Installation adoucisseur d'eau	67%	1.983	5.848	886	25,32%	Refusé/ Verworpen
11.1	Aanpassing van de clausules Adaptation des clauses R.O.I	67%	9.005	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
12.1.2	Vaststelling van de jaarlijkse inbreng Fixation apport fonds de réserve	50%	8.325	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard
12.3	Goedkeuring budget Approbation budget	50%	7.930	0	0	100,00%	Accepté/ Aanvaard

1. Benoeming van de Voorzitter van de algemene vergadering -- Algemene meerderheid Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

De Algemene vergadering beslist met grote meerderheid om dhr. Demeure te verkiezen als voorzitter van de vergadering.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. Demeure pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Benoeming van de secretaris -- Algemene meerderheid Designation du secrétaire – Majorité absolue

De algemene vergadering beslist met grote meerderheid de aanstelling van Patrick Thuysbaert vertegenwoordiger van Lamy-Nexity als secretaris van de Algemene Vergadering.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Patrick Thuysbaert, représentant de Lamy-Nexity, pour assurer le secrétariat de l'Assemblée générale.

3. Verslag over het afgelopen boekjaar Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

3.2. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracten (artikel 577-8 § 4 14°) - Evaluatie Échéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Na analyse van de contracten blijkt dat er thans geen marktstudie moet verricht worden.

Contrat	Fournisseur	Échéance	Durée
Onderhoud garage poort en fietslokaal	Thyssen Krupp	19 januari 2021	Jaarlijks
Onderhoud en pechverhelping liften	DE LIFT BVBA	01 september 2021	Jaarlijks
Liftinspectiedienst	BTV	24 februari 2021	Jaarlijks
Onderhoud van de hefpompen	ECO SOLUTIONS	19 februari 2021	Jaarlijks
Blusapparten	BGS	12 juni 2023	10 jaar
Brandpreventie	PACINA	6 november 2021	Jaarlijks
Onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes	SNB	23 september 2021	Jaarlijks
Aansprakelijkheidsverzekering	AG insurance		Jaarlijks

Brandverzekering	Vivium	31 mei 2021	Jaarlijks
Onderhoud van de warmtepomp	Clima&Partners	31 décembre 2020	5 jaar

Contrat	Fournisseur	Échéance	Durée
Entretien de la porte de garage et du local moto	Thyssen Krupp	19 janvier 2021	Annuellement
Entretien de la porte de garage	Thyssen Krupp	19 janvier 2021	Annuellement
Entretien et dépannage des (5) ascenseurs	DE LIFT BVBA	01 septembre 2021	Annuellement
Organisme de contrôle ascenseur	BTV	24 février 2021	Annuellement
Entretien des pompes de relevage	ECO SOLUTIONS	19 février 2021	Annuellement
Extincteurs	BGS	12 juin 2023	10 ans
Prévention incendie	PACINA	6 novembre 2021	Annuellement
Entretien des parties communes	SNB	23 septembre 2021	Annuellement
Assurance RC	AG insurance		Annuellement
Assurance incendie	Vivium	31 mai 2021	Annuellement
Entretien pompes à chaleur	Clima&Partners	31 décembre 2020	5 ans

3.3. Gerechtelijke procedure(s) en/of geschillen waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is

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

Er zijn geen gerechtelijke procedures aan de gang en er lopen geen geschillendossiers.

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.4. Samenvatting van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (art. 577-8 § 4 18°)

Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Voor de voorstelling van dit punt wordt verwezen naar de inhoud van de bijlage waarvan melding op de eerste pagina van onderhavig document.

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

3.5. Situatie van het reservefonds

Situation du fonds de réserve

NL	Saldo bij heropening van het boekjaar	20 958.41
	Inbreng tijdens het boekjaar	
	Jaarlijkse inbreng	5 000.00
	Verwijlintresten	84.27
	Totaal inbreng	5 084.27
	Afnames tijdens het boekjaar	
	Elecman Voorschot werken	0.00
	Totaal afnames tijdens het boekjaar	0.00
	Saldo bij afsluiting van het boekjaar	26 042.68

FR	Solde de réouverture de l'exercice	20 958.41
	Apports sur l'exercice	
	Apport annuel	5 000.00
	Intérêts de retard	84.27
	Total des apports	5 084.27
	Prélèvements sur l'exercice	
	Néant	
	Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
	Solde à la clôture de l'exercice	26 042.68

3.6. Situatie van het reservefonds - Schilderwerken

Situation du fonds spécial – peinture

NL	Saldo bij heropening van het boekjaar	14 000.00
	Inbreng tijdens het boekjaar	
	Jaarlijkse inbreng	7 000.00
	Totaal inbreng	7 000.00
	Afnames tijdens het boekjaar	
	Elecman Voorschot werken	0.00
	Totaal afnames tijdens het boekjaar	0.00
	Saldo bij afsluiting van het boekjaar	21 000.00
FR	Solde de réouverture de l'exercice	14 000.00
	Apports sur l'exercice	
	Apport annuel	7 000.00
	Total des apports	7 000.00
	Prélèvements sur l'exercice	
	Néant	
	Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
	Solde à la clôture de l'exercice	21 000.00

4. Boekhouding van het afgelopen boekjaar (van 01/06/2019 tot 31/05/2020)

Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/06/2019 au 31/05/2020)

4.1. Verslag van de rekencommissaris of van het college van rekencommissarissen

Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

4.2. Goedkeuring van de algemene rekeningen en van hun spreiding over de individuele afrekeningen - Absolute meerderheid

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

Ter stemming punt 4.2: goedkeuring van de algemene rekening alsook de verdeling naar de privatieve rekeningen

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

Point 4.2 soumis au vote: Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

5. Kwijting van de rekeningen en van het beheer van het boekjaar

Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

Decharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Ter stemming punt 5.1: Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : « Décharge aux membres du conseil de copropriété. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Kwijting aan de rekencommissaris – Absolute meerderheid
Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Ter stemming punt 5.2: Kwijting aan de rekencommissaris

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : « Décharge au commissaire aux comptes. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Kwijting aan de syndicus – Absolute meerderheid
Décharge au syndic – Majorité absolue

Ter stemming punt 5.3: Kwijting aan de syndicus

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : « Décharge au syndic. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Verkiezingen & mandaten
Elections & mandats

6.1. Mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid
Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Onder voorbehoud van de na de bijeenroeping van deze vergadering ontvangen kandidatuur(sen), stelt de volgende kandidaat/kandidaten zich verkiesbaar op de algemene vergadering:

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.1.1. Mandaat aan de raad van mede-eigendom – Dhr. DEMEURE – Absolute meerderheid
Mandat au conseil de copropriété – Monsieur DEMEURE - Majorité absolue

Ter stemming punt 6.1.1: Dhr. DEMEURE

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : Monsieur DEMEURE.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Mandaat aan de raad van mede-eigendom – Dhr. DUMONT - Absolute meerderheid
Mandat au conseil de copropriété – Monsieur DUMONT - Majorité absolue

Ter stemming punt 6.1.2: Dhr. DUMONT

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : Monsieur DUMONT.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.3. Mandaat aan de raad van mede-eigendom – Dhr. KUIJER - Absolute meerderheid
Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Kuijer - Majorité absolue

Ter stemming punt 6.1.3: Dhr. KUIJER

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : Monsieur KUIJER.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.4. Mandaat aan de raad van mede-eigendom – Dhr. PIQUARD - Absolute meerderheid
Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Piquard - Majorité absolue

Ter stemming punt 6.1.4: Dhr. PIQUARD

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : Monsieur PIQUARD.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.5. Mandaat aan de raad van mede-eigendom – Dhr. CLAES - Absolute meerderheid
Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Claes - Majorité absolue

Ter stemming punt 6.1.5: Dhr. CLAES

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : Monsieur CLAES.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.2. Benoeming van de rekencommissaris waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn – Absolute meerderheid
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

Stellen zich kandidaat onder voorbehoud van andere kandidaturen ontvangen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering:

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Mandaat rekencommissaris – Dhr. DUMONT – Absolute meerderheid
Mandat commissaire aux comptes – Monsieur DUMONT- Majorité absolue

Ter stemming punt 6.2.1: Mandaat rekencommissaris Dhr. DUMONT

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.2.1 soumise au vote : Monsieur DUMONT

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3. Keuze van de professionele commissaris der rekeningen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn, bij gebreke aan kandidaat voor voorgaand punt, of wanneer de algemene vergadering een kandidaat wenst toe te voegen bij de aangestelde kandidaat/kandidaten - Mandaat aan de raad van mede-eigendom – 2/3 meerderheid

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) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

Ter stemming punt 6.3: zonder object

Proposition de résolution 6.3 : sans objet

6.4. Mandaat van de syndicus : de NV Lamy Belgium / Agentschap Basilix – Absolute meerderheid
Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue

De stemming heeft betrekking op de hernieuwing van het mandaat van de syndicus tot aan de gewone algemene vergadering van volgend jaar.

Ter stemming punt 6.4 : "Mandaat van de Syndicus – Lamy - Belgium agentschap Basilix."

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra l'année prochaine.

Proposition de résolution 6.4 soumise au vote : « Reconduction du mandat du syndic Lamy Belgium agence Basilix.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.4.1. Mandaat aan de syndicus om, bijgestaan door de raad van mede-eigendom, alle terugkerende contracten onderschreven door de mede-eigendom te kunnen onderschrijven, opzeggen of vervangen – Absolute meerderheid

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

Ter stemming punt 6.4.1 : Mandaat aan de syndicus om, bijgestaan door de raad van mede-eigendom, alle doorlopende contracten onderschreven door de mede-eigendom te kunnen onderschrijven, opzeggen of vervangen.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.4.1 soumise au vote : Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.4.2. Energiemarkt : mandaat aan de syndicus om van elektriciteits- en/of gasleverancier te kunnen veranderen, zo nodig met de bijstand van de deskundige in tarifiering - Absolute meerderheid

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

Ter stemming punt 6.4.2 : Mandaat aan de syndicus om, va, elektriciteits- en/of gasleverancier te kunnen veranderen, zo nodig met de bijstand van de deskundige in tarifiering.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 6.4.2 soumise au vote : « Mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un expert en tarification »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

**7. Ontwerp(en), voorstel(len) die ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering worden voorgelegd
Projet(s), proposition(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

7.1. Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten: Vergrendeling van de toegangsdeuren op straat en installatie van een deurintercom op afstand in de straat binnen een begrotingslimiet van 22.000€ incl. btw tot 10% - 2/3 Meerderheid

Travaux au niveau des parties communes : Verrouillage des portes d'entrée à rue et installations d'une parlophonie déportée à rue dans une limite budgétaire de 22.000€ TVAC à 10% près – Majorité 2/3

Het aanbod van Dourte is bij de agenda gevoegd. Momenteel wordt een aanbesteding uitgeschreven voor andere dienstverleners.

Wijze van financiering :

- Unieke oproep van 10.000€.
- 15.000€ via het reservefonds.

De wijze van financiering kan worden herzien afhankelijk van de huidige debatten van de Algemene Vergadering.

Ter stemming punt 7.1 : “Bespreking en beslissing werken aan de algemene delen: Vergrendeling eerste inkomdeur met tijdschakeling – plaatsing (nacht) buiten parlofonie t.b.v. 25.000 inclusief

BTW. De financiering zal geschieden door aanwending van het reservefonds voor een bedrag van 15.000 en een unieke oproep van 10.000€."

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

L'offres de Dourte est annexée à l'ordre du jour. Un appel d'offre est en cours auprès d'autres prestataires.
Mode de financement :

- Appel de fonds unique d'un montant de 10.000€
- 15.000€ via le fond de réserve.

Le mode de financement pourra être revu en en fonction des débats courant de l'assemblée générale.

Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : « Travaux au niveau des parties communes : verrouillage des portes d'entrée à rue avec fermeture sur horloge et installation d'une parlophonie déportée à rue. Budget de 25.000 € TVAC. Le financement se fera comme suit : 15.000 via le fonds de réserve et 10.000€ via un appel de fond unique. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.1. Mandaat aan de mede-eigendomsraad om de leverancier te kiezen – 2/3 Meerderheid
Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité 2/3

Ter stemming punt 7.1.1 : Mandaat aan de mede-eigendomsraad om de leverancier te kiezen.
Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de résolution 7.1.1 soumise au vote : « Mandat CC choix fournisseur »
Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.2. Regulariseren en verplaatsing van airconditioners – 2/3 Meerderheid
Régularisation et déplacement des groupes d'air conditionne – Majorité 2/3

De mede-eigendom wenst van de eigenaar een onherroepelijke verbintenis te verkrijgen om, op eigen kosten, elke overlast veroorzaakt door de groepen te verhelpen (lawaaï, trillingen, stijging / daling van de temperatuur, schade aan gemeenschappelijke ruimtes). De eigenaar verbindt zich ertoe om vóór elk werk de vergunningen/toelatingen (SIAMU/IBGE) die nodig zijn voor dit type van installatie aan de mede-eigendom voor te leggen. De restauratie van de fietsruimte is de exclusieve verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Het wordt herinnerd aan de bepalingen van de basisakte voor de werkzaamheden op de gemeenschappelijke ruimten: *"Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend op de wijze voorzien bij artikel 11 hierna, met betrekking tot de "verbouwingen"."*

Ter stemming punt 7.2 : " Regularisatie en verplaatsing van de airconditioners ten laatste op 1 mei 2021. De mede-eigendom eist dat de toestellen worden weggehaald indien dit tegen deze datum niet werd geregulariseerd. Mandaat aan de syndicus in overleg met de raad van mede-eigendom om , indien nodig, via het gerecht de eigenaar te verplichten de installaties te verwijderen indien de regularisatie op voormelde datum niet werd uitgevoerd. "

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

La copropriété souhaite d'obtenir l'engagement irrévocable du propriétaire de remédier, à ses frais, à toutes nuisances causées par les groupes (bruit, vibrations, hausse/baisse de température, dégradations aux parties communes). Le propriétaire s'engage à présenter à la copropriété avant tous travaux les permis/autorisations (SIAMU/IBGE) nécessaires pour ce type d'installation. La remise en pristin état du local vélo sera à la charge exclusive du propriétaire.

Il est rappelé les stipulations de l'acte de base en matière de travaux aux parties communes : *"Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend op de wijze voorzien bij artikel 11 hierna, met betrekking tot de "verbouwingen"."*

Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : « Régularisation et déplacement des groupes d'air conditionné au plus tard le 1^{er} mai 2021. La copropriété exige que les installations soient supprimées si les installations n'ont pas été régularisées à cette date. Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété pour obliger, si nécessaire, par la justice de supprimer les installations n'ont pas été régularisées pour la date précitée. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.3. Te nemen beslissingen ten aanzien van het reglement van mede-eigendom en van het huishoudelijk reglement naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe wet op de mede-eigendom die uitwerking heeft verkregen op 1 januari 2019

Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Sinds de inwerkingtreding van deze wet hebben deze thema's reeds veel inkt doen vloeien, meer in het bijzonder voor wat betreft het reglement van mede-eigendom, want in de wetswijzigingen wordt er hierover niets specifiek gezegd.

Naar aanleiding van werkvergaderingen, juridische raadplegingen en uitwisselingen van breedgedragen meningen over dit onderwerp, hebben wij ons uiteindelijk aangesloten bij het standpunt van Meester Eric Riquier, advocaat gespecialiseerd in mede-eigendom, dat daadwerkelijk de huidige situatie mooi samenvat :

1. Betreffende de verplichting om de statuten in overeenstemming te brengen met de wet

« Noch de wet van 2010, noch deze van 2018 hebben aan de mede-eigendommen de verplichting opgelegd om hun statuten aan te passen. De wet van 2010 voorziet wel een bepaling die de syndicus de verplichting oplegt om aan de algemene vergadering een ontwerp van aangepaste statuten voor te leggen, maar geen enkele tekst verplicht de algemene vergadering om deze goed te keuren.

Weliswaar is bekend dat de wetgever de bedoeling had om deze verplichting op te leggen, maar het feit blijft - principe vaak herhaald door het Hof van Cassatie – dat men enkel verwijst naar de bedoeling van de wetgever wanneer de wetstekst onduidelijk of dubbelzinnig is. Hier is er naar mijn oordeel noch enige onduidelijkheid, noch enige dubbelzinnigheid.

Er zij op gewezen dat er ook geen sanctie voorzien wordt voor de mede-eigendommen die hun statuten niet hebben aangepast.

En tenslotte stelt de wet sinds 1994 dat in geval van tegenstrijdigheid tussen de statuten en haar dwingende bepalingen, deze laatsten voorrang hebben.

Kortom, behoudens het feit dat er geen verplichting tot aanpassing werd opgelegd, had deze aanpassing vooral weinig nut ...

Op het vlak van deze principes heeft de wet van 2018 niets veranderd.

Evenwel, hoewel er nog steeds geen wettelijke sancties worden opgelegd aan de mede-eigendommen die in gebreke zouden blijven om hun statuten aan te passen, zijn de gevolgen van een gebrek aan overeenstemming voortaan uiteenlopend.

Uit de verschuiving van tal van voorschriften van het reglement van mede-eigendom naar het huishoudelijk reglement, en vooral uit de huidige verplichting opgelegd aan de syndicus om dit laatste reglement up to date te houden, kan men in het bijzonder afleiden dat het gebrek aan overeenstemming zowel voor de mede-eigendom als voor zijn syndicus onrechtstreekse nadelige gevolgen zal kunnen hebben.

Ik ben dan ook thans van oordeel dat de mede-eigendommen deze aanpassing niet meer achterwege mogen laten. »

2. Betreffende de noodzaak van een notariële akte

« De termijn voor de aanpassing opgelegd door de wet van 2010 houdt geen verband met de mogelijkheid geboden door deze zelfde wet om zich te vergenoegen met een onderhandse akte.

Dienaangaande heb ik steeds voorgehouden dat deze mogelijkheid een juridische nulliteit is.

Overgeschreven statuten zijn de enige statuten die tegenstelbaar zijn aan derden. Tot deze derden behoren de toekomstige eigenaars van appartementen en geen enkele waarborg kan worden geboden aan de mede-eigendom omtrent het feit dat de verkoper, bij de verkoop van een kavel, de gewijzigde statuten op officiële wijze aan de koper zou hebben overgemaakt.

Dit houdt het gevaar in dat er, binnen het gebouw, mede-eigenaars over verschillende... geldige statuten zouden beschikken die zij tegen elkaar zouden opwerpen !

Om deze reden, afgezien van de principiële kant van de zaak, moet ervan worden uitgegaan dat indien de mede-eigendom zijn statuten aanpast er redelijkerwijze niet mag worden bespaard op een notariële akte. »

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ... et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

7.3.1. Aanpassing van de statuten en van het huishoudelijk reglement – Absolute meerderheid Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

Om deze taak te vervullen, hebben wij beroep gedaan op de firma SyndicSupport, gespecialiseerd in de aanpassing van de statuten van mede-eigendom.

Dit zijn de voorwaarden en nadere regels van de door ons ontvangen offerte voor de volledige portefeuille die wij beheren, uiteraard zonder vooruit te lopen op de individuele beslissing van elke algemene vergadering.

Onderhavige offerte bevat de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten waarvan sprake in rubriek « 2 », de aanpassing van de statuten aan de wetten van 2010, 2012 en 2018, evenals het huishoudelijk reglement zowel voor wat betreft het « wettelijk » luik als het luik « leven in gemeenschap ».

De aanpassing van de statuten die noodzakelijkerwijs het voorwerp moet uitmaken van een notariële akte zou, in voorkomend geval, moeten ondertekend worden voor notaris Regis Dechamps die een gegroepeerde offerte aan de syndicus heeft bezorgd.

Na het verlijden van de akte zal de mede-eigendom over een globaal document beschikken waarin de basisakte, de eventuele wijzigende akten, het reglement van mede-eigendom en de « nieuwe formule » van het huishoudelijk reglement zijn opgenomen.

Het globale bestek voorziet :

- 2450 € btw inbegr. voor een VME tot 5 kavels
- 2700 € btw inbegr. voor een VME tot 15 kavels
- 20 € extra boven de 15 kavels, met een maximum van 4.000 € btw inbegrepen

Er zal een korting van 15 % op deze tarieven worden toegepast indien de aanpassing van de statuten verricht werd naar aanleiding van de wetswijzigingen van 2010.

Deze prijzen omvatten :

- de opneming van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten in het reglement van mede-eigendom (cfr. rubriek « 2 »)
- de aanpassing 2010, 2012 en 2018 aan de nieuwe formule van het huishoudelijk reglement
- de studie van alle beschikbare processen-verbaal van algemene vergadering om – al naargelang het geval – het huishoudelijk reglement uit te breiden met vroegere beslissingen die nog steeds actueel zijn en die niet zouden zijn overgeschreven of er niet zouden zijn in opgenomen. In dit verband zal er een Excel-tabel worden opgemaakt met vermelding voor elk betrokken proces-verbaal van algemene vergadering van de datum en van de bepaling die eventueel in het reglement van mede-eigendom of huishoudelijk reglement zal moeten worden opgenomen, al naargelang het geval
- het aanleveren van een Word-bestand met wachtwoord
- de erelonen, inclusief belastingen, van SyndicSupport
- de erelonen van de notaris btw inbegrepen
- de rechten en kosten geïnd door de Staat (registratierechten, rechten van overschrijving, enz.)
- hun prijzen gelden tot eind 2020

Belangrijke punten

- Het « wettelijk » gedeelte van het huishoudelijk reglement zal worden verwerkt met inachtneming van de specifieke kenmerken van de mede-eigendom
- Het gedeelte m.b.t. het « leven in gemeenschap » van het huishoudelijk reglement zal gesteund zijn op het bestaande reglement en aangevuld – zoals hierboven vermeld – met beslissingen van de algemene vergadering die nog steeds actueel zijn, doch die niet in de huidige tekst zijn opgenomen
- Er zal geen supplement worden aangerekend indien er bovendien wijzigende akten moeten worden gecoördineerd
- Het uittikken wordt aan een dubbele manuele review onderworpen.

In geval van positieve beslissing van de algemene vergadering zal er uiteraard later opnieuw worden gestemd over de goedkeuring van de gecoördineerde statuten en van het huishoudelijk reglement.

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus

De door de syndicus gefactureerde kosten en erelonen voor de administratieve coördinatie die hij aan de firma SyndicSupport zal moeten bieden, daarin begrepen de vertegenwoordiging van de mede-eigendom bij het verlijden van de authentieke akte, worden forfaitair vastgesteld op 350 €, exclusief de kosten voor het kopiëren en verspreiden van de teksten (ontwerp en definitieve tekst).

De toekomstige updates van het huishoudelijk reglement, naar aanleiding van beslissingen van de algemene vergadering of nieuwe wetsebepalingen, zullen in rekening worden gebracht aan een vast tarief van 50 € (gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand december 2018), exclusief kosten van het kopiëren en verspreiden van de nieuwe geconsolideerde tekst.

In de hypothese van een positieve stemming van de algemene vergadering m.b.t. de aanpassing van de statuten en van het huishoudelijk reglement :

- de rubriek « 2 » blijft van toepassing voor wat betreft de goedkeuring van de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten, maar de erelonen en kosten van de notaris en de syndicus worden overbodig, vermits deze reeds vervat zitten in onderhavig punt.
- de rubriek « 4 » betreffende het huishoudelijk reglement is niet van toepassing gezien deze eveneens opgenomen is in onderhavig punt.

In het kader van onze adviserende opdracht, in onze hoedanigheid van syndicus, dringen wij er bij de algemene vergadering op aan om prioriteit te geven aan de aanpassing van de statuten en van het huishoudelijk reglement. Dienaangaande, afgezien van de goedkeuring van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten, vormen de rubrieken « 2 » en « 4 » hierna slechts niet-aanbevolen alternatieven bij gebreke aan positieve stemming over onderhavig punt.

Ter stemming punt 7.3.1 : Aanpassing van de statuten en van het huishoudelijk reglement – Absolute meerderheid

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale. La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.

Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :

- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2020

Points importants :

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

Frais de gestion facturés par le syndic

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.

Proposition de résolution 7.3.1 soumise au vote : mise en conformité des statuts »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution

7.3.2. Goedkeuring van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten – 2/3 meerderheid

Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Om de bekendmaking van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten te verzekeren, lieten wij tot dusver elk jaar de door ons uitgewerkte « Procedure van gedwongen invordering » door de algemene vergadering bekrachtigen.

De wijziging aangebracht aan artikel 577 – 4 voorziet thans de verplichte opname van deze procedure in het reglement van mede-eigendom.

In dit verband hebben sommige Vrederechters reeds hun weigering geuit voor wat betreft de toepassing van de niet-overgeschreven procedure in het reglement van mede-eigendom : **er moet dus met hoogdringendheid worden gehandeld.**

Vermits het gaat om de overschrijving van dit document, hebben wij Meester Eric Riquier tevens gelast met de opmaak van een nieuw beding perfect afgestemd op de beoogde invordering.

Deze clausule wordt hieronder weergegeven :

Betaling van de lasten

Vervaldag - Rappel

Alle aan de mede-eigendom verschuldigde sommen, van welke aard ook, dienen op hun vervaldag te worden betaald.

De mede-eigenaar die de periodieke documenten m.b.t. de lasten (provisies of afrekening) niet ontvangt, dient de syndicus hierover aan te spreken.

Het niet ontvangen van een betalingsuitnodiging kan in geen geval worden aangehaald als een omstandigheid welke de niet-betaling van de verschuldigde sommen rechtvaardigt wanneer blijkt dat de in gebreke blijvende mede-eigenaar de syndicus niet heeft aangesproken om hem het(de) ontbrekend(e) periodiek(e) document(en) opnieuw te laten verzenden.

Bij gebreke aan betaling binnen de gestelde termijn, zal een eerste herinnering per gewone post aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de wanbetaling meer dan 15 dagen aanhoudt, zal een tweede herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de tweede herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, zal een derde herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de derde herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, kan de in gebreke blijvende mede-eigenaar in rechte worden gedagvaard door toedoen van de syndicus.

Indien gerechtvaardigd, kan de dagvaarding tussenkomen na de eerste zonder gevolg gebleven herinnering.

De rappelkosten en, meer in het algemeen, de kosten en erelonen die de syndicus aan de mede-eigendom mag aanrekenen voor het beheer van de wanbetalingen krachtens de contractuele bepalingen, zijn privatieve kosten.

Sancties

Elke betalingsachterstal brengt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, door het louter verstrijken van de vervalltermijn, een vergoeding met zich mee gelijk aan 15% van de onbetaalde sommen, bovenop een verwijlntrest berekend aan 7% 's jaars op de onbetaalde sommen, verhoogd met de vergoeding, en dit tot algehele betaling.

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus (identiek aan onze voorgaande procedure)

Er zij aan herinnerd dat, of voor het geval dat het om een oud uitstaande syndicuscontract gaat, het beheer van een invorderingsdossier ten laste van de in gebreke blijvende partij de toepassing van de volgende kosten en erelonen met zich mee brengt :

- Eerste betalingsherinnering per gewone post	16.12 €
- Tweede herinnering per aangetekend schrijven	32.23 €
- Derde herinnering per aangetekend schrijven	53.72 €
- Opening van een geschillendossier :	
- Forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	177.34 €
- Prestaties in het kader van de invordering van de lasten verschuldigd op een eigendom bezwaard met een vruchtgebruik	Volgens uurtarief

De aangegeven bedragen zijn verbonden aan de index der consumptieprijzen van de maand december 2019, zijnde 188,26.

In geval van positieve stemming over dit punt, zullen deze bedingen en sancties onmiddellijk van toepassing zijn, zonder hun overschrijving vóór notaris af te wachten ; de bekendmaking wordt verzekerd door het op te maken proces-verbaal van de algemene vergadering.

Volgens prijsofferte uitgaande van Notaris Regis Dechamps, zou de kostprijs voor de overschrijving van een dergelijke wijzigende akte neerkomen op **900 € BTW inbegrepen** (Erelonen : 350 € - Dossierkosten : 100 € - Registratierecht : 50 € - Recht van geschrift : 50 € - Registratie : 12,40 € - Overschrijving : 230 € - BTW : 107,60 €).

De door de syndicus gefactureerde erelonen en kosten zullen als volgt vastgesteld zijn :

- Vertegenwoordiging van de mede-eigendom bij de authentieke akte: Forfait : **177.34 €**
Kosten voor het kopiëren en verspreiden van de teksten (ontwerp en definitieve tekst). **Volgens geldend tarief**

Ter stemming punt 7.3.2 : Goedkeuring van de bedingen en sancties m.b.t de niet betaling van de lasten.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 577 – 4 oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Païement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.12 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	177.34 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2019, soit 188,26.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : 177.34 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

Proposition de résolution 7.3.2 soumise au vote : Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution

7.3.3. Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de keuze van de notaris gelast met de overschrijving van de door de algemene vergadering genomen beslissingen – 2/3 meerderheid

Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3

Er zij op gewezen dat in de hypothese waarin de mede-eigendom niet voor notaris Régis Dechamps zou kiezen, de door Lamy onderhandelde tarieven uiteraard niet kunnen gewaarborgd worden.

Ter stemming punt 7.3.3 :Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de keuze van de notaris gelast met de overschrijving van de door de algemene vergadering genomen beslissingen.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

Proposition de résolution 7.3.3 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale : l'assemblée générale choisit le notaire Régis Dechamps.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution

7.3.4. Verplichting tot het opstellen van een huishoudelijk reglement met een « wettelijk » luik - Absolute meerderheid

Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

In de hypothese waarin de algemene vergadering de aanpassing van de statuten zou weigeren (voorgaande rubriek « 1 »), zou de syndicus zich verplicht zien om het « wettelijk » luik van het huishoudelijk reglement op te stellen.

Het door ons uitgewerkte ontwerp bevat dienaangaande verduidelijkingen die niet rechtstreeks voortvloeien uit Artikel 577 van het Burgerlijk wetboek, met name voor wat betreft de werking van de raad van mede-eigendom, die wij opgenomen hebben in dit gedeelte gezien het een orgaan van de mede-eigendom betreft op dezelfde wijze als de algemene vergadering of de rekencommissaris. Bijgevolg zal dit ontwerp ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan een latere algemene vergadering.

De erelonen en bijkomende administratieve kosten gevorderd door de syndicus om te voldoen aan deze nieuwe wettelijke verplichting worden forfaitair vastgesteld op 500 €, exclusief de kosten voor het kopiëren en verspreiden van de teksten (ontwerp en definitieve tekst).

De toekomstige updates van het huishoudelijk reglement, naar aanleiding van beslissingen van de algemene vergadering of nieuwe wetsbepalingen, zullen in rekening worden gebracht aan een vast tarief van 50 € (gekoppeld aan de index van de consumptieprijs van de maand december 2018), exclusief kosten van het kopiëren en verspreiden van de nieuwe geconsolideerde tekst.

Het spreekt vanzelf dat, indien de mede-eigendom deze oplossing kiest, de syndicus elke verantwoordelijkheid afwijst m.b.t. eventuele administratieve verwickelingen als gevolg van het feit dat de statuten niet zullen zijn aangepast, evenals van de spanningen die hieruit zouden kunnen ontstaan tussen personen die zouden verwijzen naar wettelijke bepalingen en anderen die zich zouden steunen op de verouderde statuten.

Ter stemming punt 7.3.4 : Verplichting tot het opstellen van een huishoudelijk reglement met een “wettelijk” luik.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait la mise en conformité des statuts (sous-point « 1 » précédent), le syndic aura alors l'obligation d'établir le volet « légal » du règlement d'ordre intérieur.

A cet égard, le projet que nous avons établi contient des précisions qui ne résultent pas directement de l'article 577 du Code civil, notamment au niveau du fonctionnement du conseil de copropriété, que nous avons intégré dans cette partie étant donné qu'il s'agit également d'un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale ou que le commissaire aux comptes.

En conséquence, ce projet devra donc être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 500 € hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

Proposition de résolution 7.3.4 soumise au vote : Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet légal.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution

**8. Beraadslaging over het(de) voorstel(len) door een mede-eigenaar(s)
Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

**8.1. Principe voor akkoord voor de privé-installatie van een oplaadstation voor elektrische voertuigen op een privé-parkeerplaats – Absolute meerderheid- Verzoek van Dhr Piquard
Accord de principe pour l'installation à charge privative d'une borne de charge de véhicule électrique sur un emplacement de parking privatif – Majorité absolue - Demande de Monsieur Piquard**

De wetgeving ter zake wordt in herinnering gebracht: § 10. Art. 577-2. :

In het geval van paragraaf 9 staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te vernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties :

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

De mede-eigenaar zal de nodige attesten moeten voorleggen vóór de installatie van de installatie (SIAMU, RGIE, verzekering).

Ter stemming punt 8.1: Principe voor akkoord voor de privé-installatie van een oplaadstation voor elektrische voertuigen (maximaal 20A) op een privé-parkeerplaats.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Il est fait rappel de la législation en la matière : § 10. Art. 577-2. : « Dans le cas prévu au paragraphe 9, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
 - l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
 - aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.
- Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Le copropriétaire devra présenter les attestations nécessaires avant placement de l'installation (SIAMU, RGIE, assurance).

Proposition de résolution 8.1 soumise au vote : Accord de principe pour l'installation à charge privative d'une borne de charge (maximum 20A) de véhicule électrique sur un emplacement de parking privatif.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution

8.2. Installatie van een waterverzachter - binnen een begrotingslimiet vn 8500 Excl BTW tot op 10% - 2/3 meerderheid - Verzoek van Dhr Cox.
Installation d'un adoucisseur d'eau - dans une limite budgétaire de 8500€ HTVA à 10% près - Majorité 2/3- Demande de Monsieur Cox.

Door de configuratie van het gebouw zal de waterverzachter zowel actief zijn op het warmwatercircuit dan het koud watersysteem. Wij trekken uw aandacht op het informatief artikel van VIVAQUA in bijlage. De offert van EcoWater in bijlage. Momenteel wordt een aanbesteding uitgeschreven voor andere dienstverleners

Ter stemming punt 8.2: Installatie van een waterverzachter.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Vu la configuration de l'immeuble l'adoucisseur d'eau sera actif aussi bien sur le circuit d'eau chaude que le circuit d'eau froide. Nous attirons votre attention sur la note annexée à l'ordre du jour émanant de VIVAQUA à ce sujet.

L'offre d'EcoWater est annexée à l'ordre du jour. Un appel d'offre est en cours auprès d'autres prestataires.

Proposition de résolution 8.2 soumise au vote : Installation d'un adoucisseur d'eau.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution

9. Administratie en boekhouding : oppuntstellingen - herhaling
Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)
9.1. Privatieve uitgaven van de mede-eigendom voor rekening van de mede-eigenaars
Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Hoewel de algemene regel is om geen privé-uitgaven te doen voor de mede-eigenaars, is het toch zo dat dit in sommige gevallen onvermijdelijk is (bestelling van borden - parlofonen - verwarmingsprobleem), of uit voorzorg (waterlekage bijvoorbeeld), of door situaties die worden veroorzaakt door bewoners, eigenaars of huurders van privé-onderdelen van het gebouw (verhuizen - verhuizen - privé-werken - enz.). Het doel van de vermelding van dit item is om alle mede-eigenaren te herinneren aan hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de mede-eigendom, of ze nu wel of niet de privé-gedeelten van het gebouw bezetten die ze in eigendom hebben.

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privés – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

10. Informatie, verplichting of aanbeveling met betrekking tot de privatieve delen
Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives
10.1. Informatie aangaande het Besluit van de Regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 17 februari 2011 met betrekking tot het EPC, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 maart 2011

Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Alle eigenaars van een onroerend goed gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest – of het gaat om een woning (ongeacht de oppervlakte) of een kantoor van meer dan 500 m² - die dit goed wensen te verkopen (vanaf 1 mei 2011) of te verhuren (vanaf 1 november 2011) zijn ertoe gehouden voor de bekendmaking van deze transactie/verhuur een Energie Prestatiecertificaat te laten opstellen.

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

10.2. Besluit van de regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest ter bepaling van de bijkomende vereisten inzake brandpreventie in verhuurde woningen.
Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Ter herinnering : dit besluit, in werking getreden op 1 juli 2005, legt aan de eigenaars die een woning verhuren de verplichting op rookdetectors te plaatsen. Het is verkiezelijk melding te maken in de huurovereenkomst van de aanwezigheid van deze detector(en).

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

11. Ordre intérieur

11.1. Aanpassing van de clausules betreffende het gebruik van het intern reglement met het oog op de naleving van artikel 577-4 § 2 (punt 7.3) – 2/3 Meerderheid
Adaptation des clauses relatives à l'usage du règlement d'ordre intérieur dans la perspective de la mise en conformité conformément à l'article 577-4 § 2 (point 7.3) – Majorité de 2/3

Ter stemming punt 11.1: Aanpassing van de clausules betreffende het gebruik van het intern reglement met het oog op de naleving van artikel 577-4 (punt 7.3).

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Le projet d'adaptation est annexé à l'ordre du jour.

Proposition de résolution 11.1 soumise au vote : Adaptation des clauses relatives à l'usage du règlement d'ordre intérieur dans la perspective de la mise en conformité.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution

12. Boekhouding van het nieuwe boekjaar Comptabilité du nouvel exercice

12.1. Vaststelling van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Voorziene budget voor de buitengewone kosten
Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires

12.1.1. « Verplicht » reservefonds berekend aan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar
Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

Overeenkomstig artikel 577-5 § 3 1° van het Burgerlijk wetboek, moet er een reservefonds worden aangelegd ten belope van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar, als volgt berekend :

Gewone gemeenschappelijke	Bijdrage	Bedrag van het reservefonds
76 943.40	5%	3 847.17 €
Afgerond op :		3 847 €

Teneinde de betalingsoproepen niet te onderbreken, zullen de bijdragen tot het reservefonds betaald dienen te worden tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
76 943.40	5%	3 847.17 €
Arrondi à :		3 847 €

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.

12.1.2. « Aanvullend » reservefonds – Vaststelling van de jaarlijkse inbreng – Absolute meerderheid

Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

Voorstel om de « verplichte » jaarlijkse inbreng in het reservefonds aan te vullen met een jaarlijkse inbreng van 13 153 € teneinde de totale inbreng op 17.000 € te brengen. Het gaat om een voorgesteld bedrag dat ter zitting verhoogd of verlaagd kan worden zonder dat dit lager kan zijn dan het bedrag van het « verplichte » reservefonds.

Teneinde de opvragingen niet te onderbreken bij de cut off van het boekjaar, zullen deze worden verdergezet volgens de boekhoudkundige vervaldagen tot de gewone algemene vergadering.

De bijdrage uit het reservefonds wordt als volgt verdeeld:

- Een bedrag van 7.000€ zal worden gestort in het speciale fonds "schilderen".
- Een bedrag van 10.000€ zal in het reservefonds worden gestort.

Ter stemming punt 12.1.2 : Voorstel om de verplichte reservefonds aan te brengen met 13.153€ dit om aan een totale inbreng van 17.000 te komen.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 13.153 € afin de fixer la dotation totale à **17.000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

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.

L'apport de fond réserve sera réparti comme suit :

- Un montant de 7.000€ sera versé dans le fonds spécial « peinture »
- Un montant de 10.000€ sera versé dans le fonds de réserve

En cas de rejet de ce point, le montant des provisions sera fixé selon la base légale, soit 5% des frais totaux de 2019-2020.

Proposition de résolution 12.1.2 soumise au vote : « Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 13.153 € afin de fixer la dotation totale à 17.000 €. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

12.2. Wijze van financiering van de door de vergadering vastgestelde uitgaven – Absolute meerderheid
Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Beslissing ter stemming aan de AV voorgelegd : financiering van de uitgaven beslist door de algemene vergadering via het reservefonds et unieke oproep van 10.000€

Reservefonds voor het nieuwe jaar		Montant
Saldo op de eindbalans		26.042,68
Inbreng	Verplichte inbreng	3.847,17
	Aanvullende inbreng	13.152,83
	Totaal inbreng	17.000,00
Afnames		
	Parlofonie	15.000,00
	Totaal afnames	15.000,00
Theoretisch saldo eind nieuw boekjaar		28.042,68

Ter stemming punt 12.2 Wijze van financiering van de door de vergadering vastgestelde uitgaven.

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve. et un appel de fond unique d'un montant de 10.000€

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		26.042,68
Apports	Dotation obligatoire	3.847,17
	Dotation complémentaire	13.152,83
	Total des apports	17.000,00
Prélèvements		
	Parlophonie	15.000,00
	Total des prélèvements	15.000,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		28.042,68

(*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

Proposition de résolution 12.2 soumise au vote : « Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

12.3. Goedkeuring van het voorziene budget voor de courante onderhoudsuitgaven, de werkingskosten en de kosten van beheer van de gemeenschappelijke delen en uitrustingen van het gebouw – Absolute meerderheid

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

Zie de inhoud van de kolom uiterst rechts in de vergelijkende uitgaventabel.

Ter stemming punt 12.3 : “Goedkeuring van het voorziene budget.”

Er wordt naar de tabel met de stemresultaten verwezen om na te gaan of de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden

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

Proposition de résolution 12.3 soumise au vote : « Approbation du budget. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

12.3.1. Projectie van de periodieke oproepen tot provisie

Projection des appels de provisions périodiques

Volgens het voorgelegd budget, worden de bedragen van de vooraf betaalbare maandelijkse Provisie oproepen als volgt bepaald :

Aard van de provisie	Jaarlijks budget		Aant.	Bedrag provisie	Verschil in %
	Afgesloten boekjaar	Lopend boekjaar			
"Huurderskosten" volgens gebruik	87 000	74 000	4	18 500	-14.94%
"Eigenaarskosten" volgens gebruik	3 000	11 000	4	2 750.00	266.67%
Totaal van de "gewone" uitgaven	90 000	85 000		21 250.00	-5.56%
Inbreng reservefonds	12 000	17 000	4	4 250.00	41.67%
Unieke oproep		10 000		10000	
TOTAAL	102 000	112 000		35 500.00	9.80%

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	87 000	74 000	4	18 500	-14.94%
Frais "propriétaires" svt l'usage	3 000	11 000	4	2 750.00	266.67%
Total des dépenses "ordinaires"	90 000	85 000		21 250.00	-5.56%
Apport fonds de réserve	12 000	17 000	4	4 250.00	41.67%
Appel de fond unique		10 000		10000	
TOTAL	102 000	112 000		35 500.00	9.80%

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.

Opgesteld op 12/10/2020
Etabli le 12/10/2020

De syndicus/ Le syndic

Ter informatie :

De volgende algemene vergadering zal plaatsvinden op 11 Oktober 2021 om 19uur.
Plaats: NH hotel Brussels Airport, De kleetlaan, 14 in diegem

À titre informatif:

La prochaine assemblée générale aura lieu le 11 Octobre 2021 à 19h.
Lieu : A l'hôtel NH Brussels Airport, De kleetlaan , 14 à 1831 Diegem



Vereniging van mede-eigendom residentie WATER VIEW - Algemene vergadering van 12/10/2020
Namen van eigenaars die tegen hebben gestemd (C) of zich van stemming hebben onthouden (A)
Association des copropriétaires de la résidence WATER VIEW - Assemblée générale du 12/10/2020

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Naam Nom	6.1.5	7.1	7.1.1	7.2	8.2
AGTEN Jean-Marie					C
AMELOOT Willem					C
ARENT CONSULTING					A
ARTCOS c/o M CARON Philippe					A
BAGGERMAN-CALLEBAUT					C
BARTHELIS Michael					C
BASTIEN - SPAPENS	C				
BASTIEN Kevin	C				
BEHETS Joseph en DE VOS Marc					C
BOONS Nicole					C
BOURLARD					C
BRACKEVA - DE PREZ					C
BRIAN R. BYRNE					A
BULENS - LUCAS					C
CABINET DE GYNECOLOGIE					A
CABINET DE PEDIATRIE					A
CLAES Marvin				C	C
COX - DABEKAUSSEN					C
CURA NUMI c/o Mme VAN BEVER Lili					C
DE CANNIERE - SNOEKS					C
DE MULDER - VAN DER PERRE					A
DE PRINS Dirk					C
DEMEURE Thierry					C
DINGS - HARDEMAN					C
DUIJSTER - DE VOS					C
ELNIMO					C
EXILO - DE MUYNCK Luc					C
GROSSEN					C
H M & C (Haeren Eric)				C	C
HAILLEZ - EEMAN					C
HELLEMANS Bart				C	C
IMMOPHAR (Philippe Baert)					C
INGELAERE Frank				C	C
INTERNATIONAL CONSULTANCY &				C	C

Nom	6.1.5	7.1	7.1.1	7.2	8.2
JOURET - HIGGINSON Erika					A
KEVIN Michael					C
KUIJER - TAMINIAU					C
LEMAN Johan					C
MARCHAND Etienne - Marchand Pierr					A
MARECHAL					C
MASQUILLE - VAN HOOF					C
MESSLIS Lutgarde					C
MOENS - VAN DERSTAPPEN					C
OLBRECHTS Diederik					C
PIQUARD Alain					C
PUTTEMANS Monique					C
RENS Hans - De Meulemeester Katalij					C
RENSON Caroline					C
ROBBRECHT Elke					C
SARUSA					C
SCHUTYSER Kristof BVba					C
SOESTRONCK - QUINTIJN					C
TIELEMAN - VOLKOVA Rudolf					C
VACAN INVEST					C
VAN DEN EYNDE Sara		C	C		C
VANKERCKHOVEN- CAUWENBERG					C
VERLINDEN					C
WANSART					C