

Association des copropriétaires
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

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 11/10/2021 A 18H30**

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

18	copropriétaires présents sur 84, totalisant	2.385 /	10.000 quotités (soit 24%)
34	copropriétaire(s) représenté(s) sur 84, totalisant	4.757 /	10.000 quotités (soit 48%)
52	copropriétaires présents et représentés sur 84, totalisant	7.142 /	10.000 quotités (soit 71%)

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 le **24/09/2021**.

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.

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

- | | |
|---|------------|
| 1. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice | 3.4 |
| 2. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé | 4.1 |

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.

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

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 § 4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Article 577-6 § 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. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge conseil de copropriété	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
5;3	Décharge au syndic	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Monsieur DUMONT	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Monsieur CLAES	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Monsieur KUIJER	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Monsieur PIQUARD	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Monsieur DEMEURE	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Commissaire comptes : Monsieur DUMONT	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat syndic	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic/CC contrats récurrents	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Mandat syndic/CC action justice JACQMAIN	50%	5.884	1.169	0	83,43%	accepté
7.2	Surveillance hebdomadaire Marvin CLAES	50%	6.912	141	0	98,00%	accepté
10.1.2	Fonds de réserve complémentaire 17.000 €	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté
10.3	Approbation du budget	50%	7.053	0	0	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Article 577-8/1 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Contrat	Fournisseur	Échéance	Durée
Entretien de la porte de garage	Thyssen Krupp	19 janvier	Annuellement
Entretien et dépannage des (5) ascenseurs	DE LIFT BVBA	01 septembre	Annuellement
Organisme de contrôle ascenseur	BTV	24 février	Annuellement
Entretien des pompes de relevage	ECO SOLUTIONS	19 février	Annuellement
Extincteurs	BGS	12 juin 2023	10 ans
Prévention incendie	PACINA	6 novembre	Annuellement
Entretien des parties communes	SNB	23 septembre	Annuellement
Assurance RC	AG insurance	31 décembre	Annuellement
Assurance incendie	Vivium	31 mai	Annuellement
Entretien pompes à chaleur	Clima&Partners	31 décembre 2022	5 ans

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

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

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

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. 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 :

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Sécurisation des portes d'entrée (déportation parlophonie) :**
28.098.63 €
- **Mise en conformité des statuts**
4.000 €

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	47 042.68
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	10 000.00
Apport fonds peinture châssis/parties communes	7 000.00
Apport fonds porte d'entrée	10 000.00
Intérêts de retard	41.89
Total des apports	27 041.89
Prélèvements sur l'exercice	
Nihil	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	74 084.57

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/06/2020 au 31/05/2021)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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

Proposition de résolution 4.2 soumise 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. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice
5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

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. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

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. Décharge au syndic – Majorité absolue

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. Elections & mandats

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

Article 577-8/1 :

- § 1^{er} Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1^{er}.
- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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. Monsieur Georges DUMONT - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : « Monsieur Georges 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.

6.1.2. Monsieur Marvin CLAES - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : « Monsieur Marvin 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.

6.1.3. Monsieur Fons KUIJER - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : « Monsieur Fons 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. Monsieur Alain PIQUARD - Majorité absolue

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. Monsieur Thierry DEMEURE - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.5 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.

6.2. 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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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. Monsieur Georges DUMONT - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2.1 soumise au vote : « Monsieur Georges 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. 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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

Extrait de l'article 577-8/1 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

La résolution n'a pas d'objet.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue

Article 577-8 § 1er (extrait) : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Proposition de résolution 6.4 soumise au vote : « Reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. »

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.

An.

[Signature]

6.4.1. 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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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.

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

7.1. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification

Article 577-9 § 1er : Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

7.1.1. Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété d'introduire une action en justice à l'encontre de la S.A. Jacqmain dans le cadre des infiltrations persistantes dans l'appartement 7.09 et les parties communes – Majorité absolue

Depuis plusieurs années des infiltrations persistent dans l'appartement 7.09 ainsi que dans les parties communes sans qu'une solution définitive n'ait été apportée par la S.A. Jacqmain. Il sera demandé à l'Assemblée Générale de donner mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété afin d'introduire une action en justice à l'encontre de la S.A. Jacqmain dans le cadre de la garantie décennale. Le syndic et le conseil de copropriété évalueront l'opportunité d'inclure les dossiers suivants dans l'action en justice : corrosion des canalisations incendie et déplacement des groupes airco du local vélo en toiture.

Proposition de résolution 7.1.1 soumise au vote : « Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété d'introduire une action en justice à l'encontre de la S.A. Jacqmain dans le cadre des infiltrations persistantes dans l'appartement 7.09 et les parties communes. »

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. Proposition de Monsieur Marvin CLAES : Mise en place d'une surveillance hebdomadaire des parties communes – Majorité absolue

Suite aux nombreux problèmes (dégradations des parties communes, non-respect du ROI) rencontrés dans la copropriété, principalement liés aux locations de courte durée et les nombreux changements de locataires, il est proposé à l'Assemblée Générale de mettre en place un contrat de surveillance des parties communes avec Monsieur Marvin CLAES.

Le programme de surveillance des parties communes sera exécuté de la manière suivante :

- Chaque semaine (€ 120/semaine) : Ascenseurs, halls d'entrée, portes, serrures et ferme-portes, local lavoir et parking.
- Toutes les deux semaines (supplément de € 80/semaine) : couloirs, paliers, locaux communs/stockage, façades extérieures, portes.

Monsieur Marvin CLAES donnera également accès aux fournisseurs/sous-traitants et effectuera un contrôle des travaux réalisés (uniquement pour les petits travaux). Il se chargera également de la coordination et la surveillance de la maintenance des parties communes par la société SNB.

Une liste des relevés sera conservée et mise à disposition des copropriétaires.

Sous réserve de l'acceptation par l'assemblée générale de la mise en place de cette surveillance des parties communes, le syndic appliquera sa grille tarifaire suite à la présence d'un gardien/concierge. Une réduction de 10% des honoraires de base sera appliquée, ce qui équivaut à un montant de 145 €/mois.

Coût annuel :

26x €120

26x €200

1x €250 (frais forfaitaires administratifs)

-€1740 (réduction honoraires)

€ 6.830,- TVA inclus

Monsieur CLAES veillera à assurer sa RC dans le cadre de la surveillance des parties communes.

Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : « Mise en place d'une surveillance hebdomadaire des parties communes conformément à la proposition de Monsieur Marvin CLAES ci-dessus. »

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.

8. Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)

8.1. Rappel de des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Extrait de l'article 577 – 4 § 1er 2° : Le règlement de copropriété doit comprendre les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces 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	16.18 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.37 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.94 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	178.06 €
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.

8.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs 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 privatifs – 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.

9. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

9.1. 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

Tout propriétaire d'un bien immobilier 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 Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

9.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

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.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 577-5 § 3 1° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

10.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

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
75 773.00 €	5%	3 788.65 €
Arrondi à :		3 789 €

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.

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

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **13.211 €** 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 » des châssis/parties communes.
- Un montant de 10.000€ sera versé dans le fonds de réserve général.

Proposition de résolution 10.1.2 soumise au vote : « Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 13.211 € 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.

10.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		74 084.57
Apports	Dotation obligatoire	3 789.00
	Dotation complémentaire	13 211.00
	Total des apports	17 000.00
Prélèvements	Mise en conformité des statuts/ROI	4 000.00
	Sécurisation portes d'entrée	28 098.63
	Total des prélèvements	32 098.63
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		58 985.94

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

10.3. 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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

Proposition de résolution 10.3 soumise au vote : « 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. »

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30.

Etabli le 11/10/2021

Le syndic

THIERRY DEMELRE

Toute remarque relative au présent-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 d'octobre.

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.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

Signature



Association des copropriétaires de la résidence WATER VIEW - Assemblée générale du 11/10/2021

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

Nom	7.1.1	7.2
BASTIEN - SPAPENS		C
BASTIEN Kevin		C
JACQMAIN	C	
JACQMAIN - BER	C	

Vereniging van mede-eigenaars
van de residentie
WATER VIEW
Diksmuidelaan 2/4
Negende Linielaan 37
1000 - **BRUSSEL**
KBO NR. : **0837.740.401**



Lamy Belgium nv
Agentschap BASILIX
Technologiestraat 11 D
1082 BRUSSEL
☎ : 02/465.38.85
KBO NR. : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAAL VAN DE BESLISSINGEN VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
GEHOUDEN OP 11/10/2021 OM 18U30**

Na controle van de aanwezigheden, de volmachten en de stemrechten, telt de vergadering :

18	Aanwezige mede-eigenaars op 84	2 385 / 10.000 kwotiteiten	(hetzij 24%)
34	Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 84	4 757 / 10.000 kwotiteiten	(hetzij 48%)
52	Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 84	7 142 / 10.000 kwotiteiten	(hetzij 71%)

Gezien de vergadering regelmatig werd opgeroepen en het dubbele quorum voorzien door de wet (Art. 577-6 § 5.) zijnde bereikt, kan zij rechtsgeldig beraadslagen over haar dagorde, zoals bepaald in de bijeenroeping gericht aan alle mede-eigenaars op **24/09/2021**.

Bij de ondertekening van de aanwezigheidslijst, heeft elke eigenaar of mandataris een stembiljet ontvangen met de formulering van de verschillende punten waarover hij uitgenodigd wordt zich uit te spreken tijdens de vergadering. Een exemplaar van gezegd stembiljet zal aan het proces-verbaal worden gevoegd.

Enkel de genummerde punten die vermeld staan in witte letters op zwarte achtergrond werden ter stemming van de algemene vergadering voorgelegd en te dien titel vermeld in het op te stellen proces-verbaal der beslissingen. De andere punten worden ter informatieve titel gegeven en zullen niet noodzakelijkerwijze in het proces-verbaal worden opgenomen.

NR. BIJLAGE(N) GEVOEGD AAN DE DAGORDE

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Vergelijkende lastentabel en voorziene budget van de lopende lasten van het nieuwe boekjaar | 3.4 |
| 2. | Verslag over de rekeningen van het afgesloten boekjaar | 4.1 |

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

1. Benoeming van de Voorzitter van de algemene vergadering – Absolute meerderheid

Uittreksel van artikel 577-6 § 5 : « De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten. »

Uittreksel van artikel 577-8 §4 9° : Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht, indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is. »

De algemene vergadering aanvaardt met een zeer ruime meerderheid de benoeming van dhr. DEMEURE als voorzitter van onderhavige vergadering.

2. Benoeming van de secretaris – Absolute meerderheid

Artikel 577-6 § 10 : De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De algemene vergadering aanvaardt met een zeer ruime meerderheid de benoeming van dhr. THUYSAERT, vertegenwoordiger van Lamy-Nexity, als secretaris van de algemene vergadering.

Vervolgens wordt de dagorde, zoals voorkomende in de oproepingsbrief, aangehaald. Na beraadslaging neemt de algemene vergadering volgende beslissingen voortkomende uit de telling van de stembiljetten.

PUNT NR.	BESLISSING TER STEMMING VOORGELEGD	VEREISTE QUORUM	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTATEN	
4.2	Goedkeuring van de rekeningen	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
5.1	Kwijting raad van mede-eigendom	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
5.2	Kwijting rekencommissaris	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
5;3	Kwijting aan de syndicus	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.1	Dhr. DUMONT	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.2	Dhr. CLAES	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.3	Dhr. KUIJER	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.4	Dhr. PIQUARD	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.5	Dhr. DEMEURE	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.2.1	Rekencommissaris : dhr. DUMONT	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.4	Mandaat syndicus	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
6.4.1	Mandaat syndicus/RvM terugkerende contracten	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
7.1.1	Mandaat syndicus/RvM gerecht. proc. JACQMAIN	50%	5 884	1 169	0	83,43%	aanvaard
7.2	Wekelijkse controle Marvin CLAES	50%	6 912	141	0	98,00%	aanvaard
10.1.2	Aanvullend reservefonds 17.000 €	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard
10.3	Goedkeuring van het budget	50%	7 053	0	0	100,00%	aanvaard

De hiernavolgende verduidelijkingen, voortkomende uit de ter zitting gevoerde bespreking, vervolledigen, enerzijds, de informatie van de mede-eigenaars overgemaakt in bijlage van de oproeping en, anderzijds, de formulering van de punten vermeld op het (de) stembiljet(ten) met het oog op de beslissingname voorgelegd ter goedkeuring van de algemene vergadering.

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

3.1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak

Artikel 577-8/1 § 4 : Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

3.2. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracten (artikel 577-8 § 4 14) - Evaluatie

Artikel 577-8 § 4 14° : Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

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

Contract	Leverancier	Vervaldag	Looptijd
Onderhoud garagepoort	Thyssen Krupp	19 januari	Jaarlijks
Onderhoud en pechverhelping van de (5) liften	DE LIFT BVBA	01 september	Jaarlijks
Controle-organisme lift	BTV	24 februari	Jaarlijks
Onderhoud van de hevelpompen	ECO SOLUTIONS	19 februari	Jaarlijks
Brandblussers	BGS	12 juni 2023	10 jaar
Brandpreventie	PACINA	6 november	Jaarlijks
Onderhoud van de gemeenschappelijke delen	SNB	23 september	Jaarlijks
BA-verzekering	AG insurance	31 december	Jaarlijks
Brandverzekering	Vivium	31 mei	Jaarlijks
Onderhoud warmtepompen	Clima&Partners	31 december 2022	5 jaar

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

Er zijn thans geen geschillendossiers en er lopen geen gerechtelijke procedures.

3.4. Samenvatting van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (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.

3.5. Opvolging van de uitvoering van de beslissingen genomen tijdens de algemene vergadering

Volgens de lastenafrekening moeten de volgende uitgaven worden genoteerd in het kader van de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering.

Nog niet uitgevoerde of gedeeltelijk uitgevoerde beslissingen

- **Beveiliging van de inkomdeuren (parlofonie op afstand) :**
28.098,63 €
- **Aanpassing van de statuten**
4.000 €

3.6. Situatie van het reservefonds

Saldo bij heropening van het boekjaar	47 042,68
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	10 000,00
Inbreng schilderwerk chassis/gemeensch.delen	7 000,00
Inbreng fonds inkomdeur	10 000,00
Verwijlintresten	41,89
Totaal inbreng	27 041,89
Afnames tijdens het boekjaar	
Nihil	0,00
Totaal afnames tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	74 084,57

4. Boekhouding van het afgelopen boekjaar (van 01/06/2020 tot 31/05/2021)**4.1. Verslag van de rekencommissaris of van het college van rekencommissarissen**

Artikel 577-8/2 : De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald

4.2. Goedkeuring der algemene rekeningen en hun spreiding in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 4.2 ter stemming voorgelegd : « Goedkeuring van de algemene rekeningen en hun spreiding in de individuele afrekeningen »

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

5. Kwijting van de rekeningen en van het beheer van het boekjaar**5.1. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid**

Voorstel tot beslissing 5.1 ter stemming voorgelegd : « Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom »

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

5.2. Kwijting aan de rekencommissaris – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 5.2 ter stemming voorgelegd : « Kwijting aan de rekencommissaris »

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

5.3. Kwijting aan de syndicus – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 5.3 ter stemming voorgelegd : « Kwijting aan de syndicus »

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

6. Verkiezingen & mandaten

6.1. Mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

Artikel 577-8/1 :

- § 1 In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.
- § 2 In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.
- § 3 De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.
- § 4 Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

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

6.1.1. Dhr. Georges DUMONT – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.1 ter stemming voorgelegd : « Dhr. Georges DUMONT. »

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

6.1.2. Dhr. Marvin CLAES - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.2 ter stemming voorgelegd : « Dhr. Marvin CLAES. »

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

6.1.3. Dhr. Fons KUIJER - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.3 ter stemming voorgelegd : « Dhr. Fons KUIJER. »

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

6.1.4. Dhr. Alain PIQUARD - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.4 ter stemming voorgelegd : « Dhr. PIQUARD. »

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

6.1.5. Dhr. Thierry DEMEURE – Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.1.5 ter stemming voorgelegd : « Dhr. DEMEURE. »

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

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

Artikel 577-8/2 : De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

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

6.2.1. Dhr. Georges DUMONT - Absolute meerderheid

Voorstel tot beslissing 6.2.1 ter stemming voorgelegd : « Dhr. Georges DUMONT. »

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

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

Artikel 577-8/2 : De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Uittreksel van artikel 577-8/1 § 4 : Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Beslissing zonder voorwerp.

6.4. Mandaat van de syndicus : de NV Lamy Belgium / Agentschap Basilix - Absolute meerderheid

Artikel 577-8 § 1 (uittreksel) : De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

Voorstel tot beslissing 6.4 ter stemming voorgelegd : « Hernieuwing van het mandaat van de syndicus tot aan de volgende gewone algemene vergadering. »

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

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

Uittreksel van artikel 577-8 § 1 : Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Voorstel tot beslissing 6.4.1 ter stemming voorgelegd : « Mandaat aan de syndicus om, in overleg met de raad van mede-eigendom, alle terugkerende 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 op welke manier de voorstellen tot beslissing aanvaard of geweigerd werden.

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

7.1. Gerechtelijke procedure(s) ingesteld of in te stellen door of lastens de vereniging van mede-eigenaars – Bekrachtiging

Artikel 577-9 § 1): De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

7.1.1. Mandaat aan de syndicus om, in overleg met de raad van mede-eigendom, een gerechtelijke procedure te kunnen inleiden lastens de N.V. Jacqmain in het kader van de aanhoudende infiltraties in het appartement 7.09 en de gemeenschappelijke delen – Absolute meerderheid

Het appartement 7.09 evenals de gemeenschappelijke delen worden sinds een aantal jaren aangetast door waterinfiltraties waaraan de N.V. Jacqmain nog niet definitief heeft verholpen. Er zal aan de Algemene vergadering worden gevraagd om mandaat te geven aan de syndicus om, in overleg met de raad van mede-eigendom, een gerechtelijke procedure in te leiden lastens de N.V. Jacqmain in het kader van de tienjaarlijkse waarborg. De syndicus en de raad van mede-eigendom zullen beoordelen of het zinvol is om de volgende dossiers op te nemen in de gerechtelijke procedure : corrosie van de brandleidingen en verplaatsing van de aircogroepen van het fietsenlokaal op het dak.

Voorstel tot beslissing 7.1.1 ter stemming voorgelegd : « Mandaat aan de syndicus om, in overleg met de raad van mede-eigendom, een gerechtelijke procedure te kunnen inleiden lastens de N.V. Jacqmain in het kader van de aanhoudende infiltraties in het appartement 7.09 en de gemeenschappelijke delen . »

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

7.2. Voorstel van dhr. Marvin CLAES : Invoering van een wekelijkse controle van de gemeenschappelijke delen – Absolute meerderheid

Naar aanleiding van de talrijke problemen (schade in de gemeenschappelijke delen, niet-naleving van het RIO) in de mede-eigendom, hoofdzakelijk verband houdend met de kortstondige huurperiodes en de veelvuldige wisselingen van huurders, wordt aan de Algemene vergadering voorgesteld om een contract te voorzien m.b.t. de bewaking van de gemeenschappelijke delen met dhr. Marvin CLAES.

Het controleprogramma voor de gemeenschappelijke delen zal als volgt worden uitgevoerd :

- Elke week (€ 120/week) : liften, inkomhallen, deuren, sloten en deursluiters, waslokaal en parking.
- Om de twee weken (supplement van € 80/week) : gangen, overlopen, gemeenschappelijke lokalen/opslaglokalen, buitengevels, deuren.

Dhr. Marvin CLAES zal toegang verlenen aan de leveranciers/toeleveranciers en de uitgevoerde werken controleren (enkel voor kleine werken). Hij zal tevens instaan voor de coördinatie en de controle op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen door de vennootschap SND.

Er zal een lijst van de controles worden bijgehouden en ter beschikking worden gesteld van de mede-eigenaars.

Onder voorbehoud van aanvaarding door de algemene vergadering van de invoering van deze controle in de gemeenschappelijke delen, zal de syndicus toepassing maken van zijn tarieven naar aanleiding van de aanwezigheid van een bewaker/huisbewaarder. Er zal een korting van 10% van de basiserelonen worden toegepast, hetgeen neerkomt op een bedrag van 145 €/maand.

Jaarlijkse kostprijs :

26x €120

26x €200

1x €250 (administratieve forfaitaire kosten)

-€1740 (verlaging honoraria)

€ 6.830,- btw inbegr.

Dhr. CLAES zal een BA-verzekering voorzien in het kader van de controle van de gemeenschappelijke delen.

Voorstel tot beslissing 7.2 ter stemming voorgelegd : « Invoering van een wekelijkse controle van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig hogervermeld voorstel van dhr. Marvin CLAES. »

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

8. Administratie en boekhouding : oppuntstellingen – herhaling(en)

8.1. Herhaling van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten waarover voorheen door de AV werd gestemd, maar die nog niet werden overgeschreven in een wijzigende basisakte

Uittreksel van Artikel 577 – 4 § 1, 2° : Het reglement van mede-eigendom moet bevatten : de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten ,evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met

Vervaldag - Rappels

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 vervalttermijn, een vergoeding met zich mee gelijk aan 15% van de onbetaalde sommen, bovenop een verwijlrent 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	16.18 €
- Tweede herinnering per aangetekend schrijven	32.37 €
- Derde herinnering per aangetekend schrijven	53.94 €
- Opening van een geschillendossier :	
- Forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	178.06 €
- 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 consumptieprijsen van de maand december 2019, zijnde 188,26.

8.2. Privatieve kosten blootgesteld door de mede-eigendom voor rekening van de mede-eigenaars

Hoewel als algemene regel geldt dat er geen privatieve kosten voor rekening van de mede-eigenaars worden aangegaan, is dit in bepaalde gevallen onvermijdelijk (bestelling van plaatjes – herstelling parlofoon – verwarmingsprobleem), hetzij ten bewarende titel (bv. waterlek), hetzij ingevolge situaties veroorzaakt door bewoners, eigenaars of huurders van privatieve gedeelten van het gebouw (intrek – verhuis – privatieve werken, enz.). De inschrijving van dit punt op de dagorde heeft als doelstelling alle mede-eigenaars te herinneren aan hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de mede-eigendom, ongeacht of zij de privatieve delen die zij in het gebouw bezitten al of niet bewonen.

9. Informatie, verplichting of aanbeveling met betrekking tot de privatieve delen

9.1.

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

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/verhuring een Energie Prestatiecertificaat te laten opstellen.

9.2.

Besluit van de regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest ter bepaling van de bijkomende vereisten inzake brandpreventie in verhuurde woningen

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

10. Boekhouding van het nieuwe boekjaar

10.1. Vaststelling van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Voorziene budget voor de buitengewone kosten

Artikel 577-8 § 4 18° : Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht: de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

Artikel 577-5 § 3 1° : Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking. De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

10.1.1. « Verplicht » reservefonds berekend aan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar

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 lasten	Bijdrage	Bedrag van het reservefonds
75 773,00 €	5%	3 788,65 €
Afgerond op		3 789 €

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.

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

Voorstel om de « verplichte » jaarlijkse inbreng in het reservefonds te vervolledigen met een jaarlijkse inbreng van **13.211 €** teneinde de totale inbreng op **17.000 €** te brengen. Dit bedrag kan ter zitting verhoogd of verlaagd worden, doch kan niet minder 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 inbreng in het reservefonds zal als volgt worden gespreid :

- Een bedrag van 7.000€ zal worden gestort in het bijzonder fonds « schilderwerken » van de chassis/gemeenschappelijke delen.
- Een bedrag van 10.000€ zal in het algemene reservefonds worden gestort.

Voorstel tot beslissing 10.1.2 ter stemming voorgelegd : « Voorstel om de « verplichte » jaarlijkse inbreng in het reservefonds te vervolledigen met een jaarlijkse inbreng van 13.211 € teneinde de totale inbreng op 17.000 € te brengen. »

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

10.2. Financieringswijze van de uitgaven beslist door de algemene vergadering – Absolute meerderheid

Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar		Bedrag
Saldo volgens balans bij afsluiting		74 084,57
Inbreng	Verplichte inbreng	3 789,00
	Bijkomende inbreng	13 211,00 (*)
	Totaal inbreng	17 000,00
Afnames	Aanpassing van de statuten/RIO	4 000,00
	Beveiliging inkomdeuren	28 098,63
	Totaal afnames	32 098,63
Theoretisch saldo bij afsluiting van het nieuwe boekjaar		58 985,94

(*) onder voorbehoud van akkoord van de algemene vergadering

10.3. 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

Artikel 577-8 § 4 18° : Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht: de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

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

Voorstel tot beslissing 10.3 ter stemming voorgelegd : « 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. »

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

De dagorde zijnde uitgeput, wordt de zitting geheven om 21u30.

Opgesteld op 11/10/2021

De syndicus

Elke opmerking met betrekking tot onderhavig proces-verbaal moet geformuleerd worden overeenkomstig de wet (cfr. artikel 577-9 § 2).

De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden :

tijdens de 1^e helft van de maand oktober.

Elke mede-eigenaar kan de algemene vergadering verzoeken om te beraadslagen over het door hem bepaalde voorstel.

Teneinde evenwel dit punt op de dagorde te kunnen noteren mits inachtnaam van de oproepingstermijnen, moet de aanvraag schriftelijk aan de syndicus worden gericht, minstens drie weken vóór de eerste dag van de hierboven vermelde tweewekelijkse periode.

Handtekening van de nog aan het einde van de zitting aanwezige mede-eigenaars of last