

**NOTULEN van Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars
BRUSSELS SQUARE**

Kiekenmarkt 40-52/Kleerkopersstraat 18-22 te 1000 Brussel
02 oktober 2019

KBO: 0837.980.030 en 0849.065.942

Hoofdvereniging - Aanwezigen: 5.621.000 op 10.000.000 aandelen en 1 op 4 eigenaars.

De hoofdvereniging is niet in aantal. Er dient een tweede algemene vergadering georganiseerd te worden.

Deelvereniging Lot2 – Aanwezigen: 5.621 op 10.000 aandelen en 50 op 95 eigenaars.

Alle beslissingen aangaande Lot 2 werden met unanimité van stemmen genomen, tenzij anders vermeld.

Stemming :

1. a. Aanstelling voorzitter.

Mevr. Morbee

1.b. Aanstelling secretaris.

Verimass

1.c. Aanstelling stemopnemer(s).

Verimass

2. Bespreking en goedkeuring uitgaven en balans tot 30/04/2019

Alle eigenaars ontvingen een gedetailleerde lijst met alle facturen verdeeld per rubriek, een individuele afrekening, een vermogensstaat bij einde boekjaar, een vergelijkende tabel over de laatste 3 jaar en een budget. De syndicus overloopt de rekeningen en geeft uitleg bij de verschillende rubrieken.

De rekeningen werd nagekeken door de raad van mede-eigendom.

Het overschot op het budget kon niet worden weggeboekt naar de reserve wegens de openstaande rekening van Lot 1,3 en 4.

De eigenaar van de inkomhal zal in eerste instantie in gebreke worden gesteld voor de slechte werking van de inkomdeur.

De uitgaven bedroegen € 140.194,62.

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

Stemt neen: STL&Co

3a. Kwijting syndicus voor de hoofdvereniging.

Er kan niet rechtsgeldig gestemd worden.

3b. Aanstelling syndicus voor de hoofdvereniging.

Er kan niet rechtsgeldig gestemd worden.

4a. Kwijting syndicus voor de deelvereniging lot 2.

De vergadering geeft kwijting aan Verimass.

Stemt neen: Gillioen; STL&Co;

4b. Aanstelling syndicus voor de deelvereniging lot 2.

De vergadering stelt Verimass aan als syndicus.

Stemt neen: Gillioen; STL&Co; Dings

5. Verplichtingen naar aanleiding van de nieuwe wet op de mede-eigendom.

a. Mandaat aan voorzitter voor ondertekening van de syndicus overeenkomst.

De vergadering geeft mandaat aan de voorzitter om de overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Stemt neen: STL&Co

b. De vergadering wordt geïnformeerd over de wettelijke verplichting voor de opbouw van de wettelijke reserve te bedragen van minimum 5% van het werkkapitaal.

De vergadering beslist om € 10.000,- op te vragen voor aanvulling van de wettelijke reserve.

c. Een nieuwe RIO (Reglement van Interne Orde) wordt gepubliceerd op de website van de VME.

Dit RIO omvat het bestaand huishoudelijk reglement, de regels betreffende de bevoegdheden en de werking van de AV, de regels betreffende de benoeming en mandaat van de syndicus, de jaarlijkse 15 daagse periode van de AV. Eigenaars wordt aangeraden om dit reglement te laten ondertekenen door hun huurders.

6. Aanstelling leden Raad van Mede-eigendom voor de hoofdvereniging.

Er kan niet rechtsgeldig gestemd worden.

7. Aanstelling leden Raad van Mede-eigendom voor de deelvereniging lot 2.

Mevr. Morbee, Dhr. Lumen, Dhr. De Cock, Dhr. Broothaerts & Dhr. Janssens-Michaux

8. Aanstelling commissaris van de rekeningen voor de hoofdvereniging.

Er kan niet rechtsgeldig gestemd worden.

9. Aanstelling commissaris van de rekeningen voor de deelvereniging lot 2.

De raad van mede-eigendom

Stemt neen: Janssens-Michaux;

10. Uit te voeren werken.

Geen werken voorzien.

11. Stand van zaken expertise bouwproblematiek.

Het verslag over de stand van zaken vanwege de bouwheer wordt voorgelezen en ter beschikking gesteld op de website. Verticale afvoerbuizen regenwaterafvoer werden vernieuwd. Dit staat buiten de hangende procedure van douchebakken maar maakt wel deel uit van een algemene bouwproblematiek.

Expertise douchebakken is beëindigd en een minnelijk vergelijk tussen de respectievelijke actoren is niet gelukt. GMA heeft de bedragen waarvoor hij door de expert voor verantwoordelijk gesteld werd ter beschikking gesteld aan zijn advocaat voor de respectievelijke uitbetalingen. Voor de rest kreeg de advocaat van GMA de opdracht om de tegenpartijen terug op de rechtbank te brengen. Er dient nu te worden gewacht op een vonnis.

Een aantal, nog niet herstelde schades, maken deel uit van de volledige procedure.

12a. Gewone begroting.

€ 134.000,-

Een eventueel overschot op de begroting mag worden weggeboekt naar het reservekapitaal.

12b. Bijzondere begroting.

€ 10.000 voor de opbouw van de wettelijke reserve.

13. Varia

a. Afkoop erfpacht.

De vergadering bespreekt de mogelijke afkoop van de erfpacht en stelt vast dat afkoop op dit ogenblik waarschijnlijk niet mogelijk is. Eigenaars die wel initiatief zouden nemen hierover mogen de RVM hiervan verwittigen.

Het opgeplooid groentapijt op het tussendak wordt verwijderd indien economisch haalbaar. De RVM mag hierover beslissen.

L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

Tél : 016 226 325
Fax : 016 222 853

www.verimass.be

immo@verimass.be

KBO/BCE : 0447.875.625
BIV/IPI : 202.941

**PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée générale de l'Association des Copropriétaires
de la Résidence BRUSSELS SQUARE**

Rue du Marché aux Poulets, 40-52 / Rue des Fripiers 18-22 à 1000 Bruxelles
Le 02 octobre 2019

BCE : 0837.980.030 et 0849.065.942

Association principale : Quorum de présence : 5.621.000 sur 10.000.000, et 1 des 4 propriétaires.

Le quorum pour l'association principale n'est pas atteint. Une 2^{ème} assemblée générale devra être organisée.

Association partielle Lot 2 : Quorum de présence : 5.621 parts sur 10.000, et 50 des 95 propriétaires.

Toutes les décisions concernant le Lot 2 ont été prises à l'unanimité des voix, sauf indication contraire.

Votes :

1. a. Désignation du président.

Madame Morbee.

1.b. Désignation du secrétaire.

Verimass Leuven.

1.c. Désignation du (des) scrutateur(s).

Verimass Leuven.

2. Discussions au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 30/04/2019 et approbation.

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes les factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice, un tableau comparatif portant sur les 3 dernières années, et un budget. Le syndic passe les comptes en revue, et fournit des explications au niveau des différentes rubriques.

Les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété.

L'excédent budgétaire n'a pas pu être transféré sur le compte du fonds de réserve en raison du solde des comptes des lots 1, 3 et 4.

Tout d'abord, le propriétaire du hall d'entrée sera mis en demeure en raison du mauvais fonctionnement de la porte d'entrée.

Les dépenses s'élevaient à 140.194,62 €.

Les comptes et le bilan sont approuvés.

Vote contre cette proposition : STL & Co.

3a. Décharge du syndic pour l'association principale.

Un vote valable ne peut avoir lieu.

3b. Désignation du syndic pour l'association principale.

Un vote valable ne peut avoir lieu.

4a. Décharge du syndic pour l'association partielle Lot 2.

L'assemblée donne décharge à Verimass Leuven.

Votent contre cette proposition : Gillioen ; STL & Co.

4b. Désignation du syndic pour l'association partielle Lot 2.

L'assemblée désigne Verimass Leuven en tant que syndic.

Votent contre cette proposition : Gillioen ; STL & Co ; Dings.

5. Obligations liées à la nouvelle loi relative à la copropriété.

a. Mandat confié au président pour la signature du contrat de syndic.

L'assemblée mandate le président afin de signer le contrat de syndic.

Vote contre cette proposition : STL & Co.

b. L'assemblée est informée de l'obligation légale relative à la constitution de la réserve légale à hauteur de 5% minimum du fonds de roulement.

L'assemblée décide d'appeler un montant à hauteur de 10.000 € en vue de l'approvisionnement de la réserve légale.

c. Un nouveau règlement d'ordre intérieur sera publié sur le site Internet de l'Association de copropriété.

Ce règlement d'ordre intérieur précise les règles internes existantes, les règles relatives aux compétences et au fonctionnement de l'AG, les règles concernant la nomination et le mandat du syndic, ainsi que la quinzaine annuelle de tenue de l'assemblée générale. Il est conseillé aux propriétaires de faire signer ce règlement par leurs locataires.

6. Désignation des membres du Conseil de copropriété pour l'association principale.

Un vote valable ne peut avoir lieu.

7. Désignation des membres du Conseil de copropriété pour l'association partielle Lot 2.

Madame Morbee, Monsieur Lumen, Monsieur De Cock, Monsieur Broothaerts, ainsi que Monsieur Janssens-Michaux.

8. Désignation du Commissaire aux comptes pour l'association principale.

Un vote valable ne peut avoir lieu.

9. Désignation du Commissaire aux comptes pour l'association partielle Lot 2.

Le conseil de copropriété.

Vote contre cette proposition : Janssens-Michaux.

10. Travaux à effectuer.

Il n'y a pas de travaux prévus pour l'instant.

11. Situation concernant l'expertise relative à la problématique de construction.

Il est procédé à la lecture du rapport transmis par le maître d'ouvrage concernant l'état actuel de la situation. Ce rapport pourra être consulté sur le site Internet.

Les gouttières verticales pour l'évacuation des eaux pluviales ont été renouvelées. Ces travaux sont indépendants de la procédure en cours relative aux receveurs de douche, mais s'inscrivent dans le cadre d'un problème de construction général. L'expertise relative aux receveurs de douche est achevée, et une solution à l'amiable entre les acteurs respectifs n'a pas pu être trouvée. GMA a mis les montants confiés à sa responsabilité par l'expert à la disposition de son avocat pour les paiements respectifs. Du reste, l'avocat de GMA a été chargé de faire comparaître à nouveau les parties adverses. À présent, une décision de justice en la matière est attendue.

L'ensemble de la procédure comprend également un certain nombre de dommages qui n'ont pas encore fait l'objet d'une réparation.

12a. Budget ordinaire.

134.000 €.

Un éventuel excédent du budget peut être transféré sur le compte du fonds de réserve.

12b. Budget extraordinaire.

10.000 € pour la constitution de la réserve légale.

13. Divers.

a. Rachat de l'emphytéose.

L'assemblée examine l'éventuel rachat de l'emphytéose, et constate que cette opération n'est probablement pas possible pour le moment. Les propriétaires qui souhaiteraient prendre une initiative à cet égard peuvent en informer le Conseil de copropriété.

Le tapis végétal plié au niveau de la toiture intermédiaire sera retiré si une telle solution s'avère réalisable d'un point de vue économique. Le Conseil de copropriété est autorisé à prendre une décision en la matière.