

PROCES-VERBAL**Assemblée Générale Statutaire de l'ACP CLE DANSAERT****Situé rue de la Clé 21 à 1000 Bruxelles****BCE : 0824.742.005**

Date : 28 mars 2023

Début de la réunion : 18h.40'

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 7 copropriétaires de lots individuels sur 10, représentant 718 quotités sur 1.000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HIVA sauf mention contraire.

Toute personne quittant l'AG est priée de se faire connaître.

Pour rappel, la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée (2^{me} quinzaine du mois d'octobre).

!!!! Nous vous invitons donc à faire parvenir au syndic vos demandes de questions par écrit au minimum 3 SEMAINES avant la période prévue de l'AG.

Pour Rappel : Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.

D'autre part, **le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales** et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Ce PV sera envoyé en français et en néerlandais.

2.- Nomination : du Président - du Secrétaire de l'Assemblée

L'assemblée sera présidée par Monsieur _____ donnant la parole au syndic.

Le syndic sera le secrétaire de l'Assemblée générale.

3.- Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 09 décembre 2021

Aucune remarque n'a été faite dans les délais légaux. Le procès-verbal est dès lors approuvé.

4.- Rapport du conseil de copropriété et rapport du Commissaire aux comptes.

Il est normalement prévu que le conseil de copropriété rédige un rapport semestriel et le commissaire aux comptes un rapport annuel. Les rapports du conseil et du commissaire aux comptes sont exposés pendant la réunion.

5.- Etat des procédures judiciaires en cours.

a.- Madame _____ : suivi du dossier

Il reste un solde de 9.119,12€ ; et ce en cause des frais et intérêts de 8.771,23€.

6.- Comptes * * Quorum requis : majorité absolue * annexe 1

a.- Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/06/2022

Monsieur _____ a vérifié les comptes et a marqué son accord

Les comptes et bilan arrêtés au 30/06/2022 sont approuvés à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

b.- Rappel : remboursement des soldes créditeurs seulement après l'approbation des comptes à l'AGS

c.- Rappel aux copropriétaires de l'Accès au site du syndic "My Syndic" via le password et login

« My Syndic » permet une gestion rapide, efficace et transparente en ligne (internet).

Son programme informatique permet aux copropriétaires de visionner son compte, les factures, la mise en ligne des documents de base (acte de base, PV, contrats fournisseurs, et autres).

7.- Décharges ** Quorum requis : majorité absolue.

a.- Décharge du syndic Immo Heymans

La décharge au syndic Immo Heymans est donnée à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités NON : 0 quotité ABSTENTION : 0 quotité

b.- Décharge aux membres du conseil de copropriété

La décharge aux membres du conseil de copropriété est donnée à l'unanimité

Résultat des votes

OUI : 718 quotités NON : 0 quotité ABSTENTION : 0 quotité

c.- Décharge au commissaire aux comptes

La décharge au commissaire aux comptes est donnée à l'unanimité

Résultat des votes

OUI : 718 quotités NON : 0 quotité ABSTENTION : 0 quotité

8.- Reconduction

a.- du syndic

Il est proposé de voter pour la reconduction du mandat du syndic.

Le mandat de syndic sprl Immo Heymans représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à l'unanimité. Monsieur Heymans et votre gestionnaire, Madame Hanneuse Pascale vous remercient vivement de réitérer votre confiance.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités NON : 0 quotité ABSTENTION : 0 quotité

9.- Nominations * Quorum requis : majorité absolue

a.- du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété actuel est composé de Monsieur _____ avec une collaboration passive de Madame _____ ainsi de Monsieur _____ ; et leurs mandats sont renouvelés à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités NON : 0 quotité ABSTENTION : 0 quotité

b.- du Commissaire aux comptes.

Le commissaire actuel est Monsieur _____ , et son mandat est renouvelé à l'unanimité

Résultat des votes

OUI : 718 quotités NON : 0 quotité ABSTENTION : 0 quotité

10.- Travaux et/ou Actions réalisés durant 2022

- * Sécurisation de la porte d'entrée et ouverture par badge ;
- * Rénovation complète des murs des façades arrières (îlot de l'immeuble) ;
- * Mise en Conformité de l'Electricité.

11.- Travaux à réaliser

a.- Balustrade de Me _____ et Mr. _____

En conséquence de la complexité des règles de l'Urbanisme, le syndic ne peut que conseiller de faire suivre ce dossier par un architecte. Des offres de mission ont été demandées aux architectes à savoir : Monsieur Perrin de la firme JCP Architecture, Monsieur Lesens, Monsieur Potier de la société Medori et Monsieur Goldberg de la société Algotra.

- Approbation de mandater un architecte pour l'étude et le suivi complet des travaux de pose de balustrade chez Madame Delcoigne et Monsieur D'Haens * Quorum requis : majorité absolue.

Le bureau Algotra et Monsieur Perrin se sont désistés pour cette mission ; en cause de la complexité de la gestion des dossiers avec le service de l'Urbanisme pour des bâtiments classés.

Seul Monsieur Potier de la société Medori a répondu positivement.

- Phase d'étude : forfait d'honoraires de 4.000€, + 21% Tva
- Phase réalisation : 7% du coût des travaux

En conséquence des frais élevés, l'assemblée sollicite le syndic de se renseigner en 1^{ère} phase auprès du service de l'urbanisme concernant le suivi du dossier et des formalités exactes à suivre.

Sur base de ces renseignements, ce point sera représenté à l'AGS d'Octobre 2023

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités

NON : quotités

ABSTENTION : 0 quotité

b.- Fermeture du puit par une coupole incendie *Quorum requis : majorité 2/3

Ces travaux peuvent être envisagés soit durant cette année 2023 ; soit lors de la rénovation et isolation de la toiture en 2024.

- devis de la firme Safe & Sound..... 9.984€ + 6% Tva = 10.58,04€
- 2^{ème} devis avec options de motorisation de la coupole + boitier de commande pompier
+ commande spécifique pour ouverture ventilation9.984€ + 4.481€ = 14.465 + 6% Tva = 15.332,90€

Ce point est refusé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 0 quotité

NON : 718 quotités

ABSTENTION : 0 quotité

D'autre part, Monsieur , représentant Madame souligne que par la pose du filet, l'immeuble bénéficie d'une ventilation naturelle évitant ainsi une consommation électrique, bruit du moteur de la ventilation électrique ainsi que des frais de maintenance.

Sur base de cette information justifiée, l'assemblée décide donc de maintenir le filet avec une vérification annuelle de l'état des murs ainsi que du filet. Ce point est accepté à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités

NON : quotités

ABSTENTION : 0 quotité

c.- Rénovation complète de la cage d'escaliers + halls étages *Quorum requis : majorité 2/3

Les devis proposés sont :

- JC Bati 16.050€ + 6% Tva = 17.013€
- Coppens 16.150€ + 6% Tva = 17.119€
- Couleur Déco 17.200€ + 6% Tva = 18.232€

L'assemblée donne son accord pour les travaux de rénovation complète de la cage d'escaliers + halls aux étages et a choisi la firme JC Bati pour le devis de 17.013€ Tvac.

Ces frais seront payés par le Fonds de Réserve sans les Rez. Ce point est accepté à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités

NON : quotités

ABSTENTION : 0 quotité

12.- Budgets *Quorum requis : majorité absolue * annexe 2

a.- Provisions pour les Dépenses Courantes

Dépenses courantes 2021/2022 : (38.155,23€ - 20.000€ Fonds Réserve = 18.155,23€)

- Proposition de maintenir le budget annuel de 17.000€

OU

- Proposition d'augmenter le budget de 3.000€ donnant un nouveau budget annuel de 20.000€ ; et ce en conséquence de l'augmentation des matières premières et de l'électricité

L'assemblée donne son accord d'augmenter le budget annuel de 3.000€ donnant un nouveau budget annuel de 20.000€ ; et ce à partir du 01/05/2023. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités

NON : quotités

ABSTENTION : 0 quotité

b.- Fonds de Réserve (solde au 30/06/2022)

Fonds de Réserve Général : 78.596,90€
Fonds de Réserve Façades : 6.327,50€
Fonds de Réserve Sans les Rez : 40.791,06€
Fonds de Réserve Exceptionnel : 8.771,23€

- Proposition de maintenir le budget annuel de 20.000€ ; en vue des futurs travaux de toiture

OU

- Proposition de diminuer le budget de 5.000€ ou 10.000€ donnant un nouveau budget annuel de 15.000€ annuels ou 10.000€ annuels

Pour donner suite aux futurs travaux de rénovation et d'isolation de la toiture, l'assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à 20.000€ annuels. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 718 quotités

NON : quotités

ABSTENTION : 0 quotité

c.- Frais Extraordinaires

Point nul et non avenu.

Pour information

En conséquence de l'augmentation annuelle des charges courantes (3.000€) applicables à partir du 01/05/2023 ; un courrier sera envoyé au courant du mois d'avril 2023 à chaque copropriétaire informant la nouvelle mensualité à payer (communication structurée identique ; cette dernière étant liée au copropriétaire) et ce afin de permettre la modification de l'ordre permanent bancaire.

13.- Points demandés par des copropriétaires

Demande de Madame - mail du 11-02-2023

- Rénovation du couloir – repris au point 11c

14a.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures souscrits par l'ACP

<u>Fournisseur</u>	<u>Rubrique</u>
Lift Inc	Ascenseur
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
MR Belgium	Entretien Communs
Engie Electrabel	Electricité
Sanipro	Curage des égouts
Fav & Co	Courtier d'assurance
Axa	Assurance Incendie
Syndic Immo Heymans	Syndic Immeuble

14b. -Contrat d'énergie Electrabel

Pour votre information, Monsieur Heymans a souscrit personnellement (frais à sa charge) un contrat auprès de la firme Trinegy ayant pour but de mettre tous les fournisseurs d'énergie en concurrence et d'appliquer le tarif le plus bas.

Sur base de leur rapport, Monsieur Heymans a donc souscrit un contrat avec Engie Electrabel appliquant d'une part le tarif le plus faible ; et d'autre part, **un contrat à tarif fixe.**

Ce contrat à tarif fixe protège donc la copropriété de l'augmentation de l'énergie ; **et ce jusqu'au 31/03/2023.**

Après cette date, Trinegy supervisera les mécanismes de blocage des prix et de redistribution des surprofits des producteurs d'énergie pour lancer la prochaine négociation. Cela dit, il faudra très probablement passer sur un tarif variable puisque les fournisseurs sont très réticents à recommencer à des tarifs fixes ; raison pour laquelle il est conseillé de ne pas diminuer le budget annuel de vos charges courantes.

Points à présenter à l'AGS d'Octobre 2023

- Isolation de la toiture
- Rénovation du sol, soit par une nouvelle mise en peinture, soit par un ponçage pour retrouver l'aspect du bois naturel
- Remplacement de la parlophonie


15.- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20h.30'

Pour l'ACP Clé Dansent

Syndic Immo Heymans sprl

Pascale Hammeuse – Gestionnaire



Immo Heymans Sprl-Bvba
Ch. de Gand 1156 Gentsenteweg
1082 Bruxelles - Brussel
T 02/377.16.42 - F 02/331.59.11



PROCES-VERBAAL
VAN DE ALGEMENE STATUTAIRE VERGADERING VAN DE VME CLE DANSAERT
Sleutelstraat 21 te 1000 Brussel
KBO : 0824.742.005

Datum : 28 maart 2023

Aanvang van de vergadering: 18.40 u.

1.- Nazicht van de aanwezigheden, van de volmachten en van het stemrecht op de vergadering.

Bij het begin van de vergadering zijn er 7 mede-eigenaars van individuele loten op 10 aanwezig vertegenwoordigd; zij vertegenwoordigen 718 eenheden op 1.000. Aangezien het dubbel quorum bereikt werd kan de vergadering beraadslagen en stemmen over alle punten die op de dagorde voorzien zijn. Het detail van de aanwezigen is bij het proces-verbaal gevoegd en wordt bij de syndicus bewaard. De door deze algemene vergadering genomen beslissingen zijn bindend voor alle mede-eigenaars. Behoudens andersluidende vermelding zijn alle in dit proces verbaal vermelde prijsoffertes zonder BTW. Elke persoon die de vergadering verlaat wordt verzocht dit te melden. Ter herinnering : de termijn voor het houden van de gewone AV werd vastgelegd (de tweede helft van de maan oktober). !!! Bijgevolg verzoeken wij u om schriftelijk bij de syndicus uw vragen te doen toekomen **minimum 3 WEKEN** voor de voorziene termijn van de AV.

Ter herinnering : belangrijke en bijkomende opmerkingen – nieuwe opgelegde voorwaarden.

Tengevolge nieuwe opgelegde voorwaarden is het verplicht om uitsluitend het proces-verbaal op te sturen waarvan de beslissingen tijdens de vergadering werden bekrachtigd met de originele handtekeningen op de laatste bladzijde. Anderzijds **mag het proces-verbaal alleen melding maken van de beslissingen van de stemmingen alsook van de belangrijkste opmerkingen** en het moet geen melding meer maken van de verschillende tijdens de vergadering geuite commentaren. Dit proces-verbaal zal in het Frans en in het Nederlands opgestuurd worden.

2.- Benoeming : van de voorzitter – van de secretaris van de vergadering.

De heer _____ zal de vergadering voorzitten. Hij geeft het woord aan de syndicus.
De syndicus zal het secretariaat van de algemene vergadering waarnemen.

3.- Vaststelling van goedkeuring van het proces-verbaal van de vergadering van 9 december 2021.

Binnen de wettelijk voorziene termijn werd geen enkele opmerking geformuleerd.
Bijgevolg is het proces-verbaal goedgekeurd.

4.- Verslag van de raad van mede-eigendom en van de commissaris van de rekeningen.

Het is normaal voorzien dat de raad van mede-eigendom zesmaandelijks een verslag opstelt en dat de commissaris van de rekeningen jaarlijks een verslag opstelt.
De verslagen van de raad en van de commissaris van de rekeningen worden tijdens de vergadering uiteengezet.

5.- Lopende gerechtelijke dossiers.

a.- Mevrouw _____ opvolging van het dossier.

Er blijft een openstaand saldo van 9.119,12€ en dit om reden van de kosten en intresten voor 8.771,23€.

6.- Rekeningen * Vereist quorum : volstreekte meerderheid * Bijlage 1.

a.- Goedkeuring van de rekeningen en van het bilan afgesloten op 30/06/2022.

De heer _____ heeft de rekeningen nagezien en heeft zijn akkoord gegeven.
De rekeningen en het bilan afgesloten op 30/06/2022 zijn bijgevolg eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden

NEEN : 0 eenheden

ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Herinnering : terugbetaling van de creditsaldi uitsluitend na goedkeuring van de rekeningen in de ASV.

c.- Herinnering aan de mede-eigenaars over de toegang tot de site van de syndicus "My Syndic" via het paswoord en login.

"My Syndic" laat een snel, doeltreffend en transparant beheer toe via het internet. Het informaticaprogramma laat de mede-eigenaars toe om hun rekening, facturen, de basisdocumenten (basisakte, pv, leveringscontracten en andere) na te zien.

7.- Kwijtingen * Vereist quorum : volstreekte meerderheid.

a.- Kwijting aan syndicus Immo Heymans

Eenparig wordt kwijting verleend aan syndicus Immo Heymans.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

Eenparig wordt kwijting verleend aan de leden van de raad van mede-eigendom.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

c.- Kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

Eenparig wordt kwijting verleend aan de commissaris van de rekeningen.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

8.- Hernieuwing

a.- Van de syndicus

Er wordt voorgesteld om te stemmen voor de hernieuwing van het mandaat van de syndicus.

Het mandaat van syndicus Immo Heymans bvba vertegenwoordigd door Alain Heymans – IPI 800025 – Gentssesteenweg 1156 te 1082 Brussel wordt eenparig hernieuwd. De heer Heymans en uw beheerster, Mevrouw Pascale Hanneuse, bedanken u ten zeerste voor het in hen gestelde vertrouwen.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

9.- Benoemingen * Vereist quorum : volstreekte meerderheid.

a.- Van de raad van mede-eigendom

De huidige raad van mede-eigendom is samengesteld uit de heer _____ met een passieve medewerking van Mevrouw _____ alsook van de heer (_____ hun mandaten worden eenparig hernieuwd.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Van de commissaris van de rekeningen

De heer _____ is de huidige commissaris van de rekeningen en zijn mandaat wordt eenparig hernieuwd.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

10.- Werken en/of gerealiseerde acties gedurende 2022

- Beveiliging van de inkomdeur en opening met badge
- Volledige hernieuwing van de muren van de gevels achteraan (eiland van het gebouw)
- Her conform maken van de elektriciteit

11.- Te realiseren werken

a.- Balustrade van mevrouw _____ de heer _____

Als gevolg van de complexiteit van de regels van Stedbouw kan de syndicus slechts de raad geven om dit dossier te doen opvolgen door een architect. Offertes voor deze opdracht werden aan architecten gevraagd, namelijk aan de heer Perrin van de firma JCP Architecture, de heer Lesens, de heer Pottier van de maatschappij Medori en de heer Goldberg van de maatschappij Algoira.

-Goedkeuring om het mandaat te geven aan een architect voor de studie en de volledige opvolging van de werken voor het plaatsen van de balustrade bij mevrouw Delcoigne en de heer D'Haens * Vereist quorum : volstreekte meerderheid.

Het bureau Algotha en de heer Perrin hebben zich onthouden voor deze opdracht om reden van de complexiteit van het beheer van de dossiers met de dienst Stedebouw voor geklasseerde gebouwen.

Alleen de heer Potier van de maatschappij Medori heeft positief geantwoord.

-1^{ste} fase van de studie : forfait aan honoraria van 4.000€ + 21% BTW

-Fase van de realisatie : 7% van de kostprijs van de werken.

Als gevolg van de hoge kosten verzoekt de vergadering de syndicus om inlichtingen te nemen in de 1^{ste} fase bij de betreffende dienst van Stedebouw betreffende de opvolging van het dossier en de juiste te volgen formaliteiten.

Op basis van deze inlichtingen zal dit punt opnieuw voorgesteld worden op de ASV van oktober 2023.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden

NEEN : 0 eenheden

ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Sluiting van de put door een brandkoepel * Vereist quorum : meerderheid 2/3

Deze werken kunnen voorzien worden hetzij tijdens het jaar 2023, hetzij tijdens de hernieuwing en de isolatie van het dak in 204.

• Bestek van de firma Safe & Sound 9.984€ + 6% BTW = 10.583,04€

• 2^{de} bestek met opties voor de motorisatie van de koepel + bedieningskast brandweer

+ specifieke bestelling voor de opening van de ventilatie ... 9.984€ + 4.481€ = 14.465€ + 6% BTW = 15.332,90€

Dit punt wordt eenparig geweigerd.

Resultaat van de stemmen

JA : 0 eenheden

NEEN : 718 eenheden

ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

Anderzijds onderstreept de heer ..., die mevrouw ..., vertegenwoordigt, dat door het plaatsen van het net het gebouw van een natuurlijke ventilatie geniet wat ook een elektriciteitsverbruik vermijdt, geluid van de elektrische motor van de ventilatie alsook de kosten van het onderhoud. Op basis van deze gerechtvaardigde inlichting beslist de vergadering bijgevolg om het net te behouden met een jaarlijks nazicht van de staat van de muren alsook van het net. Dit punt wordt eenparig aanvaard.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden

NEEN : 0 eenheden

ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

c.- Volledige hernieuwing van de trappenzaal + halls van de verdiepingen * Vereist quorum : meerderheid 2/3

De voorgestelde bestekken zijn :

• JC Bati 16.050€ + 6% BTW = 17.013€

• Coppens 16.150€ + 6% BTW = 17.119€

• Couleur Déco 17.200€ + 6% BTW = 18.232€

De vergadering geeft de toestemming voor de werken voor de volledige hernieuwing van de trappenzalen + halls van de verdiepingen en het heeft voor de firma JC Bati gekozen voor het bestek van 17.013€ (BTW inbegrepen).

Deze kosten zullen betaald worden via het reservefonds zonder de gelijkvloerse.

Dit punt wordt eenparig aanvaard.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden

NEEN : 0 eenheden

ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

12.- Budgetten * Vereist quorum : volstreekte meerderheid

a.- Voorschotten voor de gewone uitgaven

Gewone uitgaven 2021/2022 : (38.155,23€ – 20.000€ reservefonds = 18.155,23€)

-Voorstel om het jaarlijks budget te behouden van 17.000€ -OF

-Voorstel om het budget met 3.000€ te verhogen wat een nieuw jaarlijks budget van 20.000€ oplevert en dit als gevolg van de verhoging van de grondstoffen en de elektriciteit

De vergadering geeft de toestemming om het jaarlijks budget met 3.000€ te verhogen wat een nieuw jaarlijks budget van 20.000€ oplevert en dit vanaf 01/05/2023.

Dit punt wordt eenparig aanvaard.

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden

NEEN : 0 eenheden

ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Reservefonds (saldo op 30/06/2022)

Algemeen reservefonds	78.596,90€
Reservefonds Gevels	6.327,50€
Reservefonds zonder de gelijkvloerse	40.791,06€
Uitzonderlijk reservefonds	8.771,23€

-Voorstel om het jaarlijks budget van 20.000€ te behouden

OF

Voorstel om het budget met 5.000€ of 10.000€ te verminderen wat een nieuw jaarlijks budget van 15.000€ of 10.000€ oplevert.

Om een gevolg te geven aan de toekomstige vernieuwingswerken en de isolatie van het dak, beslist de vergadering om het jaarlijks reservefonds te behouden op 20.000€

Resultaat van de stemmen

JA : 718 eenheden

NEEN : 0 eenheden

ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

c.- Buitengewone kosten

Punt nietig en van geen tel.

Ter inlichting

Als gevolg van de jaarlijkse verhoging van de gewone lasten (3.000€) met toepassing vanaf 01/05/2023 zal in de loop van de maand april 2023 en brief opgestuurd worden naar alle mede-eigenaars om hen in te lichten van het nieuwe maandelijkse te betalen bedrag (identieke gestructureerde mededeling; deze laatste is gekoppeld aan de mede-eigenaar) en dit om de wijziging van de bestendige opdracht bij de bank te wijzigen.

13.- Punten gevraagd door de mede-eigenaars

Vraag van mevrouw § _____ – mail van 11-02-2023

-Hernieuwing van de gang – hernomen onder punt 11c.

14a.- Evaluatieverslag van de leveringscontracten onderschreven door de VME

<u>Leverancier</u>	<u>Rubriek</u>
Lift Inc	Lift
AIB Vinçotte	Controle lift
MR Belgium	Onderhoud gemeenschappelijke delen
Engie Electrabel	Elektriciteit
Sanipro	Ruimen afvoerleidingen
Fav & Co	Verzekeringsmakelaar
Axa	Brandverzekering
Syndicus Immo Heymans	Syndicus van het gebouw

14b.- Energiecontract Electrabel

Ter inlichting : de heer Heymans heeft persoonlijk (kosten ten zijne laste) een contract afgesloten bij de firma Trinergy met als doel alle energieleveranciers in mededinging te plaatsen en het laagste tarief toe te passen.

Op basis van hun verslag heeft de heer Heymans bijgevolg een contract onderschreven met Engie Electrabel dat enerzijds het laagste tarief toepast en anderzijds een vast contract aanbiedt.

Dit contract met vast tarief beschermt bijgevolg de mede-eigendom voor de verhoging van de energieprijzen en dit tot 31/03/2023. Na deze datum zal Trinergy de blokkeringsmechanismen van de prijzen nazien en de herverdeling van de overwinsten om de volgende onderhandeling te starten. Dit gezegd zijnde zal men zeer waarschijnlijk overstappen op een variabel tarief aangezien de leveranciers zeer terughoudend zijn om opnieuw te beginnen met vaste tarieven.

Dit zijn de redenen waarom er aangeraden wordt om het jaarlijks budget van uw gewone lasten niet te verminderen.

Punten voor te leggen op de ASV van oktober 2023-04-27

- Isolatie van het dak
- Hernieuwing van de vloer, hetzij door deze opnieuw te schilderen, hetzij door het afschuren om het aspect van het natuurlijk hout te herontdekken
- Vervanging van de parlofonie

15.- Voorlezing van het proces-verbaal met de beslissingen en ondertekening van dit proces-verbaal.

Aangezien alle punten die op de dagorde voorzien zijn afgehandeld zijn wordt de vergadering om 20.30 u. beëindigd.

Voor de VME Clé Dansact
Syndicus Immo Heymans bvba
Pascalle Hauweuse - Beheerster

J. Dansaert 1

Bilan après répartition au 30/06/2022

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	115.30	100 - Fonds de roulement général	6 470.51
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	2 818.37	160 - Fonds de réserve général	78 596.90
550 - Bank compte réserve	102 901.26	161 - Fonds de réserve façade	6 327.50
GKCCBEBB BE77088256201142	102 901.26	162 - Fonds de réserve sans rez	40 791.06
551 - Bank compte vue roulement	35 420.65	164 - Fonds de réserve exceptionnel	8 771.23
GKCCBEBB BE49068250371171	35 420.65	440 - Fournisseurs	298.26
		4992 - Arrondis créditeurs	0.12
	141 255.58		141 255.58

Annexe 2

**Provisions
Copropriété Clé Dansaert
Exercice 2022-2023
Budget : 40 000.00 €
Copropriétaires**

Nature	Quotités	Estimation mensuelle (€)
(012220001)		
Appartement 2G	76.00	253.33
Total :	76.00	253.33
(012220002)		
Appartement 4G	73.00	243.33
Total :	73.00	243.33
(012220003)		
Appartement 2D	67.00	223.33
Total :	67.00	223.33
(012220004)		
Appartement 3D	66.00	220.00
Total :	66.00	220.00
(012220005)		
Appartement 4D	65.00	216.67
Total :	65.00	216.67
(012220006)		
Commerce Rez 01	116.00	386.67
Commerce Rez 02	44.00	146.67
Commerce Rez 03	66.00	220.00
Commerce Rez 04	69.00	230.00
Total :	295.00	983.34
(012220007)		
Appartement 3G	76.00	253.33
Total :	76.00	253.33
(012220008)		
Appartement 1G	76.00	253.33
Total :	76.00	253.33
(012220010)		
Appartement 5D	79.00	263.33
Appartement 5G	61.00	203.33
Total :	140.00	466.66
012220009)		
Appartement 1D	66.00	220.01
Total :	66.00	220.01
Total :		3333.33



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be
 Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
 Tel : 02/377.16.42 - I.P.I/ B.I.V. 800025 - info@immoheymans.be
 Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h. - / Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00
 Ou sur rendez-vous / of op afspraak - BCE 0842066403 - RC-BV ZCN60001415

PROCES-VERBAL
Assemblée Générale Statutaire de l'ACP CLE DANSAERT
 Situé rue de la Clé 21 à 1000 Bruxelles
 BCE : 0824.742.005

Date : 30 Janvier 2024

Début de la réunion : 19h00

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 8 copropriétaires de lots individuels sur 10, représentant 858 quotités sur 1.000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Toute personne quittant l'AG est priée de se faire connaître.

Pour rappel, la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixé (2^{ème} quinzaine du mois d'octobre).

!!!! Nous vous invitons donc à faire parvenir au syndic vos demandes de questions par écrit au minimum

3 SEMAINES avant la période prévue de l'AG.

Pour Rappel : Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.

D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Ce PV sera envoyé en français et en néerlandais.

2.- Nomination : du Président - du Secrétaire de l'assemblée

L'assemblée sera présidée par Monsieur _____ ionnant la parole au syndic.

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3.- Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 28 mars 2023

Aucune remarque n'a été faite dans les délais légaux. Le procès-verbal est dès lors approuvé.

4.- Rapport du conseil de copropriété et rapport du Commissaire aux comptes.

Il est normalement prévu que le conseil de copropriété rédige un rapport semestriel et le commissaire aux comptes un rapport annuel. Les rapports du conseil et du commissaire aux comptes sont exposés pendant la réunion.

5.- Etat des procédures judiciaires en cours.

a.- Madame _____ : suivi du dossier

Il reste un solde de 9.520€ ; et ce en cause des frais et intérêts de 8.771,23€

6.- Comptes * *Quorum requis : majorité absolue * annexe 1

a.- Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/06/2023

Monsieur _____ a vérifié les comptes et a marqué son accord

Les comptes et bilan arrêtés au 30/06/2023 sont approuvés à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

b.- Rappel : remboursement des soldes créditeurs seulement après l'approbation des comptes à l'AGS

b.- Suivi de la Rénovation de la cage d'escaliers et des halls d'entrée

Choix du coloris de la peinture * *Quorum requis : majorité absolue*

Pour rappel, en conséquence du constat d'une forte dégradation des murs, la société JC Bati a été dans l'obligation d'entreprendre des travaux supplémentaires de plafonnage des murs de la cage d'escaliers et des halls d'entrée.

La peinture primaire a été appliquée durant le mois de Janvier 2023.

Les 2 autres couches seront appliquées, uniquement après la rénovation de l'escalier, car la poussière du ponçage risque d'abîmer vos nouveaux murs peints.

Pour ce faire, le syndic propose donc de voter le choix du coloris des murs et des faces extérieures des portes.

Les coloris choisis sont les suivants :

- Murs..... Blanc
- Portes Appartements Blanc
- Portes Lift Coloris identique

Pour le choix du RAL Blanc, la firme JC Bati prendra contact avec Monsieur

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

c.- Rénovation des escaliers * *Quorum requis : majorité 2/3*

En conséquence de maintenir une garantie sur le travail, il est plus que judicieux de continuer la rénovation des escaliers avec la même société. En effet, s'il est mandaté une autre société, cette dernière peut provoquer des dégâts aux murs rénovés ; ayant pour conséquence une possibilité de désaccord entre les 2 sociétés

Pour ce faire, le syndic a donc demandé le devis à JC Bati proposant 2 méthodes

- Ponçage et mise en peinture 13.850€ + 6% Tva = 14.861€
- Ponçage et maintien du bois naturel (3 couches de vitrificateur) 17.200€ + 6% Tva = 18.232€

Après débats, l'assemblée a choisi le ponçage et le maintien du bois naturel dont le devis de 17.200€ + 6%.

Au cas où il est constaté le bois trop abîmé, il sera opté pour la mise en peinture – même coloris gris foncé

Ces frais seront payés par le fonds de Réserve sans les Rez.

Ce point est approuvé à l'unanimité

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

d.- Remplacement de la vidéo-parlophonie * *Quorum requis : majorité 2/3 des quotités*

Pour ce poste, il a été sollicité 3 firmes dont ITC, Parle-au-Phone et AES.

- ITC - Marque BTICINO centrale 3.030,00€ + 6% Tva
- Postes privés : audio mains- libres 70€ * audio avec cornet 80€ * vidéo Mains libres 180€ - vidéo Wifi (350€)

Remarque Supplémentaire

Le syndic conseille de vérifier les dimensions du nouveau poste choisi avec celles de l'ancien poste.

En cas de différence du forma du poste privatif, la firme ITC propose et conseille de placer un cadre (60€ + 6% Tva) permettant ainsi de cacher « les misères » sur le mur où était placé l'ancien poste. Ces frais sont privés.

- Parle-Au-Phone - Marque BTICINO centrale 2.566,00€ + 6% Tva
- Postes privés : audio mains- libres 75€ * audio avec cornet 85€ * vidéo Mains libres 240€ - vidéo Wifi (370€)

- Parle-Au-Phone - Marque URMET centrale 2.272,00€ + 6% Tva
- Postes privés : audio mains- libres 85€ * audio avec cornet 61€ * vidéo Mains libres 282€

Procédure administrative et suivi des travaux

La centrale téléphonique sera à charge de la copropriété selon les quotités respectives et conformes à l'Acte de Base. Chaque copropriétaire devra choisir l'appareil à installer dans son appartement : le poste choisi sera facturé en frais privés (repris dans le décompte annuel).

Pour ce faire, le syndic adressera à chaque copropriétaire un courrier séparé illustrant les appareils privés proposés. Le choix devra être notifié et communiqué par écrit au syndic – Immo Heymans sprl – Chaussée de Gand 1156 à 1080 Bxl * ou par mail à votre gestionnaire- pascale@immoheyman.be , et ce dans un délai de 30 jours maximum ; à dater de la date d'envoi du courrier.

Passé ce délai, le parlophone standard sera installé d'office (appareil le moins cher).

Lors du placement des appareils privés et du raccordement à la centrale, il sera OBLIGATOIRE et IMPERATIF d'obtenir la présence DE TOUS LES OCCUPANTS dans leurs appartements respectifs.

Une seule absence provoquera le non-fonctionnement de votre nouvelle installation dans la colonne concernée. En cas d'un 2^{ème} passage de la firme, ces frais seront imputés aux occupants fautifs ; et ce via le décompte du propriétaire du lot concerné. Si la personne fautive est un locataire, il appartient au propriétaire de réclamer ses frais auprès de son locataire fautif (n'ayant pas donné l'accès à l'appartement).

Après débats, l'assemblée marque son accord de placer une nouvelle vidéo-parlophonie de la marque Bticino avec la firme ITC pour la somme de 3.030€+ Tva avec l'option supplémentaire de la centrale Bticino vidéo avec plaque sur mesure en inox et boutons de type guichet (supplément 434€ + Tva) = 3.464,00€ + 6% Tva = 3.671,84€
La centrale téléphonique sera payée par le Fonds de Réserve San Rez.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

e.- Cheminées * Quorum requis : majorité 2/3 * annexe 5

Pour donner suite à un questionnement quant aux conduits privés ou communs des cheminées, il est proposé une inspection et repérage des conduits existants afin de déterminer exactement la situation actuelle.

Il a été contacté 2 sociétés dont :

- La firme Sowa 1.075€ + 21% Tva
- La firme Mardaga en régie -..... +/- 15 heures à 90€/heure... 1.350€ + 21% Tva

L'assemblée donne son accord de procéder à cette inspection et repérage des conduits existants et a choisi la société Sowa pour la somme de 1.075€ + 21% Tva.

Avant de signer ce devis, le syndic se renseignera si la firme Sowa rédigera un rapport ainsi qu'un plan reprenant chaque appartement par rapport à la cheminée. Ces frais seront payés par les charges courantes.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

f.- Rénovation et Isolation de la Toiture * Quorum requis : majorité 2/3

Dans le but d'obtenir un 1^{er} devis, la firme ACI Toiture a été sollicitée pour la rénovation et isolation de la toiture.

La firme ACI Toiture s'est rendue sur place et a remis son devis reprenant la rénovation et l'isolation de la toiture dont le coût de 52.771€ + 6% Tva = 55.937,26€

Le syndic rappelle également l'importance des travaux pour 2 raisons :

- Il est un fait que l'isolation deviendra dans un futur proche une obligation pour l'amélioration du PEB
- L'octroi d'une prime importante ; à raison de +/- 35%

L'assemblée sollicité d'organiser une AGE au mois de mars/avril afin de présenter une pluralité de devis.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

11.- **Budgets** **Quorum requis : majorité absolue* *annexe 2

a.- **Provisions pour les Dépenses Courantes**

Dépenses courantes 2022/2023 : (40.445€ - 20.000€ Fonds Réserve – 5.140€ frais extraordinaires = 15.305€)

- Proposition de maintenir le budget annuel de 20.000€

OU

- Proposition de diminuer le budget de 2.000€ donnant un nouveau budget annuel de 18.000€

Le budget annuel de 20.000€ est maintenu à l'unanimité.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

b.- **Fonds de Réserve** (solde au 30/06/2023)

A ce jour (30/01/2024)

Fonds de Réserve Général : 53.859,40€

38.712,96€

Fonds de Réserve Façades : clôturé

clôturé

Fonds de Réserve Sans les Rez : 40.791,06€

40.791,06€

Fonds de Réserve Exceptionnel : 8.771,23€

8.771,23€

- Proposition de maintenir le budget annuel de 20.000€ ; et ce en vue des futurs travaux de toiture

En conséquence des futurs travaux de rénovation et d'isolation de la toiture, l'assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à 20.000€ annuels.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Résultat des votes

OUI : 858 quotités

NON : 0 quotité

ABSTENTION : 0 quotité

c.- **Frais Extraordinaires**

Point Nul et Non Avenu

12.- **Points demandés par des copropriétaires**

* **Demande du 25-09-2023 de Madame**

- Demande aux habitants de se conformer aux règles en matière des sorties des poubelles

Il est fortement sollicité de respecter les jours des sorties des poubelles.

* **Demande du 15-11-2023 de Madame**

- Demande de stopper les emménagements et déménagements par le hall ainsi que des livraisons de gros objets/meubles dans le seul but de maintenir en bon état les murs et couloirs rénovés.

A la fin des travaux de rénovation des halls commune ; il sera affiché un avis demandant ce respect.

13.- **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures souscrits par l'ACP**

Fournisseur	Rubrique
Lift Inc	Ascenseur
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
MR Belgium	Entretien Communs
Engie Electrabel	Electricité
AIC Technic	Curage des égouts
Extermina	Nuisibles
Fav & Co devenu Hillewaere	Courtier d'assurance
Axa	Assurance Incendie
Syndic Immo Heymans	Syndic Immeuble

14.- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 21h.30!

Pour l'ACP Clé Dansaert
Syndic Immo Heymans sprl
Pascale Hanneuse – Gestionnaire

Immo Heymans Sprl-Bvba
Ch. de Gand 1156 Gentssteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
T 02/377.16.42 - F 02/331.59.11

PROCES-VERBAAL

VAN DE ALGEMENE STATUTAIRE VERGADERING VAN DE VME CLE DANSAERT

Sleutelstraat 21 te 1000 Brussel

KBO : 0824.742.005

Datum : 30 januari 2024

Aanvang van de vergadering: 19.00 u.

1.- Nazicht van de aanwezigheden, van de volmachten en van het stemrecht op de vergadering.

Bij het begin van de vergadering zijn er 8 mede-eigenaars van individuele loten op 10 aanwezig of vertegenwoordigd. Zij vertegenwoordigen 858 eenheden op 1.000.

Aangezien het dubbel quorum bereikt werd kan de vergadering beraadslagen en stemmen over alle punten die op de dagorde voorzien zijn.

Het detail van de aanwezigen is bij het proces-verbaal gevoegd en wordt bij de syndicus bewaard.

De door deze algemene vergadering genomen beslissingen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Alle in dit proces-verbaal vermelden prijsoffertes zijn behoudens andersluidende vermelding zonder BTW.

Elke persoon die de AV verlaat wordt verzocht om dit te melden.

Ter herinnering : de termijn voor het houden van de gewone AV werd vastgelegd op de 2E helft van de maand oktober.

!!! Bijgevolg verzoeken wij u om bij de syndicus uw vragen schriftelijk te laten toekomen minimum 3 WEKEN voor de voorziene termijn van de AV.

Ter herinnering : bijkomende en belangrijke opmerkingen – Nieuwe voorschriften.

Ingevolge nieuwe opgelegde voorschriften is het verplicht om uitsluitend het proces-verbaal op te sturen waarvan de beslissingen tijdens de vergadering bekrachtigd werden met de originele handtekeningen op de laatste bladzijde.

Anderzijds mar het proces-verbaal alleen de beslissingen van de stemmingen hernemen alsook de voornaamste opmerkingen en het moet geen melding meer maken van de verschillende tijdens de vergadering geuite commentaren. Dit proces-verbaal zal opgestuurd worden in het Frans en in het Nederlands.

2.- Benoeming : van de voorzitter en van de secretaris van de vergadering.

De heer _____ zal de vergadering voorzitten. Hij geeft het woord aan de syndicus.

De syndicus zal het secretariaat waarnemen van de AV.

3.- Vaststelling van goedkeuring van het proces-verbaal van de vergadering van 28 maart 2023.

Binnen de wettelijk voorziene termijn werd geen opmerking geformuleerd. Het proces-verbaal is bijgevolg goedgekeurd.

4.- Verslag van de raad van mede-eigendom en van de commissaris van de rekeningen.

Het is normaal voorzien dat de raad van mede-eigendom zesmaandelijks een verslag opstelt en dat de commissaris van de rekeningen jaarlijks een verslag opstelt. De verslagen van de raad en van de commissaris van de rekeningen worden tijdens de vergadering uitgelegd.

5.- Stand van de lopende gerechtelijke procedures.

a.- Mevrouw _____ : opvolging van het dossier.

Er blijft een saldo van 9.520€ en dit om reden van de kosten en intresten van 8.771,23€

6.- Rekeningen * Vereist quorum : volstreekte meerderheid * Bijlage 1

a.- Goedkeuring van de rekeningen en van het bilan afgesloten op 30/06/2023.

De heer _____ heeft de rekeningen nagezien en heeft zijn akkoord gegeven.

De rekeningen en het bilan afgesloten op 30/06/2023 worden eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Herinnering : terugbetaling van de creditsaldi uitsluitend na goedkeuring van de rekeningen in de ASV.

c.- Herinnering aan de mede-eigenaars over de toegang tot de site van de syndicus "My Syndic" via het paswoord en login.

"My Syndic" laat een snel, doeltreffend en transparant beheer toe via het internet.

Het informaticaprogramma laat de mede-eigenaars toe om hun rekening, facturen te bekijken alsook worden basisdocumenten (basisakte, pv, leveringscontracten e.a.) hierop vermeld.

7.- Kwijtingen * Vereist quorum : volstreekte meerderheid

a.- Kwijting aan syndicus Immo Heymans

Eenparig wordt kwijting verleend aan syndicus Immo Heymans.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Kwijting aan leden van de raad van mede-eigendom

Eenparig wordt kwijting verleend aan de leden van de raad van mede-eigendom.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

c.- Kwijting aan de commissaris van de rekeningen

Eenparig wordt kwijting verleend aan de commissaris van de rekeningen.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

8.- Hernieuwing a.- Van de syndicus

Er wordt voorgesteld om te stemmen voor de hernieuwing van het mandaat van de syndicus.

Het mandaat van syndicus Immo Heymans vertegenwoordigd door Alain Heymans – IPI 800025 – Gentssteenweg 1156 te 1082 Brussel wordt eenparig hernieuwd. De heer Heymans en uw beheerster, mevrouw Pascale Hanneuse, bedanken u voor het in hen gestelde vertrouwen.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

9.- Benoemingen * Vereist quorum : volstreekte meerderheid

a.- Van de raad van mede-eigendom

De huidige raad van mede-eigendom is samengesteld uit de heer _____ met een passieve medewerking van mevrouw _____ alsook van de heer _____ en hun mandaten worden eenparig hernieuwd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Van de commissaris van de rekeningen

De huidige commissaris van de rekeningen is de heer _____ en zijn mandaat wordt eenparig hernieuwd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

10.- Uit te voeren werken

a.- Balustrade van mevrouw Delcoigne en van de heer D'Haens * Vereist quorum : meerderheid 2/3

Tijdens de AV van 28 maart 2023 moest de syndicus in een eerste fase inlichtingen inwinnen bij de dienst Stedenbouw betreffende de juiste te volgen formaliteiten. Er werden verschillende mails verstuurd maar spijtig genoeg zonder antwoorden. Mevrouw Delcoigne heeft echter de verslagen van de architect nagezien, waaronder het verslag nummer 4 van 04-04-2017 die volgende opmerking weergeeft :

"Vimar (FA) zal een voorstel doen om de borstwering in aluminium te verhogen op de 4^E verdieping met 2 horizontale spijlen, de ene zwart, de hoogste wit (herinnering aan de geschilderde leuning) : ruimte tussen elke spijl : 18cm., hoogte van de verhoogde borstwering : 120 cm.

PV04 : Fa heeft een voorstel gedaan voor de borstwering op de 4^E verdieping. Om een goede stabiliteit te verzekeren zal de borstwering geplaatst worden met verplaatsing naar de binnenkant van het bestaande balkon. Er zal bijgevolg ongeveer 5cm. Minder zijn over de lengte van het balkon op 90cm. van de vloer.

In afwachting van de toestemming van de MO.

Op basis van deze opmerking heeft de syndicus contact opgenomen met Vimar en wacht hij op een antwoord/bestek.

Na beraadslaging vraagt de vergadering dit punt te verplaatsen naar de ASV van oktober 2024.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Opvolging van de vernieuwing van de trapzaal en van de inkomhallen

Keuze van de kleur van de verf * Vereist quorum : volstreekte meerderheid

Ter herinnering : als gevolg van de vaststelling van een grote verslechtering van de muren was de firma JC Bati verplicht bijkomende werken te ondernemen voor de plafonnering van de muren van de trapzaal en van de inkomhallen.

De grondlaag werd in de loop van de maand januari 2023 aangebracht.

De 2 andere lagen zullen geplaatst worden, uitsluitend na de hernieuwing van de trap, want het stof van het afschuren zal het risico inhouden dat uw nieuw geschilderde muren beschadigd worden.

Om dit uit te voeren stelt de syndicus voor om te stemmen over de keuze van de kleur en van de buitenzijden van de deuren.

De gekozen kleuren zijn de volgende :

- Muren wit
- Deuren van de appartementen wit
- Liftdeuren identieke kleur

Voor de keuze van de RAL wit zal de firma JC Bati contact opnemen met de heer .

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

c.- Hernieuwing van de trappen * Vereist quorum : meerderheid 2/3

Als gevolg om een waarborg te behouden op het werk is het meer dan verstandig om de hernieuwing van de trappen uit te voeren met dezelfde firma. Indien de uitvoering van het werk inderdaad aan een andere firma wordt gegeven dan kan deze laatste schade aanbrengen aan de hernieuwde muren, met als gevolg dat er onenigheid ontstaat tussen de 2 firma's.

Om dit te doen heeft de syndicus het bestek gevraagd aan JC Bati die 2 methodes voorstelt :

- Afschuren en schilderen 13.850€ + 6% BTW = 14.861€
- Afschuren en behoud van het natuurlijk hout (3 afdichtingslagen) ... 17.200€ + 6% BTW = 18.232€

Na beraadslaging heeft de vergadering gekozen voor het afschuren en het behoud van het natuurlijk hout en dit voor een bedrag van 17.200€ + 6% BTW.

In het geval er vastgesteld wordt dat het hout te beschadigd is wordt er gekozen voor het schilderen – zelfde kleur donkergrijs.

Deze kosten zullen betaald worden door het reservefonds zonder het gelijkvloers.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

d.- Vervanging van de video-parlofonie * Vereist quorum : meerderheid 2/3

Voor deze post werd een bestek gevraagd aan 3 firma's : ITC, Parle-au-Phone en AES

- **ITC – Merk BTICINO centrale 3.030,00€ + 6% BTW**

-Privatieve posten : audio vrije hand 70€ * audio met hoorn 80€ * video vrije hand 180€ – video Wifi 350€

Bijkomende opmerking

De syndicus geeft de raad om de afmetingen van de nieuw gekozen post na te zien met deze van de vorige post.

In het geval van en verschil in het formaat van de privatieve post stelt de firma ITC voor en raadt aan om een kader te plaatsen (60 euro + 6% BTW) zodat de "miserie" verstopt wordt op de muur waar de vorige post geplaatst was. Deze kosten zijn privaatief.

- **Parle-au-Phone Merk BTICINO centrale 2.566,00€ + 6%BTW**

-Privatieve posten : audio vrije hand 75€ * audio met hoorn 85€ * video vrije hand 240€ * video Wifi 370€

- **Parle-au-Phone – Merk URMET centrale 2.272,00€ + 6% BTW**

-Privatieve posten : audio vrije hand 85€ * audio met hoorn 61€ * video vrije hand 282€

Administratieve procedure en opvolging van de werken

De telefooncentrale zal ten laste zijn van de mede-eigendom volgens de respectieve eenheden en conform aan de basisakte.

Elke mede-eigenaar zal moeten het in zijn appartement te plaatsen toestel : de gekozen post zal geboekt worden als privatieve kosten (hernomen in de jaarlijkse afrekening).

Om dit uit te voeren zal de syndicus naar elke mede-eigendom een afzonderlijke brief versturen met een afbeelding van de voorgestelde privatieve toestellen.

De keuze zal moeten gedaan worden en schriftelijk aan de syndicus moeten medegedeeld worden – Immo Heymans bvba – Gentsesteenweg 1156 te 1080 Brussel of via mail aan uw beheerster – pascale@immoheymans.be, en dit binnen een termijn van maximum 30 dagen te rekenen vanaf de datum van verzending van de brief.

Eens deze termijn overschreden zal automatisch e standaard parlofoon geplaatst worden (het minst dure toestel).

Bij de plaatsing van de privatieve toestellen en bij de aansluiting aan de centrale **zal het VERPLICHT EN STRIKT NOODZAKELIJK zijn dat ALLE BEWONERS aanwezig zijn in hun respectievelijke appartementen.**

Eén afwezigheid zal ertoe leiden dat uw nieuwe installatie in de betrokken zuil niet zal werken.

Wanneer de firma een tweede keer moet langskomen dan zullen deze kosten geboekt worden voor rekening van de bewoners die in de fout zijn gegaan en dit via de afrekening van de eigenaar van het desbetreffende lot. Als de persoon die in de fout is gegaan een huurder is dan komt het de eigenaar toe om zijn kosten op eisen bij zijn huurder die in de fout is gegaan (omdat hij geen toelating gegeven heeft om zijn appartement te betreden).

Na beraadslaging geeft de vergadering het akkoord om een nieuwe video-parlofoon te plaatsen van het merk Bticino met de firma ITC en dit voor een bedrag van 3.030 euro + BTW met de bijkomende optie van de centrale Bticino video met een plakkaat op maat in inox en knoppen van het venstertype (supplement 434€ + BTW aan 6% = 3.671,84€.

De telefooncentrale zal betaald worden via het reservefonds zonder Gelijkvloers.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDING : 0 eenheden

e.- Schouwen * Vereist quorum : meerderheid 2/3 – Bijlage 5

Om een gevolg te geven aan een bevraging wat de privatieve of gemeenschappelijke leidingen van de schouwen betreft wordt er een inspectie voorgesteld en opsporing van de bestaande leidingen om de juiste actuele toestand te bepalen.

Er werden 2 firma's gecontacteerd :

- De firma Sowa 1.075€ + 21% BTW
- De firma Mardaga in regie Ongeveer 15 uur x 90€/uur ... 1.350€ + 21% BTW

De vergadering geeft het akkoord om over te gaan tot deze inspectie en opsporing van de bestaande leidingen en er wordt voor de firma Sowa gekozen voor een bedrag van 1.075€ + 21% BTW.

Vooraleer dit bestek te ondertekenen zal de firma inlichtingen inwinnen om te weten of de firma Sowa een verslag zal opmaken alsook een plan dat elk appartement herneemt in verband met de schouwen.

Deze kosten zullen betaald worden via de gewone lasten.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDING : 0 eenheden

f.- Hernieuwing en isolatie van het dak * Vereist quorum : meerderheid 2/3

Met als doel een 1^e bestek te bekomen werd er contact opgenomen met de firma ACI Toiture voor de hernieuwing en de isolatie van het dak. :

De firma ACI Toiture is ter plaatse geweest en heeft het bestek overgemaakt dat de hernieuwing en de isolatie van het dak bevat en dit voor een bedrag van 52.771 euro + 6% BTW = **55.937,26 euro.**

De syndicus herinnert eveneens aan het belang van de werken en dit om 2 redenen :

- Het is een feit dat de isolatie in een nabije toekomst een verplichting zal zijn voor de verbetering van de EPC
- De toekenning van een belangrijke premie, à rato van ongeveer 35%

De vergadering wenst een BAV te organiseren in de loop van de maanden maart/april om meerdere bestekken te kunnen voorleggen.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

11.- Budgetten * Vereist quorum : volstreekte meerderheid – bijlage 2

a.- Voorschotten voor de gewone uitgaven

Gewone uitgaven 2022/2023 : (40.445€ – 20.000€ reservefonds – 5.140€ (buitengewone kosten = 15.305€)

-Voorstel om het jaarlijks budget van 20.000€ te behouden

OF

-Voorstel om het budget met 2.000€ te verminderen wat een nieuw jaarlijks budget van 18.000€ oplevert.

Het jaarlijks budget van 20.000€ wordt eenparig behouden.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

b.- Reservefonds (saldo op 30/06/2023)

Op vandaag (30/01/2024)

Algemeen reservefonds	: 53.859,40€	38.712,96€
Reservefonds gevels	: afgesloten	afgesloten
Reservefonds zonder de Gelijkvloersen	: 40.791,06€	40.791,06€
Buitengewoon reservefonds	: 8.7714,23 euro	8.771,23€

-Voorstel om het jaarlijks budget van 20.000€ te behouden en dit met het oog op de toekomstige dakwerken

Als gevolg van de toekomstige werken voor de vernieuwing en de isolatie van het dak beslist de vergadering om het reservefonds van 20.000€ jaarlijks te behouden.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Resultaat van de stemmen

JA : 858 eenheden NEEN : 0 eenheden ONTHOUDINGEN : 0 eenheden

c.- buitengewone kosten

Punt nietig en van geen tel.

12.- Punten gevraagd door de mede-eigenaars

***Vraag van 25-09-2023 van mevrouw _____**

Vraag aan de bewoners om zich te schikken naar de regels wat het buitenzetten van de vuilniszakken betreft

Er wordt ten eerste op aangedrongen de dagen te respecteren voor het buitenzetten van de vuilniszakken

***Vraag van 15-11-2023 van mevrouw _____**

-Vraag om de in- en uitgaande verhuizingen via de hall te stoppen alsook de levering van grote voorwerpen/meubels met als doel de vernieuwde muren en gangen in een goede staat te houden.

Op het einde van de werken voor de hernieuwing van de gemeenschappelijke halls al er een bericht uitgehangen worden om de naleving hiervan in acht te nemen.

13.- Evaluatieverslag van de leveringscontracten onderschreven door de VEM

Leverancier

Rubriek

Lift Inc	Lift
AIB Vinçotte	Controle lift
MR Belgium	Onderhoud gemeenschappelijke delen
Engie Electrabel	Elektriciteit
AIC Technic	Ruimen afvoerleidingen
Extermina	Ongedierte
Fav & Co, nu Hillewaere	Verzekeringsmakelaar
Axa	Brandverzekering
Syndicus Immo Heymans	Syndicus van het gebouw

14.- Voorlezing van het proces-verbaal met de beslissingen en ondertekening van dit proces-verbaal

Aangezien alle op de dagorde voorziene punten afgehandeld zijn wordt de vergadering om 21u30 beëindigd

Voor de VME Clé Dansaert
Syndicus Immo Heymans bvba
Pascale Hanneuse - beheerster

Annexe 1

Clé Dansaert
Rue de la Clé 19 - Rue Antoine Dansaert 149-153
1000 Bruxelles
N° ent. : 0824742005
Exercice : du 01/07/2022 au 30/06/2023

Bilan après répartition au 30/06/2023

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	94.90	100 - Fonds de roulement général	6 470.51
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	13 625.28	160 - Fonds de réserve général	53 859.40
550 - Bank compte réserve GKCCBEBB BE77088256201142	79 321.69	162 - Fonds de réserve sans rez	40 791.06
551 - Bank compte vue roulement GKCCBEBB BE49068250371171	15 049.95	164 - Fonds de réserve exceptionnel	8 771.23
	15 049.95	440 - Fournisseurs	-1 800.52
		4992 - Arrondis créditeurs	0.14
	108 091.82		108 091.82

Anne S.

Provisions
Copropriété Clé Dansaert
Exercice 2023-2024
Budget : 40 000.00 €
Copropriétaires

Nature	Quotités	Montant actuel (€)
(012220001)		
Appartement 2G	76.00	253.33
Total :	76.00	253.33
(012220002)		
Appartement 4G	73.00	243.33
Total :	73.00	243.33
(012220003)		
Appartement 2D	67.00	223.33
Total :	67.00	223.33
(012220004)		
Appartement 3D	66.00	220.00
Total :	66.00	220.00
(012220005)		
Appartement 4D	65.00	216.67
Total :	65.00	216.67
(012220006)		
Commerce Rez 01	116.00	386.67
Commerce Rez 02	44.00	146.67
Commerce Rez 03	66.00	220.00
Commerce Rez 04	69.00	230.00
Total :	295.00	983.34
(012220007)		
Appartement 3G	76.00	253.33
Total :	76.00	253.33
(012220008)		
Appartement 1G	76.00	253.33
Total :	76.00	253.33
(012220010)		
Appartement 5D	79.00	263.33
Appartement 5G	61.00	203.33
Total :	140.00	466.66
(012220009)		
Appartement 1D	66.00	220.01
Total :	66.00	220.01
Total :		3333.33