



**Office des Propriétaires**  
Rue Vilain XIII 53-55  
1000 Bruxelles  
Tél. : 02 663 38 00  
Numéro BCE: 0841.885.269

Bruxelles, le 09 décembre 2022

VME BELVIEW (N. Entr. : BE0846.811.285)  
Rue Van Maerlant, 3-11  
1000 Brussel  
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 08 Décembre 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	47	sur 267	17.60 %	174490.00
Copropriétaires représentés	64	sur 267	23.97 %	265830.00
Copropriétaires absents	156	sur 267	58.43 %	559680.00
<b>Totaux</b>	<b>267</b>	<b>sur 267</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1000000.000</b>
AG valide en participants	111		41.57 %	
AG valide en quotités	440320.00		44.03 %	

Le 08 Décembre 2022 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

### 1. Composition du bureau de l'Assemblée Générale: président, secrétaire et scrutateur(s)

L'Assemblée Générale décide de nommer Mr. Strubbe comme président de séance et Mme Espinosa comme secrétaire de séance.

1. Composition du bureau de l'Assemblée Générale: président, secrétaire et scrutateur(s)	Oui	417 280.00	99.02 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	4 150.00	0.98 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>421 430.00</b>	-	
	Abstention / Absents	578 570.00	-	

### 2. Comptes (Vote à la Majorité absolue).

#### 2.1 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2020.

2.1 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2020.	Oui	5 140.00	1.20 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	422 230.00	98.80 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>427 370.00</b>	-	
	Abstention / Absents	572 630.00	-	



**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**2.2 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2021.**

2.2 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2021.	Oui	5 140.00	1.20 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	422 230.00	98.80 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>427 370.00</b>	-	
	Abstention / Absents	572 630.00	-	

**2.3 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2022.**

2.3 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2022.	Oui	5 140.00	1.19 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	425 920.00	98.81 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>431 060.00</b>	-	
	Abstention / Absents	568 940.00	-	

**3. Décharges 2020-2021-2022 (Vote à la majorité absolue).**

**3.1.1 au Conseil de Copropriété. (2020)**

3.1.1 au Conseil de Copropriété. (2020)	Oui	411 210.00	97.71 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	9 640.00	2.29 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>420 850.00</b>	-	
	Abstention / Absents	579 150.00	-	

**3.1.2 au Conseil de Copropriété (2021).**

3.1.2 au Conseil de Copropriété (2021).	Oui	411 210.00	97.71 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	9 640.00	2.29 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>420 850.00</b>	-	
	Abstention / Absents	579 150.00	-	

**3.1.3 au Conseil de Copropriété (2022).**

3.1.3 au Conseil de Copropriété (2022).	Oui	411 210.00	97.71 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	9 640.00	2.29 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>420 850.00</b>	-	
	Abstention / Absents	579 150.00	-	



**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**3.2.1 au Commissaire aux Comptes (2020).**

<b>3.2.1 au Commissaire aux Comptes (2020).</b>	Oui	394 810.00	95.32 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	19 400.00	4.68 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>414 210.00</b>	-	
	Abstention / Absents	585 790.00	-	

**3.2.2 au Commissaire aux Comptes (2021).**

<b>3.2.2 au Commissaire aux Comptes (2021).</b>	Oui	394 810.00	95.32 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	19 400.00	4.68 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>414 210.00</b>	-	
	Abstention / Absents	585 790.00	-	

**3.2.3 au Commissaire aux Comptes (2022).**

<b>3.2.3 au Commissaire aux Comptes (2022).</b>	Oui	394 810.00	95.32 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	19 400.00	4.68 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>414 210.00</b>	-	
	Abstention / Absents	585 790.00	-	

**3.3.1 au Syndic (2020).**

<b>3.3.1 au Syndic (2020).</b>	Oui	8 720.00	2.04 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	417 810.00	97.96 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>426 530.00</b>	-	
	Abstention / Absents	573 470.00	-	

**3.3.2 au Syndic (2021).**

<b>3.3.2 au Syndic (2021).</b>	Oui	8 720.00	2.04 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	417 810.00	97.96 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>426 530.00</b>	-	
	Abstention / Absents	573 470.00	-	



**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**3.3.3 au Syndic (2022).**

3.3.3 au Syndic (2022).	Oui	8 720.00	2.04 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	417 810.00	97.96 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>426 530.00</b>	-	
	Abstention / Absents	573 470.00	-	

**4. Elections statutaires (Vote à la Majorité absolue)**

**4.1 Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Van Damme Hendrik**

4.1 Membres du Conseil de Copropriété: Monsieur Van Damme Hendrik	Oui	419 850.00	99.02 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	4 150.00	0.98 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>424 000.00</b>	-	
	Abstention / Absents	576 000.00	-	

**4.1 Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Geets Jan.**

4.1 Membres du Conseil de Copropriété: Monsieur Geets Jan.	Oui	419 850.00	99.02 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	4 150.00	0.98 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>424 000.00</b>	-	
	Abstention / Absents	576 000.00	-	

**4.1 Membres du Conseil de Copropriété : Madame Debevere Anne Marie.**

4.1 Membres du Conseil de Copropriété: Madame Debevere Anne Marie.	Oui	419 850.00	99.02 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	4 150.00	0.98 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>424 000.00</b>	-	
	Abstention / Absents	576 000.00	-	

**4.1 Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Louis Boldor.**

4.1 Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Louis Boldor.	Oui	411 300.00	99.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	4 150.00	1.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>415 450.00</b>	-	
	Abstention / Absents	584 550.00	-	

**4.1 Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Vrijders Dirk.**

4.1 Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Vrijders Dirk.	Oui	411 300.00	99.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	4 150.00	1.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>415 450.00</b>	-	
	Abstention / Absents	584 550.00	-	



**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**4.2 Commissaire au Compte : Monsieur Strubbe Dirk.**

<b>4.2 Commissaire au Compte: Monsieur Strubbe Dirk.</b>	Oui	422 510.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>422 510.00</b>	-	
	Abstention / Absents	577 490.00	-	

**4.3 Reconduction Syndic OP.**

L'Office des Propriétaires ne souhaite pas poursuivre sa collaboration avec la copropriété et par conséquent démissionne.  
 Le mandat prend fin la 31/01/2023.

<b>4.3 Reconduction Syndic OP.</b>	Oui	33 160.00	8.29 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	366 700.00	91.71 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>399 860.00</b>	-	
	Abstention / Absents	600 140.00	-	

**5. Budget et fixation des appels de provisions. (Vote à la Majorité absolue)**

<b>5. Budget et fixation des appels de provisions. (Vote à la Majorité absolue)</b>	Oui	43 370.00	14.68 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	252 010.00	85.32 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>295 380.00</b>	-	
	Abstention / Absents	704 620.00	-	

**6. Fixation fonds réserve. (Vote à la Majorité absolue)**

Le fonds de réserve sera financier par un montant de €14 905, par des appels trimestriels de €3 727.

<b>6. Fixation fonds réserve. (Vote à la Majorité absolue)</b>	Oui	167 840.00	59.32 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	115 080.00	40.68 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>282 920.00</b>	-	
	Abstention / Absents	717 080.00	-	



**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**7. Points ajoutés par le Conseil de Copropriété.**

**7.1 "Octroi d'un mandat au Conseil de Copropriété pour déterminer les conditions de la poursuite de la coopération avec OP-Syndic"**

7.1 "Octroi d'un mandat au Conseil de Copropriété pour déterminer les conditions de la poursuite de la coopération avec OP-Syndic"	Oui	420 640.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>420 640.00</b>	-	
	Abstention / Absents	579 360.00	-	

**7.2 "Donner un mandat au CC pour conclure un accord avec un nouveau syndic si nécessaire."**

7.2 "Donner un mandat au CC pour conclure un accord avec un nouveau syndic si nécessaire."	Oui	425 940.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>425 940.00</b>	-	
	Abstention / Absents	574 060.00	-	

**7.3 "Octroi d'un mandat au CC pour poursuivre le syndic de l'OP, le cas échéant, et réclamer la compensation des dommages subis."**

7.3 "Octroi d'un mandat au CC pour poursuivre le syndic de l'OP, le cas échéant, et réclamer la compensation des dommages subis."	Oui	416 180.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>416 180.00</b>	-	
	Abstention / Absents	583 820.00	-	

**7.4 "Donner un mandat au CC pour changer de contractant en cours d'année; en concertation avec le syndic, si le service ou le rapport qualité/prix est insuffisant."**

7.4 "Donner un mandat au CC pour changer de contractant en cours d'année, en concertation avec le syndic, si le service ou le rapport qualité/prix est insuffisant."	Oui	424 150.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>424 150.00</b>	-	
	Abstention / Absents	575 850.00	-	



**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**7.5 "Ajustement du montant annuel maximum prévu par contractant (montant pour l'ensemble des CdC) pour lequel plusieurs devis doivent être demandés à l'avance et une proposition doit être soumise au Conseil exécutif avant la conclusion d'un accord."**

<b>7.5 "Ajustement du montant annuel maximum prévu par contractant (montant pour l'ensemble des CdC) pour lequel plusieurs devis doivent être demandés à l'avance et une proposition doit être soumise au Conseil exécutif avant la conclusion d'un accord."</b>	Oui	414 990.00	99.01 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	4 150.00	0.99 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>419 140.00</b>	-	
	Abstention / Absents	580 860.00	-	

**7.6 "Limitation de la période contractuelle des accords avec les contractants à un maximum de 3 ans, sauf si le CC accepte une prolongation tacite."**

<b>7.6 "Limitation de la période contractuelle des accords avec les contractants à un maximum de 3 ans, sauf si le CC accepte une prolongation tacite."</b>	Oui	425 940.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>425 940.00</b>	-	
	Abstention / Absents	574 060.00	-	

**7.7 "Engagement du ou des comptables à demander et à obtenir, sans restriction, tous les documents nécessaires à la vérification des comptes, et à le faire dans un format (Excel, doc, pdf, etc.) qui favorise une vérification efficace et exploitable."**

<b>7.7 "Engagement du ou des comptables à demander et à obtenir, sans restriction, tous les documents nécessaires à la vérification des comptes, et à le faire dans un format (Excel, doc, pdf, etc.) qui favorise une vérification efficace et exploitable."</b>	Oui	385 820.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>385 820.00</b>	-	
	Abstention / Absents	614 180.00	-	





**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**7.8 "Obligation pour le syndic de publier les documents comptables (indiquant le statut "Approuvé" ou "Non approuvé") sur l'Espace Client avant l'envoi des relevés (bilan, frais généraux, dépenses privées)."**

7.8 "Obligation pour le syndic de publier les documents comptables (indiquant le statut "Approuvé" ou "Non approuvé") sur l'Espace Client avant l'envoi des relevés (bilan, frais généraux, dépenses privées)."	Oui	385 820.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>385 820.00</b>	-	
	Abstention / Absents	614 180.00	-	

**7.9 "Obligation du syndic de soumettre au CC une proposition de provisions avant l'envoi des réquisitions."**

7.9 "Obligation du syndic de soumettre au CC une proposition de provisions avant l'envoi des réquisitions."	Oui	385 820.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>385 820.00</b>	-	
	Abstention / Absents	614 180.00	-	

**7.10 "Obligation pour le syndic d'inclure les décomptes de gaz dans les comptes en tant qu'entité unique au plus tard lors de l'exercice suivant. Les éléments de coût de base et la répartition par propriétaire de la consommation doivent être soumis au préalable au Conseil de Copropriété."**

7.10 "Obligation pour le syndic d'inclure les décomptes de gaz dans les comptes en tant qu'entité unique au plus tard lors de l'exercice suivant. Les éléments de coût de base et la répartition par propriétaire de la consommation doivent être soumis au préalable au Conseil de Copropriété."	Oui	385 820.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>385 820.00</b>	-	
	Abstention / Absents	614 180.00	-	





**Office des Propriétaires**  
 Rue Vilain XIII 53-55  
 1000 Bruxelles  
 Tél. : 02 663 38 00  
 Numéro BCE: 0841.885.269

**7.11 "Obligation du syndic de présenter le dossier de sinistre au commissaire aux comptes pour chaque sinistre (frais, intervention de l'assureur, exonération, règlement à la clôture)."**

7.11 "Obligation du syndic de présenter le dossier de sinistre au commissaire aux comptes pour chaque sinistre (frais, intervention de l'assureur, exonération, règlement à la clôture)."	Oui	386 110.00	98.98 %	Majorité absolue
	Non	3 980.00	1.02 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	390 090.00	-	
	Abstention / Absents	609 910.00	-	

**7.12 "Obligation du syndic d'inclure dans les comptes respectifs le total des coûts privés par exercice, en plus de la part du propriétaire concerné."**

7.12 "Obligation du syndic d'inclure dans les comptes respectifs le total des coûts privés par exercice, en plus de la part du propriétaire concerné."	Oui	390 090.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	390 090.00	-	
	Abstention / Absents	609 910.00	-	

**7.13 "Obligation pour le syndic d'envoyer tous les décomptes par propriétaire regroupés. Les éventuels rappels et relances doivent également être regroupés (une correspondance par propriétaire)."**

7.13 "Obligation pour le syndic d'envoyer tous les décomptes par propriétaire regroupés. Les éventuels rappels et relances doivent également être regroupés (une correspondance par propriétaire)."	Oui	383 290.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	383 290.00	-	
	Abstention / Absents	616 710.00	-	

**7.14 "Quelles sont les mesures prises contre le vol dans les communs et les caves/stockages ?"**

7.14 "Quelles sont les mesures prises contre le vol dans les communs et les caves/stockages ?"	Oui	349 190.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	349 190.00	-	
	Abstention / Absents	650 810.00	-	



**Office des Propriétaires**  
Rue Vilain XIII 53-55  
1000 Bruxelles  
Tél. : 02 663 38 00  
Numéro BCE: 0841.885.269

**7.15 "Remplacements massifs et prématurés d'appareils/équipements sans consultation préalable du CC."**

7.15 "Remplacements massifs et prématurés d'appareils/équipements sans consultation préalable du CC."	Oui	143 920.00	42.28 %	Majorité absolue
	Non	196 460.00	57.72 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	340 380.00	-	
	Abstention / Absents	659 620.00	-	

**7.16 "Accorder un mandat au CC pour faire réaliser un audit externe des documents financiers (y compris les comptes) par le syndic."**

7.16 "Accorder un mandat au CC pour faire réaliser un audit externe des documents financiers (y compris les comptes) par le syndic."	Oui	414 730.00	98.14 %	Majorité absolue
	Non	7 840.00	1.86 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	422 570.00	-	
	Abstention / Absents	577 430.00	-	

**La séance est levée à 20h30.**

**Gestionnaire Alexis Espinosa :**

*(Signature)*  
**OFFICE DES PROPRIETAIRES S.A.**  
Rue Vilain XIII, 53-55  
B - 1000 Bruxelles  
+32 (0)2 626 08 46

**Directeur Equipe SUD Julien Willems :**

*(Signature)*  
**OFFICE DES PROPRIETAIRES S.A.**  
Rue Vilain XIII, 53-55  
B - 1000 Bruxelles  
+32 (0)2 626 08 46

**Président de séance Dirk Strubbe :**

*(Signature)*  
Approuvé moyennant les remarques 1 à 3 ci-dessus

1. La convocation n'était pas « régulière » (introduction).
2. La date du 31/01/2023 de fin du mandat de OP n'a pas été discutée lors de la réunion.
3. Mr Willems n'était pas présent à la réunion

## Inhoud presentatie Contenu présentation

<b>Administratief beheer:</b> 2 slides	<b>Gestion administrative:</b> 2 slides
<b>Financieel beheer:</b> 9 slides	<b>Gestion financière:</b> 9 slides
<b>Technisch beheer:</b> 4 slides	<b>Gestion technique:</b> 4 slides
<b>Conclusie:</b> 1 slide	<b>Conclusion:</b> 1 slide
<b>Vragen - Opmerkingen</b>	<b>Questions - Remarques</b>

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

3

## Administratief beheer (1/2) Gestion Administrative

<p><b>1. Jaarlijkse Alg Verg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Geen AV meer sinds 2019</li> <li>➤ BAV 02/09/2021 (WKK) Geen verslag</li> </ul> <p><b>2. Raad van Mede-eigendom</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sinds 2020, twee vergaderingen per jaar door OP (soms per ZOOM)</li> <li>➤ Sinds 14/10/2020, slechts één verslag (RvME van 4/8/22)</li> <li>➤ Telefonische beloften worden zelden nagekomen</li> <li>➤ Veel correspondentie blijft (grotendeels) onbeantwoord</li> <li>➤ Weinig spontaan overleg vanwege OP</li> </ul>	<p><b>1. Assemblée Générale annuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plus d'AG depuis 2019</li> <li>➤ AGS 02/09/2021 (Cogénération) Pas de rapport</li> </ul> <p><b>2. Conseil de Copropriétaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Depuis 2020, deux réunions par an par OP (parfois par ZOOM)</li> <li>➤ Depuis 14/10/2020, un seul rapport (CdC du 4/8/22)</li> <li>➤ Promesses par téléphone sont rarement respectées</li> <li>➤ De nombreuses correspondances restent (en grande partie) sans réponse</li> <li>➤ Peu de concertation spontanée de la part de OP</li> </ul>
---	---

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

4

## Verslag Raad van Mede-Eigendom (RvME) Rapport Conseil des Copropriétaires (CdC)

<b>Waarnemend voorzitter</b> Dirk Strubbe	<b>Président en exercice</b> Dirk Strubbe
<b>Leden vd Raad van Mede-eigendom</b> Anne-Marie De Bevere Dirk Vrijders Hendrik Vandamme Jan Geets	<b>Membres du Conseil des Copropriétaires</b> Anne-Marie De Bevere Dirk Vrijders Hendrik Vandamme Jan Geets
<b>Vroeger lid (tot 10/2021)</b> Mark Casteels (is geen mede-eigenaar meer)	<b>Membre antérieur (jusqu'à 10/2021)</b> Mark Casteels (n'est plus copropriétaire)
<b>Rekencommissarissen</b> Dirk Strubbe Dirk Vrijders	<b>Commissaires des comptes</b> Dirk Strubbe Dirk Vrijders

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

1

## Verslag Raad van Mede-Eigendom (RvME) Rapport Conseil des Copropriétaires (CdC)

<b>Contactpersonen OP-Syndic sinds 10/2020</b> Steven Luypaert (tot sept/2020) Claudia Claeys & Soraya Lahchiri Joyse Symens Ruslan Vyborov & Yassir Bettoui Murielle Spolspoel & Eric Marchal Martin Roberti Alexis Espinoza & Diogo Da Costa	<b>Personnes de contact OP-Syndic depuis 10/2020</b> Steven Luypaert (tot sept/2020) Claudia Claeys & Soraya Lahchiri Joyse Symens Ruslan Vyborov & Yassir Bettoui Murielle Spolspoel & Eric Marchal Martin Roberti Alexis Espinoza & Diogo Da Costa
<b>Contactpersonen OP-boeikhouding</b> Senad Berbic (tot 10/2020) Younes Mottaqui Rinaud Andriamalata Erwin Kanana Steve Van Vaerenberg (sinds 08/2022)	<b>Personnes de contact OP-Comptabilité</b> Senad Berbic (tot 10/2020) Younes Mottaqui Rinaud Andriamalata Erwin Kanana Steve Van Vaerenberg (sinds 08/2022)
<b>Onvaldoende continuïteit, geen overlap</b>	<b>Continuité insuffisante, pas de chevauchement</b>

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

2

## Financieel beheer (2/9) Gestion financière

1. **Boekhouding (vervolg)**
- Opsturen van afrekeningen (per VMEI) naar de mede-eigenaars **zonder** voorafgaande goedkeuring van de rekeningen maar **wel met leugenachtige verwijzing naar niet bestaande documenten** op de Client Zone (Estia.be)
  - Te late gasafrekeningen en te late opname van de betrokken bedragen in de boekhouding.
  - Niettemin onverklaarbare uitsplitsing over meerdere boekjaren (en dus oncontroleerbaar!)
  - Facturen istas **onduidelijk** en fouten in de kostenverdeling tussen appartementen, handelszaken en bij verhuys & verkoop

1. **Comptabilité (suite)**
- Envoi des décomptes (par ACPI) aux propriétaires sans approbation préalable des comptes mais **avec une référence mensongère vers des documents non existants** sur le Client Zone (Estia.be)
  - Décomptes gaz trop tardifs et reprise des montants concernés dans la comptabilité trop tard.
- Néanmoins, répartition inexplicable sur plusieurs exercices comptable (et donc incontrôlable!)
- Factures istas **pas claires** et fautes dans la répartition des frais entre appartements, commerces et lors de déménagements & ventes

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

7

## Administratief beheer (2/2) Gestion Administrative

3. **Contractuele relaties BPC (bouwpromotor)**
- Aanpak problemen 10-jarige onvoldoende en laattijdig
  - Aangetekende brief naar BPC pas op 31/03/2022
  - Weinig info beschikbaar over vroegere briefwisseling OP-BPC
- GO4GREEN (WKK)**
- Één jaar te laat en inbreng OP beperkt
- Andere contractanten**
- Geen convocatie ondanks problemen
  - ✓ Aquafiam (brandhaspels)
  - ✓ ABC-Technics (waterdrukregelaar, lek verwarmingskring)
  - ✓ Kone (onbeschikbaarheden liften; téléphones)

3. **Relations contractuelles BPC (promoteur)**
- Approche problèmes décennaux insuffisante et tardive
  - Lettre recommandée à BPC seulement au 31/03/2022
  - Peu d'info disponible sur correspondances antérieurs OP-BPC
- GO4GREEN (Cogénération)**
- Un an trop tard et support limité de OP
- Autres contractants**
- Pas de convocation malgré problèmes
  - ✓ Aquafiam (enrouleurs tuyau d'incendie)
  - ✓ ABC-Technics (régulateur de pression d'eau, fuite circuit chauffage)
  - ✓ Kone (indisponibilités ascenseurs; téléphone de secours)

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

5

## Financieel beheer (3/9) Gestion financière

1. **Boekhouding (vervolg)**
- Betalingen contractanten dikwijls laattijdig (ook ondermeer uitbetaling van de lonen conciërge en poetsvrouw **met enkele maanden vertraging**; wat een wettelijke inbreuk is)
  - Geen shadedossiers ter beschikking (ook niet na afsluiting)
  - Kosten private schadegevallen worden soms verkeerdelijk aangerekend aan de gemeenschap
  - Facturen private kosten zitten vermengd met facturen gemeenschappelijke kosten zonder duidelijke vermelding (SOGIS)

1. **Comptabilité (suite)**
- Paiements des contractants souvent trop tard (entre autres le **paiement des salaires** du concierge et la **dame de nettoyage avec quelques mois de retard**; ce qui est une infraction légale)
  - Pas de dossiers de dégâts disponible (même pas après clôture)
  - Les frais de dégâts privatifs sont parfois imputés à tort à la collectivité
  - Factures de frais privatifs sont mélangées avec des factures de frais communs sans indication claire (SOGIS)

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

8

## Financieel beheer (1/9) Gestion financière

1. **Boekhouding**
- Genormaliseerd boekhoudplan wordt gevolgd
  - Vertraging bij de registratie van de documenten en meerdere opmerkingen qua codering
  - Laattijdig afsluiten van het boekjaar en toch wijzigingen achteraf.
  - Zelfs nog wijzigingen **na** voorleggen van de documenten ter controle
  - Enkele onduidelijke kostenposten zonder verantwoordingsdocument (soms voor aanzienlijke bedragen)

1. **Comptabilité**
- Plan comptable normalisé est suivi
  - Retard dans l'enregistrement des documents et plusieurs remarques concernant l'encodage
  - Clôture tardive de l'exercice et quand même des modifications par la suite.
  - Modifications apportées même **après** soumission des documents pour contrôle
  - Quelques postes de frais pas clairs et sans document justificatif (parfois pour des montants considérables)

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

6

## Financieel beheer (6/9)

### Gestion financière

- 4. Werkingsfonds (provisies)**
- Niet correcte en onregelmatige timing van de opvragingen
  - Opvragingen worden door OP gedaan zonder het minste overleg met de RvME en zonder verantwoordingsdocument
  - Niet tijdig verrekenen van de opgevraagde provisijs.

- 4. Fonds de roulement (provisions)**
- Appel de provisions incorrects et suivant calendrier irrégulier
  - Les appels sont faits par OP sans la moindre concertation avec le CdC et sans document justificatif
  - Déduction tardive des provisions demandées

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

11

## Financieel beheer (4/9)

### Gestion financière

- 2. Rekencommissaris**
- Overvloed aan documenten maar dikwijls in weinig bruikbaar formaat (pdf - type foto)
  - Ontbrekende documenten (ondermeer gasafrekeningen)
  - Overleg met OP-boekhouding erg moeizaam (Mr. E. Kanana)
  - Meestal weigerachtige houding
  - Antwoorden soms weinig waarheidsgetrouw
  - D. Strubbe is «onbekwaam als rekencommissaris» (dixit een boekhouder van OP)

- 2. Commissaire aux comptes**
- Abondance de documents mais souvent sous une forme peu pratique (pdf - type photo)
  - Documents manquants (notamment les décomptes gaz)
  - Concertation laborieuse avec OP-comptabilité (M. E. Kanana)
  - Attitude généralement réticente
  - Des réponses manquent parfois de véracité
  - D. Strubbe est «incapable en tant que commissaire des comptes» (dixit un comptable de OP)

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

9

## Financieel beheer (7/9)

### Gestion financière

- 5. Evaluatierapport contractanten**
- Niet meer beschikbaar sinds 2019
  - Geen enkele heronderhandeling of vernieuwing van lopende contracten
- 6. Begrotingsraming en evolutie vd kosten**
- Niet meer beschikbaar sinds 2019

- 5. Rapport d'évaluation contractants**
- Indisponible depuis 2019
  - Aucune renégociation ou renouvellement de contrats existants
- 6. Estimation budgétaire et évolution des coûts**
- Indisponible depuis 2019

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

12

## Financieel beheer (5/9)

### Gestion financière

- 3. Goedkeuring rekeningen**
- GEEN GOEDKEURING REKENINGEN** (agenda 2.1 en 2.2)
- Boekjaar 2019-2020: NIET GOEDGEKEURD (geen formeel verslag, ten onrechte)
  - Boekjaar 2020-2021: NIET GOEDGEKEURD zie verslag van 29/05/2022, mail om dit verslag op de CZ te zetten werd genegeerd
  - Boekjaar 2021-2022: NIET GOEDGEKEURD verslag in opmaak (08/2022)
- VOORSTEL:**
- GEEN KWIJTING VOOR DE SYNDICUS** (agenda 3.3)

- 3. Approbation des comptes**
- PAS D'APPROBATION DES COMPTES** (agenda 2.1 en 2.2)
- Exercice 2019-2020: PAS D'APPROBATION (pas de rapport formelle, à tort)
  - Exercice 2020-2021: PAS D'APPROBATION voir rapport du 29/05/2022, mail à OP pour publier ce rapport sur le CZ a été ignoré
  - Exercice 2021-2022: PAS D'APPROBATION rapport en cours de rédaction (08/2022)
- PROPOSITION:**
- PAS DE DECHARGE POUR LE SYNDIC** (agenda 3.3)

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

10

## Technisch beheer (1/4) Gestion technique

<p>1. Periodiek onderhoud Geen planning, geen rapporten, geen attesten, geen formele opvolging (logging) ter beschikking</p> <p>2. Interventies contractanten Ongewenste verandering contractanten en onaanvaardbare facturen Matige kwaliteit, vaak laatijdig Dus: langdurig niet functioneel zijn van betrokken installaties Voorbeelden:  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Kone (liften en noodtelefoons)</li> <li>➢ ABC-Technics (waterlekken)</li> <li>➢ L-Door/Nassau (wekenlange openstand garagepoort)</li> </ul> </p>	<p>1. Entretien périodique Pas de planning, pas de rapports, pas d'attestations, suivi formelle (logging) indisponible</p> <p>2. Interventions contractants Changement indésirable de contractants et factures inacceptables Qualité médiocre, souvent tardives Donc: non fonctionnalité prolongée des ces installations Exemples:  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Kone (ascenseurs et tél de secours)</li> <li>➢ ABC-Technics (fuites d'eau)</li> <li>➢ L-Door/Nassau (porte de garage ouverte pendant des semaines)</li> </ul> </p>
--	---

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

15

## Financieel beheer (8/9) Gestion financière

<p>7. Afrekeningen mede-eigenaars  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Fouten in de toepassing van quotiteiten (zelfs in tegenspraak met beslissing van een vroegere AV)</li> <li>➢ Verdeling eigenaar/huurder discuteerbaar</li> <li>➢ Gesplitst opsturen naar eigenaars van de afrekeningen (per VME)</li> <li>➢ Invordering van te late betalingen (vroeger quasi niets, sinds twee jaar systematisch en zelfs GEEN groepering meer per eigenaar!)</li> </ul> <p>Een meer gematigde aanpak is absoluut wenselijk.</p> </p>	<p>7. Décomptes copropriétaires  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Erreurs dans l'application des quotités (même en contradiction avec une décision d'une AG antérieure)</li> <li>➢ Répartition propriétaire/locataire discutable</li> <li>➢ Envoi des décomptes aux propriétaires par tranches (par ACP)</li> <li>➢ Réclamation des paiements tardifs (auparavant quasi rien, depuis deux ans systématique et même PLUS DE regroupement par propriétaire!)</li> </ul> <p>Une approche plus modérée est absolument souhaitable.</p> </p>
--	---

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

13

## Technisch beheer (2/4) Gestion technique

<p>3. Controle van de facturen van de contractanten door de beheerder moet zeker beter</p> <p>4. Geen globale aanpak (en ook geen overleg meer met de RvME) voor repetitieve problemen (b.v. waterlekken, noodverlichtingen, detectoren)</p> <p>5. Onvoldoende communicatie en/of overleg met de RvME  <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reden vervanging meerdere brandhaspels nooit uitgeklaard</li> <li>✓ Oorzaak van langdurige uitval videobewakingssysteem nooit uitgeklaard</li> </ul> </p>	<p>3. Contrôle des factures des contractants par le gestionnaire certainement à améliorer</p> <p>4. Pas d'approche globale (et pas non plus de concertation avec le CdC) pour les problèmes récurrents (p.e. fuites d'eau, armatures de secours, détecteurs)</p> <p>5. Communication insuffisante et/ou concertation avec le CdC  <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Raison pour le remplacement de plusieurs enrôleurs de tuyaux d'incendie non clarifiée</li> <li>✓ Raison pour la non disponibilité prolongée du système de vidéosurveillance non clarifiée</li> </ul> </p>
---	--

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

16

## Financieel beheer (9/9) Gestion financière

<p>8. Client Zone (estiasyndic.be) en boekhoudsite (comptaop.be -SOGIS)  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estiasyndic: wordt sinds 2019 nog zelden bijgewerkt</li> </ul> <p>SOGIS:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak laatijdig bijgewerkt</li> <li>• Aanpassingen <u>na</u> afsluiting van het boekjaar en <u>na</u> voorleggen van de documenten aan de rekencommissarissen</li> <li>• Zeer gebruiksonvriendelijk (zeker voor de controle van de rekeningen)</li> <li>• Administratieve documenten in <b>zesvoud</b> op boekhoudsite</li> </ul> </p> </p>	<p>8. Client Zone (estiasyndic.be) et site comptable (comptaop.be -SOGIS)  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estiasyndic: rarement mis à jour depuis 2019</li> </ul> <p>SOGIS:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise à jour souvent tardive</li> <li>• Adaptations après clôture de l'exercice comptable et après soumission des documents aux commissaires des comptes</li> <li>• Très peu convivial (certains pour le contrôle des comptes)</li> <li>• Documents administratifs en <b>sixtouble</b> sur le site comptable</li> </ul> </p> </p>
---	--

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

14



## CONCLUSIE CONCLUSION

Dienstverlening OP-syndicus is onvoldoende  
aangetekende brief dd 27/02/22 (CZ)  
ingebrekestelling dd 25/04/22 (CZ)  
aangetekende brief dd 24/10/22 (fee)

RvME vraagt aan de AV voldoende  
bevoegdheden om:

- zonodig actie te nemen t.o.v. de syndicus
- Agendapunten 7.1 tem 7.3 kunnen verbeteren

Agendapunten 7.4 tem 7.6  
Rekencommissarissen vragen dat syndicus de nodige info en documenten bezorgt en dat onder een efficiënte en werkbare vorm  
Agendapunten 7.7 tem 7.13

Les services OP-syndic sont insuffisants  
lettre recommandée du 27/02/22 (CZ)  
mise en demeure du 25/04/22 (CZ)  
lettre recommandée du 24/10/22 (fee)

Le CdC demande à l'AG les autorisations  
suffisantes pour :

- si nécessaire, prendre actions contre le syndic
- Points agenda 7.1 à 7.3 contractants

Points Agenda 7.4 à 7.6  
Commissarissen des comptes demandent que le syndic met à disposition les infos et documents nécessaires et cela sous une forme efficace et fonctionnelle

Points agenda 7.7 à 7.13

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

19

DANK VOOR  
DE AANDACHT

VRAGEN  
OPMERKINGEN?

MERCI DE  
VOTRE ATTENTION

QUESTIONS  
REMARQUES?

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

20

## Technisch beheer (3/4) Gestion technique

6. Problematiek Tienjarige  
Aansprakelijkheid bouwpromotor BPC  
(zie aangetekend schrijven van 31/03/22  
op de CZ, expertise op verzoek van OP)  
Er is vooruitgang sinds ... 05/2022

- Diverse waterinfiltraties (OK op uitz. van liftschachten Lisbon)
- Vervuiling regenwaterbuffer: BPC weigert tussen te komen
- Opstijgend vocht binnenmuren Lisbon (OK)
- Derogatie RookWarmeAftuiging Lisbon (probleematisch!)
- Losgekomen natuursteen beplating (overeenkomst: levering door VME, plaatsing door BPC, dus OK)
- Overhellende betonnen gevelplaat (OK)

OK's hierboven zijn onder voorbehoud!

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

17

6. Problematiek Responsabilité décennale  
du promoteur BPC  
(voir lettre recommandée du 31/03/22  
sur le CZ, expertise à la demande de OP)

Il y a progrès depuis ... 05/2022

- Infiltrations d'eau (OK à l'exception des cuvettes d'ascenseur Lisbon)
- Pollution citerne d'eau de pluie: BPC refuse d'intervenir
- Humidité ascensionnelle dans les murs intérieurs Lisbon (OK)
- Dérogation Evacuation Fumées et Chaleur Lisbon (problématique!)
- Pierre naturelles détachées hall Lisbon (accord: fourniture par ACP, placement par BPC, donc OK)
- Panneau de façade béton incliné (OK)

Les OK's ci-dessus sont susceptibles d'être modifiés!

## Technisch beheer (4/4) Gestion technique

7. Aandachtspunten

- Overlast restaurant (Steakhouse)
- Aanpak waterlekken thv watertellers?
- Maatregelen tegen inbraken (of pogingen)?
  - Kelderdeuren
  - Deuren van fietslokalen
  - Valse bezoekers
- Verloning conciërge

8. Voorstel RvME  
**GEEN KWIJTING VOOR DE  
SYNDICUS**

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

18

7. Points d'attention

- Nuisance restaurant (Steakhouse)
- Approche fuites d'eau au niveau des compteurs d'eau?
- Mesures contre les cambriolages (ou tentatives)?
  - Portes des caves
  - Portes des locaux de vélos
  - Faux visiteurs
- Verloning conciërge

8. Proposition CdC  
**PAS DE DECHARGE POUR LE  
SYNDIC**

AV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022

D. Strubbe

20



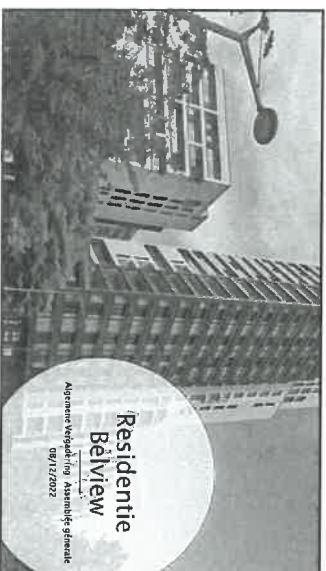
# BELVIEW

EVOLUTIE PER BOEKJAAR		2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015
		RAMMING								(11 maand)
	Complex	?	287.171	259.099	307.489	288.643	351.660	378.601	403.722	122.499
	P&K	?	61.500	71.275	70.356	62.157	63.794	55.990	45.904	20.710
	LSB	?	55.882	28.782	34.087	24.378	14.905	45.971	38.641	11.288
	RoPa	?	53.134	19.351	30.503	21.582	8.024	42.383	30.890	13.244
	Lisbon	?	130.391	47.539	89.165	54.544	24.868	104.572	71.121	21.163
	TMAN	?	109.937	64.782	65.852	48.374	15.469	100.351	74.409	26.789
	<b>TOTAAL BELVIEW</b>		<b>698.016</b>	<b>490.829</b>	<b>597.452</b>	<b>499.679</b>	<b>478.721</b>	<b>727.869</b>	<b>664.686</b>	<b>215.693</b>

CODE	OMSCHRIJVING	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015
		RAMMING								(11 maand)
6100	Brandbeveiliging		12.805	24.389	16.249	6.192	20.011	11.538	7.417	
6101	Liften (22 liften)		33.044	45.939	46.710	42.804	36.416	43.166	70.762	6.348
6102	Elektr Inst		2.554	3.168	20.308	41.313	91.464	126.601	126.273	
6103	San & Verw		6.969	14.071	33.939	12.130	6.285	10.238	9.393	1.482
6104	Garagepoort		1.107	9.139	1.734	5.815	5.510	5.797	331	1.549
6105	Schoonmaak - Huisvuil		23.130	24.666	29.186	14.531	10.712	26.795	128.431	10.643
6106	Parking - Tuinen		16.080	17.021	11.281	10.128	11.199	9.421	22.927	4.538
6107	Onderhoud Bouwwerken		19.164	20.685	18.438	26.321	24.780	31.091	6.863	3.925
6109	Kleine herstellingen					346	11.970	247	4.434	613
6110	Renovatie - en uitzonderlijke werken			3.710	895					
6120	Verbruiken en andere leveringen		269.647	186.649	204.682	176.381	169.756	186.727	98.672	28.887
612200	<b>Gesafrekening (totaal betalingen eigenaars?)</b>		<b>0</b>	<b>-128.592</b>	<b>-79.415</b>	<b>-105.251</b>	<b>-182.813</b>			
6125	Ander leveringen (sleutels, afst bed)		322	3.589	817					
6130	Erelonen (Inb syndicus Op)		116.397	115.741	115.301	114.968	125.997	154.553	107.898	86.257
6140	Verzekeringen		70.266	65.623	64.551	63.036	61.185	60.198	60.415	59.320
	Schade (?)		11.532							
6150	Concierge & Poetsvrouw		1.800	8.455	6.251	4.769	6.157	4.977	1.007	1.225
6160	Administratie- en beheerskosten		7.020	815	6.782	4.137	6.995	4.366	3.885	10.787
6200	Bezoldigingen en personeelskosten		105.551	73.162	99.499	67.293,66	67.312	53.912	14.525	
6210	Werkgeversbijdrage concierge (via Partena, Acerta)					14.441,36	5.481	-1.872	1.519	
6230	Ander personeelskosten (Partena, Acerta)					180,00	180	15		
6400	Ander kosten		225	2.335		144,00	126	126	78	
6500	Bankkosten en kosten van schulden		403	265	244			-29	-145	120
7500	Financiële opbrengsten									
	<b>TOTAAL BELVIEW</b>		<b>698.016</b>	<b>490.829</b>	<b>597.452</b>	<b>499.679</b>	<b>478.721</b>	<b>727.869</b>	<b>664.686</b>	<b>215.693</b>

HAV 24/08/2022 & HAV 08/12/2022


D. STRASSE



1

**1** Ouverture du bureau/ Opening van het bureau

- Composition du bureau/ Compositie bureau:
  - Président/ president
  - Secrétaire/ secretaris
  - Secrétaire/ controleur
- Ouverture de la séance/ opening van de zitting
- Présentation rapport du CC/ presentatie rapport RWME
- Agenda envoyé/ verstuurde agenda




4

**Mot de bienvenue**

Guillaume Pinte – CEO

- Intégration des groupes OP et Trevi
- COVID-19
- Grand turnover de personnel, syndic un métier en pénurie
- Le présent - le futur




2

**2** Approbation des comptes

Rapport commissaire aux comptes/ Rapport Rekencommissaris


1. Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/02/2022/ Goedkeuring van de rekeningen van het begrotingsjaar en de balans per 28/02/2022
2. Après l'adoption des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/02/2022, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2022 et approuve les comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2022. Goedkeuring van de rekeningen van het begrotingsjaar en de balans per 28/02/2022
3. Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 28/02/2022 - Goedkeuring van de rekeningen van het begrotingsjaar en de balans per 28/02/2022



5

**Garantie décennale-conclusions/ 10-Jarige aansprakelijkheid**

- Réparation élément préfab de façade/ Herstelling gewel-element prefab-becon
- Réparation de la finition murale du Hall/ Herstelling wand-afwerking inkomhal
- Infiltrations/ Waterinfiltraties
- Humidité ascendante/ Opstijgend vocht
- Contamination fécale de la citerne EP/ Fecale verontreiniging regenwater-puit
- Non-conformité du désenfumage parking/ Non-conformiteit RVA parking



3

**3** Décharges 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.1.1 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.1.2 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.1.3 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.2.1 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022


3.2.2 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.2.3 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.3.1 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.3.2 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022

3.3.3 Décharge: 2020-2021-2022/ Kwijting 2020-2021-2022



6



13

### 7 Demandes spécifiques des membres du Conseil de Copropriété

- 7.6 Justification de la période contractuelle des accords avec les contractants. Un maximum de 3 ans, sauf si C.C.C. accepte une durée plus longue. Le contrat doit être renouvelé sans interruption et le contrat doit être renouvelé sans interruption.
- 7.7 Étiquettes de ou des comptables à remettre à l'échéance, sans exception, tous les documents relatifs à la vérification de comptes, et à l'effet de son bon état (C.C.C. doit, par exemple, être en mesure de vérifier l'efficacité de l'opérateur / l'opérateur / le maître de la clé ou format (Excel, etc., pdf...)) et son efficacité en matière de contrôle de la clé.
- 7.8 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.
- 7.9 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.
- 7.10 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.



14

### 7 Demandes spécifiques des membres du Conseil de Copropriété

- 7.11 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.
- 7.12 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.
- 7.13 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.
- 7.14 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.
- 7.15 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.
- 7.16 Obligation pour le maître de publier les documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé. Le maître doit être en mesure de fournir des documents comptables (produit de la clé) "Approuvé" au "non approuvé" et l'impact de ces documents sur le budget de la clé.



