



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Wavre, le 30 mai 2023

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « CAMARGUE » (BCE : 0850.231.823)
RUE STROOBANTS 60 - 62 A 1140 EVERE.**

L'an 2023, le mardi 30 mai à 19h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Camargue » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans la salle « EVERNA » niveau 0 situé rue Saint-Vincent, 30 à 1140 Evere, suite à la convocation de la Sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 8 mai 2023.

La séance est ouverte à 19h45.

La Sprl Dynamic Services, Syndic est représenté par Monsieur HENNES Fabrice.

DÉLIBÉRATIONS

Les résultats des votes sont repris en annexe au présent PV.

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :

Il est constaté que 66 Copropriétaires sur 131 soit 5.679 quotités sur 10.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. Nomination du Président de l'Assemblée, du Secrétaire et des Scrutateurs :

L'Assemblée élit Mr David à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion. Les deux scrutateurs sont Mr et Md Romain - Cullus.

3. Constat d'approbation du PV de l'AGS du 3 mai 2022 :

L'Assemblée approuve unanimement le PV de l'AGS du 3 mai 2022.

4. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic :

Les Copropriétaires ont reçu les PV des réunions du Conseil de Copropriété pour le suivi des dossiers. Ces PV représentent le rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic.

5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

VOUS POUVEZ APPELER :		
<u>POUR LES PROBLÈMES PRIVATIFS DE :</u>		
ASCENSEUR En cas de blocage dans la cabine pousser sur le bouton de la télé alarme	ASCENSEURS CHARLES	0472/66.25.02
ASSUREUR Intermédiaire :	P&V J. M. Stroobants	02/210.95.80 010/22.79.65
CHAUFFAGE	ELAERTS	02/376.19.73
COMPTEURS (Chauff.et eau)	ISTA	02/523.40.46
ÉLECTRICITÉ	DOURTE	02/331.31.23
NETTOYAGE (Remplacement concierge)	EDAN CLEAN	0486/27.32.15 0471/61.87.00
PLOMBIER	CARA BATIMENT (Mr Debatty)	0475/24.96.91
VITRIER	MAECK	02/241.61.32
SOS		112
<u>POUR TOUT AUTRE PROBLÈME URGENT :</u> <u>CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ</u> Mr SERGI+32 472 93 74 08 Mr VANHAELEN 0498/23.38.50 <u>POUR TOUT RENSEIGNEMENT SYNDIC (IPI n°500.605-509.138)</u> DYNAMIC SERVICES SPRL, 58 chaussée des Collines, 1300 WAVRE Tél. : 010/41.09.32 – E-mail : info@dynamicservices.be Heures d'ouverture : le lundi, le mardi et le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 le mercredi et le vendredi de 8h30 à 12h30 RÉCEPTION AU BUREAU SUR RENDEZ-VOUS		
PROBLÈME DE VOISINAGE (BRUIT – INCIVILITES y compris la nuit) SERVICE COMMUNAL DE MÉDIATION		
<ul style="list-style-type: none">EGREGOROS - Square Hauwaert 28 à 1140 Evere Tél. : 0800/114.03 accessible et opérationnel de 10h00 du matin à 2h00 du matin.		
ENCOMBRANTS : ENLÈVEMENT GRATUIT SUR RENDEZ-VOUS		
<ul style="list-style-type: none">BRUXELLES PROPRETÉ Tél. : 0800/981.81COMMUNE D'EVERE Tél. : 02/247.63.01		

5.1 Énergie (gaz-électricité) :

Le Syndic explique que la négociation des prix d'énergie est en cours. Le portefeuille du Syndic passera chez ENGIE à partir du 1^{er} juillet 2023.

Voici l'évolution des prix :

GAZ : actuellement le prix au MWH est de 23,06€ et nous passerons aux environs de 62,99€ soit le triple que ce qui a été négocié en 2021 (273,15%).

ÉLECTRICITÉ : actuellement le prix au MWH est de 97,75€ et nous passerons aux environs de 204,50€ soit le double que ce qui a été négocié en 2021 (209,21%).

Budget :

	01/01/2022 31/12/2022	01/01/2023 30/06/2023	PROJECTION 01/07/2023 31/12/2023	2024
GAZ CHAUDIÈRE	59 645.01 €	20 630.58 €	142 289.76 €	162 920.34 €
GAZ CUISINE	456.91 €	208.02 €	1 040.03 €	1 248.05 €
ÉLECTRICITÉ CHAUFFAGE	2 243.91 €	791.76 €	3 902.72 €	4 694.48 €
ÉLECTRICITÉ ASCENSEUR	2 243.94 €	791.76 €	3 902.79 €	4 694.55 €
	64 589.77 €	22 422.12 €	151 135.31 €	173 557.43 €

5.2 Concierge :

Il a été demandé à la concierge de nous remettre sur papier son planning actuel avec les tâches effectuées durant 1 mois complet. Il en ressort que les tâches ne sont pas entièrement effectuées.

Il avait été demandé en cas de rupture de contrat, le coût que cela engendrerait. Il s'avère qu'en cas de coupure de contrat les indemnités sont : (copie du mail du bureau social)

« Rupture immédiate du contrat » :

Une notification de rupture immédiate est signée entre les parties.

À défaut de signature pour réception de la part du collaborateur, il est préférable de transmettre la notification par recommandé.

La rupture est immédiate, quel que soit le jour de la semaine et l'heure de la journée.

Une indemnité de rupture correspondant à la durée du préavis est due.

Quelle que soit la méthode choisie pour mettre un terme au contrat, il vous faudra également :

- Payer un pécule de vacances anticipé s'il s'agit d'un employé (pas d'application pour les ouvriers) ;*
- Payer une prime de fin d'année au prorata des prestations si cela est prévu par votre commission paritaire ou votre entreprise ;*
- Octroyer les écochèques si cela est prévu par votre commission paritaire ou votre entreprise .*

Pour les délais de préavis d'au moins 30 semaines ou pour les collaborateurs d'au moins 45 ans (sous certaines conditions), une offre de reclassement professionnel devra être faite à votre collaborateur.

Dans le cas de votre collaborateur(trice) :

L'indemnité de rupture brute (hors charges patronales) s'élèvera à 22 068,98€ au 30/09/2022. À ce montant, il y a encore les frais cotisations ONSS, charges patronales, ... Le coût total avoisinerait les 70.000,00€.

Attention : Le calcul proposé ci-dessus vous est transmis en fonction des données qui nous ont été communiquées et en notre possession. Il correspond à un licenciement pour une date déterminée. Si vous postposez la date du licenciement, veuillez demander un nouveau calcul.

De plus, si votre collaborateur était précédemment occupé chez vous en tant qu'intérimaire, il faut, sous certaines conditions, tenir compte de cette occupation. Si cette situation s'est présentée, veuillez nous communiquer les diverses périodes d'occupation afin que nous puissions recalculer correctement le délai de préavis.

Informations quant à la motivation du licenciement :

Vous n'êtes pas tenu de donner d'initiative à votre collaborateur les motifs de son licenciement. Si vous ne le faites pas spontanément, le travailleur qui souhaite connaître les motifs de son licenciement doit vous adresser, par lettre recommandée, une demande en ce sens :

- En cas de rupture immédiate du contrat de travail, cette demande doit être adressée, dans un délai de deux mois, à compter du moment où le contrat prend fin ;*
- Si le préavis doit être presté, le travailleur peut introduire sa demande dans un délai de six mois à compter de la date de la notification du congé sans que ce délai ne puisse toutefois être supérieur à deux mois après la fin du contrat.*

Si vous recevez cette demande, vous devez répondre, par courrier recommandé, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. Cette réponse doit contenir les éléments qui permettent au travailleur de connaître les motifs concrets de son licenciement.

Si vous ne répondez pas dans les délais prévus ou sans donner les motifs concrets, vous serez redevable d'une amende civile forfaitaire égale à deux semaines de rémunération. Cette amende est cumulable avec l'indemnité qui peut être appliquée en cas de licenciement manifestement déraisonnable (de trois à dix-sept semaines de rémunération).

Cette procédure de motivation dictée par la CCT 109 est différente de l'obligation de compléter le motif précis du chômage tel que demandé sur le formulaire C4 – Partie C.

Je reste à disposition pour tout renseignement complémentaire, »

5.3 Faillite de la société AGL (peinture des communs) :

Maitre Deruyver, avocat, a transmis le retour du Curateur concernant le dossier de faillite d'AGL. Il en ressort que le Curateur accepte la créance déposée en son temps au passif du dossier et qu'il informera Maitre Deruyver de l'évolution en temps utile de la procédure de liquidation. Voici la copie de la réponse du Curateur :

*“Waarde confrater,
Ik nam kennis van onderstaande mail.
De door u ingediende schuldvordering werd aanvaard in het passief zoals door u ingediend.
Ik verwacht geen dividend voor de gewone schuldeisers.*

U ontvangt te gelegener tijd bericht over het verloop van de vereffeningswerkzaamheden.

*Jos Mombaers
Advocaat-curator
Lakensestraat 154 B 11
1000 SSEL”*

6. Comptes :

6.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Mr Iva fait rapport à l'Assemblée et il faut retenir principalement que les charges n'ont pas augmenté depuis 9 ans, que le Syndic gère de façon optimale les comptes et le bâtiment. Le contrôle des comptes n'a révélé aucune anomalie et donc Mr Iva propose l'approbation de ceux-ci à l'Assemblée. Il est rappelé que les frais pour lesquels il y a une intervention du Fonds de Réserve nécessitent un vote d'Assemblée.

6.2 État des procédures en cours :

Il y a 1 dossier ouvert dont le Syndic explique le contenu.

- *EL MESAOUDI* : Madame El Messaoudi ne suit pas le plan d'apurement octroyé, le dossier est transmis à l'avocat.

En dehors de ce dossier, il y a 3 Copropriétaires qui ont demandé un plan d'apurement.

6.3 Approbation des comptes clôturés au 31 décembre 2022 VOTE 1:

Le vote se solde par 100 % des Copropriétaires POUR : Approbation à l'unanimité.

6.4 Décharge au Syndic VOTE 2, au Conseil de Copropriété VOTE 3 et au Commissaire aux Comptes VOTE 4 :

La décharge est donnée à l'unanimité par 100 % des quotités POUR le Syndic, 100 % des quotités POUR le Conseil de Copropriété et 100 % des quotités POUR le Commissaire aux comptes.

6.5 Situation du Fonds de Réserve :

Le Fonds de Réserve s'élève à 416.933,25 € au 31 décembre 2023. On y ajoute deux appels de 12.500,00 € ce qui fait un total à ce jour de 441.933,25 € auquel il faut retirer 58.100,72 € pour les peintures des communs. Montant du Fonds de Réserve à ce jour : 383.892,53 €.

7. Travaux à réaliser :

7.1 Éclairage extérieur VOTE 5 :

Le Syndic explique en séance le devis reçu de la société DURTE et DORELEC. Le travail consiste à remettre en état les éclairages dans les pelouses, remplacer les éclairages de type Néon en façade avant et arrière par des spot Led.

Voici les prix :

- DURTE : 4.488,97€ HTVA soit 4.758,30€ TVAC.
- DORELEC : 4.990,00€ HTVA soit 5.289,40€ TVAC.

Modèle : ENDURA Style UpDown Flex 13W Dark Gray.



Étant donné que l'électricien attiré de l'immeuble est moins onéreux, le Syndic propose d'aller vers l'offre de Durte.

Le vote se solde par 98 % des quotités POUR.

7.2 Puits de lumière de la chaufferie VOTE 6 :

Le Syndic explique en quoi consiste le travail à effectuer. Il y a lieu de retirer l'entièreté du carrelage, de refaire une chape de pente correcte, refaire l'étanchéité, placer un caniveau sur le milieu, réfection des joints de pierres bleues et de mettre un nouveau carrelage sur la totalité.

Le Syndic a reçu 2 devis, dont celui de la société LIMINA et DIALUC.

Voici les prix :

- DIALUC : 26.280,00 € HTVA.
- LIMINA : 24.000,00 € HTVA.

Étant donné que le travail est identique, le Syndic propose d'aller vers l'offre la moins élevée.

Le vote se solde par 98,44 % des quotités POUR.

7.3 Peinture des halls, étages et portes-ascenseurs VOTE 7 :

Le Syndic a demandé plusieurs offres et informe la Copropriété que la société Hoffmann a fait une réduction de 5% sur son devis comme ils ont déjà effectué les peintures caves-garage-escalier.

Voici un tableau reprenant par poste les prix :

	HOFFMANN	DIALUC	LIMINA	
ASCENSEUR				
Portes-ascenseurs (28 x 2 faces)	6 272.00 €	7 150.00 €	6 980.00 €	
PORTE COMMUNE CAVE				
Porte commune en cave (17 x 2 faces)	3 808.00 €	4 250.00 €	4 125.00 €	
PALIERS (rez au 12ème)				
ENTRÉE 60	Murs & plafonds	10 192.00 €	12 500.00 €	11 485.00 €
	Portes communes (7 faces)	6 188.00 €	6 800.00 €	6 700.00 €
	Double porte (technique)	1 664.00 €	2 150.00 €	2 080.00 €
	Trappe technique	338.00 €	400.00 €	385.00 €
ENTRÉE 62	Murs & plafonds	10 842.00 €	12 500.00 €	11 820.00 €
	Portes communes (6 faces)	5 304.00 €	5 950.00 €	5 785.00 €
	2 Double porte (technique)	3 328.00 €	3 850.00 €	3 745.00 €
	Trappe technique	338.00 €	450.00 €	385.00 €
	48 274.00 €	56 000.00 €	53 490.00 €	

Étant donné que le travail est identique, le Syndic propose d'aller vers l'offre la moins chère.

Si le vote est positif, le choix de la couleur sera communiqué par Mesdames Rousseau (I07), Hendrickx (G06) et Delbroeck (H06).

Le vote se solde par 79,71 % des quotités POUR.

7.4 Nouvel habillage cabine ascenseurs VOTE 8 :

Le Syndic explique en séance le principe de remplacer l'habillage cabine avec le retrait des miroirs et des valves.

L'ascensoriste actuel propose de refaire l'intérieur des cabines à hauteur de 2.600,00€ HTVA par ascenseur.

Le vote se solde par 73,49 % des quotités POUR.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix définitif.

8. Points demandés par des propriétaires :

- Placement de cendriers aux entrées de l'immeuble : pas de placement de cendriers.
- Il est rappelé que les portes privatives des appartements doivent être de couleur blanche.
- Les mains courantes dans les cages d'escalier doivent être refixées.
- Suppression du gaz cuisine dans le futur.
- Lampe de secours dans le garage pour indiquer le chemin des sorties de secours.
- Remise en peinture des bandeaux des garages (brun) en façade arrière.

- Remise en état des 3 bancs dans le jardin.
- Gaine technique qui semble être humide à vérifier.
- Poubelles orange : le container orange sera mis à disposition dans le local poubelle, le jour avant le relevé des containers (jeudi).
- Les notes d'envoi de produits d'entretien doivent impérativement passer par Mr Sergi. Les commandes doivent passer par le Syndic.
- Demande de proposition de placement d'antenne sur la toiture.

9. Mode de financement des travaux et fixation des appels de fonds courants et de fonds de réserve – Budget VOTE 9 :

Le Fonds de Réserve s'élève à 416.933,25 € au 31 décembre 2023. On y ajoute deux appels de 12.500,00 € ce qui fait un total à ce jour de 441.933,25 € auquel il faut retirer 58.100,72 € pour les peintures des communs. Montant du Fonds de Réserve à ce jour : 383.892,53 €.

Actuellement, les provisions trimestrielles s'élèvent à 67.500 €/trimestre et 12.500 €/trimestre pour le Fonds de Réserve.

Suivant la proposition de Monsieur Iva, 94,05 % des quotités sont POUR des appels de 12.500 €/trimestre pour le fonds de réserve et 87.500 €/trimestre de provision. Seuls les travaux votés seront financés par le Fonds de Réserve.

10. Nominations statutaires (Conseil de Copropriété - Commissaire aux Comptes - Syndic) :

Madame Tas et Monsieur Peeters ont remis leurs démissions durant l'année 2022-2023. Ces derniers sont remerciés pour leur travail réalisé durant leurs mandats.

Appel à candidatures est fait en Assemblée.

Les votes se soldent par :

27,97 % des quotités favorables POUR Madame Mesri,

97,81 % des quotités favorables pour Monsieur Sergi,

98,22 % des quotités favorables pour Monsieur Vanhaelen

100 % des quotités favorables pour Monsieur Iva qui reste le Commissaire aux Comptes

100 % des quotités favorables pour le Syndic.

Le Conseil de Copropriété reste composé de Messieurs Sergi et Vanhaelen.

Le Commissaire aux Comptes reste Monsieur Iva.

Le Syndic Dynamic Services, représenté par Monsieur Hennes, est reconduit dans ses fonctions.

11. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h40.



Agence Immobilière – Consultante Immobilière – Syndicus de Copropriétés

Waver, 30 mei 2023

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE STATUTAIRE VERGADERING VAN DE
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE « CAMARGUE »
(KBO: 0850.231.823), STROOBANTSSTRAAT 60 - 62 TE 1140 EVERE.**

Ten jare 2023, op dinsdag 30 mei om 19u00, in de zaal « EVERNA » niveau 0, Sint-Vincentiusstraat, 30 te 1140 Evere, is de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie « Camargue » samengekomen tijdens de Algemene Statutaire Vergadering ingevolge de oproeping van de Bvba Dynamic Services, Syndicus, verricht bij brief van 8 mei 2023.

De zitting wordt geopend om 19u45.

De Syndicus, de bvba Dynamic Services, wordt vertegenwoordigd door de heer Fabrice HENNES.

BERAADSLAGINGEN

De stemresultaten staan vermeld op de bijlage van onderhavig PV.

1. Nazicht van de aanwezigheden en volmachten, stemmingsrechten en geldigheid van de Vergadering :

Er wordt vastgesteld dat 66 Mede-eigenaars van de 131, zijnde 5.679 aandelen van de 10.000 aandelen van het gebouw, aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De Vergadering is in getale om rechtsgeldig over haar dagorde te beraadslagen.

2. Benoeming van de Voorzitter van de Vergadering, van de Secretaris en van de Stemopnemers :

De Vergadering verkiest dhr. David als Voorzitter en de Syndicus als Secretaris van de vergadering. De twee verkozen stemopnemers zijn dhr. en mevr. Romain - Cullus.

3. Goedkeuring van het PV van de SAV van 3 mei 2022 :

Het PV van de SAV van 3 mei 2022 wordt unaniem goedgekeurd.

4. Verslag van de Raad van mede-eigendom en van de Syndicus :

De Mede-eigenaars hebben de PV's van de vergaderingen van de Raad van mede-eigendom ontvangen voor de opvolging van de dossiers. Deze PV's vormen het verslag van de Raad van mede-eigendom en van de Syndicus.

5. Evaluatieverslag van de leveringscontracten :

CONTACTGEGEVENS :		
<u>IN GEVAL VAN PRIVATIEVE PROBLEMEN :</u>		
LIFT Druk de knop van het tele-alarm in indien u vastzit in de cabine	ASCENSEURS CHARLES	0472/66.25.02
VERZEKERAAR Tussenpersoon :	P&V J. M. Stroobants	02/210.95.80 010/22.79.65
VERWARMING	ELAERTS	02/376.19.73
METERS (verwarm./water)	ISTA	02/523.40.46
ELEKTRICITEIT	DOURTE	02/331.31.23
SCHOONMAAK (Vervanging huisbewaarster)	EDAN CLEAN	0471/61.87.00
LOODGIETER	CARA BATIMENT (dhr. Debatty)	0475/24.96.91
GLAZENMAKER	MAECK	02/241.61.32
SOS		112
<u>VOOR ALLE ANDERE DRINGENDE PROBLEMEN :</u> <u>RAAD VAN MEDE-EIGENDOM</u> Dhr. SERGI+32 472 93 74 08 Dhr. VANHAELEN 0498/23.38.50 <u>VOOR ALLE INLICHTINGEN SYNDICUS (BIV nr. 500.605-509.138)</u> DYNAMIC SERVICES SPRL, 58 chaussée des Collines, 1300 WAVRE Tel. : 010/41.09.32 – E-mail : info@dynamicsservices.be Openingsuren : maandag, dinsdag en donderdag van 8u30 tot 12u30 en van 13u30 tot 16u30 woensdag en vrijdag van 8u30 tot 12u30 RECEPTIE BUREAU OP AFSPRAAK		
BUURTPROBLEMEN (LAWAAI – DADEN VAN WANGEDRAG ook ‘s nachts)		
GEMEENTELIJKE BEMIDDELINGSDIENST		
<ul style="list-style-type: none">• EGREGOROS - Hauwaertssquare 28 te 1140 Evere Tel. : 0800/114.03 toegankelijk en operationeel van 10u00 ‘s morgens tot 2u00 ‘s nachts.		
GROFVUIL : KOSTELOZE OPHALING OP AFSPRAAK		
<ul style="list-style-type: none">• NET BRUSSEL Tel. : 0800/981.81• GEMEENTE EVERE Tel. : 02/247.63.01		

5.1 Energie (gas-elektriciteit) :

De Syndicus legt uit dat er thans onderhandeld wordt over de energieprijzen. De portefeuille van de Syndicus zal vanaf 1 juli 2023 naar ENGIE gaan.

De markten zijn als volgt geëvolueerd :

GAS : de huidige prijs per MWH bedraagt 23,06€ en deze prijs zal stijgen naar ongeveer 62,99€, hetzij het driedubbele van hetgeen in 2021 werd onderhandeld 2021 (273,15%).

ELEKTRICITEIT : de huidige prijs per MWH bedraagt 97,75€ en deze prijs zal stijgen naar ongeveer 204,50€, hetzij het dubbele van hetgeen in 2021 werd onderhandeld (209,21%).

Budget :

	01/01/2022 31/12/2022	01/01/2023 30/06/2023	PROGNOSE 01/07/2023 31/12/2023	2024
GAS STOOKKETEL	59 645.01 €	20 630.58 €	142 289.76 €	162 920.34 €
GAS KEUKEN	456.91 €	208.02 €	1 040.03 €	1 248.05 €
ELEKTRICITEIT				
VERWARMING	2 243.91 €	791.76 €	3 902.72 €	4 694.48 €
ELEKTRICITEIT LIFT	2 243.94 €	791.76 €	3 902.79 €	4 694.55 €
	64 589.77 €	22 422.12 €	151 135.31 €	173 557.43 €

5.2 Huisbewaarster :

De huisbewaarster werd uitgenodigd om ons haar huidige planning met de gedurende 1 volledige maand verrichte taken schriftelijk over te maken. Hieruit blijkt dat niet alle opdrachten volledig worden verricht.

Er werd gevraagd hoeveel de kosten bij de verbreking van het contract zouden bedragen. Het blijkt dat in geval van verbreking de vergoedingen als volgt worden vastgesteld : (kopie van de e-mail van het sociaal bureau) (vrije vertaling)

« Onmiddellijke verbreking van het contract » :

Er wordt een kennisgeving van onmiddellijke verbreking tussen de partijen ondertekend.

Bij gebreke aan handtekening voor ontvangst vanwege de medewerker, is het beter om de kennisgeving bij aangetekend schrijven te versturen.

De verbreking heeft onmiddellijk uitwerking ongeacht de dag van de week en het uur van de dag.

Er is een verbrekingsvergoeding verschuldigd gelijk aan de duur van de opzeg.

Ongeacht de gekozen methode om een einde te stellen aan het contract, dient u tevens :

- Een vervroegd vakantiegeld te betalen indien het een bediende betreft (niet van toepassing voor de arbeiders) ;*
- Een eindejaarspremie te betalen pro rata de prestaties indien voorzien door uw paritaire commissie of uw onderneming ;*
- Ecocheques toe te kennen indien voorzien door uw paritaire commissie of uw onderneming.*

Voor wat betreft de opzegtermijnen van minstens 30 weken of voor de medewerkers vanaf 45 jaar (onder bepaalde voorwaarden) zal er een outplacementaanbod moeten worden voorgesteld.

In het geval van uw medewerk(st)er :

Op 30/09/2022 zal de bruto verbrekingsvergoeding (excl. werkgeverslasten) 22 068,98€ bedragen. Dit bedrag moet worden verhoogd met de RSZ-bijdragen, de werkgeverslasten, ... Totale kost : om en bij de 70.000,00€.

Opgelet: De hierboven voorgestelde berekening wordt u voorgelegd in functie van de gegevens die ons werden meegedeeld en die in ons bezit zijn. Deze heeft betrekking op een ontslag voor een bepaalde datum. Indien u de ontslagdatum uitstelt, gelieve een nieuwe berekening aan te vragen.

Indien uw medewerker bovendien voorheen bij u tewerkgesteld was als uitzendkracht dient u, onder bepaalde voorwaarden, rekening te houden met deze tewerkstelling. Als dit het geval was, gelieve ons de verschillende tewerkstellingsperiodes mee te delen opdat wij de opzegtermijn correct zouden kunnen berekenen.

Informatie m.b.t. de motivering van het ontslag :

U bent er niet toe gehouden om op eigen beweging de motieven van het ontslag aan uw medewerker mee te delen.

Indien u dit niet spontaan doet, dient de werknemer die de ontslagmotieven wenst te kennen u een verzoek in die zin, per aangetekend schrijven, te richten :

- In geval van onmiddellijke verbreking van de arbeidsovereenkomst dient dit verzoek verzonden te worden binnen een termijn van twee maanden vanaf het moment waarop het contract een einde neemt ;*
- Indien de opzeg dient te worden gepresteerd, kan de werknemer zijn verzoek inleiden binnen een termijn van zes maanden vanaf de datum van betekening van de opzeg, termijn die hoogstens twee maanden mag bedragen na het einde van het contract.*

Bij ontvangst van uw verzoek dient u te antwoorden, per aangetekend schrijven, binnen een termijn van twee maanden vanaf ontvangst van het verzoek. Dit antwoord moet alle elementen bevatten op basis van dewelke de werknemer de concrete motieven van zijn ontslag kan vernemen.

Indien u niet binnen de gestelde termijn antwoordt of geen concrete redenen aangeeft zult u een burgerlijke forfaitaire boete verschuldigd zijn gelijk aan twee weken loon. Deze boete is cumuleerbaar met de schadevergoeding die kan worden toegepast in geval van kennelijk onredelijk ontslag (van drie tot zeventien weken loon).

Deze motiveringsprocedure bepaald door de CAO 109 verschilt van de verplichting om de specifieke reden van de werkloosheid aan te geven zoals gevraagd in het formulier C4 – Deel C.

Ik blijf te uwer beschikking voor nadere inlichtingen, »

5.3 Faillissement van de vennootschap AGL (schilderwerk van de gemeenschappelijke delen) :

De advocaat Meester Deruyver heeft het antwoord van de Curator m.b.t. het faillissementsdossier van AGL meegedeeld.

Hieruit blijkt dat de Curator de schuldvordering ten gelegener tijd in het passief van het dossier aanvaardt en Meester Deruyver zal informeren over de evolutie van de vereffeningsprocedure.

Hierna kopie van het antwoord van de Curator :

“Waarde confrater,

Ik nam kennis van onderstaande mail.

De door u ingediende schuldvordering werd aanvaard in het passief zoals door u ingediend.

Ik verwacht geen dividend voor de gewone schuldeisers.

U ontvangt te gelegener tijd bericht over het verloop van de vereffeningswerkzaamheden.

Jos Mombaers

Advocaat-curator

Lakensestraat 154 B 11

1000 SSEL”

6. Rekeningen :

6.1 Verslag van de Rekencommissaris :

Dhr. Iva brengt verslag uit bij de Vergadering. Het voornaamste besluit is dat de lasten 9 jaar ongewijzigd zijn gebleven en dat de Syndicus de rekeningen en het gebouw op optimale wijze beheert. Uit het nazicht van de rekeningen is geen enkele onregelmatigheid gebleken en dhr. Iva stelt derhalve aan de Vergadering voor om deze goed te keuren.

Er wordt aan herinnerd dat de kosten waarvoor het Reservefonds tussenkomt een stemming van de Vergadering vereisen.

6.2 Situatie van de lopende procedures :

Er is 1 dossier lopende waarvan de Syndicus de inhoud toelicht.

- EL MESSAOUDI: Mevrouw El Messaoudi leeft het toegestane betalingsplan niet na, het dossier wordt aan de advocaat overgemaakt.

Buiten dit dossier, hebben 3 Mede-eigenaars om een aanzuiveringsplan verzocht.

6.3 Goedkeuring van de rekeningen per 31 december 2022 STEMMING 1:

De stemming resulteert in 100% van de Mede-eigenaars TEN GUNSTE van de unanieme goedkeuring.

6.4 Kwijting aan de Syndicus STEMMING 2, aan de Raad van mede-eigendom STEMMING 3 en aan de Rekencommissaris STEMMING 4 :

100% van de mede-eigenaars geeft unaniem kwijting aan de Syndicus, 100% aan de Raad van mede-eigendom en 100% aan de Rekencommissaris.

6.5 Situatie van het Reservefonds :

Op 31 december 2023 bedraagt het Reservefonds 416.933,25 €.

Dit bedrag wordt verhoogd met twee opvragingen van 12.500,00 €, wat leidt tot een totaal van 441.933,25 €. Hiervan dient 58.100,72 € in mindering te worden gebracht voor het schilderwerk van de gemeenschappelijke delen. Huidige bedrag van het Reservefonds : 383.892,53 €.

7. Uit te voeren werken :

7.1 Buitenverlichting STEMMING 5 :

De Syndicus licht ter zitting het bestek van de firma's DOURTE en DORELEC toe. De werkzaamheden omvatten het herstel in oorspronkelijke staat van de verlichting ter hoogte van de grasperken en de vervanging van de neonverlichting in voor- en achtergevel door led-spots.

Prijzen :

- DOURTE : 4.488,97€ excl. btw hetzij 4.758,30€ incl. btw.
- DORELEC : 4.990,00€ excl. btw hetzij 5.289,40€ incl. btw.

Model : ENDURA Style UpDown Flex 13W Dark Gray.



Gezien de vaste elektriciens van het gebouw minder duur is, stelt de Syndicus voor om in te gaan op de offerte van Dourte.

Stemresultaat : 98 % van de kwotiteiten stemmen VOOR.

7.2 Lichttunnel van het stooklokaal STEMMING 6 :

De Syndicus licht de uit te voeren werken toe. De betegeling dient in zijn geheel te worden verwijderd, er moet een nieuwe dekvloer met een correcte helling worden geplaatst en een nieuwe afdichting gecreëerd, in het midden moet er een afvoergoot worden geplaatst, de voegen van de blauwe steen moeten worden vernieuwd en er moet opnieuw worden betegeld over de volledige oppervlakte.

De Syndicus heeft 2 bestekken ontvangen, waaronder deze van de firma's LIMINA en DIALUC.

Prijzen :

- DIALUC : 26.280,00 € excl. btw.
- LIMINA : 24.000,00 € excl. btw.

Gezien de werkzaamheden identiek zijn, stelt de Syndicus voor om te opteren voor de goedkoopste offerte.

Stemresultaat : 98,44 % van de kwotiteiten stemmen VOOR.

7.3 Schilderen van de halls, verdiepingen en liftdeuren STEMMING 7 :

De Syndicus heeft verschillende offertes aangevraagd en informeert de Mede-eigendom dat de vennootschap Hoffmann een korting van 5% op haar bestek toegestaan gezien zij reeds het schilderwerk van de kelders-garage-trap heeft verricht.

Tabel van de prijzen per rubriek :

	HOFFMANN	DIALUC	LIMINA
LIFT			
Liftdeuren (28 x 2 zijden)	6 272.00 €	7 150.00 €	6 980.00 €
GEMEENSCHAPPELIJKE KELDERDEUR			
Gemeenschap.deur kelder (17 x 2 zijden)	3 808.00 €	4 250.00 €	4 125.00 €
OVERLOPEN (gelijkvloers tot 12de)			
INGANG 60			
Muren & plafonds	10 192.00 €	12 500.00 €	11 485.00 €
Gemeenschappelijke deuren (7 zijden)	6 188.00 €	6 800.00 €	6 700.00 €
Dubbele deur (technisch)	1 664.00 €	2 150.00 €	2 080.00 €
Technisch luik	338.00 €	400.00 €	385.00 €
INGANG 62			
Muren & plafonds	10 842.00 €	12 500.00 €	11 820.00 €
Gemeenschappelijke deuren (6 zijden)	5 304.00 €	5 950.00 €	5 785.00 €
2 dubbele deuren (technisch)	3 328.00 €	3 850.00 €	3 745.00 €
Technisch luik	338.00 €	450.00 €	385.00 €
	48 274.00 €	56 000.00 €	53 490.00 €

Gezien de werkzaamheden identiek zijn, stelt de Syndicus voor om te opteren voor de goedkoopste offerte.

Bij positieve stemming zal de gekozen kleur meegedeeld worden door Mevr. Rousseau (I07), Mevr. Hendrickx (G06) en Mevr. Delbroeck (H06).

Stemresultaat : 79,71 % van de kwotiteiten stemmen VOOR.

7.4 Nieuwe bekleding liftcabine STEMMING 8 :

De Syndicus geeft ter zitting uitleg omtrent de vervanging van de bekleding en het verwijderen van de spiegels en mededelingenborden.

De huidige liftmaatschappij stelt een nieuwe bekleding van de binnenzijde van de cabines voor ten belope van 2.600,00€ excl. btw per lift.

Stemresultaat : 73,49 % van de kwotiteiten stemmen VOOR.

De Vergadering geeft mandaat aan de Raad van mede-eigendom voor de definitieve keuze.

8. Punten op verzoek van de mede-eigenaars :

- Asbakken aan de ingangen van het gebouw : geen plaatsing van asbakken.
- Er wordt herhaald dat de privatieve deuren van de appartementen een witte kleur moeten hebben.
- De leuning in de trappenhallen dienen opnieuw te worden bevestigd.
- Afschaffing van het keukengas in de toekomst.
- Noodlamp in de garage om de nooduitgangen aan te geven.
- Schilderen van de (bruine) garagelijsten in achtergevel.
- Vernieuwing van de 3 banken in de tuin.
- Nazicht van de technische koker die vochtig lijkt te zijn.
- Oranje vuilbakken : de oranje container zal ter beschikking staan in het vuilnislokaal de dag vóór de ophaling van de containers (donderdag).
- De verzendingsnota's van de onderhoudsproducten dienen absoluut via dhr. Sergi te gaan. De bestellingen dienen via de Syndicus te gebeuren.
- Verzoek tot plaatsing van een antenne op het dak.

9. Financieringswijze van de werken en vaststelling van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservefonds – Budget STEMMING 9 :

Op 31 december 2023 bedraagt het Reservefonds 416.933,25 €. Dit bedrag wordt verhoogd met twee opvragingen van 12.500,00 €, wat leidt tot een totaal van 441.933,25 €. Hiervan dient 58.100,72 € in mindering te worden gebracht voor het schilderwerk van de gemeenschappelijke delen. Huidige bedrag van het Reservefonds : 383.892,53 €.

De driemaandelijke provisies bedragen thans 67.500 €/kwartaal en 12.500 €/kwartaal voor het Reservefonds.

Volgens het voorstel van dhr. Iva, zijn 94,05% van de kwotiteiten TEN GUNSTE van opvragingen ten belope van 12.500 €/kwartaal voor het reservefonds en 87.500 €/kwartaal voor de provisies.

Enkel de werken waarover gestemd werd, zullen door het Reservefonds worden gefinancierd.

10. Statutaire benoemingen (Raad van mede-eigendom - Rekencommissaris - Syndicus) :

Mevrouw Tas en Mijnheer Peeters hebben hun ontslag ingediend in de loop van het jaar 2022-2023. Zij ontvangen dankbetuigingen voor de verrichte werkzaamheden.

Terloops de Vergadering wordt een oproep tot kandidaten gedaan.

Stemresultaten :

27,97 % van de kwotiteiten ten gunste van Mevr. Mesri,

97,81 % van de kwotiteiten ten gunste van dhr. Sergi,
98,22 % van de kwotiteiten ten gunste van dhr. Vanhaelen,
100 % van de kwotiteiten ten gunste van dhr. Iva die Rekencommissaris blijft,
100 % van de kwotiteiten ten gunste van de Syndicus.

De Raad van mede-eigendom blijft samengesteld uit de heren Sergi en Vanhaelen.

De heer Iva blijft Rekencommissaris.

Het mandaat van de Syndicus Dynamic Services, vertegenwoordigd door dhr. Hennes, wordt hernieuwd.

11. Lezing van het PV en van de beslissingen en ondertekening van het PV :

Gebeurt aan het einde van de zitting.

Gezien de dagorde is uitgeput, wordt de zitting gegeven om 22u40.

Présence à l'assemblée générale du 30/05/2023

Immeuble : CAMARGUE - ST-VINCENT IV

33	copropriétaires présents sur 131, totalisant	2 597,00	/	10 000,00	quotités	soit	25,97%
36	copropriétaire(s) représenté(s) sur 131, totalisant	3 082,00	/	10 000,00	quotités	soit	30,82%
66	copropriétaires présents et représentés 131, totalisant	5 679,0	/	10 000,00	quotités	soit	56,79%

Immeuble : CAMARGUE - ST-VINCENT IV

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 30/05/2023

	Question	%	Oui	Non	Absent.		Vote
6.3	COMPTES 31/12/2023	51%	5 507	0	172	100,00%	accepté
6.4	DECHARGE SYNDIC	51%	5 335	0	344	100,00%	accepté
6.5	DECHARGE CONSEIL DE COPROPRIETE	51%	5 240	0	439	100,00%	accepté
6.6	DECHARGE COMMISSAIRE AUX COMPTES	51%	5 430	0	249	100,00%	accepté
7.1	ECLAIRAGE EXTERIEUR	67%	5 480	112	87	98,00%	accepté
7.2	PUITS DE LUMIERE CHAUFFERIE	67%	5 505	87	87	98,44%	accepté
7.3	PEINTURE HALL-ETAGE-ASCENSEUR	67%	3 515	895	1 269	79,71%	accepté
7.4	HABILLAGE CABINE	67%	3 534	1 275	870	73,49%	accepté
9	BUDGET	51%	5 252	332	95	94,05%	accepté
10.1.1	CDC Mr SERGI	51%	5 002	112	565	97,81%	accepté
10.1.2	CDC Mr VAN HAELEN	51%	5 023	91	565	98,22%	accepté
10.1.3	CDC Md MESRI	51%	1 169	3 010	1 500	27,97%	refusé
10.1.4	_____	51%	544	174	4 961	75,77%	accepté
10.1.5	_____	51%	544	83	5 052	86,76%	accepté
10.2	COMMISSAIRE COMPTES - Mr IVA	51%	5 592	0	87	100,00%	accepté
10.3	SYNDIC	51%	5 584	0	87	100,00%	accepté

Association des copropriétaires de la résidence CAMARGUE - ST-VINCENT IV - Assemblée générale du 30/05/2023

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

Nom	6.3	6.4	6.5	6.6	7.1	7.2	7.3	7.4	9	10.1.1	10.1.2	10.1.3	10.1.4	10.1.5	10.2	10.3
ADEMAJ N. -ADEMAJ F.												C	A	A		
ALI DZHENGIZ							C	A	C				C	C		
AMEELS Véronique - B09												C				
AMEELS Véronique - GB82												C				
ARRAS - HENDRICKX							C	C				C	A	A		
BEGHUIN J.L. - B11												C	A	A		
BEGHUIN J.L. - B12												C	A	A		
BERTHOLET - GB72							A						A	A		
BERTHOLET - GB73							A					C	A	A		
BERTHOLET - GB74							A					C	A	A		
BERTHOLET - GB81							A					C	A	A		
BINON GB32												C				
BOLLAERTS							C	C				C	A	A		
BORIAU J. - LAUBACH N.								C				A	A	A		
BOUFLER Alain												C	A	A		
Coenraets B. - Niedzwiedz K.												C				
CROHIN							C					C	A	A		
CULLUS - VANDEPONTSEELE								A					A	A		
DANNOY Harry												A	A	A		
DAVID-VO							A	C		A	A		A	A		
DECOCK - SIDON												C				
DEKOSTER Christiane							A	C				A	A	A		
DELEVAL							A					C	A	A		
GIANNOPOULOS - HORLEBEIN							A	A				A	A	A		
GOFFAUX							A	A				A	A	A		
HADJ EL MARINI - BEIHAQI												C	A	A		
HALIL						A				A	A	A	A	A		A
HERMANT Marie-Andrée							A	C		C		A	A	A		
IVA - COLLET							A	A					A	A		
KEMPEN												C				
LAHDO-LAHDO												C	A	A		
LAKE							A	A				A	A	A		
LAUWERS Marie, afd. RIJKEHOEK							A	A		A	A	A	A	A		
LEGAST Marianne						C		C				C	A	A		
LELOIR EDMOND							A					C	A	A		

Nom	6.3	6.4	6.5	6.6	7.1	7.2	7.3	7.4	9	10.1.1	10.1.2	10.1.3	10.1.4	10.1.5	10.2	10.3
LEROY FRANCE							A	A				A	A	A		
LONEUX Anne								A				C	A	A		
LOPES JOSÉ MANUEL							C	A				A	A	A		
MABOGE (MME)							C					C	A	A		
MARTIN B. C/O GTI							A	A				A	A	A		
MEERT-FLORQUIN												C				
MESRI-MAES		A	A	A					C				A	A		
MEURANT Suzanne												A	A	A		
MICHIELS FRANCINE							C	C				A	A	A		
MNATSAKANYAN												C	A	A		
MOMMENS - LEMAIRE			A					C		A	A	C	A	A		
MOULILA DJAMEL												C	A	A		
MUKEBA - KAFUKA												C	A	A		
MURAD EMEL														A	A	
NATUS c/o Me GENOT	A	A	A	A					C					A	A	
NICAISE Vve ADANT							C	C				A	A	A		
PEETERS							A					C	A	A		
PEETERS - ROUSSEAU														A	A	
PINT Louis												C	C	A		
Renard Michel							C	C	C			A	A	A		
RODRIGUES												C	A	A		
ROELS Dominique								C			C		A	A		
ROMAIN - CULLUS								C					A	A		
ROMAIN - CULLUS (GB59)								C					A	A		
RUDI	A	A	A	A	A				C	A	A	A	A	A	A	A
SERGI - BACHO												C	A	A		
SHETA												C	A	A		
SIGNING BONGMO		A	A						A	A	A		A	A		
TEODORO							A					C	A	A		
THYS Jacqueline												A	A	A		
VAN BEERS RENÉ												C	A	A		
VAN BRUSSEL													A	A		
VAN ROSSUM												C	A	A		
VANHAELEN												C	A	A		
VERCAUTEREN							A	C				C	A	A		
ZEMMOURI AAKI -AKHECHAA												C	A	A		