

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0055 - Lambermont Gardens

Terdeltplein 3-5-7 - Rue Joseph Wauters, 1030 Schaarbeek

0842.816.172

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DONDERDAG 28 MAART 2024 OM 12:00**

De vergadering vond plaats in Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

0 Login digitale toegang

Deelnemen Zoom Vergadering

<https://us06web.zoom.us/j/87043316802?pwd=NUxXX3QgLgdkfbvLtyacrRLdvDxsLn.1>

Vergadering-ID: 870 4331 6802

Wachtwoord: 415061

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr Van Rechem wordt aangesteld als voorzitter van deze vergadering.

Stemden 'voor' met 5.882 / 5.882 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.882 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 63 / 5.945;

Vanmarsenille - Vandezande Joseph-Bngitte (55#C1.15 - quot . 63,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 5.798 / 5.882 stemmen;

Stemden 'tegen' met 84 / 5.882 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 63 / 5.945;

Beslissing goedgekeurd met 98,57% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 5.798 / 5.882 stemmen;

Stemden 'tegen' met 84 / 5.882 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 63 / 5.945;

Beslissing goedgekeurd met 98,57% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Uitgevoerde werken vorige periode

Extra onderhoud riolering €9000

Extra verwijderen sluikefval €3000

Extra aanpak wildplassen in parking €3000

Extra beveiligen blusapparaten en haspels € 2000

Saldo nieuwe voordeur nr 3 €3000

Herstelling blinnenschrijnwerk €3000

AZ uitnodging HAV €1500

2,02 Approbation des comptes

Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/10/2023

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée de toutes les factures divisées par compte du grand livre, un relevé individuel, un relevé des actifs de fin d'année, un tableau comparatif des deux dernières années et un budget.

Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes et a reçu des réponses à toutes les questions posées.

Les dépenses se sont élevées à € € 218.742,17

Le syndic précise les contrats existants de l'ACP. Aucune objection n'est formulée.

La réserve au 31/10/2023 s'élève à € 40900

Les comptes et le bilan sont approuvés.

La différence entre €218 742,17 et €219 068,87 comme dépenses reste à expliquer,

'Pour' 5.798 / 5.882,00;

'Contre' 84 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

Décision approuvée avec 98,57% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

3,01 Décharge du syndic

L'assemblée donne décharge à Verimass beheer.

'Pour' 5.798 / 5.882,00;

'Contre' 84 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

Décision approuvée avec 98,57% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

3,02 Désignation du syndic

Prolongation du contrat avec Verimass beheer selon le contrat de syndic actualisé.

Conditions disponibles sur le site internet de l'immeuble sous "Contrats".

Le syndic Verimass beheer BV, numéro BCE 0755.690.871, dont le siège social est situé Louis Melsensstraat 8 boîte 0001 à 3000 Leuven, représenté par Parte Expert BV, agent immobilier agréé sous le numéro IPI 800049 et sous le numéro BCE 763.362.284, est désigné comme syndic.

Le président est habilité à signer le nouveau contrat de syndic.

'Pour' 5.882 / 5.882,00;

'Contre' 0 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

4,01 Décharge des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété reçoit décharge.

'Pour' 5.798 / 5.882,00;

'Contre' 84 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

Décision approuvé avec 98,57% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

4,02 Désignation des membres du conseil de copropriété

Les propriétaires suivants sont nommés :

M

M

M

M

M

'Pour' 5.798 / 5.882,00;

'Contre' 84 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

Décision approuvé avec 98,57% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

4,03 Décharge du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes reçoit décharge.

'Pour' 5.798 / 5.882,00;

'Contre' 84 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

Décision approuvé avec 98,57% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

4,04 Désignation commissaire aux comptes

Mme Coudré Loockx est nommé comme commissaire aux comptes.

'Pour' 5.798 / 5.882,00;

'Contre' 84 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

Décision approuvé avec 98,57% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

5,01 Travaux à exécuter: Audit du bâtiment

Commander un audit technique et énergétique du bâtiment auprès d'ImmoPass

Audit technique des parties communes de l'immeuble (+ une partie privative) réalisé par un architecte ImmoPass.
L'inspection porte sur plus de 80 points de contrôle et vous donne des conseils sur les travaux éventuels à entreprendre ainsi qu'une estimation de leurs coûts. En plus de l'audit technique, le module "Énergie" est également inclus. Vous recevrez des conseils sur la manière dont le bâtiment peut répondre aux objectifs à long terme du point de vue énergétique. Les parties communes de l'enveloppe du bâtiment (murs, sols, plafonds) ainsi que les parties privatives (menuiseries extérieures, chauffage) de quelques entités représentatives seront examinées. Pour chaque élément, vous recevrez des conseils sur la manière d'atteindre les objectifs à long terme, une estimation des coûts et un plan d'action (quels travaux entreprendre en premier).

L'assemblée décide de commander cet audit.
Budget : 4 000 euros HT.

'Pour' 5.729 / 5.945,00;

'Contre' 216 / 5.945;

'Abstention' 0 / 5.945;

Décision approuvée avec 96,37% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basisakte

5.02 Divers: Changement de fournisseur pour le nettoyage des parties communes

L'assemblée décide de désigner Service de Nettoyage Divers pour:
5 séances de nettoyage de 4 heures par semaine
entreprendre le nettoyage des chaudières / poêles de dans tout le bâtiment,
signaler des événements étranges,
placer les conteneurs pleins à l'extérieur et les conteneurs vides à l'intérieur.

Y compris les produits et le matériel,
Budget : 2 500 €/mois hors TVA.

Le nouveau contrat débute après une visite physique du bâtiment avec Verimass.

La première tâche supplémentaire consiste à tester si les murs près des ascenseurs peuvent être lavés.

'Pour' 5.645 / 5.729,00;

'Contre' 84 / 5.729;

'Abstention' 216 / 5.945;

Décision approuvée avec 98,53% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Basisakte

6,01 Approbation du budget ordinaire

€ 200.000

Ce montant fait partie du fonds de roulement et est appelé sur 4 périodes. La différence entre les avances déjà appelées pour cette année de travail et la nouvelle avance (plus élevée) sera compensée par un appel séparé.

'Pour' 5.798 / 5.882,00;

'Contre' 84 / 5.882;

'Abstention' 63 / 5.945;

/a
Décision approuvé avec 98,57% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basisakte

6,02 Approbation du budget extraordinaire

5 000 euros pour l'audit
Ce montant sera demandé immédiatement.

La remise en état des installations de stationnement pour vélos peut être financée par la réserve légale.
Serrures pour badges,
Supports à vélos, selon l'obligation du service Environnement de la Ville de Bruxelles.

'Pour' 5.668 / 5.752,00;

'Contre' 84 / 5.752;

'Abstention' 193 / 5.945;

Décision approuvé avec 98,54% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basisakte

6,03 Constitution de la réserve légale

Détermination et approbation du montant pour la constitution de la réserve légale.

€ 11.000
Ce montant fait partie du capital de réserve et doit être versé sur un compte séparé, comme indiqué dans le document de demande.
Ce montant sera appelé immédiatement.

'Pour' 5.798 / 5.945,00;

'Contre' 147 / 5.945;

'Abstention' 0 / 5.945;

Décision approuvé avec 97,53% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basisakte

7,01 Prochaine assemblée générale

Proposition de date et de déroulement de la prochaine assemblée générale:

La période statutaire de 15 jours de votre bâtiment se situe entre le 15 et le 31 janvier.
La prochaine assemblée générale aura lieu, si possible et sauf imprévu, en ligne le jeudi 30 janvier 2025 à 12h00.
Les propriétaires sont déjà appelés à libérer leur agenda.
L'invitation sera envoyée au moins 15 jours à l'avance, accompagnée d'un formulaire de procuration afin que même les propriétaires qui ne peuvent pas être présents puissent être représentés et que la première assemblée puisse atteindre son double quorum et se dérouler valablement.
Toute assemblée générale renouvelée implique des frais supplémentaires.

8,01 Divers

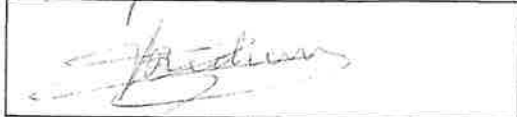
Le bruit des portes de l'ascenseur lorsqu'elles s'ouvrent sera vérifié.
Des devis sont en cours pour des portes coulissantes sur les portes d'entrée.
Tous les résidents sont priés de signaler rapidement tout événement étrange.
Verimass est joignable à tout moment au 016/226 325.

Ce numéro est affiché dans le bâtiment.

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 14u00.

Le président et/ou co-proprétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-proprétaires pour leur participation et leur confiance en Verimass.

Signature du Président:

Joseph Van. Rochem


Le syndic et le secrétaire:

Elbi Bellefroid


Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

