

**PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN
VRIJDAG 28 FEBRUARI 2025 OM 10:00**

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

0055 - Lambertijn Garteis, Assemblée de 28 Février 2025: procès-verbal

0 Login accès numérique

Participer à la réunion Zoom

<https://us06web.zoom.us/j/82739410836?pwd=VlVibWVyTDpYdPpn93Bhew64Q252OUZ.1>

Réunion-ID: 827 3941 0836

Mot de passe: 493583

1.01 Désignation du président

Mme Mathieu a été nommée présidente de cette réunion.

Pour 4 360 / 4.360,00;

Contre 0 / 4.360;

Abstention 0 / 4.360;

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

Clé de répartition: Basicakte

1.02 Désignation du secrétaire

Verimass beheer

Pour 4 360 / 4.360,00;

Contre 0 / 4.360;

Abstention 0 / 4.360;

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

Clé de répartition: Basicakte

1.03 Désignation du scrutateur

Verimass beheer

Pour 4 360 / 4.360,00;

Contre 0 / 4.360;

Abstention 0 / 4.360;

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

Clé de répartition: Basicakte

2.01 Travail effectué dans la période précédente

Le syndic explique.

2.02 Approbation des comptes

Déclaration et approbation des déclarations et du bilan jusqu'au 31/10/2024

Le CCP, qui fait fonction de CC, n'a pas encore donné son approbation sur les comptes.

Les dépenses se sont élevées à € € 214.277,92
La réserve au 31/10/2024 s'élève à € 61900
Les décomptes individuels et les documents comptables sont envoyés à tous les propriétaires
4 semaines plus tard et en l'absence de commentaires de la part des propriétaires, les comptes sont automatiquement approuvés.
La ratification de cette approbation se fait lors de l'assemblée générale annuelle de 2026
Un CC externe est désigné : LS Consulting.
Budget : 1 000 euros

'Pour' 4.234 / 4.234,00;

'Contre' 0 / 4.234;

'Abstention' 126 / 4.360;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basissake

3.01 Décharge du syndic

L'assemblée donne décharge à Verimass beheer.

'Pour' 4.360 / 4.360,00;

'Contre' 0 / 4.360;

'Abstention' 0 / 4.360;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basissake

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 Louvain, représenté par Parte Expert BV, agent immobilier agréé sous le numéro IPI 800049 et sous le numéro BCE 763.362.264, est désigné comme syndic.

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

'Pour' 4.360 / 4.360,00;

'Contre' 0 / 4.360;

'Abstention' 0 / 4.360;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basissake

4.01 Décharge des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété reçoit décharge.

'Pour' 4.360 / 4.360,00;

'Contre' 0 / 4.360;

'Abstention' 0 / 4.360;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basissakte

4.02 Désignation des membres du conseil de coopération

Les propriétaires suivants sont nommés :

C
V
V
P
[Redacted]

Pour: 4.360 / 4.360,00;

Contre: 0 / 4.360;

Abstention: 0 / 4.360;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basissakte

4.03 Décharge du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes reçoit pas décharge.

Pour: 0 / 4.360,00;

Contre: 4.360 / 4.360;

[Redacted]

Décision désapprouvée à l'unanimité (à la majorité absolue).
Clé de répartition: Basissakte

4.04 Désignation commissaire aux comptes

Un CC externe est désigné ; LS Consulting.
Budget : 1 000 euros

'Pour' 4.360 / 4.360,00;

'Contre' 0 / 4.360;

'Abstention' 0 / 4.360;

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

Clé de répartition: Basissake

5.01 Travaux à exécuter : installation d'une vanne de remplissage automatique pour corriger la perte de pression dans le système de chauffage

Installation de 3 unités de remplissage automatique qui assurent l'ajout d'eau supplémentaire dans le circuit de chauffage central en cas de perte de pression.

Cela ne sera pas autorisé sur recommandation de la société d'entretien.
L'entretien des installations privées est également important.
Les salles de chauffage central sont accès interdites !

'Pour' 0 / 4.360,00;

'Contre' 4.360 / 4.360;

), En;
05
(4
5
0
AKB
117

'Abstention' 0 / 4.360;

Décision désapprouvée à l'unanimité (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basissake

5.02 Travaux à effectuer : peinture des halls d'entrée et des couloirs +0

Peinture des 3 halls d'entrée et de leurs couloirs à +0

Des devis détaillés seront demandés.
Les travaux peuvent être attribués via le CCP.
Budget 5 000

'Pour' 4.230 / 4.230,00;

'Contre' 0 / 4.230;

'Abstention' 130 / 4.360;

Dnes Marc (A2.01-006 - quot. 130,3)

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basiaakte

5.03 Travaux à exécuter : remplacement des charnières sur les portes d'entrée en bois

Pose de suffisantes charnières lourdes sur les portes d'entrée en bois

Des réparations urgentes sont effectuées sur toutes les portes d'entrée ; elles sont financées via le fonds de réserve.

Pour 4.360 / 4.360,00;

Contre 0 / 4.360;

Abstention 0 / 4.360;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basiaakte

5.04 Travaux à exécuter : remplacement du système de badges

Remplacement du système de badge actuel par un système avec identification de l'utilisateur (CDVI)

€50.000

L'abonnement et l'enregistrement de la carte SIM sont gratuits la première année ; il sera budgété à partir de l'année financière suivante.

Abonnement nr 3 : 15 flats 12,00 H 30,00 TVA 6% 360,00 €

Abonnement nr 5 : 23 flats 12,00 H 39,00 TVA 6% 468,00 €

Abonnement nr 7 : 46 flats 12,00 H 67,00 TVA 6% 804,00 €

Pour 4.077 / 4.077,00;

Contre 0 / 4.077;

Abstention 213 / 4.360;

Décision approuvée avec 100% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Basiaakte

5.06 Travaux à exécuter : appel d'offres pour les questions énergétiques selon l'audit Inmopass

Mandat à un architecte pour l'établissement d'un métré et la collecte d'offres pour des mesures énergétiques.

La réunion est d'accord.

Budget de 6000 € pour une étude initiale via un architecte

Fenêtres et portes

Murs

Isolation de la dalle du sous-sol

Pour 4.230 / 4.230,00;

Contre 0 / 4.230;

Abstention 130 / 4.360;

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

Clé de répartition: Basiaakte

5.07 Travaux obligatoires selon l'audit Bruxelles Environnement

Information sur les travaux obligatoires à réaliser à la suite de l'audit qui suit la demande de renouvellement obligatoire du permis d'environnement.

Les locaux à vélos situés derrière la deuxième porte d'entrée ne sont pas autorisés.
Ces locaux peuvent être utilisés pour les poussettes et les vélos d'enfants.
En urgence, les supports obligatoires pour les vélos seront financés par la réserve, en concertation avec le CCP.

5.08 AG extraordinaire en l'absence des droits d'Immofas et de Bruxelles Environnement

Explication de l'AGE à organiser si les audits n'ont pas encore été reçus à la date de l'AG ; Reprise des points de vote 5.06 et 5.07

Le syndic explique.

6.01 Approbation du budget ordinaire

€ 216.000
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 4.234 / 4.234,00;

Contre 0 / 4.234;

Montant à approuver: € 216.000;

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

CdE de répartition: Bassakts

6.02 Approbation du budget extraordinaire

€ 50.000 pour système de badges et vidéophonie

L'abonnement SDH est gratuit la première année (année de garantie).
À partir du prochain budget, ce montant sera budgété.

3 : 15 appartements 12X30.00€=360.00€+6%tva

5 : 23 appartements 12X39.00€=468.00€+6%tva

7 : 48 appartements 12X67.00€=804.00€+6%tva

Pour 4.234 / 4.234,00;

Contre 0 / 4.234;

Montant à approuver: € 50.000;

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

CdE de répartition: Bassakts

6.23 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' 4.360 / 4.360,00;

'Contre' 0 / 4.360;

'Abstention' 0 / 4.360;

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

Clé de répartition: Basilaite

7 Prochaine assemblée générale

Proposition de date de la prochaine assemblée générale

La prochaine assemblée générale se poursuivra en ligne le vendredi 30 janvier à 12h30 si possible et sauf circonstances imprévues.

Les propriétaires sont déjà invités 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, de sorte que la première assemblée puisse atteindre son double quorum et se dérouler valablement. Toute assemblée générale renouvelée entraîne des frais supplémentaires.

8 Divers

Des informations supplémentaires sur les panneaux solaires via Brussel seront envoyées à tous les propriétaires.


Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 12u00.

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

Signature du Président:



Le syndic et le secrétaire:
Elbi Bellefroid


Elbi Bellefroid

Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

