

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME CENTRE MADOU

Madouplein 8, 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node)

0825.619.161

### PROCES-VERBAAL VAN DE SCHRIFTELIJKE VERGADERING VAN DINSDAG 27 april 2021

#### De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

##### 1 Opening van de vergadering

Nazicht van de aanwezigen, controle van de volmachten en aanstelling voorzitter, secretaris (art. 577-6 §5 en §10)

De vergadering verkiest Dhr [ ] tot voorzitter.  
De syndicus neemt de taak van secretaris op zich.

##### 2 Goedkeuren van de rekeninguittreksels en verslag van de commissaris (art. 577-8, §4 17°)

We overlopen het verslag van commissaris en de rekeninguittreksels.

De commissaris bevestigt in zijn verslagen voor boekjaar 2019 en 2020 dat de boekhouding en financiële informatie een getrouw beeld geeft van de financiële verrichtingen van de betrokken boekjaren.

De rekeninguittreksels van boekjaar 2019 en 2020 worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 858 / 858 stemmen;

1. (VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, ), 1  
2. (VERDIEPING 3 - quot . 84, K03 - quot . 2, ), 1  
2. VERDIEPING 10 - quot . 84, ), (ENTRESOLD - quot . 18, 1  
1. (VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, ), VAN  
(VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, )

Stemden 'tegen' met 0 / 858 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

##### 3 Kwijting aan de commissaris

De vergadering geeft kwijting aan de commissaris voor de voorbije jaren.

Stemden 'voor' met 858 / 858 stemmen;

1. (VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, ), 1  
2. (VERDIEPING 3 - quot . 84, K03 - quot . 2, ), 1  
2. VERDIEPING 10 - quot . 84, ), (ENTRESOLD - quot . 18, 1  
1. (VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, ), VAN  
(VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, )

Stemden 'tegen' met 0 / 858 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

4 Aanstelling van commissaris. stelt zich kandidaat.

De kandidatuur van v als commissaris wordt bevestigd.

Stemden 'voor' met 858 / 858 stemmen;

(VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, ), ( VERDIEPING 3 - quot . 84, K08 - quot . 2, ), (K10 - quot . 2, VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, ), (ENTRESOLD - quot . 18, ENTRESOLD - quot . 18, MAGAZIN - quot . 49, ), (VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, ), v.

Stemden 'tegen' met 0 / 858 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

5 Begroting en provisies voor de gewone lasten.

Op basis van de uitgaven van 2019 en 2020 wordt een begroting voorgesteld met een totaal van 46127.95€ op jaarbasis.

Beslist wordt om de kwartaalopvragingen te behouden op 12€ per quotiteit, per kwartaal.

Het hoge waterverbruik is opvallend. Volgens de basisakte moeten het waterverbruik verrekend worden volgen de meterstanden. Omdat de watermeters niet meer bruikbaar waren werd door een vroegere algemene vergadering (tijdens beheer vorige syndicus) beslist om het waterverbruik volgens quotiteiten te verdelen.

Het plaatsen van watermeters (adh v offerte ) wordt besproken.

Op de agenda van de volgende AV wordt afrekenen waterverbruik dmv watermeters, geplaatst.

Stemden 'voor' met 858 / 858 stemmen;

(VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, ), ( VERDIEPING 3 - quot . 84, K08 - quot . 2, ), (K10 - quot . 2, VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, ), (ENTRESOLD - quot . 18, ENTRESOLD - quot . 18, MAGAZIN - quot . 49, ), (VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, ), v.

Stemden 'tegen' met 0 / 858 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

6 Stand van zaken werken CV en asbestverwijdering

Mevr geeft een overzicht van de uitgevoerde en nog uit te voeren werken zoals beslist in AV/AG dd 15/04/2019:

- pt 9: opkuis kelders uitgevoerd
- pt 10: asbestverwijdering uitgevoerd
- pt 12: plaatsing kelderdeuren liftsas niet uitgevoerd
- pt 13: renovatie verwarmingsinstallatie: aanpassingen aan installatie zijn uitgevoerd maar bijhorende onderdelen dienen nog uitgevoerd te worden, zoals:
  - buisisolatie

-Rf deur voor stooklokaal  
 -leegmaken stooklokaal (=verwijdering van o.a. bestaande boiler)  
 -pt 14: digitale meters uitgevoerd

## 7 Kwijting aan raad van Mede-eigendom en Syndicus voor het voorbije jaar.

De vergadering geeft kwijting aan de raad van Mede-eigendom en de syndicus voor het voorbije jaar.

Stemden 'voor' met 858 / 858 stemmen;

(VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, ), E ( VERDIEPING 3 - quot . 84, K03 - quot . 2, ), (K10 - quot . 2, VERDIEPING 10 - quot . 84, ), ENTRESOLD - quot . 16, ENTRESOLG - quot . 10, MAGAZING - quot . 49, ), ( VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, ), (VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, )

Stemden 'tegen' met 0 / 858 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 8 Goedkeuring huurovereenkomst plaatsing zendinstallatie op dak Madou 8

De vergadering is principeel akkoord met het voorstel van Telenet voor het plaatsen van een GSM-zendstation op het dak van Madou8 zoals vermeld in de mail van "N/réf.: BX3449: Place Madou 8: offre pour l'intégration d'un nouveau relais gsm" dd 10/03/2021.

Op vraag van de syndicus heeft Dhr : bevestigt dat een voorafgaande plaatsbeschrijving en stabiliteitsstudie in de overeenkomst zal worden opgenomen.

De vergadering geeft volmacht aan de syndicus om het dossier verder te onderhandelen en te ondertekenen.

Stemden 'voor' met 858 / 858 stemmen;

(VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, ), ( VERDIEPING 3 - quot . 84, K03 - quot . 2, ), (K10 - quot . 2, VERDIEPING 10 - quot . 84, ), (ENTRESOLD - quot . 16, ENTRESOLG - quot . 10, MAGAZING - quot . 49, ), ( VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, ), (VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, )

Stemden 'tegen' met 0 / 858 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 9 Stand van zaken project nieuwe voorgevel

Ontwerp voorgevel volgens BAV/AGE dd 11/03/2020

Dossier 'voorakkoord' verstuurd naar Brandweer.

Dossier is toegewezen aan . Tot op heden nog geen verder nieuws ontvangen.

Architectenbureau heeft voorstel opgemaakt voor opmaak plan & raming 'nieuwe voorgevel'. Dit voorstel werd per mail aan alle eigenaars voorgelegd. Er waren geen opmerkingen. De architectuuropdracht (bedrag 9860.00 eur excl btw) werd geplaatst.

Deel I van de opdracht is in uitvoering gegaan sinds 21/4. (deel 1 = pre - études préliminaires)

Na deel 2 van de opdracht (deel 2 = voorontwerp en raming) zal een werkgroep samengesteld worden om de beslissingen mee te begeleiden.



## 10 Financiering van de werken "nieuwe voorgevel"

Na de tweede fase "avant-projet sommaire" wordt door een raming opgesteld die aan een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring zal worden voorgelegd.

## 11 Ontslag Syndicus

art 577-8 Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Op vraag van : werden de voorstellen van de kandidaat syndici aan alle mede-eigenaars bezorgd.

## 12,10 Aanstelling syndicus Copper

Stemden 'voor' met 858 / 858 stemmen;

(VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, )  
 (VERDIEPING 3 - quot . 84, K03 - quot . 2, )  
 (K10 - quot . 2, VERDIEPING 11 - quot . 84, )  
 (ENTRESOLD - quot . 18, ENTRESOLG - quot . 18, MAGAZIN 6 - quot . 49, )  
 (VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, )  
 (VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, )

Stemden 'tegen' met 0 / 858 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 12,20 Aanstelling syndicus De Syndic

Stemden 'voor' met 0 / 858 stemmen;

Stemden 'tegen' met 858 / 858 stemmen;

(VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, )  
 (VERDIEPING 3 - quot . 84, K03 - quot . 2, )  
 (K10 - quot . 2, VERDIEPING 11 - quot . 84, )  
 (ENTRESOLD - quot . 18, ENTRESOLG - quot . 18, MAGAZIN 6 - quot . 49, )  
 (VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, )  
 (VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 12,30 Aanstelling syndicus

Stemden 'voor' met 0 / 858 stemmen;

Stemden 'tegen' met 858 / 858 stemmen;

(VERDIEPING 6 - quot . 84, K05 - quot . 2, K08 - quot . 2, VERDIEPING 8 - quot . 84, K07 - quot . 2, VERDIEPING 2 - quot . 84, VERDIEPING 5 - quot . 84, VERDIEPING 4 - quot . 84, K13 - quot . 2, VERDIEPING 7 - quot . 84, K06 - quot . 2, K04 - quot . 2, )  
 (VERDIEPING 3 - quot . 84, K03 - quot . 2, )  
 (K10 - quot . 2, VERDIEPING 11 - quot . 84, )  
 (ENTRESOLD - quot . 18, ENTRESOLG - quot . 18, MAGAZIN 6 - quot . 49, )  
 (VERDIEPING 9 - quot . 84, K09 - quot . 2, )  
 (VERDIEPING 1 - quot . 84, K12 - quot . 2, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 858;

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte



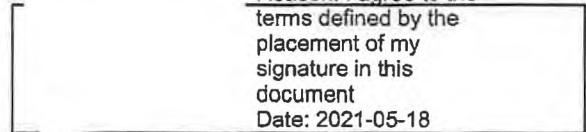
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in

**Handtekening van de voorzitter:**

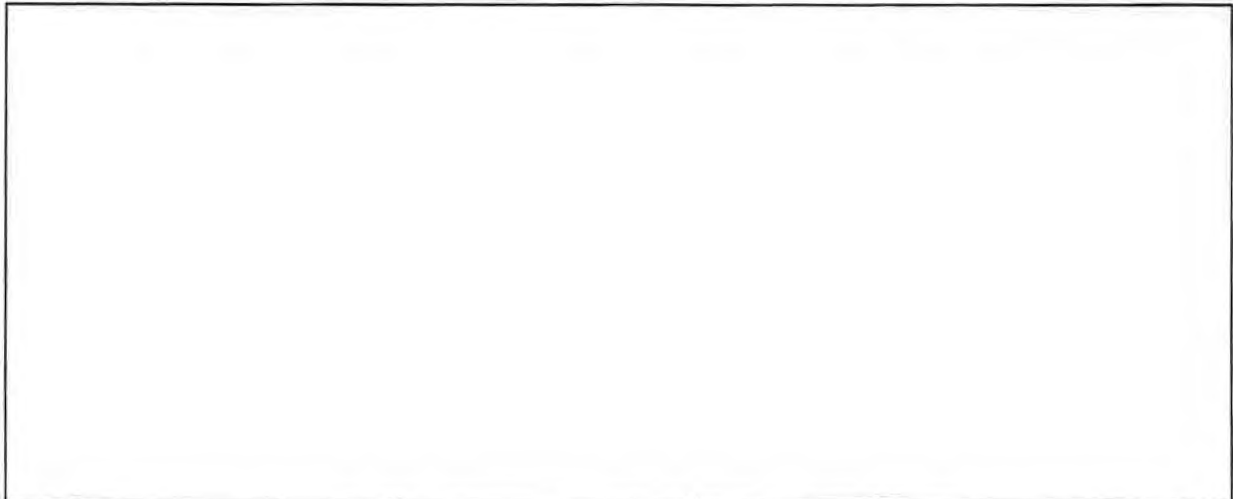


**Voor de syndicus en de secretaris** Digitally signed by



Reason: I agree to the  
terms defined by the  
placement of my  
signature in this  
document  
Date: 2021-05-18  
08:49+02:00

**Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**





GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

Pag.: 1/3

**Datum: 16-12-2021 om 14:00**

De vergadering is schriftelijk én heeft ook digitaal plaatsgevonden op 16/12/2021.

Twee deelnemers aan deze digitale vergadering hebben geen stembrief teruggestuurd. Bij de telling worden hun stemmen beschouwd als 'onthouding'.

**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 6 Van totaal 7  
 Aandelen aanwezig 945 Van totaal 996 Aandelen % 94.88%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**

**Nr** **Agendapunt**

**0** Inleiding + Ondertekening van de aanwezigheidslijst. Controle van de volmachten + Geldigheid en wijze van oproeping. Vaststellen van de aanwezigheidsquorums en geldigheid van de vergadering

Er zijn voldoende stembrieven opdat deze vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

**1** Benoeming Voorzitter Algemene Vergadering, stemopnemer en secretaris. **Akkoord** 686 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 172

**Telling** 686 van 686 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: |

De Algemene Vergadering stelt de heer [naam] aan als voorzitter en Copper-Douwes & Co aan als secretaris. De secretaris vraagt aan de mede-eigenaars hun volmachten en stembrieven terug te sturen naar syndic@copper.be. De



**Datum: 16-12-2021 om 14:00**

stembrieven dienen ondertekend te worden door de mede-eigenaar of zijn gevolmachtigde. De stembrieven zijn nadien ter inzage in het katoor van Copper-Douwes & Co. De syndicus zal tijdens de vergadering ook al nota nemen van de verschillende stemmingen, zodat het verslag snel kan opgesteld worden.  
De algemene vergadering gaat akkoord gaat met de samenstelling van voormelde bureau.

**2 Renovatie ingang**

2.1	Bespreking en goedkeuring renovatie ingang - stemming	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		686	0	172
<b>Telling</b>	686 van 686	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3	<b>Besluit</b> Aangenomen

**Onthouding van:**

De inkom dient gerenoveerd te worden en hiervoor dient een bouwaanvraag door de architect gedaan te worden. Een goedkeuring houdt in dat de architect de bouwaanvraag kan indienen. De architect licht het project gedetailleerd toe en beantwoordt de verschillende vragen van de mede-eigenaars.

Belangrijkste besluiten zijn:

- het ontwerp met rechte hoek wordt weerhouden (dus gevel wordt onderbroken met een hoek)
- Er is één toegangscontrole (mogelijkheid om beide deuren te openen - 25 seconden marge)

Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het project goedkeurt. De bouwaanvraag voor het project kan door de architect ingediend worden en de leden van de vergadering pleiten ervoor dat de werken snel kunnen plaats vinden.

2.2	Bespreking offerte(s) en beslissing aanstellen aannemer renovatie ingang - stemming	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		686	0	172
<b>Telling</b>	686 van 686	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

**Onthouding van:**

De architect heeft nog niet voldoende offertes kunnen inzamelen. De architect licht de voorlopige begroting gedetailleerd toe en beantwoordt de verschillende vragen van de mede-eigenaars. Het huidige geschatte budget is 113.655,00 (57.687 + 55.968). Omdat er niet voldoende offertes zijn wordt er aan enkele mede-eigenaars (werkgroep) een mandaat gegeven om de nieuwe offertes te beoordelen en een aannemer te weerhouden. De werkgroep wordt als volgt samengesteld:

Deze werkgroep zal midden februari samenkomen om alles verder in detail te bespreken.

Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de samenstelling van de werkgroep goedkeurt en bijgevolg de werkgroep de volmacht geeft om een aannemer te weerhouden.

2.3	Wijze van financiering van de renovatie ingang - stemming	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		686	0	172
<b>Telling</b>	686 van 686	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

**Onthouding van:**

Er is op dit ogenblik nog geen definitieve schatting beschikbaar van de kostprijs van het project. De werkgroep zal samen met de syndicus een budget opstellen en dit op een eerstvolgende vergadering voorleggen ter goedkeuring. Dan zal ook de wijze van financiering bepaald worden. De syndicus meldt dat er héél beperkt reservefonds aanwezig is.

Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de werkgroep het budget kan opstellen en een voorstel kan doen op een volgende algemene vergadering.

**Datum: 16-12-2021 om 14:00**

**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

---

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
25-03-2022		





GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

Pag.: 1/14

**Datum: 30-09-2022 om 14:00**

**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 4 Van totaal 7  
Aandelen aanwezig 773 Van totaal 996 Aandelen % 77.61%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**

**Nr Agendapunt**

**0 Inleiding**

**1 Ondertekening van de aanwezigheidslijst - nazicht volmachten - vaststellen van het (dubbele) meerderheidsquorum.**

Uit de ondertekende aanwezigheidslijst blijkt dat aan de wettelijke criteria wordt voldaan. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissingen treffen.

<b>1.1 Aanstelling bureau (voorzitter, stemopnemer(s), secretaris).</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
	514	0	0
<b>Telling</b> 514 van 514	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

Datum: 30-09-2022 om 14:00

De Algemene Vergadering stelt de heer \_\_\_\_\_ aan als voorzitter en COPPER-DOUWES en Co aan als secretaris.

**2 Financieel - goedkeuring boekhouding/rekeningen van het afgelopen boekjaar - kwijting.**

**2.1 Verslag van de rekeningcommissaris(sen).**

In toepassing van de in het reglement van interne orde opgenomen bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen), brengt de (voorzitter van de) rekeningcommissaris(sen) verslag uit van de bevindingen met betrekking tot de gecontroleerde boekhouding van het voorbije boekjaar. Omdat er door overmacht / \_\_\_\_\_ werd gehackt en kon nog geen afrekening maken) is er nog geen verslag van de rekeningcommissaris.

**2.2 Verlenen van kwijting aan de rekeningcommissaris(sen) voor het voorbije boekjaar periode - stemming.** **Akkoord** 514 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

**Telling** 514 van 514 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Omdat er nog geen verslag kon worden opgemaakt, stelt de syndicus voor dat de vergadering zich onthoudt en het punt uitstelt naar de volgende vergadering. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar zich voorlopig onthoudt.

**2.3 Goedkeuring van de boekhouding & v/d gemeenschappelijke en individuele afrekening (en) v/h boekjaar periode - stemming.** **Akkoord** 0 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 514

**Telling** 0 van 0 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Verworpen

**Onthouding van:**

Zowel de globale als de individuele afrekening van elke mede-eigenaar voor het boekjaar periode 01/01/2021 - 31/12/2021 werd NIET voorafgaand aan deze vergadering tijdig aan de mede-eigenaars bezorgd. De reden hiervoor is dat de afrekening van nog niet aan de syndicus kon overgaamt worden. Het beersysteem van I \_\_\_\_\_ werd gehackt waardoor zij geen afrekening konden maken. Wettelijk zou de syndicus dan een rekening kunnen laten goedkeuren op basis van de verdeelsteutels maar dit zal teveel afwijken van de werkelijkheid. Vermoedelijk zullen we de afrekening in ons bezit hebben binnen enkele maanden. Dan zal een nieuwe vergadering georganiseerd worden. De syndicus stelt bijgevolg voor om zich te onthouden. Na deze toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de afrekening verwerpt door een unanieme onthouding. Als de afrekening van \_\_\_\_\_ beschikbaar is, zal de syndicus een nieuwe vergadering samenroepen.

**2.4 Verlenen van kwijting aan Copper - Douwes & C\* voor het gevoerde beleid en beheer tijdens de voorbije beheersperiode - stemming.** **Akkoord** 514 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

**Telling** 514 van 514 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus vraagt aan de vergadering om hem kwijting te verlenen voor het door hem tijdens de voorbije beheersperiode gevoerde beleid en beheer. Na stemming blijkt dat de algemene vergadering voor de afgelopen beheersperiode met de benodigde gekwalificeerde meerderheid aan Copper-Douwes & CO kwijting verleent.

**2.5 Aanstelling van de rekeningcommissaris(sen) voor het huidige boekjaar - stemming.** **Akkoord** 514 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

**Telling** 514 van 514 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voor het lopende werkjaar, stelt/stellen volgende personen zich kandidaat als rekeningcommissaris(sen).



Datum: 30-09-2022 om 14:00

Kandidaat 1:  
Kandidaat 2:  
Er wordt overgegaan tot aanduiding van (het college van) de rekeningcommissaris(sen). Na stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de kandidatuur/met de kandidaturen van voormelde kandidaat/ kandidaten.

<b>2.6</b>	Bespreking van de voorgelegde begroting m.b.t. de lopende uitgaven - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		514	0	0

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

In toepassing van artikel 3.89§5, ten 16<sup>de</sup> van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek, werd samen met de oproeping de begroting m.b.t. de lopende uitgaven aan de mede-eigenaars overgemaakt t.b.v. 46.300,00 (incl. 4.500 onvoorziene uitgaven). Gezien het minimale verschil met vorige begrotingen en het boekjaar bijna is afgelopen stelt de syndicus voor om de maandelijkse provisies te behouden. Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de begroting voor het lopende werkjaar goedkeurt.

<b>2.7</b>	Bespreking van de voorgelegde begroting m.b.t. de buitengewone te verwachten uitgaven - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		514	0	0

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

In toepassing van artikel 3.89§5, ten 16<sup>de</sup> van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek, werd samen met de oproeping de begroting m.b.t. de buitengewone te verwachten uitgaven aan de mede-eigenaars overgemaakt. Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de begroting m.b.t. de buitengewone te verwachten uitgaven voor het lopende werkjaar, goedkeurt.

<b>2.8</b>	Bepalen van het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is - toelichting - aanpassen RIO - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		514	0	0

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Artikel 3.88§1,1° van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de algemene vergadering het bedrag moet vastleggen vanaf wanneer de syndicus verplicht is om meerdere offertes op te vragen. Daarnaast bepaalt artikel 3.89§5,11° van het Burgerlijk Wetboek dat deze offertes moeten worden opgevraagd op basis van een voorafgaand opgemaakt lastenboek/bestek. Omdat er aan de opmaak van zulk lastenboek/bestek (wat i.p. door een deskundige in de betreffende materie gebeurt) voor de VME kosten zijn verbonden, wordt voorgesteld om het bedrag op 25.000€ + BTW vast te leggen. Dit neemt echter niet weg, dat de algemene vergadering steeds kan beslissen om voor bepaalde werken/diensten waarvan het uitvoeringsbedrag niet gelijk is aan of lager ligt dan het voormelde vooropgestelde bedrag, toch de mededinging te laten spelen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het bedrag van **25.000€ + BTW**. Zoals de wet dit voorschrijft, wordt dit bedrag opgenomen in het reglement van interne orde (zie agendapunt #).

**2.9**      **Aanleggen reservekapitaal - toelichting wettelijke bepalingen.**

Binnen artikel 3.86§3,5<sup>de</sup> alinea van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek wordt aan elke vereniging van mede-eigenaars verplicht opgelegd om een reservekapitaal aan te leggen. Dit dient een eerste keer te gebeuren uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Het minimum spaarbedrag mag niet lager zijn dan vijf (5) procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Het reservekapitaal op 31/12/2021 bedraagt 28.247,65 euro.

<b>2.9.1</b>	Bepalen van het spaarbedrag voor het huidige boekjaar - stemming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	514	0

**Telling** 0 van 514      **Resultaat** 0,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:**

Er wordt voorgesteld om spaarbedrag voor het lopende werkjaar vast te leggen op het minimum dat voorzien is in de wet, gezien de werken die op til staan. Op basis van de tijdens het voorbije boekjaar betaalde gewone gemeenschappelijke lasten, bedraagt dit minimumbedrag: **2.315,00 € (=5% van 46.300,00)**



Datum: 30-09-2022 om 14:00

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het spaarbedrag van 2.315,00€.

2.9.2	Tijdstip & wijze van opvraging - stemming	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		514	0	0
<b>Telling</b>	514 van 514	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

M.b.t. het tijdstip van de opvraging van het spaaraandeel wordt voorgesteld om dit als volgt te doen: **eenmalig binnen de maand** **volgend op deze vergadering volgens de verdeelsleutel "alle quotiteiten"**.  
 Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het voorgestelde tijdstip & de wijze van opvraging.

### 3 Raad van mede-eigendom

3.1	Bespreking oprichting en samenstelling raad van mede-eigendom - stemming.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	514	0
<b>Telling</b>	0 van 514	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3	<b>Besluit</b> Verworpen
<b>Niet akkoord:</b>				

Niettegenstaande het binnen deze vereniging van mede-eigenaars wettelijk gezien niet verplicht is om een raad van mede-eigendom te hebben, wordt gevraagd om toch een raad op te richten. Indien hiertoe wordt beslist, dan is het aangewezen dat de raad uit een oneven aantal leden bestaat, waarbij één ervan wordt aangeduid als voorzitter. Deze laatste zal dan als communicatiekanaal tussen de VME en de syndicus optreden. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het oprichten van een raad van mede-eigendom. Het aantal leden zal uit [...] personen bestaan. Verkiezing v/d leden, zie verder hierna.

### 3.2 Toelichting door de (voorzitter van de) raad van mede-eigendom van het jaarverslag over het werkjaar periode 2021 (geen stemming).

De raad van mede-eigendom bezorgt tijdens huidige vergadering aan de eigenaars een kopie van hun omstandig jaarverslag. Dit verslag wordt door de voorzitter van de raad van mede-eigendom aan de AV toegelicht.

3.3	Verlenen van kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom m.b.t. het afgelopen werkjaar periode 2021 - stemming per lid van de	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		514	0	0
<b>Telling</b>	514 van 514	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

Op basis van de toelichting van het verslag, dient aan de leden van de raad van mede-eigendom, per afzonderlijk lid, al dan niet kwijting te worden gegeven. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid kwijting verleent aan:

3.4	Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom - stemming per kandidaat voor de raad.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	514
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen
<b>Onthouding van:</b>				

Volgende personen stellen zich kandidaat voor de raad van mede-eigendom voor het lopende werkjaar: **De heer/mevrouw #; De heer/mevrouw #**. Er wordt, per kandidaat, overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de



Datum: 30-09-2022 om 14:00

benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de kandidatuur van: **De heer/mevrouw # U**

**4 Juridisch**

**4.1 Overlopen juridische procedures vanuit of tegen de VME opgestart.**

Er zijn geen juridische procedures hangende.

<b>4.2 Bespreking en goedkeuring van de rappendrocedure voor het huidige boekjaar - stemming.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
	514	0	0

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Aan de algemene vergadering wordt navolgende rappendrocedure voorgesteld:  
**Rappel niveau 1:** Gewone rappendrocedure via e-mail of gewone post (geen kosten) - wordt verstuurd indien uiterlijk 7 kalenderdagen na het verstrijken van de vervaldag, het aandeel in de afrekening, de periodieke provisie, het aandeel in een extra provisie en/of de bijdrage in het reservekapitaal niet werd betaald.  
**Rappel niveau 2:** Gewone rappendrocedure via gewone post (kost = €15) & via e-mail - wordt verstuurd vanaf de 7<sup>de</sup> dag, volgend op vorige deadline.  
**Rappel niveau 3:** AANGETEKENDE AANMANING/INGEBREKESTELLING (kost = €50) - wordt verstuurd vanaf de 7<sup>de</sup> dag, volgend op vorige deadline.  
 Geen reactie/geen betaling = OPSTARTEN JURIDISCHE PROCEDURE.  
 Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de voormelde rappendrocedure en de (port)kosten daaraan verbonden, die uiteindelijk in de individuele afrekening zullen worden doorgerekend aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

<b>4.3 Invorderen van achterstallen - toepassen van een sanctiebeding bij wanbetaling - stemming.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
	514	0	0

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Om, enerzijds, alle mede-eigenaars ertoe te bewegen om tijdig en correct hun voorschotbijdragen/hun periodieke provisie, eindafrekening, aandeel in het reservekapitaal en/of hun aandeel in eventuele extra opvragingen te betalen alsook om, anderzijds, naast de gedingkosten (dit zijn de gerechtskosten, bestaande uit de deurwaarderskosten, rolrechten en de rechtsplegingsvergoeding die de vertiezende partij dient te betalen), mogelijks de noodzakelijke kosten die de VME voor het gerechtelijk of buitengerechtelijk invorderen zou moeten maken, (gedeeltelijk) te kunnen recupereren, wordt aan de vergadering voorgesteld om de volgende kosten aan de achterstallige aan-, door te rekenen:  
 - Invorderingskosten syndicus voor het opstarten van het dossier (=samenstellen stukkenbundel, indien nodig beoordenen advocaat en/of deurwaarder, voeren communicatie met advocaat en/of andere partij(en)), het verder mee opvolgen van het dossier en na het voorliggen van een minnelijk akkoord (bijvoorbeeld afbetalingsplan) of gerechtelijke uitspraak (in eerste aanleg), het afsluiten van het dossier.  
 - Forfaitaire vergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van €250 (die de VME toekomt).  
 - Aanrekenen van een conventionele moratoire intrest van 8%, te rekenen vanaf de datum van de aangetekende ingebrekestelling.  
 Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het toepassen van voormelde sanctie ingeval van het opstarten van een (buiten)gerechtelijke invorderingsprocedure omwille van achterstallige betalingen.

<b>4.4 Mandateren Copper-Douwes &amp; C* om het sanctiebeding te laten opnemen in een authentiek wijzigende akte - stemming.</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
	0	514	0

**Telling** 0 van 514      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:



Datum: 30-09-2022 om 14:00

De syndicus deelt de vergadering mee dat, in uitvoering van voorgaande punt, de gewijzigde Wet van 18 juni 2018 verplicht oplegt dat het sanctiebeding moet worden opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald in het reglement van mede-eigendom. Waar in eerste instantie in toepassing van deze verplichting de rechtspraak nog verdeeld was, blijkt uit recente gerechtelijke uitspraken meer en meer dat de vrederechters het beding afwijzen wanneer het niet in het reglement van mede-eigendom werd opgenomen. Ook al werd het tijdens een algemene vergadering bestlist. Om te vermijden dat ingeval van een gerechtelijke invorderings-procedure de rechter het beding zou afwijzen, wordt door de syndicus aan de vergadering voorgesteld om een notaris aan te stellen die het sanctiebeding dan opneemt in een wijzigende akte. Dit moet gebeuren via een notaris. De eenmalige kostprijs hiervoor bedraagt 956,10 inclusief BTW. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het aanstellen van een notaris. Ook de basisaktie dient ook in het NL gezet worden. Dit mag niet uit het oog verloren worden

<b>4.5</b>	Mandateren Copper-Douwes & C* om authentieke akten i.v.m. de gemeenschappelijke delen bij een notaris te ondertekenen - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	514	0

**Telling** 0 van 514      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:**

De Wet op de gedwongen mede-eigendom bepaalt in artikel 3.99 van het (nieuwe) Burgerlijke Wetboek dat de akten in verband met de gemeenschappelijke delen, moeten worden overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De ondertekening ervan gebeurt in naam en voor rekening van de vereniging door haar wettelijke vertegenwoordiger, met name door haar syndicus. Om elke discussie hieromtrent naar de toekomst toe te vermijden, vraagt Copper-Douwes & Co als syndicus aan de vergadering de bekrachtiging van het mandaat om zulke akten te mogen ondertekenen. Dit tot herroeping door de AV (of beëindigen beheersmandaat). Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het mandaat bekrachtigt.

<b>4.6</b>	Bevoegdheden & verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen) - opname in het reglement van interne orde.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		514	0	0

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Sinds de gewijzigde wet op de gedwongen mede-eigendom van 18 juni 2018, moet elke VME over een onderhands reglement van interne orde beschikken (zie volgende punt op de agenda). Een van de verplichte zaken die in dit reglement moet worden opgenomen, is de omschrijving van de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen). Navolgende omschrijving wordt aan de vergadering voorgesteld.

- Blij voorkeur maakt/maken de commissaris(sen) geen deel uit van de raad van mede-eigendom.
- Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daaropvolgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een commissaris aangeduid wordt/commissarissen aangeduid worden.
- De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voorlojdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij kan/zij kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.
- De commissaris/de commissarissen in geval van een college, zal/zullen minstens één controle per jaar uitvoeren.
- Tijdens de jaarlijkse algemene vergadering zal de commissaris of één van de commissarissen in geval van een college, mondeling of schriftelijk verslag uitbrengen van zijn/van hun bevindingen.
- De commissaris(sen) atlesteert/attesteren of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen.
- De commissaris(sen) zelf geeft/geven geen kwijting aan de syndicus of beveelt/bevelen geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering.
- In geval de rekeningcommissaris of de commissarissen wanneer het om een college gaat, wegens overmacht niet aanwezig kan/kunnen zijn op de algemene vergadering, zal de commissaris/zullen de commissarissen tijdig een schriftelijk verslag klaarmaken om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.
- In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris(sen) kunnen communiceren. Hij zal/zij zullen hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij de controle.
- Om zijn/hun controle effectief te kunnen uitvoeren kan/kunnen de commissarissen alle niet praliëve stukken opvragen die hij/zij nodig acht(en). De syndicus dient hierbij zijn volstreekte medewerking te geven.
- Ook mag/mogen de commissaris(sen) van de syndicus eisen dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris(sen) nodig acht(en) om zijn/hun functie uit te voeren. De syndicus zal hieraan onverwijld gevolg geven.
- De commissaris(sen) zal/zullen steekproefsgewijs controles mogen uitvoeren.
- De commissaris(sen) beslist/beslissen zelf wat wordt opgenomen in de steekproef en hij zal/zij zullen in zijn/hun verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hierop afgestemd kan worden.
- De commissaris is/de commissarissen zijn aansprakelijk als de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet (correct) uitvoeren van zijn/hun opdracht.
- In het geval de commissaris(sen) van de rekeningen zijn/hun taak/taken betalend uitvoert/uitvoeren, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- De premie voor het verzekeren van de burgerlijke aansprakelijkheid van de commissaris(en) wordt, ingeval de opdracht gratis gebeurt, door de vereniging van mede-eigenaars gedragen. Als de commissaris(sen) vergoed wordt/worden voor de uitgevoerde prestaties, dan komt de premie voor rekening van de rekeningcommissaris(sen) zelf.

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de voormelde omschrijving. Deze zal worden opgenomen in het reglement van interne orde.



Datum: 30-09-2022 om 14:00

**4.7 Reglement van interne orde - toelichting wetgeving & prijs voor de opmaak.**

Conform artikel 3.8553 van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek, moet er voor elke vereniging van mede-eigenaars verplicht een reglement van interne orde worden opgemaakt. Het opmaken van dit reglement, inclusief het nadien aanpassen/aanvullen ervan wanneer dit omwille van wettelijke aanpassingen en/of omwille van een inzake door de vergadering genomen beslissing nodig is, wordt door de wetgever toegewezen aan de syndicus. Copper-Douwes & Co heeft voor deze VME dit reglement opgemaakt. Alle door de wet voorziene informatie die minstens in dit reglement moet staan, werd erin opgenomen. Omdat de opmaak van het reglement als een aanvullende taak van de syndicus wordt beschouwd, heeft de syndicus recht op een extra vergoeding voor deze prestaties. De eenmalige kostprijs voor het opmaken van het reglement van interne orde bedraagt: 500 €.

<b>4.7.1</b>	Bespreking & goedkeuring van het voorgelegde reglement van interne orde - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	514

**Telling** 0 van 0      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

Onthouding van:

Het ontwerp van het reglement van interne orde werd tijdig en voorafgaand aan de vergadering overgemaakt aan de eigenaars. Het ontwerp wordt overlopen en waar nodig toegelicht. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid nog niet akkoord gaat met het voorgebrachte ontwerp. Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende vergadering.

<b>4.7.2</b>	Wijziging van het onderhands reglement van interne orde - bespreken van de aan te passen/toe te voegen punten - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	514

**Telling** 0 van 0      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

Onthouding van:

**4.8 Toelichting van de Europese Privacywetgeving - gevolgen voor de VME - kostprijs voor de opmaak v/h GDPR-compliance dossier en voor het jaarlijks updaten en beveiligen v/d gegevens.**

Om de privacy van Europese burgers, waaronder deze die in België wonen, te vrijwaren, is sedert 25 mei 2018 de zogenaamde Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht. Deze wetgeving beschermt natuurlijke personen en ze geeft hen ook meer rechten m.b.t. wat er met hun persoonsgegevens gebeurt. Omdat, via haar syndicus, ook een vereniging van mede-eigenaars persoonsgegevens verwerkt, is deze wetgeving ook op een VME van toepassing. Om in regel te zijn, dient de syndicus voor elke VME die hij beheert, een dossier op te maken en aan te leggen. Dit dossier moet uit een aantal verplichte documenten bestaan. Meer informatie kan worden teruggevonden in de brochure die elke mede-eigenaar voorafgaand aan deze vergadering via de eigenaarsite kan raadplegen of na afspraak kon inkijken. Om alle gegevens correct te kunnen updaten en omdat voor bepaalde doeleinden de expliciete toestemming van de eigenaars/bewoners nodig is, ontvingen alle eigenaars ook 2 exemplaren van de eigenaarsfiche. Indien een eigenaar verhuurt of eigenaar wanneer het om een constructie naakte eigenaar-vruchtgebruiker gaat, dan dient niet alleen de (naakte) eigenaar maar ook de huurder & vruchtgebruiker, een fiche in te vullen en te ondertekenen.

**Belangrijk hierbij!**

De verleners van het recht (verhuurder, naakte eigenaar) bezorgen een fiche aan de betrokkenen.

Alle fiches moeten volledig worden ingevuld en voor akkoord worden getekend.

De fiche moet ten laatste 45 dagen, te rekenen vanaf de datum van huidige vergadering, aan uw dossierbeheerder worden terugbezorgd.

Wanneer iemand nalaat om de fiche (correct) in te vullen en/of nalaat om ze terug te bezorgen aan de syndicus, dan draagt noch de VME noch Copper-Douwes & C' hierin enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid wanneer er hierdoor een nadeel wordt veroorzaakt.

Tot slot meldt de syndicus dat de prestaties die hij in het kader van de GDPR wetgeving moet presteren aanvullende prestaties betreft. Deze prestaties zitten dus niet vervat in het basis beheersloon.

Voor de opmaak van het GDPR-compliant dossier wordt aan de vereniging van mede-eigenaars een eenmalig bedrag aangerekend van € 250. Voor het jaarlijks verwerken, beschermen, beveiligen en onderhouden van de persoonsgegevens conform de



Datum: 30-09-2022 om 14:00

<b>4.9</b>	<b>Mandateren van de voorzitter van de algemene vergadering of van een andere mede-eigenaar om de verwerkersovereenkomst te ondertekenen.</b>	<b>Akkoord</b> 514	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De AVG legt op dat er tussen de verwerkingsverantwoordelijke (= de VME) en de verwerker van de persoonsgegevens (=de syndicus) een verwerkersovereenkomst moet worden afgesloten. Deze overeenkomst maakt mee deel uit van de syndicusovereenkomst en dient dus steeds samen te worden gelezen. Copper-Douwes & Co heeft deze verwerkersovereenkomst opgemaakt. De eigenaars hebben tijdig en voorafgaand aan huidige vergadering kennis gekregen van de inhoud van dit document. Omdat ook de VME deze overeenkomst moet ondertekenen, wordt voorgesteld om de voorzitter van deze vergadering te mandateren om het document te ondertekenen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het mandateren van de voorzitter om de verwerkersovereenkomst tussen de VME en Copper-Douwes & Co te ondertekenen.

**5 Technisch**

**5.1 Status Zendmast**

Er werd een vergunning toegekend. Het is enkel nog wachten op het initiatief van Telenet.

<b>5.2</b>	<b>Voorstel glasvezelkabel Proximus - mandateren van syndicus om het voorstel te ondertekenen.</b>	<b>Akkoord</b> 514	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

In heel België wordt door Proximus het glasvezelnetwerk geplaatst. Voor het gebouw werd een specifiek voorstel gedaan hoe de kabels zullen GRATIS aangebracht worden in de gemeenschappelijke gedeelten. Omdat er een wijziging wordt aangebracht aan deze gemeenschappelijke gedeelten, dient de algemene vergadering hierover zijn akkoord te geven alsook een mandaat toe te kennen aan de syndicus om het voorstel van proximus te ondertekenen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mee akkoord gaat om een mandaat toe te kennen aan de syndicus om het voorstel te ondertekenen. De vergadering wenst dat de kabel loopt via de technische koker en niet via de trappenhal.

**5.3 Evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.**

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers waarmee het afgelopen werkjaar door de VME op regelmatige basis werd samengewerkt. Volgende opmerkingen worden genoteerd:

<b>5.4</b>	<b>Onderhoudscontract Lift: aanpassen naar omniumcontract</b>	<b>Akkoord</b> 127	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 127 van 127      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Aan de mede-eigenaars werd het voorstel van overgemaakt. De syndicus overloopt de verschillende pluspunten. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mee akkoord gaat om het Omniumcontract te onderschrijven en geeft de syndicus hiervoor het mandaat.

<b>5.5</b>	<b>Aanstellen firma voor het uitvoeren van de periodieke lift(en)controle - mandateren van de syndicus om een contract met een keuringsorganisme af te sluiten.</b>	<b>Akkoord</b> 127	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 127 van 127      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Datum: 30-09-2022 om 14:00

Naast het onderhouden ervan, moet(en) de lift(en) periodiek worden gekeurd. De ontvangen prijsramingen, die tijdig voorafgaand aan deze vergadering door de belanghebbenden konden worden ingekeken, worden overlopen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mee akkoord gaat om de firma ACEG aan te stellen. Dit voor een duurtijd van één jaar.

**5.6 Asbestinventaris**

**5.6.1 Asbestinventaris: bespreking en beslissing**

**Akkoord** 0 **Niet akkrd** 514 **Onthouding** 0

**Telling** 0 van 514 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:

Een besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bepaalt in welke gevallen een asbestinventaris moet worden opgesteld. Deze verplichting is bedoeld om te vermijden dat in de toekomst asbest wordt ontdekt tijdens werken, wat voor problemen zou zorgen (bijvoorbeeld meerkosten, vertragingen), maar ook een risico op accidentele blootstelling zou meebrengen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid ~~mee akkoord~~ niet akkoord gaat omdat in 2016 al alle asbest al werd verwijderd. De syndicus zal achter het verslag zoeken van toen.

**5.6.2 Asbestinventaris: bespreking offerte en keuze dienstverlener**

**Akkoord** 0 **Niet akkrd** 514 **Onthouding** 0

**Telling** 0 van 514 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:

Dit punt vervalt

**5.6.3 Asbestinventaris: opvragen extra provisie**

**Akkoord** 0 **Niet akkrd** 514 **Onthouding** 0

**Telling** 0 van 514 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Verworpen

Niet akkoord:

Dit punt vervalt

**5.7 Afvoerteidingen in kelder**

In de kelder zijn er lekken op verschillende plaatsen aan de afvoerteidingen.

**5.7.1 Afvoerteidingen in kelder: bespreking en bestissing**

**Akkoord** 514 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0

**Telling** 514 van 514 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

In de kelder zijn er lekken op verschillende plaatsen aan de afvoerteidingen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mee akkoord gaat om **deze werken uit te voeren.**



**Datum: 30-09-2022 om 14:00**

<b>5.7.2</b>	<b>afvoertelingen in kelder: bespreking offerte en keuze aannemer</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		514	0	0
<b>Telling</b>	514 van 514	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

De syndicus heeft één offerte ontvangen van de firma . Zij kunnen deze werken uitvoeren voor de kostprijs van 6.030,08 euro.  
Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mee akkoord gaat om ' aan te stellen als aannemer.

<b>5.7.3</b>	<b>afvoertelingen in kelder: financiering via het reservefonds</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		514	0	0
<b>Telling</b>	514 van 514	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

De syndicus stelt voor om deze werken te financieren via het reservefonds.  
Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mee akkoord gaat om **het project te financieren met het reservefonds.**

**6 Renovatie inkomhal**

Op de algemene vergadering van 16/12/2022 werden met een overgrote meerderheid de werken goedgekeurd. Op 08/07/2022 werd de bouwaanvraag door de gemeente Sint-Joost-ten-Noode goedgekeurd. Daaropvolgend waren er twee werkvergadering waarop de stand van zaken door de architect werd toegelicht.  
De architect licht het project toe.

<b>6.1</b>	<b>Renovatie inkomhal - Keuze van aannemers en leveranciers</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	737
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen

Onthouding van:

Nog niet alle offertes waren beschikbaar, bijgevolg kon er nog niet beslist worden.

<b>6.2</b>	<b>Renovatie inkomhal - Opvragen van provisie</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	737
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen

Onthouding van:

De syndicus stelt voor om het project volledig te financieren via het opvragen van één extra provie bij de mede-eigenaars voor een totale som van 143.000 euro, verdeelt volgens de verdeelsleutel "960", zoals dit beslist werd tijdens de bijzondere algemene vergadering van 20/12/2019 tijdens de bespreking van het agendapunt 1.30 .  
Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid nog niet mee akkoord gaat om één extra provisie op te vragen bij alle mede-eigenaars volgens de verdeelsleutel "Alle Quotiteiten".

**7 Verzekeringen.**

**7.1 Voorstel tot het afsluiten van een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid - doel - voorwaarden/dekkingen - premieraming(en)**

Zowel mede-eigenaars binnen een appartementsgebouw als derden die schade hebben ondervonden door het gebouw weten vaak niet wie zij voor de geleden schade aansprakelijk kunnen stellen. Het is namelijk zo dat zowel de mede



Datum: 30-09-2022 om 14:00

eigenaars als de organen binnen het appartementsgebouw en de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) aansprakelijk gesteld kunnen worden voor schade. Een VME kan aansprakelijk worden gesteld voor de schadegevallen die zich onder een contract met de VME voordoen. Dit noemt men contractuele aansprakelijkheid. De VME kan ook aansprakelijk worden gesteld voor schadegevallen die zich voordoen zonder dat er sprake is van een contractuele verbintenis. Dit noemt men extra-contractuele aansprakelijkheid. Verder kan men de VME ook aansprakelijk stellen voor de fouten van haar personeel en haar organen (de syndicus, de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen). Deze aansprakelijkheid kan zowel extra-contractueel als contractueel zijn.

<b>7.2</b>	<b>Mandateren van de syndicus om over te gaan tot het afsluiten van een verzekeringspolis burgerlijke aansprakelijkheid zoals besproken tijdens huidige vergadering.</b>	<b>Akkoord</b> 514	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Uit de stemming blijkt dat de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het onderschrijven van een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid. Dit op basis van het voorstel van verzekeraar AXA en voor een Jaarpremie van 350 €. De syndicus wordt gemandateerd om via Copper & Co de verzekering af te sluiten.

<b>7.3</b>	<b>Mandateren van de syndicus om de bestaande en nieuwe verzekeringspolis(sen) op naam v/d VME via Copper &amp; Co als tussenpersoon af te sluiten &amp; te laten beheren - stemming - plaatsingsmandaat .</b>	<b>Akkoord</b> 514	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Naast syndicusactiviteiten treedt binnen Copper Financial Management de vennootschap Copper & Co op als verzekeringstussenpersoon. Omdat hierdoor een snellere en vlottere afhandeling van de schadegevallen kan gebeuren, meer, er voor de VME onder andere meer slagkracht voorhanden is om indien nodig te onderhandelen met de verzekeraar en met een expert alsook omdat Copper & Co in een groot deel van de schadegevallen tot een bepaald bedrag zelf het dossier mag regelen, wordt voorgesteld om Copper & Co als tussenpersoon voor de lopende en/of op een later tijdstip nieuw af te sluiten polis(sen) aan te stellen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mandaat verleent aan de syndicus om Copper & Co als verzekeringstussenpersoon aan te stellen. Dit zowel voor wat de lopende polis(sen) als voor wat nieuwe polissen betreft. De overdracht van het beheer van de bestaande polis(sen) zal door middel van een zgn. plaatsingsmandaat gebeuren.

**7.4**      **Voorstel tot het afsluiten van een verzekering rechtsbijstand - doel - voorwaarden/dekkingen - premiera(m)ing(en)**

De syndicus licht de reden en de voordelen van een rechtsbijstandverzekering toe. Het gaat om een verzekering waarbij de verzekeraar zich verbindt diensten te verrichten en kosten (expertisekosten, advocaatskosten, deurwaarderskosten,...) op zich te nemen, om de verzekerde in staat te stellen zijn rechten te doen gelden als eiser of als verweerder. Dit hetzij in een gerechtelijke, administratieve of andere procedure, hetzij los van enige procedure. Het gaat m.a.w. om een verzekering voor de VME tegen onverwachte uitgaven bij een juridisch geschil, dat het voorwerp van het gebruik, het beheer en het genot van de mede-eigendom uitmaakt. De verzekering kan ook de belangen van de organen (syndicus, raad van mede-eigendom, commissaris voor de rekeningen) verdedigen.

Afhankelijk van de waarborgen die worden onderschreven, kan de polis worden gebruikt bij bijvoorbeeld volgende aangelegenheden:

- De strafrechtelijke verdediging (onvrijwillige slagen en verwondingen, ...)
- Het verhaal van de gebouwschade (vandalisme, schade door naburige werken,...).
- Geschillen met de eigen brandverzekeraar (meningsverschil bij de toepassing van de verzekeringsvoorwaarden)
- Geschillen met leveranciers van diensten (syndicus, onderhoudsfirmen lift, herstellende leveranciers gebouwuitrusting,...)
- Geschillen met een individuele eigenaar (nietbetalen aandeel kosten, aanvechten van beslissing m.b.t. de algemene vergadering VME,...)
- Geschillen bij de begroting van de schade (kosten voor een tegenexpertise, arbitrage,...).
- Opzoekkosten (waterschade)
- Plaatsbeschrijving (wanneer schade dreigt door naburige privé of openbare werken).

De kostprijs hangt af van de waarborgen die worden onderschreven.

De premie wordt m.a.w. op maat berekend, maar voor een uitgebreide polis zal de premie tussen de 2.000 - 2.500€ incl. taksen en kosten bedragen. Ter vergelijking, de kosten en erelonen voor één juridische procedure in eerste aanleg en zonder tussenkomst van bijvoorbeeld een gerechtsdeskundige, lopen al snel op tot 1.500€ + BTW en meer.



**Datum: 30-09-2022 om 14:00**

<b>7.4.1</b>	<b>Mandateren van de syndicus om over te gaan tot het afsluiten van een verzekeringspolis rechtsbijstand zoals besproken tijdens huidige vergadering.</b>	<b>Akkoord</b> 514	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
--------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Via de verzekeringsdienst Copper & Co, werd er door de syndicus bij 2 rechtsbijstandverzekeraars een prijsofferte opgevraagd. Dit voor dezelfde waarborgen. De offertes worden besproken en na stemming wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het onderschrijven van een verzekering rechtsbijstand. Dit op basis van het voorstel van verzekeraar DAS en voor een jaarpremie van +/- 250,00 €. De syndicus wordt gemandateerd om via Copper & Co de verzekering af te sluiten.

**8 Syndicus - aanstelling/vernieuwing mandaat**

<b>8.1</b>	<b>Vernieuwen mandaat Copper-Douwes &amp; C* als syndicus - bepalen duurtijd mandaat - goedkeuring inhoud v/d nieuwe beheersovereenkomst - stemming.</b>	<b>Akkoord</b> 514	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Het mandaat van Copper-Douwes & Co eindigt tijdens deze vergadering en dient dus tijdens huidige vergadering te worden vernieuwd. Tijdig en voorafgaand aan deze vergadering werd aan de eigenaars inzage verleend in het nieuwe syndicuscontract en de nieuwe tarieflijst voor aanvullende prestaties. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het mandaat van Copper-Douwe & Co vernieuwt. Dit voor een periode van 2 jaar. De vergadering verklaart zich akkoord met de voorwaarden opgenomen in de schriftelijke overeenkomst en met de gevoegde tariefkaart.

<b>8.2</b>	<b>Mandateren van de voorzitter van de AV of een andere persoon om de nieuwe beheersovereenkomst te ondertekenen - stemming.</b>	<b>Akkoord</b> 514	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 514 van 514      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Om te vermijden dat alle eigenaars de overeenkomst moet ondertekenen, wordt voorgesteld om de voorzitter van huidige vergadering te mandateren om dit voor de VME te doen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het mandaat aan de voorzitter van huidige vergadering verleent om de overeenkomst te ondertekenen.

**9 Beleidsuggesties-varia**

**9.1 Stand van zaken lopende schadedossiers**

De lopende verzekeringsdossiers worden overlopen en toegelicht.

**9.2 Vermoedelijke datum van de volgende Algemene Vergadering (periode van 15 dagen)**

De algemene vergadering geeft er de voorkeur aan om, indien mogelijk, de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering tijdens de periode 01/04-15/04 te houden.

**Datum: 30-09-2022 om 14:00**

Volgende vergadering zal nu op 28/10/2021 om 14:00

**9.3**      **Andere**

- Er blijven vuilniszakken staan in een kelder
- Chauffage onderhoud om voldoende druk op hoogste verdiep te hebben.
- Somatife dient een audit te doen qua brandveiligheid.
- Nakijken welke eigendom van wie is
- Otis: op vijfde verdiep blijft deur toe

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

**Datum: 30-09-2022 om 14:00**

**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

---

---

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

Association des copropriétaires  
**VME CENTRE MADOU**

Banque : BEB... BIC : BEB... JBEBB



Syndicus  
**Cuivre**

Données sensibles au regard du GDPR, à traiter avec précaution.

St Annalaan 209-211  
 1853 Strombeek-Bever  
 Tél : 02/267 15 35

**RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Page : 1/14

**Date : 30-09-2022 à 14:00**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DE PRÉSENCE AU DÉBUT DE LA RÉUNION**

Participant	Plot(s)	Aanw	De	A	Afst	Schr	Proxy	Actions
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
L		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

**Le vote est légalement valable.**

Nombre de personnes présentes 4 Sur le total 7  
 Actions présentes 773 Sur le total 996 Actions (%) 77.61%

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉPOUILLEMENT DES VOTES**

**Non. Point de l'ordre du jour**

**0 Introduction**

**1 Signature de la liste de présence - vérification des procurations - détermination du quorum à la (double) majorité.**

La liste de présence signée montre que les critères légaux sont respectés. La réunion peut valablement se dérouler et prendre des décisions.

**1.1** Nomination du bureau (président, scrutateur(s), secrétaire). **D'accord** **Pas akkrd** **Abstinence**



<b>Compte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Actions requises</b>	514 50% + 1	<b>Décision</b>	0 Adopté	<b>0 Absent</b> 0
---------------	-------------	-----------------	---------	-------------------------	----------------	-----------------	-------------	----------------------

---



Date : 30-09-2022 à 14:00

L'Assemblée générale a désigné \_\_\_\_\_ comme président et COPPER-DOUWES and Co comme secrétaire.

**2 Financier - approbation des comptes/comptes de l'exercice écoulé - décharge.**

**2.1 Rapport du ou des commissaires aux comptes.**

En application des pouvoirs et obligations du (des) commissaire(s) aux comptes énoncés dans le règlement intérieur, le (le président du) commissaire(s) aux comptes rend compte des constatations relatives aux comptes vérifiés de l'exercice écoulé. En raison d'un cas de force majeure (l'ISTA a été piraté et n'a pas encore pu effectuer un règlement), il n'y a pas encore de rapport du commissaire aux comptes.

2.2	Octroi de la décharge au(x) commissaire(s) au compte pour la période de l'exercice écoulé - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstention
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

Comme aucun rapport ne peut encore être fait, le syndic propose à l'assemblée de s'abstenir et de reporter ce point à la prochaine réunion. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale s'est abstenue pour l'exercice écoulé pour le moment.

2.3	Approbation des comptes et du ou des états financiers communs et individuels pour l'exercice financier - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstention
		0	0	514
<b>Comte</b>	0 de 0	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejeté
				<b>Absent</b> 0

Abstention de :

La déclaration globale et individuelle de chaque copropriétaire pour l'exercice financier allant du 01/01/2021 au 31/12/2021 n'a PAS été fournie aux copropriétaires à temps avant cette réunion. Ceci est dû au fait que la déclaration de l'ISTA n'a pas encore pu être remise au fiduciaire. Le système d'ours de l'ISTA a été piraté, ce qui les a empêchés de rédiger la déclaration. Légalement, le syndic pourrait alors faire approuver un compte sur la base des clés de répartition, mais cela s'écarterait trop de la réalité. Nous aurons vraisemblablement la déclaration en notre possession d'ici quelques mois. Une nouvelle réunion sera alors organisée. Par conséquent, le fiduciaire propose de s'abstenir. Après cette explication et cette discussion, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale, avec la majorité qualifiée nécessaire, rejette le compte de règlement par une abstention unanime. Lorsque la déclaration de règlement de l'ISTA sera disponible, le fiduciaire convoquera une nouvelle assemblée.

2.4	Octroi de la décharge à Copper - Douwes & C* pour sa politique et sa gestion durant la période de gestion écoulée - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstention
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

Le syndic demande à l'assemblée de lui donner décharge pour les politiques et la gestion qu'il a menées au cours de la dernière période de gestion. Après vote, il apparaît que l'assemblée générale donne décharge à Copper-Douwes & CO pour la période de gestion écoulée à la majorité qualifiée requise.

2.5	Nomination du ou des commissaires aux comptes pour l'exercice en cours - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstention
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

Pour l'année commerciale en cours, les personnes suivantes se présentent à l'élection en tant que commissaire(s) aux comptes.



Date : 30-09-2022 à 14:00

Candidat 1  
Candidat 2 :  
La nomination du (du collège des) commissaire(s) aux comptes est faite. Après le vote, il apparaît que l'assemblée générale approuve la ou les candidatures du ou des candidats susmentionnés avec la majorité qualifiée nécessaire.

2.6	Discussion du budget présenté concernant les dépenses courantes - vote.	D'accord	Pas akkrd	Abstinance
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

En application de l'article 3.89§5, au 16<sup>de</sup> du (nouveau) Code civil, le budget relatif aux dépenses courantes a été transmis aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée pour un montant de 46.300,00 (incl. 4.500 contingences). Compte tenu de la différence minime avec les budgets précédents et du fait que l'exercice financier est presque terminé, le syndic propose de maintenir les provisions mensuelles. Après son explication et sa discussion, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale approuve le budget de l'exercice en cours avec la majorité qualifiée requise.

2.7	Discussion du budget présenté concernant les dépenses extraordinaires prévisibles - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstinance
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

Conformément à l'article 3.89§5, 16<sup>de</sup> du (nouveau) Code civil, le budget relatif aux dépenses extraordinaires prévisibles a été envoyé aux copropriétaires avec la convocation. Après son explication et sa discussion, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale approuve, à la majorité qualifiée nécessaire, le budget relatif aux dépenses extraordinaires prévisibles pour l'exercice en cours.

2.8	Déterminer le montant à partir duquel le concours est requis - explication - ajuster le BIC - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstinance
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 2/3	<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

L'article 3.88§1,1° du (nouveau) Code civil stipule que l'assemblée générale doit déterminer le montant à partir duquel le syndic est obligé de demander plusieurs offres. En outre, l'article 3.89§5,11° du Code civil stipule que ces devis doivent être demandés sur la base d'un cahier des charges préalable. Étant donné que l'élaboration de ce cahier des charges entraîne des coûts pour l'EEM (qui est effectuée par un expert dans la matière concernée), il est proposé de fixer le montant à 25 000 € + TVA. Toutefois, cela n'empêche pas l'assemblée générale de décider de faire jouer la concurrence pour certains travaux/services dont le montant d'exécution n'est pas égal ou inférieur au montant prédéterminé susmentionné. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote a montré que l'assemblée générale a accepté le montant de **25.000 € + TVA** avec la majorité qualifiée nécessaire. Comme l'exige la loi, ce montant sera inclus dans le règlement intérieur (voir point # de l'ordre du jour).

**2.9** Création d'un capital de réserve - explication des dispositions légales.

En vertu de l'article 3.86§3,5<sup>de</sup> paragraphe du (nouveau) Code civil, toute association de copropriétaires est tenue de constituer un capital de réserve. Cela doit être fait une première fois au plus tard à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble. Le montant minimum de l'épargne ne doit pas être inférieur à cinq (5) pour cent du total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Le capital de réserve au 31/12/2021 est de 28 247,65 euros.

2.9.1	Détermination du montant des économies pour l'exercice en cours - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstinance
		0	514	0
<b>Comte</b>	0 sur 514	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejeté
				<b>Absent</b> 0

En désaccord :

Il est proposé de fixer le montant de l'épargne pour l'année d'exploitation en cours au minimum prévu par la loi, compte tenu des travaux à venir. Sur la base des charges communes ordinaires payées au cours de l'exercice écoulé, ce montant minimum est de : **2 315,00 € (=5 de 46 300,00 )**.



Date : 30-09-2022 à 14:00

Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale a accepté le montant de l'épargne de 2 315,00 € avec la majorité qualifiée nécessaire.

2.9.2 Heure et mode de scrutin - vote				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	514	0	0 Absent
		<b>Actions requises</b>		50% + 1	<b>Décision</b> Adopté	0

En ce qui concerne le calendrier de récupération de la part d'épargne, il est proposé de le faire comme suit : **une fois dans le mois qui suit cette réunion selon la clé de répartition " tous quotas "**. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote montre que l'assemblée générale accepte l'heure et le mode de récupération proposés avec la majorité qualifiée requise.

### 3 Conseil de la copropriété

3.1 Discussion sur l'établissement et la composition du conseil de copropriété - vote				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Comte</b>	0 sur 514	<b>Résultat</b>	0,0 %	0	514	0 Absent
		<b>Actions requises</b>		2/3	<b>Décision</b> Rejeté	0

En désaccord :

Bien qu'il ne soit pas légalement requis au sein de cette association de copropriétaires d'avoir un conseil de copropriété, il est demandé qu'un conseil soit établi. S'il en est ainsi décidé, il conviendrait que le conseil soit composé d'un nombre impair de membres, l'un d'entre eux étant désigné comme président. Ce dernier servira alors de canal de communication entre l'EMV et le mandataire. Après discussion, un vote est effectué. Le vote montre que l'assemblée générale accepte avec la majorité qualifiée nécessaire d'établir un conseil de copropriété. Le nombre de membres sera de [...] personnes. Élection v/d des membres, voir plus loin.

### 3.2 Explication par le (président du) conseil de copropriété du rapport annuel pour la période d'exploitation 2021 (sans vote).

Le conseil de copropriété fournit aux propriétaires une copie de son rapport annuel complet lors de la réunion en cours. Ce rapport est expliqué à l'AG par le président du conseil de la copropriété.

3.3 Donner décharge aux membres du conseil de copropriété pour la période de l'année de travail écoulée 2021 - vote par membre du conseil				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	514	0	0 Absent
		<b>Actions requises</b>		50% + 1	<b>Décision</b> Adopté	0

Sur la base de l'explication du rapport, les membres du conseil de la copropriété, pour chaque membre individuel, devraient être libérés ou non. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale donne décharge à la majorité qualifiée nécessaire à :

3.4 Élection des membres du conseil de copropriété - vote par le candidat du conseil				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Comte</b>	0 de 0	<b>Résultat</b>	0,0 %	0	0	514 Absent
		<b>Actions requises</b>		50% + 1	<b>Décision</b> Rejeté	0

Abstention de :

Les personnes suivantes se présentent comme candidats au conseil de copropriété pour l'année de travail en cours : M/Mme # ; M/Mme # On procède à un vote, pour chaque candidat. Le vote montre que l'assemblée générale est d'accord avec l'accord de l'UE.

Date : 30-09-2022 à 14:00

La majorité qualifiée nécessaire approuve la candidature de : M/Ms # U

**4 Mentions légales**

**4.1 Débordement de procédures judiciaires engagées depuis ou contre l'EMV.**

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

**4.2 Discussion et approbation de la procédure de rappel pour l'exercice en cours** *D'accord* *Pas akkrd* *Abstinance*

				514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Actions requises</b>	50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
						<b>Absent</b> 0

La procédure de rappel suivante est proposée à l'assemblée générale :

**Rappel de niveau 1 :** rappel ordinaire par e-mail ou courrier ordinaire (sans frais) - sera envoyé si au plus tard 7 jours civils après la date d'échéance, la part du relevé, la commission périodique, la part d'une commission supplémentaire et/ou la contribution au capital de réserve n'a pas été payée.

**Rappel niveau 2 :** Rappel ordinaire par courrier (coût = 15 €) et par e-mail - sera envoyé à partir du 7<sup>de</sup> jour suivant la date limite précédente.

**Notification de niveau 3 :** ADMINISTRATION APPROUVÉE/INTRACTION (coût = 50 €) - sera envoyée à partir du 7<sup>de</sup> jour suivant le délai précédent.

Pas de réponse/pas de paiement = **LANCEMENT DE LA PROCÉDURE LÉGALE.**

Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote a montré que l'assemblée générale a accepté, à la majorité qualifiée requise, la procédure de rappel susmentionnée et les frais (d'affranchissement) qui y sont liés et qui seront finalement répercutés sur le(s) copropriétaire(s) défaillant(s) dans le règlement individuel.

**4.3 Recouvrement d'arriérés - application de la clause pénale pour non-paiement** *D'accord* *Pas akkrd* *Abstinance*

				514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Actions requises</b>	50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
						<b>Absent</b> 0

Afin, d'une part, d'inciter tous les copropriétaires à payer correctement et en temps voulu leurs apports anticipés/leurs commissions périodiques, leur compte final, leur part dans le capital de réserve et/ou leur part dans d'éventuels prélèvements supplémentaires ainsi que, d'autre part, en plus des frais de contentieux (c'est-à-dire les frais de justice, composés des frais d'huissier les frais de roulement et les frais de contentieux à la charge de la partie perdante), éventuellement pour pouvoir récupérer (partiellement) les frais nécessaires que l'EMV devrait engager pour le recouvrement judiciaire ou extrajudiciaire, il est proposé à l'assemblée **d'imputer les frais suivants à la créance en souffrance, :**

- Frais de recouvrement du syndic pour l'ouverture du dossier (=compilation d'une liasse de documents, si nécessaire désignation d'un avocat et/ou d'un huissier, communication avec l'avocat et/ou l'autre/les autres partie(s)), suivi ultérieur du dossier et, après présentation d'un accord amiable (par exemple un plan de remboursement) ou d'une décision de justice (en première instance), clôture du dossier.
- Indemnisation forfaitaire à hauteur de 104010645000p du montant principal avec un minimum de 250 € (qui est dû à l'EMV).
- Imputation d'intérêts moratoires conventionnels de 8, à calculer à partir de la date de la mise en demeure enregistrée.

Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote montre que l'assemblée générale accepte à la majorité qualifiée requise d'appliquer la sanction susmentionnée en cas d'ouverture d'une procédure de recouvrement (extra)judiciaire pour cause d'arriérés.

**4.4 Mandater Copper-Douwes & C\* pour faire inclure la clause pénale dans un acte authentique modificatif** *D'accord* *Pas akkrd* *Abstinance*

				0	514	0
<b>Comte</b>	0 sur 514	<b>Résultat</b>	0,0 %	<b>Actions requises</b>	2/3	<b>Décision</b> Rejeté
						<b>Absent</b> 0

En désaccord :



Date : 30-09-2022 à 14:00

Le syndic informe l'assemblée qu'en application du point précédent, la loi du 18 juin 2018 modifiée impose obligatoirement l'inscription de la clause pénale dans le règlement de l'immeuble, plus précisément dans le règlement de copropriété. Si initialement, en application de cette obligation, la jurisprudence était encore divisée, les décisions récentes des tribunaux montrent de plus en plus que les juges de paix rejettent la clause lorsqu'elle n'a pas été incluse dans le règlement de copropriété. Même si cela a été décidé lors d'une assemblée générale. Pour éviter qu'en cas de procédure de redressement judiciaire, le tribunal ne rejette la clause, le syndic propose à l'assemblée de désigner un notaire qui inclura alors la clause pénale dans un acte modificatif. Cela doit être fait par l'intermédiaire d'un notaire. Le coût unique de cette opération est de **956,10 euros, TVA comprise**. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote montre que l'assemblée générale accepte de nommer un notaire avec la majorité qualifiée requise. L'action de base doit également être placée dans la BN. Il ne faut pas perdre de vue cet aspect

4.5	Mandater Copper-Douwes & C* pour signer les actes authentiques relatifs aux parties communes chez un notaire - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstention
		0	514	0
<b>Compte</b>	0 sur 514	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejeté
<b>En désaccord :</b>				<b>Absent</b> 0

La loi sur la copropriété obligatoire stipule à l'article 3.99 du (nouveau) Code civil que les actes relatifs aux parties communes doivent être transcrits au nom de l'association des copropriétaires. Ils sont signés au nom et pour le compte de l'association par son représentant légal, à savoir son syndic. Afin d'éviter toute discussion sur cette question à l'avenir, Copper-Douwes & Co, en tant que fiduciaire, demandera à l'assemblée de ratifier le mandat de signature de ces actes. Ceci jusqu'à la révocation par l'AG (ou la fin du mandat de gestion). Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote montre que l'AG ratifie le mandat avec la majorité qualifiée requise.

4.6	Pouvoirs et devoirs du ou des commissaires aux comptes - inclusion dans le règlement intérieur	D'accord	Pas akkrd	Abstention
		514	0	0
<b>Compte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

Depuis la loi modifiée sur la copropriété forcée du 18 juin 2018, tout VME doit se doter d'un règlement intérieur privé (voir point suivant de l'ordre du jour). L'un des éléments obligatoires à faire figurer dans ce règlement est la description des pouvoirs et obligations du ou des commissaires aux comptes. La description suivante est présentée à l'assemblée.

- Il est préférable que le ou les vérificateurs ne fassent pas partie du conseil de copropriété.
- Le mandat court jusqu'à la prochaine assemblée générale ou jusqu'à une assemblée générale extraordinaire ultérieure, au cours de laquelle un ou plusieurs autres commissaires aux comptes seront nommés.
- Le(s) commissaire(s) ne pourra(ont) pas mettre fin prématurément à son(leur) mandat sauf pour des raisons personnelles graves et il(s) ne pourra(ont) pas se faire représenter.
- Le(s) commissaire(s), dans le cas d'un collège, effectuera(ont) au moins un audit par an.
- Lors de l'assemblée générale annuelle, l'auditeur ou l'un des auditeurs, dans le cas d'un collège, rendra compte oralement ou par écrit de ses conclusions.
- Le ou les commissaires aux comptes attestent que les comptes annuels du syndic sont complets et corrects et que toutes les informations étaient disponibles pour évaluer la gestion financière.
- Le ou les commissaires eux-mêmes ne donnent pas ou ne recommandent pas de décharge au syndic, c'est la tâche de l'assemblée générale.
- Au cas où le vérificateur des comptes ou les vérificateurs lorsqu'il s'agit d'un collège ne peuvent pas assister à l'assemblée générale pour cause de force majeure, le ou les vérificateurs prépareront un rapport écrit en temps utile qui sera envoyé avec la convocation à l'assemblée générale.
- Au cours de l'année, les copropriétaires individuels et les membres du conseil de copropriété pourront communiquer des points d'intérêt au(x) vérificateur(s). Il en tiendra compte, dans la mesure du possible, lors de l'audit.
- Afin d'exercer efficacement son contrôle, l'auditeur peut demander tous les documents non prioritaires qu'il juge nécessaires. Le syndic doit apporter sa pleine coopération à cet égard.
- En outre, le ou les commissaires peuvent exiger du syndic qu'il obtienne de tiers des preuves écrites des éléments que le ou les commissaires jugent nécessaires à l'exercice de leur fonction. Le syndic doit s'y conformer sans délai.
- Le(s) commissaire(s) sera(ont) autorisé(s) à effectuer des contrôles ponctuels.
- Le(s) commissaire(s) décide(nt) de ce qui est inclus dans l'échantillon et il(s) mentionne(nt) dans son(leur) rapport ce qui a été contrôlé et ce qui ne l'a pas été, afin qu'un prochain contrôle puisse être ajusté en conséquence.
- Le(s) commissaire(s) est (sont) responsable(s) si le syndicat des copropriétaires subit un préjudice du fait de l'absence d'exécution (correcte) de sa (leur) mission.
- Dans le cas où le ou les vérificateurs des comptes s'acquittent de leur(s) tâche(s) de manière payante, ces frais sont imputés à tous les copropriétaires qui y contribuent au prorata de leur part dans les parties communes.
- La prime d'assurance de la responsabilité civile du ou des commissaires, dans le cas où la cession est faite à titre gratuit, est supportée par le syndicat des copropriétaires. Si le ou les commissaires sont rémunérés pour les services rendus, la prime sera supportée par le ou les commissaires au compte eux-mêmes.

Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote a montré que l'assemblée générale a accepté la description susmentionnée avec la majorité qualifiée nécessaire. Il sera inclus dans le règlement intérieur.

Date : 30-09-2022 à 14:00

**4.7 Règlement intérieur - explication de la législation & prix de la mise en forme.**

Conformément à l'article 3.8553 du (nouveau) Code civil, il est obligatoire d'établir un règlement intérieur pour chaque syndicat de copropriétaires. La rédaction de ce règlement, y compris sa modification/complémentation ultérieure lorsque cela est nécessaire en raison de modifications légales et/ou d'une décision prise par l'assemblée, est attribuée par la loi à l'agence de gestion immobilière. Copper-Douwes & Co a rédigé ce règlement pour ce VME. Toutes les informations prévues par la loi qui doivent au moins figurer dans ce règlement ont été incluses. La rédaction du règlement étant considérée comme une tâche supplémentaire du syndic, ce dernier a droit à une rémunération supplémentaire pour ce service. Le coût unique pour l'élaboration du règlement intérieur est de : 500 €.

**4.7.1 Discussion et approbation du règlement intérieur soumis - vote.**

<b>D'accord</b>	<b>Pas akkrd</b>	<b>Abstinance</b>
0	0	514

<b>Comte</b> 0 de 0	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejeté	<b>Absent</b> 0
---------------------	-----------------------	---------------------------------	------------------------	-----------------

Abstention de :

Le projet de règlement intérieur a été distribué aux propriétaires en temps utile et avant la réunion. Le projet est revu et expliqué si nécessaire. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote montre que l'assemblée générale n'est pas encore d'accord avec le projet soumis avec la majorité qualifiée requise. Ce point est reporté à la prochaine réunion.

**4.7.2 Modification du règlement intérieur privé - discussion des points à modifier/ajoutés - vote**

<b>D'accord</b>	<b>Pas akkrd</b>	<b>Abstinance</b>
0	0	514

<b>Comte</b> 0 de 0	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejeté	<b>Absent</b> 0
---------------------	-----------------------	---------------------------------	------------------------	-----------------

Abstention de :

**4.8 Explication de la loi européenne sur la protection de la vie privée - implications pour VME - coût de la préparation du dossier de conformité v/b GDPR et de la mise à jour et de la sécurisation des données chaque année**

Afin de préserver la vie privée des citoyens européens, y compris ceux qui vivent en Belgique, le règlement dit de protection générale des données (RGPD) est en vigueur depuis le 25 mai 2018. Cette législation protège les personnes physiques et leur donne également plus de droits concernant le sort de leurs données personnelles. Puisque, par l'intermédiaire de son syndic, un syndicat de copropriétaires traite également des données à caractère personnel, cette législation s'applique également à un VME. Pour être en conformité, l'agence de gestion immobilière doit préparer et créer un dossier pour chaque VME qu'elle gère. Ce dossier doit être composé d'un certain nombre de documents obligatoires. De plus amples informations sont disponibles dans la brochure que chaque copropriétaire peut consulter via le site web des propriétaires avant cette réunion ou qui peut être consultée sur rendez-vous. Afin de mettre à jour correctement toutes les données et parce que, à certaines fins, le consentement explicite des propriétaires/occupants est requis, tous les propriétaires ont également reçu 2 copies de la fiche des propriétaires. Si un propriétaire loue ou s'il s'agit d'une construction nue propriétaire-usufructier, alors non seulement le propriétaire (nu) mais aussi le locataire et l'usufruitier, doivent remplir et signer une feuille.

**C'est important ici !**

Les concédants du droit (propriétaire, nue-propriétaire) fournissent un chit aux personnes concernées. Toutes les feuilles doivent être remplies dans leur intégralité et signées pour être approuvées. Cette feuille doit être retournée à votre gestionnaire de dossier au **plus tard 45 jours après la date de la réunion d'aujourd'hui**. Si quelqu'un ne remplit pas (correctement) la feuille et/ou ne la renvoie pas au syndic, ni le VME ni Copper-Douwes & C° ne pourront être tenus pour responsables en cas de préjudice. Enfin, le syndic signale que les services qu'il doit effectuer en vertu de la législation GDPR sont des services supplémentaires. Ces services ne sont donc pas inclus dans les frais de gestion de base. Pour l'élaboration du dossier conforme au GDPR, le syndicat des copropriétaires se voit facturer un montant unique de 250 €. Pour le traitement annuel, la protection, la sécurité et la maintenance des données à caractère personnel conformément à la législation AVG, Copper-Douwes & C° facture 200 € sur une base annuelle.

Date : 30-09-2022 à 14:00

<b>4.9</b>	<b>Mandez le président de l'assemblée générale ou un autre copropriétaire pour signer l'accord de transformation</b>	<b>D'accord</b>	<b>Pas akkrd</b>	<b>Abstinance</b>
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1
				<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

La LVA stipule qu'une convention de traitement doit être conclue entre le responsable du traitement (= l'EMV) et le sous-traitant des données personnelles (= le mandataire). Le présent contrat fait partie du contrat de syndic et doit donc toujours être lu conjointement. Copper-Douwes & Co a établi cet accord de transformation. Les propriétaires ont été informés du contenu de ce document en temps utile et avant la présente réunion. Le VME devant également signer cet accord, il est proposé d'autoriser le président de cette réunion à signer le document. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote a montré que l'assemblée générale a accepté, à la majorité qualifiée nécessaire, d'autoriser le président à signer l'accord de transformation entre le VME et Copper-Douwes & Co.

**5 Technique**

**5.1 Statut Tour de transmission**

Une licence a été accordée. Il ne reste plus qu'à attendre l'initiative de Telenet.

<b>5.2</b>	<b>Proposition de câble à fibre optique Proximus - mandater le syndic pour signer la proposition</b>	<b>D'accord</b>	<b>Pas akkrd</b>	<b>Abstinance</b>
		514	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1
				<b>Décision</b> Adopté
				<b>Absent</b> 0

Le réseau en fibre optique est installé dans toute la Belgique par Proximus. Pour le bâtiment, une proposition spécifique a été faite sur la façon dont les câbles seront installés pour la FREE dans les parties communes. Comme il s'agit d'une modification de ces parties communes, l'assemblée générale doit donner son accord et donner mandat à l'agence de gestion immobilière pour signer la proposition de Proximus. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale a accepté à la majorité qualifiée nécessaire d'accorder un mandat au syndic pour signer la proposition. L'assemblée souhaite que le câble passe par la gaine technique et non par la cage d'escalier.

**5.3 Rapport d'évaluation relatif aux marchés de fournitures régulièrement exécutées.**

Le fiduciaire donne un aperçu des fournisseurs avec lesquels l'EMV a travaillé régulièrement au cours de la dernière année de travail. Les commentaires suivants sont notés :

<b>5.4</b>	<b>Contrat d'entretien des ascenseurs : passage au contrat omnium</b>	<b>D'accord</b>	<b>Pas akkrd</b>	<b>Abstinance</b>
		127	0	0
<b>Recensement</b>	127 sur 127	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Actions requises</b> 2/3
<b>Adopté</b>	0			<b>Décision</b>

Les copropriétaires ont reçu la proposition d'OTIS. Le syndic a passé en revue les différents points positifs. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale accepte à la majorité qualifiée nécessaire d'avaliser le contrat Omnium et donne mandat au synducteur pour le faire.

<b>5.5</b>	<b>Désigner une entreprise pour effectuer l'inspection périodique du ou des ascenseurs - mandater le syndic pour passer un contrat avec un organisme</b>	<b>D'accord</b>	<b>Pas akkrd</b>	<b>Abstinance</b>
		127	0	0
<b>Recensement</b>	127 sur 127	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1
<b>Adopté</b>	0			<b>Décision</b>



Date : 30-09-2022 à 14:00

Outre leur entretien, le ou les ascenseurs doivent être inspectés périodiquement. Les estimations de prix reçues, qui pouvaient être consultées par les parties intéressées en temps utile avant cette réunion, ont été passées en revue. Après discussion, il sera procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale a accepté à la majorité qualifiée nécessaire de nommer la société ACEG. Ceci pour une durée d'un an.

**5.6 Inventaire de l'amiante**

**5.6.1 Inventaire de l'amiante : discussion et décision**

				<i>D'accord</i>	<i>Pas akkrd</i>	<i>Abstinance</i>	
<i>Comte</i>	0 sur 514	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Actions requises</i> 2/3	0	514	0 Absent
<i>En désaccord :</i>					<i>Décision</i> Rejeté		0

Un décret de la Région de Bruxelles-Capitale stipule les cas dans lesquels un inventaire d'amiante doit être établi. Cette obligation vise à éviter la découverte future d'amiante pendant les travaux, ce qui entraînerait des problèmes (par exemple, des coûts supplémentaires, des retards), mais aussi un risque d'exposition accidentelle. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale ne l'accepte pas à la majorité qualifiée requise, car tout l'amiante a déjà été retiré en 2016. Le syndic regardera derrière le rapport à partir de là.

**5.6.2 Inventaire d'amiante : discussion sur le devis et le choix du prestataire de services**

				<i>D'accord</i>	<i>Pas akkrd</i>	<i>Abstinance</i>	
<i>Comte</i>	0 sur 514	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Actions requises</i> 50% + 1	0	514	0 Absent
<i>En désaccord :</i>					<i>Décision</i> Rejeté		0

Cet article expire

**5.6.3 Inventaire amiante : demande de commission supplémentaire**

				<i>D'accord</i>	<i>Pas akkrd</i>	<i>Abstinance</i>	
<i>Comte</i>	0 sur 514	<i>Résultat</i>	0,0 %	<i>Actions requises</i> 50% + 1	0	514	0 Absent
<i>En désaccord :</i>					<i>Décision</i> Rejeté		0

Cet article expire

**5.7 Drains dans le sous-sol**

Au sous-sol, il y a des fuites à plusieurs endroits sur les tuyaux de drainage.

**5.7.1 Drains dans les sous-sols : discussion et décision**

				<i>D'accord</i>	<i>Pas akkrd</i>	<i>Abstinance</i>	
<i>Comte</i>	514 sur 514	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Actions requises</i> 2/3	514	0	0 Absent
					<i>Décision</i> Adopté		0

Au sous-sol, il y a des fuites à plusieurs endroits sur les tuyaux de drainage. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale a accepté à la majorité qualifiée nécessaire de réaliser ces travaux.

Date : 30-09-2022 à 14:00

5.7.2 Drains dans le sous-sol : discussion du devis et choix de l'entrepreneur				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Compte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	514 50% + 1	0 <b>Décision</b> Adopté	0 Absent 0

Le syndic a reçu un devis de la société : Ils peuvent réaliser ces travaux pour un coût de 6 030,08 €. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale a accepté à la majorité qualifiée nécessaire de nommer comme contractant.

5.7.3 Drains du sous-sol : financement par le fonds de réserve				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Compte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b>	100,0 %	514 50% + 1	0 <b>Décision</b> Adopté	0 Absent 0

Le syndic propose de financer ces travaux par le biais du fonds de réserve. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale a accepté, avec la majorité qualifiée nécessaire, de financer le projet avec le fonds de réserve.

**6 Rénovation du hall d'entrée**

Lors de l'assemblée générale du 16/12/2022, une majorité écrasante a approuvé les travaux. Le 08/07/2022, la demande de construction a été approuvée par la municipalité de Sint-Joost-ten-Noode. Ensuite, il y a eu deux réunions de travail au cours desquelles l'architecte a expliqué l'état des lieux. L'architecte explique le projet.

6.1 Rénovation du hall d'entrée - Choix des entrepreneurs et des fournisseurs				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Compte</b>	0 de 0	<b>Résultat</b>	0,0 %	0 Absent 50% + 1	0 <b>Décision</b> Rejeté	737 0
<b>Abstention de :</b>						

Toutes les offres n'étant pas encore disponibles, aucune décision n'a pu être prise.

6.2 Rénovation du hall d'entrée - Demande de provisions				D'accord	Pas akkrd	Abstention
<b>Compte</b>	0 de 0	<b>Résultat</b>	0,0 %	0 Absent 50% + 1	0 <b>Décision</b> Rejeté	737 0
<b>Abstention de :</b>						

Le syndic propose de financer intégralement le projet en demandant une provision supplémentaire aux copropriétaires pour un montant total de 143 000 euros, réparti selon la clé de répartition '960', comme cela a été décidé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 20/12/2019 lors de la discussion du point 1.30 de l'ordre du jour. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale ne dispose pas encore de la majorité qualifiée requise pour demander une disposition supplémentaire à tous les copropriétaires selon la clé de répartition "Toutes les quotités".

**7 Assurance.**

**7.1 Proposition d'assurance responsabilité civile - objet - conditions/couvertures - prime nom(s)**

Tant les copropriétaires d'un immeuble d'habitation que les tiers qui ont subi des dommages dans l'immeuble ne savent souvent pas qui ils peuvent tenir pour responsable des dommages subis. Cela s'explique par le fait que les deux co-



**Date : 30-09-2022 à 14:00**

les propriétaires comme les organes de l'immeuble d'habitation et l'association des copropriétaires (VME) peuvent être tenus responsables des dommages. Une EMV peut être tenue responsable des dommages en vertu d'un contrat conclu avec l'EMV. C'est ce qu'on appelle la responsabilité contractuelle. L'EMV peut également être tenu responsable des dommages survenus sans obligation contractuelle. C'est ce qu'on appelle la responsabilité extracontractuelle. En outre, le VME peut également être tenu responsable des fautes de son personnel et de ses organes (l'agence de gestion immobilière, les membres du conseil de copropriété et le vérificateur des comptes). Cette responsabilité peut être extracontractuelle ou contractuelle.

7.2	Mandater le syndic pour procéder à la souscription d'une police d'assurance responsabilité civile comme discuté lors de la présente réunion	D'accord	Pas akkrd	Abstinance
		514	0	0

**Comte** 514 sur 514      **Résultat** 100,0 %      **Actions requises** 50% + 1      **Décision** Adopté      **Absent** 0

Le vote a montré que la majorité qualifiée requise était d'accord pour souscrire une assurance responsabilité civile. Elle s'est basée sur la proposition de l'assureur AXA et pour une prime annuelle de 350 €. Le syndic a été mandaté pour souscrire l'assurance via Copper & Co.

7.3	Mandater le fiduciaire pour souscrire et gérer la ou les polices d'assurance existantes et nouvelles au nom de l'EMV par l'intermédiaire de Copper & Co.	D'accord	Pas akkrd	Abstinance
		514	0	0

**Comte** 514 sur 514      **Résultat** 100,0 %      **Actions requises** 50% + 1      **Décision** Adopté      **Absent** 0

En plus des activités de fiduciaire, au sein de Copper Financial Management, la société Copper & Co agit en tant qu'intermédiaire d'assurance. Comme cela permettra un traitement plus rapide et plus fluide des sinistres, que le VME aura plus de poids pour négocier avec l'assureur et un expert si nécessaire et que Copper & Co pourra traiter lui-même le dossier dans une grande partie des sinistres jusqu'à un certain montant, il est proposé de désigner Copper & Co comme intermédiaire pour les polices actuelles et/ou les nouvelles polices à souscrire ultérieurement. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote a montré que l'assemblée générale, avec la majorité qualifiée nécessaire, a donné mandat au fiduciaire de nommer Copper & Co comme intermédiaire d'assurance. Cela s'applique à la fois aux politiques actuelles et aux nouvelles politiques. Le transfert de la gestion de la/des politique(s) existante(s) se fera au moyen d'un mandat dit de placement.

**7.4 Proposition d'assurance de protection juridique - objet - conditions/couvertures - estimation(s) de la prime**

Le syndic explique la raison d'être et les avantages de l'assurance de protection juridique. Il s'agit d'une assurance par laquelle l'assureur s'engage à fournir des prestations et à prendre en charge des frais (honoraires d'experts, d'avocats, d'huissiers, etc.) pour permettre à l'assuré de faire valoir ses droits en tant que demandeur ou défendeur. Ceci soit dans le cadre d'une procédure judiciaire, administrative ou autre, soit indépendamment de toute procédure. En d'autres termes, il s'agit d'une assurance pour le VME contre les dépenses imprévues dans le cadre d'un litige juridique, qui fait l'objet de l'utilisation, de la gestion et de la jouissance de la copropriété. L'assurance peut également défendre les intérêts des organismes (syndic, conseil de copropriété, commissaire aux comptes).

En fonction des garanties souscrites, la police peut être utilisée, par exemple, dans les matières suivantes :

- La défense pénale (coups et blessures involontaires, ...)
- Récupération des dommages aux bâtiments (vandalisme, dommages causés par des travaux voisins,...).
- Litiges avec votre propre assureur incendie (désaccord dans l'application des conditions d'assurance)
- Litiges avec les prestataires de services (syndic, société d'entretien des ascenseurs, réparateurs, fournisseurs de matériel de construction,...)
- Litiges avec un propriétaire individuel (non-paiement des droits d'entrée, contestation de la décision de l'assemblée générale de l'EMV, ...).
- Les litiges relatifs à l'estimation des dommages (frais de contre-expertise, arbitrage,...).
- Frais de recherche (dégâts des eaux)
- Étude du site (lorsque des dommages sont menacés par des travaux privés ou publics voisins).

Le coût dépend des garanties souscrites.

En d'autres termes, la prime est calculée individuellement, mais pour une police complète, la prime sera comprise entre 2 000 et 2 500 euros, taxes et frais compris. En comparaison, les frais et honoraires pour une action en justice en première instance et sans l'intervention d'un expert judiciaire, par exemple, s'élèvent rapidement à 1 500 € + TVA et plus.



**Date : 30-09-2022 à 14:00**

7.4.1	Mandater le syndic pour procéder à la souscription d'une police d'assurance de protection juridique comme discuté lors de la présente réunion	D'accord	Pas akkrd	Abstinance	Absent
		514	0	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté	<b>Absent</b> 0

Par l'intermédiaire du service d'assurance Copper & Co, le syndic a demandé des devis à deux assureurs de protection juridique. Ceci pour les mêmes garanties. Les devis sont discutés et après un vote. Le vote a montré que la majorité qualifiée requise a accepté de souscrire une assurance protection juridique. Ceci sur la base de la proposition de l'assureur DAS et pour une prime annuelle de +/- 250,00 €. Le syndic a été mandaté pour souscrire l'assurance via Copper & Co.

**8 Syndicat - nomination/renouvellement du mandat**

8.1	Renouvellement du mandat de fiduciaire de Copper-Douwes & C° - détermination de la durée du mandat - approbation du contenu de la	D'accord	Pas akkrd	Abstinance	Absent
		514	0	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté	<b>Absent</b> 0

Le mandat de Copper-Douwes & Co prend fin lors de cette assemblée et doit donc être renouvelé lors de cette assemblée. En temps voulu et avant cette réunion, les propriétaires avaient eu accès au nouveau contrat de syndic et à la nouvelle liste de tarifs pour les services supplémentaires. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote a montré que l'assemblée générale a renouvelé le mandat de Copper-Douwe & Co avec la majorité qualifiée requise. Ceci pour une période de deux ans. L'assemblée a accepté les conditions incluses dans l'accord écrit et la carte de tarifs jointe.

8.2	Mandater le président de l'AG ou une autre personne pour signer la nouvelle convention de gestion - vote	D'accord	Pas akkrd	Abstinance	Absent
		514	0	0	0
<b>Comte</b>	514 sur 514	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Adopté	<b>Absent</b> 0

Pour éviter que tous les propriétaires aient à signer la convention, il est proposé de mandater le président de la présente réunion pour le VME. Après discussion, il est procédé à un vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale, avec la majorité qualifiée nécessaire, mandate le président de l'assemblée courante pour signer l'accord.

**9 Suggestions de politiques-varia**

**9.1 Statut des dossiers de réclamation en cours**

Les dossiers d'assurance en cours sont examinés et expliqués.

**9.2 Date probable de la prochaine assemblée générale (période de 15 jours)**

L'assemblée générale préfère, si possible, tenir la prochaine assemblée générale annuelle pendant la période 01/04-15/04.

Date : 30-09-2022 à 14:00

La prochaine réunion aura lieu le 28/10/2021 à 14h00.

## 9.3

Autre

- Des sacs poubelles restent dans un sous-sol
- Entretien du chauffage pour avoir une pression suffisante au dernier étage.
- Somatifie devrait faire un audit en termes de sécurité incendie.
- Vérifier quels biens appartiennent à qui
- Otis : au cinquième étage reste la porte

**Date : 30-09-2022 à 14:00**

**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - CONCLUSION**

---

Lu et approuvé

Date

Nom

Signature





Syndic  
**Copper**

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**  
**Datum: 07-08-2023 om 14:00**

Pag.: 1/10

De uitnodiging werd verstuurd in de taal van de mede-eigenaar én volgens de gewenste voorkeur: aangetekend, per brief of e-mail.

**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 5 Van totaal 7  
Aandelen aanwezig 859 Van totaal 996 Aandelen % 86.24%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**

**Nr** **Agendapunt**  
**0** **Inleiding**

**1** Ondertekening van de aanwezigheidslijst - nazicht volmachten - vaststellen van het (dubbele) meerderheidsquorum.

Uit de ondertekende aanwezigheidslijst blijkt dat aan de wettelijke criteria wordt voldaan. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissingen treffen.

**1.1** Aanstelling bureau (voorzitter, stemopnemer(s), secretaris). **Akkoord** 686 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 0  
**Telling** 686 van 686 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Datum: 07-08-2023 om 14:00

De Algemene Vergadering stelt de heer i/s voorzitter en COPPER-DOUWES en Co aan als secretaris.

**2 Financieel - goedkeuring boekhouding/rekeningen van het afgelopen boekjaar - kwijting.**

**2.1 Verslag van de rekeningcommissaris(sen)**

In toepassing van de in het reglement van interne orde opgenomen bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen), brengt de (voorzitter van de) rekeningcommissaris(sen) verslag uit van de bevindingen met betrekking tot de gecontroleerde boekhouding van het voorbije boekjaar.

De rekeningcommissaris (het gedetailleerde verslag is terug te vinden op het extranet) merkt op:

1. De opvolging van de openstaande saldi van de mede-eigenaars niet optimaal was
2. De spaarrekening (art 3.86§3 BW) moet gelijk zijn aan het reservefonds wat niet het geval is.
3. Op de wachtrekening staat het saldo van € 143,00 (overname boekhouding van vorige syndicus).

<b>2.2</b>	Verlenen van kwijting aan de rekeningcommissaris(sen) voor het voorbije boekjaar 2022 - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Op basis van de toelichting onder vorige punt, wordt m.b.t. tot het al dan niet verlenen van kwijting aan de rekeningcommissaris(sen), door de vergadering overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar met de benodigde gekwalificeerde meerderheid kwijting verleent aan de rekeningcommissaris(sen).

<b>2.3</b>	Goedkeuring van de boekhouding & v/d gemeenschappelijke en individuele afrekening (en) v/h boekjaar 2021 - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Zowel de globale als de individuele afrekening van elke mede-eigenaar voor het boekjaar periode 01/01/2021 - 31/12/2021 werd voorafgaand aan deze vergadering tijdig aan de mede-eigenaars bezorgd. Op basis van de verslaggeving van de rekeningcommissaris(sen) wordt voorgesteld om zowel de tijdens het voorbije boekjaar gevoerde boekhouding alsook de globale en individuele afrekeningen goed te keuren. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de boekhouding en de globale afrekening periode 2021 goedkeurt. Daarnaast keuren de mede-eigenaars hun individuele afrekening goed.

Het individuele saldo van elke mede-eigenaar wordt overgeboekt naar de volgende boekhoudperiode.

<b>2.4</b>	Goedkeuring van de boekhouding & v/d gemeenschappelijke en individuele afrekening (en) v/h boekjaar 2022 - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Zowel de globale als de individuele afrekening van elke mede-eigenaar voor het boekjaar periode 01/01/2022 - 31/12/2022 werd voorafgaand aan deze vergadering tijdig aan de mede-eigenaars bezorgd.

De syndicus wenst de mede-eigenaars erop te wijzen dat niet alle mede-eigenaars dienen bij te dragen in de verwarmingskosten. Dat komt omdat ze zelf instaan voor hun eigen verwarming of geen verwarming nodig hebben. Daarnaast is er ook de problematiek dat het waterverbruik wordt verdeeld volgens de sleutel 'alle quotiteiten' maar dat dit beter kan gedaan worden volgens het werkelijke verbruik. Dit laatste wordt besproken in een afzonderlijk agendapunt tijdens deze vergadering.

De wachtrekening van € 143,00 zou op voorstel van de commissaris best toegevoegd worden aan het reservefonds.

Op basis van de verslaggeving van de rekeningcommissaris(sen) wordt voorgesteld om zowel de tijdens het voorbije boekjaar gevoerde boekhouding alsook de globale en individuele afrekeningen goed te keuren.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de boekhouding en de globale afrekening periode 2022 goedkeurt. Daarnaast keuren de mede-eigenaars hun individuele afrekening goed en wordt het saldo van de wachtrekening, zijnde € 143,00, toegevoegd aan het reservefonds.

Het individuele saldo van elke mede-eigenaar is te betalen binnen een termijn van 15 dagen (te rekenen vanaf heden, datum goedkeuring). Het saldo in het voordeel van een mede-eigenaar zal binnen dezelfde termijn terugbetaald worden. Dit onder voorbehoud dat de andere eigenaars tijdig hun afrekening betalen en/of bij voldoende geld op de VME rekening.

- De Algemene vergadering keurt de rekeningen goed onder voorbehoud dat de afrekeningen van 2022 worden opgestuurd



Datum: 07-08-2023 om 14:00

naar alle mede-eigenaars.

<b>2.5</b>	Verlenen van kwijting aan Copper - Douwes & C° voor het gevoerde beleid en beheer tijdens de voorbije beheersperiode 2022 - stemming.	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus vraagt aan de vergadering om hem kwijting te verlenen voor het door hem tijdens de voorbije beheersperiode gevoerde beleid en beheer. Na stemming blijkt dat de algemene vergadering voor de afgelopen beheersperiode met de benodigde gekwalificeerde meerderheid aan Copper-Douwes & CO kwijting verleent.

<b>2.6</b>	Aanstelling van de rekeningcommissaris(sen) voor het huidige boekjaar 2023 - stemming.	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Voor het lopende werkjaar, stelt/stellen volgende personen zich kandidaat als rekeningcommissaris(sen).

Kandidaat 1: Vrijheidsfonds

Er wordt overgegaan tot aanduiding van (niet college van) de rekeningcommissaris(sen). Na stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de kandidatuur/met de kandidaturen van voormelde kandidaat/ kandidaten.

<b>2.7</b>	Bespreking van de voorgelegde begroting m.b.t. de lopende uitgaven 2023 - stemming.	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

In toepassing van artikel 3.8955, ten 16<sup>de</sup> van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek, werd samen met de oproeping de begroting m.b.t. de lopende uitgaven aan de mede-eigenaars overgemaakt. Het jaarbudget bedraagt 48.000,00 euro en is betaalbaar in maandelijkse provisies, dewelke per mede-eigenaar worden vermeld in de begroting. Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de begroting voor het lopende werkjaar goedkeurt.

<b>2.8</b>	Aanleggen permanent werkkapitaal van 10.000,00 euro - bespreking en stemming	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor om een permanent werkkapitaal van 10.000,00 euro aan te leggen voor de mede-eigendom. Dit werkkapitaal dient om tussentijdse kastekorten aan te vullen die ontstaan zijn door pieken in facturatie. In tegenstelling tot het reservefonds is dit permanent werkkapitaal eigendom van elke individuele mede-eigenaar. Bij een verkoop zal via de individuele afrekening dit teruggegeven worden aan de oude mede-eigenaar. De nieuwe mede-eigenaar zal dit werkkapitaal dan verschuldigd zijn aan de mede-eigendom.

Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .

**2.9** Aanleggen reservekapitaal - toelichting wettelijke bepalingen.

Binnen artikel 3.8653,5<sup>de</sup> alinea van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek wordt aan elke vereniging van mede-eigenaars verplicht opgelegd om een reservekapitaal aan te leggen. Dit dient een eerste keer te gebeuren uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Het minimum spaarbedrag mag niet lager zijn dan vijf (5) procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

<b>2.9.1</b>	Bepalen van het spaarbedrag voor het huidige boekjaar - stemming	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
--------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Datum: 07-08-2023 om 14:00

Er wordt voorgesteld om spaarbedrag voor het lopende werkjaar vast te leggen op: 2.400,00 €.  
 Gaat de algemene vergadering niet akkoord met het voorgestelde bedrag, dan wordt het minimum bedrag dat door de wet wordt opgelegd, in aanmerking genomen. Op basis van de tijdens het voorbije boekjaar betaalde gewone gemeenschappelijke lasten, bedraagt dit minimumbedrag: 2.400,00 € (=5% van 48.000,00€ ).  
 Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het spaarbedrag van 2.400,00 € en bijgevolg het wettelijk minimum van 2.400,00 € opgevraagd dient te worden.

<b>2.9.2</b>	Tijdstip & wijze van opvraging - stemming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0
<b>Telling</b>	686 van 686	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

M.b.t. het tijdstip van de opvraging van het spaaraandeel wordt voorgesteld om dit als volgt te doen: een eenmalige opvraging van 2.400,00 te verdelen volgens de sleutel 'alle quotiteiten' verschuldigd tijdens de maand volgend op deze algemene vergadering.  
 Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde

**3 Raad van mede-eigendom**

<b>3.1</b>	Bespreking oprichting en samenstelling raad van mede-eigendom - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	686	0
<b>Telling</b>	0 van 686	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3	<b>Besluit</b> Verworpen

Niet akkoord:

Niettegenstaande het binnen deze vereniging van mede-eigenaars wettelijk gezien niet verplicht is om een raad van mede-eigendom te hebben, wordt gevraagd om toch een raad op te richten. Indien hiertoe wordt beslist, dan is het aangewezen dat de raad uit een oneven aantal leden bestaat, waarbij één ervan wordt aangeduid als voorzitter. Deze laatste zal dan als communicatiekanaal tussen de VME en de syndicus optreden. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering dat er geen raad moet worden opgericht.  
 - De Algemene vergadering kiest ervoor om geen Raad van Mede-eigendom te verkiezen.

<b>3.2</b>	Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom - stemming per kandidaat voor de raad.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	686	0
<b>Telling</b>	0 van 686	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Verworpen

Niet akkoord:

Dit punt vervalt gezien het resultaat van de stemming in punt 3.1.  
 Volgende personen stellen zich kandidaat voor de raad van mede-eigendom voor het lopende werkjaar: De heer/mevrouw #; De heer/mevrouw # Er wordt, per kandidaat, overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de kandidatuur van: De heer/mevrouw # Uit de stemming blijkt tevens dat de algemene vergadering NIET akkoord gaat met de kandidatuur van: De heer/mevrouw # Deze persoon/personen worden dus niet verkozen.

**4 Juridisch: Coördinatie tekst en tweetaligheid van de basisakte**

De syndicus wijst op de beslissingen van de volgende algemene vergaderingen:  
 - 23/04/2018 punt 6 (Basisakte aan te passen aan nieuwe wetgeving)  
 - 15/04/2019 punt 7 (opstellen van het RIO, dewelke niet meer in de Basisakte wordt opgenomen)

<b>4.1</b>	Offerte Coördinatie tekst en tweetaligheid van de basisakte - bespreking en stemming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	686
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b> 0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3	<b>Besluit</b> Verworpen

Datum: 07-08-2023 om 14:00

**Onthouding van:**

De syndicus heeft een offerte opgevraagd aan die beroepshalve in onderaanneming van verschillende notarissen basisaktes opstelt en wijzigt. Hij is een deskundige in Mede-eigendom & Statuten van gebouwen. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid zich onthoudt met het toevertrouwen van deze opdracht aan

- De zaken die moeten worden aangepast gaan opgesomt worden.
- De aanpassing van de verdeling van de kosten van de lift.
- Een mail zal worden verzonden naar alle mede eigenaars voor hun goedkeuring van de aanpassing van de basisakte.

<b>4.2</b>	Financiering Coördinatie tekst en tweetaligheid van de basisakte - bespreking en stemming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	686

**Telling** 0 van 0      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Onthouding van:**

De syndicus stelt voor om dit project te financieren via een eenmalige provisie van € 6.000,00 te verdelen volgens alle quotiteiten. Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .

**5 Technisch**

**5.1 Renovatie inkomhal**

De inkomhal wordt volledig gerenoveerd volgens de plannen die werden voorgesteld door de architect en besproken op de vorige algemene vergadering. Op deze algemene vergadering van 16/12/2022 werden met een overgrote meerderheid deze werken goedgekeurd. Op 08/07/2022 werd de bouwaanvraag door de gemeente Sint-Joost-ten-Noode goedgekeurd. Daaropvolgend waren er verschillende werkvergadering waarop de stand van zaken door de architect werd toegelicht. De grootste moeilijkheid was het bekomen van de noodzakelijke offertes. Uiteindelijk is de architect erin geslaagd om alle noodzakelijke offertes te bekomen en kon de syndicus dit agendapunt op de algemene vergadering plaatsen. De architect licht het project verder toe.

<b>5.1.1</b>	Renovatie inkomhal: bespreking offertes én beslissing uitvoerders - bespreking en stemming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De architect licht de verschillende offertes toe en stelt voor om de volgende leveranciers te weerhouden:

1. Studiebureau: PFC-INGENIEURS
2. bis Vitrines: VITRACO én CRH
3. Staalconstructie: GI's EFFECT of THINK CONSTRUCT
4. Afwerking: THINK CONSTRUCTION
5. Toegang & controle: E SAFE én WATCHGUARD én ...

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de bijgevoegde stemformulieren blijkt dat de algemene vergadering er met de benodigde gekwalificeerde meerderheid mee akkoord gaat om de volgende leveranciers te weerhouden en geeft aan de syndicus het mandaat om de offertes te tekenen en terug te bezorgen aan de architect:

1. Studiebureau: PFC-INGENIEURS
2. bis Vitrines: VITRACO én CRH
3. Staalconstructie: GI's EFFECT of THINK CONSTRUCT (naargelang de duurtijd van levering van materiaal)
4. Afwerking: THINK CONSTRUCTION
5. Toegang & controle: E SAFE en WATCHGUARD en luminaire decoratie

<b>5.1.2</b>	Renovatie inkomhal: bespreking budget én bepalen wijze van financiering - bespreking en stemming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen



**Datum: 07-08-2023 om 14:00**

Gezien het totale project (zonder de meerwerken, kosten architect en veiligheidscoördinator gerekend) komt op 200.000,00 (BTW 21% inclusief), stelt de syndicus voor om het project volledig te financieren via het opvragen van één extra provisies bij de mede-eigenaars voor een totale som van 200.000,00 euro, verdeelt volgens de verdeelsleutel alle quotiteiten.

- De Algemene vergadering beslist met de nodige meerderheid om de werken te financieren met een éénmalige provisie.
- De Algemene Vergadering gaat er ook mee akkoord dat het geld voor 01/10/2023 op de rekening van de VME moet staan. Zolang het geld niet op de rekening staat start men niet met de werkzaamheden..
- Mede-eigenaars die niet over de nodige financiële middelen beschikken, wordt gevraagd om een persoonlijke lening aan te gaan bij hun persoonlijke bank.

<b>5.1.3</b>	<b>Renovatie inkomhal: afsluiten verzekering ABR (Alle bouwplaatsrisico's) - bespreking en stemming</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor om een afzonderlijke ABR-polis af te sluiten om een verzekeringsdekking te genieten tijdens de werken. Aannemers én onderaannemers dienen zicht zelf te verzekeren (ABR, BA, ..) maar een ABR afgesloten door de bouwheer (in dit geval de VME CENTRE MADOU) zelf, zorgt er voor dat hij/zij sneller kan beschikken over de noodzakelijke financiële middelen om de schades te compenseren, dan afhankelijk te zijn van een jarenlange juridische procedure die moet bepalen wie er verantwoordelijke was voor het ontstaan van de schade.

Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .

<b>5.1.4</b>	<b>Renovatie inkomhal: gedenkplaat Jean-Baptiste Madou</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Ofschoon er in Brussel een plein, een verkeerstunnel, een torengedebouwen en zelfs een metrostation naar hem is vernoemd, weten de dag van vandaag nog slechts weinigen wie nu precies Jean-Baptiste Madou (Brussel, 3 februari 1796 - aldaar, 3 april 1877) was en waarom hij zo verankerd is in het stadsbeeld. Hij was één van de meest getalenteerde en veelzijdige kunstenaars (schilder, illustrator, lithograaf en etsen) van de negentiende eeuw uit Brussel. Het huis dat vroeger stond op het Madouplein 8 was de woonplaats (1864-1877) van Jean-Baptiste Madou.

De syndicus stelt voor om een gedenkplaat (print op Acryl of Aluminium; maximaal A3-formaat) in de buurt van de lift op te hangen met een klein woordje uitleg over het leven en werken van de schilder in beide landstalen. Het geschatte budget voor deze gedenkplaat is 350 euro.

Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .

**5.1.5 Renovatie inkomhal: definitieve oplevering**

De syndicus meldt dat de architect gemandateerd is om de werken definitief op te leveren in het bijzijn van de syndicus. Tijdens het tijdstip van de oplevering zullen ook alle mede-eigenaars de kans krijgen om aanwezig te zijn.

**5.2 Opname & berekening waterverbruik**

De kostprijs van het water wordt heden verdeeld door de toepassing van de verdeelsleutel "Alle Quotiteiten", dewelke niet het juiste verbruik weergeeft per mede-eigenaar.

<b>5.2.1</b>	<b>Opname &amp; berekening waterverbruik - bespreking en stemming</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Daarom stelt de syndicus voor om watertellers te plaatsen, zijnde 10 koudwatertellers en 1 warmwaterteller. Er wordt immers maar door één mede-eigenaar warm water verbruikt.

Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .

**Datum: 07-08-2023 om 14:00**

<b>5.2.2</b>	Opname & berekening waterverbruik / huurovereenkomst - bespreking en stemming	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
--------------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor om de watertellers te huren zoals in de offerte van ISTA wordt voorgesteld. Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .

<b>5.2.3</b>	Opname & berekening waterverbruik / plaatsing - bespreking en stemming	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
--------------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %    **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor om de watertellers te laten plaatsen in regie door de loodgieter die al werken in het gebouw heeft uitgevoerd) en de kosten van deze plaatsing te verdelen volgens 1/11de (tien mede-eigenaars en 11 tellers) volgens waar de tellers werden geplaatst. Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .

**5.3**      Status van het gebouw

**5.3.1**      Materiaal op dak op nabijgelegen gebouw: status

Via de rechtsbijstandverzekeraar van het gebouw Madou 6 werd er melding gemaakt dat er op hun dak nog verschillende restanten van een afgebroken publiciteit, die afkomstig zouden zijn van Madou 8. Het is echter niet duidelijk van wie deze restanten afkomstig zijn. De syndicus heeft daarom gaan zoeken naar oude foto's van het gebouw. Op een foto van +/- 2011 is er één publiciteit (GB, die beneden een winkel hadden) die enkel op het gebouw Madou 6 staan. De syndicus heeft dan ook laten weten aan de syndicus van het nabijgelegen gebouw dat de kosten niet kunnen verhaal worden op Madou 8.

**5.3.2**      Zendmast: status

Er is jammer genoeg nog steeds geen concrete datum voor de realisatie van dit project. Telenet heeft het beheer van haar antenne netwerk overgedragen aan Belgium Tower Partners (BTP). De bouw van de zendmast staat op de planning voor 2024-2025.

**5.3.3**      Kelder - opruiming: status & van wie zijn de kelders

De kelder werd grondig opgeruimd. Wel werd er vastgesteld dat daags nadien er terug groot huisvuil in de kelder stond. Dat kan niet de bedoeling zijn! De gemeenschap moet niet blijvend opdraaien voor het achterlaten van de rommel door de occupants. Er wordt opnieuw verzocht om de privatieve kelders ook leeg te maken. Tenslotte deelt de syndicus mee van wie (volgens zijn gegevens) welke kelder is:

- K01
- K02
- VP
- K03
- K04
- K05
- K06
- K07
- VP
- K08
- K09
- K10
- K11
- K12
- K13

**Datum: 07-08-2023 om 14:00**

<b>5.3.4</b>	Lekken in afvoeren in verticale technische schachten: status & financiering	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	686

**Telling** 0 van 0      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Onthouding van:**

In één technische koker zijn er verschillende lekken. Als gevolg hiervan moest er bij hoogdringendheid herstellingen gebeuren. De syndicus heeft per e-mail alle mede-eigenaars hiervan op de hoogte gebracht. De herstelling was begroot (volgens offerte) op € 18.590,75. Om dit te financieren stelt de syndicus voor om dit te doen via het reservefonds / een bijkomende provisie op te vragen, betaalbaar binnen de maand na deze vergadering. Na toelichting en bespreking ervan, wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het voorstel aanvaard .  
 - Elke mede-eigenaars dient zelf een offerte door te geven aan de syndicus voor de afwerkingen die moeten gebeuren na de komst van de techniekers. Deze offertes worden dan aan de verzekering toegestuurd.

**6 Syndicus - aanstelling/vernieuwing mandaat**

<b>6.1</b>	Vernieuwen mandaat Copper-Douwes & C° als syndicus - bepalen duurtijd mandaat - goedkeuring inhoud v/d nieuwe beheersovereenkomst - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Copper-Douwes & Co stelt voor om een contract aan te gaan voor twee jaar om te eindigen één maand volgend op de wettelijke veertiendaagse periode, zijnde 15/05/2025. Tijdig en voorafgaand aan deze vergadering werd aan de eigenaars inzage verleend in het nieuwe syndicuscontract en de nieuwe tarieflijst voor aanvullende prestaties. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het mandaat van Copper-Douwe & Co vernieuwt. Dit voor een periode van twee jaar. De vergadering verklaart zich akkoord met de voorwaarden opgenomen in de schriftelijke overeenkomst en met de toegevoegde tariefkaart.

<b>6.2</b>	Mandateren van de voorzitter van de AV of een andere persoon om de nieuwe beheersovereenkomst te ondertekenen - stemming.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	0

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Om te vermijden dat alle eigenaars de overeenkomst moet ondertekenen, wordt voorgesteld om de voorzitter van de VME Centre Madou te mandateren. Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid het mandaat aan de voorzitter van VME Centre Madou verleent om de overeenkomst te ondertekenen.

**7 Beleidsuggesties-varia**

**7.1 Stand van zaken lopende schadedossiers**

Tijdens de Algemene Vergadering werd de beheerder gezegd dat er nog een afvoerbuis van de verluchting van WC's (5de verdieping) schade leidt. Er werd reeds een offerte opgevraagd maar deze hebben geen redelijke prijzen. Nieuwe offertes worden opgevraagd.

**7.2 Vermoedelijke datum van de volgende Algemene Vergadering (periode van 15 dagen)**

De algemene vergadering geeft er de voorkeur aan om, indien mogelijk, de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering in de





**Datum: 07-08-2023 om 14:00**

periode 01/04/2024 - 15/04/2024 te houden.

**7.3**      Andere

De algemene vergadering wijst erop dat Luk Raekelboom en de rekening commissaris (Paul Van Damme) enorme veel tijd besteden aan werken die de Syndicus zou moeten uitvoeren, er wordt gevraagd of er een eventuele compensatie in de toekomst worden voorzien.



# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 10/10

Datum: 07-08-2023 om 14:00

## ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De voorzitter dankt alle mede-eigenaars voor hun aanwezigheid (of gegeven volmacht) én de constructieve gesprekken tijdens deze vergadering.

De vergadering sluit op 07/08/2023 om 17:00 uur.

---

Gelezen en goedgekeurd

Datum      Naam  
07/08/2023    Luk Raekelboom

Handtekening



Pag.: 10/10

Syndic  
**Copper**

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

Pag.: 1/9

**Datum: 20-02-2024 om 14:30**

**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 6 Van totaal 7  
Aandelen aanwezig 945 Van totaal 996 Aandelen % 94.88%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**

**Nr Agendapunt**

**0** Verwelkoming - ondertekening van de aanwezigheidslijst - nazicht volmachten - vaststellen van het (dubbele) meerderheidsquorum

Bij aanvang van de algemene vergadering wordt het aanwezigheidsregister ondertekend en worden de volmachten in ontvangst genomen. Uit de ondertekende aanwezigheidslijst blijkt dat aan de wettelijke criteria wordt voldaan. De algemene vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissingen treffen.

De vergadering wordt geopend om 14:30 uur.

Normaal dient de jaarlijkse Algemene Vergadering plaats te hebben in de veertiendaagse periode van 01/04-15/04, maar gezien de grote werken die op til staan, vindt het de syndicus opportuun om nu al samen te komen. Vandaar dat ook de architect van het project mee wordt uitgenodigd op deze vergadering. Door de aanwezige mede-eigenaars worden er geen bezaren geuit.

<b>1</b>	Verkiezing van de voorzitter en secretaris van de algemene vergadering	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		858	0	0
<b>Telling</b>	858 van 858	<b>Resultaat</b> 100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

De heer \_\_\_\_\_ wordt door de algemene vergadering aangeduid als voorzitter van de vergadering.



Datum: 20-02-2024 om 14:30

De syndicus Copper-Douwes & Co, vertegenwoordigd door de heer \_\_\_\_\_, wordt aangesteld als secretaris voor het opmaken van de notulen.  
De voorzitter en de secretaris worden met de benodigde gekwalificeerde meerderheid verkozen door de algemene vergadering.

<b>2</b>	Verslag rekeningcommissaris en goedkeuring van de rekeningen en de balans voor het boekjaar 01/01/2023 - 31/12/2023	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		858	0	0

**Telling** 858 van 858      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De rekeningen voor het boekjaar 01/01/2023 - 31/12/2023 werden voorafgaand aan de algemene vergadering gecontroleerd door de rekencommissaris. De individuele afrekeningen werd voorafgaand aan de algemene vergadering overgemaakt aan elke mede-eigenaar.  
De rekeningcommissaris, de heer \_\_\_\_\_ brengt verslag uit aan de algemene vergadering (commissarisverslag werd vooraf overgemaakt aan alle mede-eigenaars) over zijn bevindingen met betrekking tot de controle van de rekeningen en de balans. Hierin wordt voorgesteld om een oplossing te zoeken om de schulden aan de ex-mede-eigenaars ( t.b.v. € 1.259,80 en € 863,45), waarvan er geen contactgegevens zijn en de leverancier \_\_\_\_\_ t.b.v. € 1.804,11 (verreft sinds 2017). De syndicus stelt voor om deze bedragen toe te voegen bij het reservefonds.  
Op basis van de verslaggeving van de rekeningcommissaris(sen) wordt voorgesteld om de rekeningen en de balans goed te keuren. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de rekeningen en de balans goedkeurt. De (duurzame) schulden die hierboven worden vermeld, worden toegevoegd aan het reservefonds.  
Het individuele saldo van elke mede-eigenaar is te betalen binnen een termijn van 15 dagen (te rekenen vanaf heden, datum goedkeuring). Het saldo in het voordeel van een mede-eigenaar zal binnen dezelfde termijn terugbetaald worden. Dit onder voorbehoud dat de andere eigenaars tijdig hun afrekening betalen en/of wanneer er voldoende geld staat op de zichtrekening van de VME. Er wordt aan de mede-eigenaars, die recht hebben op een tegoed, gevraagd om geen verrekeningen uit te voeren met reeds opgevraagde voorschot in het nieuwe boekjaar.

**2.1 Toelichting schadebeding bij achterstallige betalingen en betalingsvoorwaarden**

Aan de algemene vergadering wordt de volgende rappelprocedure door de syndicus herhaald:  
**Rappel niveau 1**  
Gewone rappel via e-mail en/of gewone post (geen kosten). Deze wordt verstuurd indien uiterlijk 7 kalenderdagen na het verstrijken van de vervaldag wanneer het aandeel in de afrekening, de periodieke provisie, het aandeel in een extra provisie en/of de bijdrage in het reservekapitaal niet werd betaald.  
**Rappel niveau 2**  
Gewone rappel via e-mail en gewone post (kost van € 15). Deze wordt verstuurd vanaf de 7de dag volgend op de vorige deadline.  
**Rappel niveau 3**  
Aangetekende aanmaning/ingebrekestelling (kost van € 50). Deze wordt verstuurd vanaf de 7de dag volgend op de vorige deadline.  
Wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo binnen de 7 dagen, wordt de syndicus expliciet gemandateerd om het dossier over te maken aan de raadsman.  
Om alle mede-eigenaars ertoe te bewegen om tijdig en correct hun bijdragen te betalen alsook om, naast de gedingkosten zoals de deurwaarderskosten, rolrechten en de rechtsplegingsvergoeding wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om de volgende kosten aan de wanbetaler privatief door te rekenen:  
- Invorderingskosten syndicus voor het opstarten van het dossier (= samenstellen stukkenbundel, indien nodig opdrachten advocaat en/of deurwaarder, voeren van communicatie met advocaat en/of andere partij(en)), het verder mee opvolgen van het dossier en na het voorleggen van een minnelijk akkoord (bijvoorbeeld afbetalingsplan) of gerechtelijke uitspraak (in eerste aanleg), het afsluiten van het dossier.  
- Forfaitaire vergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van € 250 ten voordele van de VME.  
- Aanrekenen van een conventionele intrest van 8%, te rekenen vanaf de datum van de aangetekende ingebrekestelling.

**3 Kwijtingen voor het boekjaar 01/01/2023 - 31/12/2023**

Een kwijting (ook wel décharge genoemd) houdt in dat men akkoord is met het gevoerde beleid van de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris en dat deze organen niet meer aansprakelijk zijn voor hun taken van het vorig boekjaar. Dit geldt voor zowel het technische, administratieve als financiële beleid. De décharge wordt verleend door de algemene vergadering op basis van een gewone meerderheid.

<b>3.1</b>	Kwijting aan de rekeningcommissaris	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		858	0	0

**Telling** 858 van 858      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor het afgelopen boekjaar.

Datum: 20-02-2024 om 14:30

<b>3.2</b>	Kwijting aan de syndicus Copper-Douwes & Co	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		858	0	0
<b>Telling</b>	858 van 858	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
				<b>Besluit</b> Aangenomen

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus Copper-Douwes & Co voor het afgelopen boekjaar.

<b>4</b>	Verkiezing van de rekeningcommissaris(sen)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		858	0	0
<b>Telling</b>	858 van 858	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
				<b>Besluit</b> Aangenomen

Voor het lopende werkjaar, stelt/stellen volgende personen zich kandidaat als rekeningcommissaris(sen):

Kandidaat 1:

Kandidaat 2:

Er wordt overgegaan tot aanduiding van (het college van) de rekeningcommissaris(sen). Na stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de kandidatuur/met de kandidaturen van voormelde kandidaat/kandidaten.

**5 Toelichting, evaluatie & beslissing over de verschillende (onderhouds-)contracten**

Er zijn een aantal onderhoudscontracten van toepassing, met name:

- AWC (poetsen gemeenschappelijke delen)
- Cloud Computer Company (extranet)
- Engie (gas en elektriciteit)
- Ista (berekening verbruik verwarming en water)
- Kone Belgium (onderhoud lift)
- Somat Fie NV (brandveiligheid)
- Vinçotte (keuring lift en centrale verwarming)
- Vivaqua (drinkwater)
- AG (brandpolis)
- DAS (rechtsbijstand)
- AXA BELGIUM (BA verzekering)

Na rondvraag bij de mede-eigenaars is er een algemene tevredenheid over de verschillende firma's waarmee een contract werd afgesloten. Er zijn echter twee contract die opnieuw dienen geëvalueerd te worden. (zie punt 5.1 en 5.2)

<b>5.1</b>	Onderhoudscontract - Lift: voorstel firma	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	858	0
<b>Telling</b>	0 van 858	<b>Resultaat</b>	0,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 2/3
				<b>Besluit</b> Verworpen

**Niet akkoord:**

Er was een algemene ontevredenheid over de slechte communicatie en de trage reactietijd van de firma . De lift is bijna één maand buiten gebruik geweest omdat er een veiligheidsissue was in de liftput. Om dit probleem op te lossen moest een beslissing plaatsnemen waarbij de verwachte levering pas die maand later zou plaatsvinden. Met hun technisch team heeft de firma dan uiteindelijk (ruimschoots te laat) een oplossing gevonden.

Daarom werd er door de voorzitter de firma l aangesproken. De syndicus heeft met deze onderhoudsfirma hoofdzakelijk goede ervaringen en er werd een offerte voor het onderhoud opgevraagd. Een omniumcontract zoals bij l is echter niet mogelijk. Om een onderhoudscontract te kunnen opstarten dient er wel eerst een GSM-module geplaatst te worden.

De vergadering geeft de opdracht aan de syndicus om l aan te schrijven met de vraag één maand te crediteren als commerciële tussenkomst.

Na bespreking van dit punt wordt overgegaan tot de stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid beide offertes niet goedkeurt. l zal het onderhoud van de lift verder doen.

<b>5.2</b>	Brandverzekering: voorstel	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		858	0	0
<b>Telling</b>	858 van 858	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1
				<b>Besluit</b> Aangenomen







Datum: 20-02-2024 om 14:30

Aangezien dit bedrag elke maand identiek is tot en met de maand na de eerstvolgende algemene vergadering vraagt de syndicus aan iedere mede-eigenaar om een doorlopende opdracht bij zijn of haar financiële instelling aan te vragen. Dit om onnodige rappelkosten te vermijden. De syndicus licht toe dat de dienst boekhouding eenmalig en dit op 01/03/2024 een aanvraag tot betaling van het voorschot uitsuurt en dat nadien elke opvraging via het onlineplatform OpenSyndic consulteerbaar is.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de begroting voor het lopende werkjaar goedkeurt.

<b>7</b>	Toelichting en beslissing opbouw globaal/ specifiek(e) reservefonds(en) (Opt-out meerderheid: 4/5den)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	686	172

**Telling** 0 van 686      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:**

**Onthouding van:**

Een reservefonds wordt in een VME aangelegd om grote onverwachte werken/herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote en afzonderlijke opvraging te moeten organiseren. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan beslist worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars. Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservefonds niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars. Door de nieuwe wet op mede-eigendom is het opbouwen van het reservefonds een wettelijke verplichting geworden. Dit minstens t.b.v. 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Er kan evenwel met een 4/5e meerderheid beslist worden om dit reservefonds niet op te bouwen. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid beslist om het reservefonds niet op te bouwen.

<b>7.1</b>	Toelichting en beslissing bedrag opbouw reservefonds	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	686	172

**Telling** 0 van 686      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:**

**Onthouding van:**

Er wordt voorgesteld om het reservefonds op te bouwen ten bedrage van € 4.800,00 EUR, dewelke 10% is van de jaarbegroting. Gaat de algemene vergadering niet akkoord met het voorgestelde bedrag, dan wordt het minimum bedrag dat door de wet wordt opgelegd, in aanmerking genomen. Op basis van de tijdens het voorbije boekjaar betaalde gewone gemeenschappelijke lasten, bedraagt dit minimumbedrag: 2.400,00 EUR (= 5% van 48.000,00 EUR). Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering Dit jaar geen extra storting dient te gebeuren in het reservefonds. De belangrijke investeringenswerken vragen al zware inspanningen van alle mede-eigenaars.

<b>7.2</b>	Tijdstip & wijze van opvraging voor opbouw reservefonds	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	686	172

**Telling** 0 van 686      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:**

**Onthouding van:**

Dit punt vervalt gezien het resultaat van de stemming uit punten 7 en 7.1.

<b>8</b>	Juridisch: Coördinatie tekst en tweetaligheid van de basisakte: opvragen provisie	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	172

**Telling** 686 van 686      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Datum: 20-02-2024 om 14:30

**Onthouding van:**

De syndicus wijst op de beslissingen van de volgende algemene vergaderingen:

- 23/04/2018 punt 6 (Basisakte aan te passen aan nieuwe wetgeving)
- 15/04/2019 punt 7 (opstellen van het RIO, dewelke niet meer in de Basisakte wordt opgenomen)
- 07/08/2023 punt 4 (Coördinatie tekst en tweetaligheid van de basisakte)

Er werd op de laatste vergadering van 07/08/2023 geen duidelijke verslaggeving opgesteld i.v.m. de financiering van dit project. De syndicus herneemt bijgevolg dit punt op deze vergadering en stelt voor om een provisie € 4.800,00 op te vragen voor de financiering van dit project. Hij heeft al de voorbereidende werken gedaan na de betaling van de eerste schijf van 2.420,00 euro, zodat de teksten al door de mede-eigenaars kunnen nagelezen worden, maar dan dient er een volgende schijf van 2.420,00 te worden betaald aan '.

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid beslist om een provisie van € 4.800,00 op te vragen, dewelke verdeeld wordt volgens de sleutel "alle quotiteiten". Deze provisie zal in twee keer opgevraagd worden wanneer de facturen dienen betaald te worden.

**9 Technisch: Renovatie Hal**

De inkomhal wordt volledig gerenoveerd volgens de plannen die werden voorgesteld door de architect en besproken op de vorige algemene vergaderingen.

De aanwezige architect licht de planning toe aan de vergadering. Deze planning werd ter beschikking gesteld aan de aanwezige mede-eigenaars.

**9.1 Renovatie Hal: het budget**

Er werd initieel een budget begroot op € 200.000,00 door de architect. Op basis hiervan heeft de syndicus een reserve aangelegd van 200.000,00. Eens deze reserve er was, heeft de syndicus de opdracht gegeven aan de architect om een planning op te stellen en het budget te actualiseren.

Bij de opstelling van het oorspronkelijke budget door de architect werd er geen rekening gehouden dat er ook een budget moet voorzien worden voor het ereloon van de architect. Anderzijds zijn de uitgaven hoger dan initieel begroot en tenslotte moet er 21% BTW toegepast worden en geen 6%. Aan de mede-eigenaars werd een budget vooraf aan deze vergadering gestuurd met de meest actuele cijfers.

<b>9.1.1</b>	<b>Renovatie Hal: Bespreking en beslissing voor een bijkomende provisie</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		686	0	172
<b>Telling</b>	686 van 686	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>
				50% + 1
				<b>Besluit</b> Aangenomen

**Onthouding van:**

De syndicus stelt voor om een extra budget op te vragen van € 60.000,00 om de werken aan de hal te kunnen betalen. Een mede-eigenaar stelt voor om de opvragingen te spreiden over een aantal maanden. De opvraging wordt gedaan volgens de sleutel "alle quotiteiten", betaalbaar binnen de veertien dagen.

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid beslist om een extra provisie van € 60.000,00 op te vragen, dewelke verdeeld wordt volgens de sleutel "alle quotiteiten". De opvraging zal in drie schijven van € 20.000,00 gebeuren op 01/08/2024, 01/09/2024 en 01/10/2024 zodat alle facturen tijdig kunnen betaald worden.

**10 Toelichting en beslissing diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken en eventuele mandatering ervan.**

**10.1 Centrale verwarming**

Uit het verslag van de tweejaarlijkse keuring door de huidige wetgeving. Het blijkt dat de huidige Centrale Verwarmingsinstallatie niet meer conform is.

<b>10.1.1</b>	<b>Centrale Verwarming: Toelichting en beslissing uitvoering werken en keuze leverancier</b>	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	858
<b>Telling</b>	0 van 0	<b>Resultaat</b>	0,0 %	<b>Aandelen vereist</b>
				2/3
				<b>Besluit</b> Verworpen

**Onthouding van:**

Er werd al één offerte opgevraagd aan de installateur om de installatie conform te maken. Deze geschatte kosten bedragen



Datum: 20-02-2024 om 14:30

43.115,25 euro (inclusief 21% BTW). Gezien deze werken de in het Reglement van Interne bepaalde bedrag van € 25.000,00 overschrijdt, dient de opvolging te worden toevertrouwd aan een expert. De zaakvoerder van \_\_\_\_\_ licht zijn offerte toe. Hij wijst erop dat de isolatie van de buizen nog niet inbegrepen is. Hij heeft hiervoor nog een offerte aangevraagd bij een firma waarmee hij steeds samenwerkt.

De syndicus heeft de expert mr. L \_\_\_\_\_ gecontacteerd die in 2018-2019 de werken aan de Centrale Werken heeft begeleid. De vergadering is echter niet akkoord om de heer \_\_\_\_\_ opnieuw een mandaat te geven.

Aan de syndicus wordt gevraagd of er geen verhaal kan gehaald worden bij de vorige installateur? De juristen (mede-eigenaars) aanwezig op deze vergadering zijn echter van oordeel dat dit quasi onmogelijk is.

- De algemene vergadering vraagt minstens een bijkomende offerte.

- De syndicus stelt voor om de heren \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ te mandateren voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van de tweede offerte.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering geen benodigde gekwalificeerde meerderheid heeft om de werken te laten uitvoeren en bijgevolg een tweede offerte af te wachten. De heren \_\_\_\_\_ krijgen het mandaat van de algemene vergadering voor het kiezen van de leverancier na ontvangst van de tweede offerte. Zij (via de syndicus) zullen vooraf de andere mede-eigenaars contacteren om hen advies te vragen.

<b>10.1.2</b>	Centrale Verwarming: Toelichting en beslissing wijze van financiering van de werken	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		0	0	858

**Telling** 0 van 0      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Onthouding van:** \_\_\_\_\_ 5

De syndicus stelt voor om de werken te financieren via een eenmalige extra opvraging van 43.000,00 euro pro rata de aandelen in de mede-eigendom en de kosten te boeken op de verdeelsleutel "alle quotiteiten".

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid nog niet akkoord gaat met het voorstel van de syndicus. De tweede offerte dient eerst in het bezit te zijn alvorens het uiteindelijke bedrag kan bepaald worden. Zie ook punt 10.1 van dit verslag.

<b>10.2</b>	Veranda (krantenwinkel)			
-------------	-------------------------	--	--	--

<b>10.2.1</b>	Veranda (krantenwinkel): Toelichting en beslissing uitvoering werken aan de veranda	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		600	0	258

**Telling** 600 van 600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

**Onthouding van:** \_\_\_\_\_

Er werden bij hoogdringendheid herstellingswerken uitgevoerd aan het dak van de veranda van de krantenwinkel. Maar gezien de toestand van dit dak is het aangewezen om het volledige dak te vernieuwen.

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid beslist om deze werken uit te voeren.

<b>10.2.2</b>	Veranda (krantenwinkel): Toelichting offertes en keuze leverancier	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		600	0	258

**Telling** 600 van 600      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

**Onthouding van:** \_\_\_\_\_

Er werden twee offertes opgevraagd. Eén door de syndicus en één door de uitbater van de krantenwinkel:

- Underreconstruction: € 9.038,55 (BTW 21% inclusief)
- \_\_\_\_\_ : € 8.324,80 (21% BTW inclusief)

De syndicus heeft geen ervaring met de firma Ik \_\_\_\_\_, maar gezien het verschil in prijs is het aangewezen om te kiezen voor de goedkoopste.

Er zal wel langs de lokalen van EXKI moeten gegaan worden om de werken te kunnen uitvoeren. De toegang tot het dak is gelegen in het restaurant van EXKI. De aannemer dient dus qua planning te overleggen met EXKI, zodat op drukke momenten niet door het restaurant moet 'gelopen' worden.

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid beslist om deze werken te laten uitvoeren door de firma Underreconstruction. De syndicus krijgt het mandaat om de offerte te tekenen.



Datum: 20-02-2024 om 14:30

<b>10.2.3</b>	Veranda (krantenwinkel): Toelichting en beslissing wijze van financiering van de werken	<b>Akkoord</b> 600	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 258
---------------	---	-----------------------	------------------------	--------------------------

Telling 600 van 600      Resultaat 100,0 %      Aandelen vereist 50% + 1      Besluit Aangenomen

Onthouding van:

De syndicus stelt voor om de werken te financieren via een eenmalige extra opvraging van 9.000,00 euro pro rata de aandelen in de mede-eigendom en de kosten te boeken op de verdeelsleutel "alle quotiteiten".  
Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het voorstel van de syndicus.

<b>11</b>	Bestemmingswijziging kelder VP (tussen kelder 2 - 3)	<b>Akkoord</b> 686	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 172
-----------	--	-----------------------	------------------------	--------------------------

Telling 686 van 686      Resultaat 100,0 %      Aandelen vereist 4/5      Besluit Aangenomen

Onthouding van:

De privaatieve waterverzachter van EXKI staat in het (gemeenschappelijke) lokaal van de Centrale Verwarming. Omdat dit lokaal moet afgesloten worden (met een branddeur) én dit lokaal alleen toegankelijk is voor bevoegden, kan deze waterverzachter niet meer onderhouden worden en moet bijgevolg verplaatst worden. De syndicus stelt voor om deze waterverzachter naar de kelder VP (tussen kelder 2 - 3) te laten verhuizen op kosten van EXKI. Opdat EXKI zijn waterverzachter opnieuw in een andere gemeenschappelijke ruimte zal plaatsten (zij hebben zelf geen kelder) moet dit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan een algemene vergadering. Een bestemmingswijziging moet goedgekeurd worden met minimaal 4/5 van de aanwezige mede-eigenaars.  
De syndicus wijst erop dat dit een voorlopige oplossing is zodat EXKI aletrnatieve kan onderzoeken.  
Na bespreking wordt overgegaan tot stemming. Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid beslist om toelating te geven aan EXKI om zijn waterverzachter te plaatsen in kelder VP (tussen de kelders 2-3) met een tijdelijk karakter. De verplaatsing moet echter uitgevoerd zijn voor de werken aan de Centrale Verwarming zijn afgerond.

<b>12</b>	Varia
-----------	-------

De mede-eigenaars & de syndicus brengen de volgende punten aan (waarover heden niet kan beslist worden):

- Tijdens een recent bezoek aan het gebouw heeft de syndicus vastgesteld dat er zich twee koudwatertellers zich in het gebouw bevinden. Eén die het water meet dat langs de ontkalker loopt naar EXKI en één meter die naar de krantenwinkel en de verschillende verdiepingen loopt. De syndicus deelt tijdens de vergadering een overzicht van de evoluties (31/01/2024 - 20/02/2024) van de meters uit en moet vaststellen dat op deze korte periode tot uiting komt dat EXKI 80,2% van het water verbruikt en de overige mede-eigenaars 19,8%. Hij kan echter niet voor de volle 100% bevestigen dat dezelfde vaststelling zal gedaan worden als de evaluatieperiode één jaar is. Dit verklaart waarom sommige mede-eigenaars een hoge waterfactuur hebben en quasi geen water verbruiken. De syndicus meldt ook dat nieuwe meters zullen geplaatst worden door Techem, die in de toekomst ook de kosten van het koud water zullen verdelen.
- Er werd publiciteit aangebracht op de gevel van het gebouw. Een mede-eigenaar wijst erop dat de basisakte verbiedt dat er publiciteit wordt aangebracht op de gevel. Zie art 51 en 63. Aan de syndicus wordt gevraagd dit verder te onderzoeken en de nodige stappen te ondernemen daar dit aan alle mede-eigenaars mee te delen, zodat ze het nodige kunnen doen om zich conform de basisakte (en/of Reglement van Interne Orde).

De voorzitter dankt alle aanwezige mede-eigenaars voor hun constructieve bijdrage aan deze vergadering.

De vergadering neemt een einde om 17:15 uur.

**Datum: 20-02-2024 om 14:30**

---

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

---

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening





Association des copropriétaires

**VME CENTRE MADOU**

 Données sensibles selon le GDPR, à  
 traiter avec précaution

**RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Page : 1/9

**Date : 20-02-2024 à 14:30**
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DE PRÉSENCE AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE**

Participant	Parcelle(s)	Aanw	De	Pour	Afst	Schr	Proxy	Actions
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Le vote est juridiquement valable.

 Nombre de personnes présentes 6 Sur le total 7  
 Actions détenues 945 Sur le total 996 Pourcentage d'actions 94.88%

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉCOMPTE DES VOIX**

Non. Point de l'ordre du jour

**0** Accueil - signature de la liste de présence - vérification des procurations - détermination du quorum (double majorité)

Au début de l'assemblée générale, la feuille de présence est signée et les procurations sont reçues. Le registre des présences signé montre que les critères légaux sont remplis. L'assemblée générale peut valablement se dérouler et prendre des décisions.

La réunion s'est ouverte à 14h30.

Normalement, l'assemblée générale annuelle devrait avoir lieu dans la quinzaine du 01/04-15/04, mais compte tenu des importants travaux à venir, le syndic estime qu'il est opportun de se réunir maintenant. C'est pourquoi l'architecte du projet est également invité à cette réunion. Aucune objection n'a été soulevée par les copropriétaires présents.

1	Élection du président et du secrétaire de l'assemblée générale	D'accord	Pas d'akkrd	Abstinance
		858	0	0
		<b>Absents</b>		
<b>Compter</b>	858 sur 858	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b>
<b>Adopté</b>	0			50% + 1 <b>Décision</b>

été nommé président de la réunion par l'assemblée générale.







**Date : 20-02-2024 à 14:30**

3.2 Décharge au syndic Copper-Douwes & Co.				D'accord	Pas d'akkrd	Abstinance
				858	0	0
				<b>Absents</b>		
<b>Compter</b>	858 sur 858	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b>	50% + 1	<b>Décision</b>
Adopté	0					

L'assemblée générale donne quitus au syndic Copper-Douwes & Co pour l'exercice écoulé.

4 Élection du/des commissaire(s) au compte				D'accord	Pas d'akkrd	Abstinance
				858	0	0
				<b>Absents</b>		
<b>Compter</b>	858 sur 858	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b>	50% + 1	<b>Décision</b>
Adopté	0					

Pour l'exercice en cours, les personnes suivantes se présentent à l'élection du/des commissaire(s) aux comptes :  
 Candidat 1 :  
 Le candidat 2 :  
 Il est procédé à la nomination du (du collège de) commissaire(s) aux comptes. Après le vote, il apparaît que l'assemblée générale approuve la (les) candidature(s) du (des) candidat(s) susmentionné(s) à la majorité qualifiée nécessaire.

**5 Explication, évaluation et décision sur les différents contrats (de maintenance)**

Un certain nombre de contrats de maintenance s'appliquent, notamment :

- AWC (nettoyage des parties communes)
- Cloud Computer Company (extranet)
- Engie (gaz et électricité)
- Ista (calcul de la consommation de chauffage et d'eau)
- Kone Belgium (maintenance des ascenseurs)
- Somat Fie NV (sécurité incendie)
- Vinçotte (inspection de l'ascenseur et du chauffage central)
- Vivaqua (eau potable)
- AG (police incendie)
- DAS (aide juridique)
- AXA BELGIUM (BA assurance)

Après avoir interrogé les copropriétaires, on constate une satisfaction générale à l'égard des différentes entreprises avec lesquelles des contrats ont été conclus. Toutefois, deux contrats doivent être réévalués. (voir points 5.1 et 5.2)

5.1 Contrat de maintenance - ascenseur : proposition entreprise				D'accord	Pas d'akkrd	Abstinance
				0	858	0
				<b>Absents</b>		
<b>Compter</b>	0 sur 858	<b>Résultat</b>	0,0 %	<b>Actions requises</b>	2/3	<b>Décision</b> Rejetée
En désaccord :						0

Le manque de communication et la lenteur du temps de réponse de la société ont suscité un mécontentement général. L'ascenseur a été hors service pendant près d'un mois en raison d'un problème de sécurité dans la fosse d'ascenseur. Pour résoudre ce problème, a dû prendre une décision selon laquelle la livraison prévue n'aurait lieu que le mois suivant. Avec son équipe technique, a finalement trouvé une solution (attendue depuis longtemps).

C'est pourquoi le président a contacté la société Le syndic a eu de bonnes expériences avec cette société d'entretien et un devis d'entretien a été demandé. Toutefois, il n'est pas possible de conclure un contrat global comme avec . Pour pouvoir démarrer un contrat d'entretien, un module GSM doit d'abord être installé.

L'assemblée a chargé le syndic d'écrire à pour lui demander de créditer un mois au titre de l'intervention commerciale.

Après discussion sur ce point, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise, n'approuve pas les deux offres. continuera à assurer l'entretien de l'ascenseur.

5.2 Assurance incendie : proposition				D'accord	Pas d'akkrd	Abstinance
				858	0	0
				<b>Absents</b>		
<b>Compter</b>	858 sur 858	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b>	50% + 1	<b>Décision</b>
Adopté	0					





Date : 20-02-2024 à 14:30

En raison de mauvaises statistiques (vandalisme), l'assureur actuel, a exclu cette garantie. Toutefois, il convient de noter que le bris de glace n'a pas été exclu. Le syndic a alors demandé à Copper & Co (le courtier en assurances) de réaliser une étude de marché et de formuler une proposition. a été retenue.

Après discussion de ce point, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale approuve le devis à la majorité qualifiée nécessaire. Un mandat est donné au syndic pour signer ce devis d' à la date d'échéance. et pour résilier le contrat avec

**5.3** Contrat d'entretien - Chauffage central : proposition de l'entreprise

**D'accord** 0 **Pas d'akkrd** 0 **Abstention** 858

**Compter** 0 de 0 **Résultat** 0,0 % **Actions requises** 50% + 1 **Décision** Rejetée **Absent** 0

**Abstention de :**

Il n'y a pas actuellement de contrat d'entretien du chauffage central.

Le syndic a eu de bonnes expériences avec cette société d'entretien et un devis a été demandé pour l'entretien. Ce devis est discuté. Après discussion de ce point, il est procédé au vote. Le vote a montré que l'assemblée générale, avec la majorité qualifiée nécessaire, n'a pas approuvé le devis pour le moment parce que le système de chauffage central doit être mis en ordre d'abord (voir plus loin dans le rapport).

**5.4** Contrat de maintenance - Installation d'alarme gaz : proposition

**D'accord** 686 **Pas d'akkrd** 0 **Abstention** 172  
**Absents**

**Compter** 686 sur 686 **Résultat** 100,0 % **Nombre d'actions requises** 50% + 1 **Décision**  
**Adopté** 0

**Abstention de :**

Il n'existe actuellement aucun contrat de maintenance pour l'alarme du système de gaz.

L'offre de est discutée. Après discussion de ce point, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale approuve le devis à la majorité qualifiée nécessaire. Le syndic est mandaté pour signer l'offre de

**5.5** Contrat d'entretien - Drains : proposition de l'entreprise

**D'accord** 686 **Pas d'akkrd** 0 **Abstention** 172  
**Absents**

**Compter** 686 sur 686 **Résultat** 100,0 % **Nombre d'actions requises** 50% + 1 **Décision**  
**Adopté** 0

**Abstention de :**

Nous savons par expérience que les drains doivent être entretenus deux fois par an. Aujourd'hui, cela se fait à la demande car les canalisations sont bouchées. Le syndic propose donc de conclure un contrat d'entretien avec une entreprise de nettoyage qui viendra deux fois par an pour nettoyer les canalisations.

Le syndic a surtout eu de bonnes expériences avec cette société d'entretien et un devis d'entretien a été demandé. Ce devis est discuté. Après discussion de ce point, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale approuve le devis à la majorité qualifiée nécessaire. Le syndic est mandaté pour signer ce devis de

**6** Explication et décision du budget pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024

**D'accord** 686 **Pas d'akkrd** 0 **Abstention** 172

**Compter** 686 sur 686 **Résultat** 100,0 % **Nombre d'actions requises** 50% + 1 **Décision**  
**Adopté** 0 **Absent**

**Abstention de :**

La proposition de budget concernant les dépenses courantes a été transmise aux copropriétaires avec l'ordre du jour. Les dépenses pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024 sont estimées à EUR 48.000,00. Les avances doivent être transférées sur un compte au nom de l'association des copropriétaires (VME) avec l'ajout de l'avis structuré. L'encaissement de la première avance mensuelle/trimestre aura lieu le 01/03/2024.

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

Date : 20-02-2024 à 14:30

**Ce montant étant identique chaque mois jusqu'au mois suivant la prochaine assemblée générale, le syndic demande à chaque copropriétaire de solliciter un ordre permanent auprès de son établissement financier. Ceci afin d'éviter des frais de rappel inutiles. Le syndic explique que le service comptable envoie une demande de paiement de l'avance une seule fois et ce le 01/03/2024, et qu'ensuite chaque requête peut être consultée via la plateforme en ligne OpenSyndic.**

Le vote montre que l'assemblée générale approuve le budget pour l'exercice en cours à la majorité qualifiée nécessaire.

7	Explication et prise de décision concernant le(s) fonds de réserve global(aux) ou spécifique(s)	D'accord	Pas d'akkrd	Abstention
		0	686	172
	<b>Compter</b> 0 de 686	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejetée
	<b>En désaccord :</b>			<b>Absent</b> 0

**Abstention de :**

Un fonds de réserve est créé dans une EMV afin de pouvoir effectuer des travaux/réparations importants et imprévus sans devoir organiser un appel d'offres supplémentaire et séparé à cette fin. Il est bien entendu que l'utilisation d'un fonds de réserve ne peut être décidée que par une assemblée générale ou spéciale des copropriétaires. Le fait qu'un fonds de réserve ne puisse pas être récupéré lors de la vente d'un appartement et reste donc définitivement acquis à l'association des copropriétaires n'est pas non plus sans importance. Avec la nouvelle loi sur la copropriété, la constitution du fonds de réserve est devenue une obligation légale. Ce fonds doit représenter au moins 5 % du total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, il peut être décidé à la majorité des 4/5e de ne pas constituer ce fonds de réserve. Le vote montre que l'assemblée générale décide à la majorité qualifiée requise de ne pas constituer le fonds de réserve.

7.1	Explication et montant de la décision concernant la constitution d'un fonds de réserve	D'accord	Pas d'akkrd	Abstention
		0	686	172
	<b>Compter</b> 0 de 686	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejetée
	<b>En désaccord :</b>			<b>Absents</b> 0

**Abstention de :**

Il est proposé de constituer le fonds de réserve pour un montant de 4 800,00 €, soit 259445176 € du budget annuel. Si l'assemblée générale n'accepte pas le montant proposé, le montant minimum imposé par la loi sera pris en compte. Sur la base des charges communes ordinaires payées au cours de l'exercice précédent, ce montant minimum est de 2 400,00 euros (= 5 de 48 000,00 euros). Le vote montre que l'assemblée générale ne devrait pas effectuer de dépôt supplémentaire dans le fonds de réserve cette année. Les grands travaux d'investissement nécessitent déjà des efforts importants de la part de tous les copropriétaires.

7.2	Moment et mode de récupération pour l'accumulation du fonds de réserve	D'accord	Pas d'akkrd	Abstention
		0	686	172
	<b>Compter</b> 0 de 686	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejetée
	<b>En désaccord :</b>			<b>Absents</b> 0

**Abstention de :**

Ce point est caduc compte tenu du résultat du vote des points 7 et 7.1.

8	Juridique : Texte de coordination et bilinguisme de l'acte de base : demande de disposition	D'accord	Pas d'akkrd	Abstention
		686	0	172
	<b>Compter</b> 686 sur 686	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b>
	<b>Adopté</b> 0			<b>Absent</b>



Date : 20-02-2024 à 14:30

**Abstention de :**

Le syndic rappelle les décisions des assemblées générales suivantes :

- 23/04/2018 point 6 (Acte de base à adapter à la nouvelle législation)
- 15/04/2019 point 7 (rédaction de l'OIR qui ne figure plus dans l'Acte de base)
- 07/08/2023 point 4 (Texte de coordination et bilinguisme de l'acte de base)

Aucun rapport clair n'a été fait lors de la dernière réunion du 07/08/2023 concernant le financement de ce projet. Par conséquent, le syndic réitère ce point lors de la présente réunion et propose de demander une provision de 4 800,00 € pour financer ce projet. La société a déjà effectué les travaux préparatoires après le versement de la première tranche de 2 420,00 €, de sorte que les textes peuvent déjà être relus par les copropriétaires, mais ensuite une prochaine tranche de 2 420,00 € doit être versée à la société.

Après discussion, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale décide, à la majorité qualifiée nécessaire, d'appeler une provision de 4.800,00 €, à répartir selon la clé "tous les quotas". Cette provision sera demandée en deux versements lorsque les factures seront payables.

**9 Technique : Hall de rénovation**

Le hall d'entrée sera entièrement rénové selon les plans proposés par l'architecte et discutés lors des précédentes assemblées générales. L'architecte présente et explique le planning à l'assemblée. Ce planning a été mis à la disposition des copropriétaires présents.

**9.1 Hall de rénovation : le budget**

Un budget de 200 000 € a été initialement prévu par l'architecte. Sur cette base, le syndic a créé une réserve de 200 000,00 €. Une fois cette réserve constituée, le syndic a chargé l'architecte d'établir un échéancier et d'actualiser le budget. Lors de l'établissement du budget initial par l'architecte, il n'a pas été tenu compte du fait qu'il fallait également prévoir un budget pour les honoraires de l'architecte. D'autre part, les dépenses sont plus élevées que celles initialement prévues et, enfin, il faut appliquer la TVA à 21 et non à 6. Un budget a été envoyé aux copropriétaires avant cette réunion avec les chiffres les plus récents.

<b>9.1.1</b>	<b>Salle de rénovation : discussion et décision concernant des dispositions supplémentaires</b>	<b>D'accord</b>	<b>Pas d'accord</b>	<b>Abstention</b>
		686	0	172
		<b>Absents</b>		
<b>Compter</b>	686 sur 686	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b>
<b>Adopté</b>	0			50% + 1 <b>Décision</b>

**Abstention de :**

Le syndic suggère de demander un budget supplémentaire de 60 000 € pour payer les travaux du hall. Un copropriétaire propose d'étaler les récupérations sur plusieurs mois. La réquisition sera faite selon la clé "toutes quotes-parts", payable sous quinzaine.

Après discussion, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale décide, à la majorité qualifiée nécessaire, d'appeler une provision supplémentaire de 60.000,00 €, qui sera répartie selon la clé "tous les quotas". L'appel se fera en trois tranches de 20.000,00 € les 01/08/2024, 01/09/2024 et 01/10/2024 afin que toutes les factures puissent être payées à temps.

**10 Explication et décision sur les différents travaux communs à réaliser et leur mandatement éventuel.**

**10.1 Chauffage central**

Le rapport de l'inspection bisannuelle de l'installation de chauffage central actuelle n'est plus conforme à la législation en vigueur.

<b>10.1.1</b>	<b>Chauffage central : clarification et décision sur l'exécution des travaux et le choix du fournisseur</b>	<b>D'accord</b>	<b>Pas d'accord</b>	<b>Abstention</b>
		0	0	858
<b>Compter</b>	0 de 0	<b>Résultat</b>	0,0 %	<b>Actions requises</b>
				2/3 <b>Décision</b> Rejetée
				<b>Absent</b> 0

**Abstention de :**

Un devis a déjà été demandé à [ ] pour rendre l'installation conforme. Ces coûts estimés s'élèvent à [ ]

Date : 20-02-2024 à 14:30

43.115,25 € (21VAT inclus). Comme ces travaux dépassent le montant de 25.000,00 € prévu par le règlement intérieur, le suivi doit être confié à un expert. Le directeur commercial de [redacted] explique son offre. Il précise que l'isolation des tuyaux n'est pas encore incluse. Il a demandé un nouveau devis à une entreprise avec laquelle il travaille toujours. Le syndic a contacté l'expert M. [redacted] qui a supervisé les travaux de l'ouvrage central en 2018-2019. Cependant, l'assemblée n'a pas accepté de confier un nouveau mandat à [redacted]. Il est demandé au syndic s'il n'y a pas de recours contre l'ancien installateur ? Or, les avocats (copropriétaires) présents à cette réunion sont d'avis que cela est quasi-impossible.

- L'assemblée générale demandera au moins une offre supplémentaire.
- Le syndic a proposé de mandater [redacted] pour choisir le fournisseur après avoir reçu la deuxième offre.

Le vote montre que l'assemblée générale ne dispose pas de la majorité qualifiée requise pour commander les travaux et attend par conséquent une deuxième offre. Messieurs [redacted] mandatés par l'assemblée générale pour choisir le fournisseur dès réception du second devis. Ils contacteront au préalable (par l'intermédiaire du syndic) les autres copropriétaires pour leur demander leur avis.

10.1.2	Chauffage central : explication et méthode de décision pour le financement des travaux	D'accord	Pas d'accrd	Abstention
		0	0	858
<b>Compter</b>	0 de 0	<b>Résultat</b> 0,0 %	<b>Actions requises</b> 50% + 1	<b>Décision</b> Rejetée
<b>Abstention de :</b>				
<b>Absent</b> 0				

Le syndic propose de financer les travaux par un prélèvement supplémentaire unique de 43 000,00 € au prorata des quotes-parts de la copropriété et de comptabiliser les coûts sur la clé de répartition " toutes quotes-parts ". Le vote montre que l'assemblée générale n'accepte pas encore la proposition du syndic à la majorité qualifiée requise. La seconde offre doit être en possession avant que le montant final puisse être déterminé. Voir également le point 10.1 du présent rapport.

10.2 Veranda (marchand de journaux)

10.2.1	Porche (marchand de journaux) : Clarification et décision d'exécution des travaux sur la véranda	D'accord	Pas d'accrd	Abstention
		600	0	258
<b>Recensement</b>	600 sur 600	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b>	
2/3	<b>Décision</b> Adopté	0		
<b>Abstention de :</b>				

Des travaux de réparation urgents ont été effectués sur la toiture de la véranda du magasin de journaux. Mais compte tenu de l'état de cette toiture, il convient de renouveler l'ensemble de la toiture. Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote montre que l'assemblée générale décide à la majorité qualifiée nécessaire de réaliser ces travaux.

10.2.2	Veranda (marchand de journaux) : Explication des offres et choix du fournisseur	D'accord	Pas d'accrd	Abstention
		600	0	258
<b>Recensement</b>	600 sur 600	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Nombre d'actions requises</b>	
50% + 1	<b>Décision</b> Adopté	0		
<b>Abstention de :</b>				

Deux devis ont été demandés. L'un par le syndic et l'autre par le marchand de journaux :  
 - Sous-contruction : 9 038,55 € (TVA 21 259445176 incluse)  
 - " " : 8 324,80 € (21TVA inclus)  
 Le syndic n'a pas d'expérience avec la société [redacted], mais compte tenu de la différence de prix, il convient de choisir la moins chère.  
 Toutefois, il sera nécessaire de passer par les locaux d'EXKI pour effectuer les travaux. L'accès au toit est situé dans le restaurant d'EXKI. L'entrepreneur devra donc se concerter avec EXKI en termes de planning, afin qu'il ne soit pas nécessaire de "traverser" le restaurant aux heures d'affluence.  
 Après discussion, il est procédé au vote. Le vote montre que l'assemblée générale décide à la majorité qualifiée nécessaire de faire réaliser ces travaux par la société Underreconstruction. Le syndic est mandaté pour signer le devis.

Date : 20-02-2024 à 14:30

10.2.3	Porche (marchand de journaux) : Explication et méthode de décision pour le financement des travaux	D'accord	Pas d'accrd	Abstention
		600	0	258
		<b>Absent</b>		
	<b>Recensement</b>	600 sur 600	<b>Résultat</b>	100,0 %
	50% + 1 <b>Décision</b>	Adopté	0	
		<b>Nombre d'actions requises</b>		

**Abstention de :**

Le syndic propose de financer les travaux par un prélèvement supplémentaire unique de 9 000,00 € au prorata des quotes-parts de la copropriété et de comptabiliser les coûts sur la clé de répartition " toutes quotes-parts ".  
Le vote montre que l'assemblée générale a accepté la proposition du syndic à la majorité qualifiée requise.

11	Modification du zonage du sous-sol VP (entre les sous-sols 2 et 3)	D'accord	Pas d'accrd	Abstention
		686	0	172
		<b>Absents</b>		
	<b>Compter</b>	686 sur 686	<b>Résultat</b>	100,0 %
	Adoptée	0	<b>Nombre d'actions requises</b>	4/5 <b>Décision</b>

**Abstention de :**

L'adoucisseur d'eau privé d'EXKI se trouve dans le local de chauffage central (commun). Comme ce local doit être fermé (par une porte coupe-feu) et n'est accessible qu'aux personnes autorisées, cet adoucisseur d'eau ne peut plus être entretenu et doit donc être déplacé. Le syndic propose de faire déplacer cet adoucisseur d'eau au sous-sol VP (entre les sous-sols 2 et 3) aux frais d'EXKI. Pour qu'EXKI puisse déplacer son adoucisseur d'eau dans une autre partie commune (ils n'ont pas de sous-sol eux-mêmes), cela doit être soumis à l'approbation d'une assemblée générale. Un changement de zonage doit être approuvé par au moins 4/5 des copropriétaires présents.  
Le mandataire précise qu'il s'agit d'une solution provisoire permettant à EXKI d'étudier des solutions alternatives.  
Après discussion, il est procédé à un vote. Le vote montre que l'assemblée générale décide, à la majorité qualifiée nécessaire, d'autoriser EXKI à placer temporairement son adoucisseur d'eau dans le sous-sol VP (entre les sous-sols 2-3). Toutefois, le déménagement doit être effectué avant que les travaux sur le chauffage central ne soient terminés.

**12** Varia

Les copropriétaires et le syndic soulèvent les points suivants (qui ne peuvent être tranchés aujourd'hui) :

- Lors d'une récente visite de l'immeuble, le syndic a constaté qu'il y avait deux compteurs d'eau froide dans l'immeuble. L'un mesure l'eau qui passe par le détartreur pour arriver à EXKI et l'autre mesure l'eau qui arrive au magasin de journaux et aux différents étages. Lors de la réunion, le syndic a distribué un aperçu des évolutions (31/01/2024 - 20/02/2024) des compteurs et a dû constater que cette courte période reflétait qu'EXKI consomme 80,2 de l'eau et les autres copropriétaires 19,8. Cependant, il ne peut pas confirmer à 100 que le même constat sera fait si la période d'évaluation est d'un an. Cela explique pourquoi certains copropriétaires ont des factures d'eau élevées alors qu'ils ne consomment pratiquement pas d'eau. Le syndic signale également que de nouveaux compteurs seront installés par Techem, ce qui permettra également de répartir le coût de l'eau froide à l'avenir.
- Une publicité a été apposée sur la façade de l'immeuble. Un copropriétaire fait remarquer que l'acte de base interdit l'apposition de publicité sur la façade. Voir les articles 51 et 63. Il est demandé au syndic d'approfondir la question et de prendre les mesures nécessaires pour communiquer ce fait à tous les copropriétaires afin qu'ils puissent prendre les mesures nécessaires pour se conformer à l'acte de base (et/ou au règlement d'ordre intérieur).

Le président remercie tous les copropriétaires présents pour leur contribution constructive à cette réunion.

La réunion se terminera à 17h15.



# RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date : 20-02-2024 à 14:30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - CONCLUSION

---

Lu et approuvé

Date d'entrée en vigueur

Nom et prénom Signature

