

PROCES-VERBAL

de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP JUPITER

Avenue de la Réforme 76/Avenue Van Overbeke 196 à 1083 Bruxelles

BCE : 0850.233.308

Date : 13/10/2021

Début de la réunion : 19h.15'

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 63 copropriétaires sur 118, représentant 5.701 quotités sur 10.000 quotités.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Comme la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée en assemblée générale (la 1^{ère} quinzaine du mois d'octobre), il est rappelé que les copropriétaires doivent spontanément faire parvenir au syndic par écrit au minimum 4 semaines avant la période prévue de l'AG (article 577-6, §3) les points qu'il souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'AG

Il est demandé à toute personne quittant l'assemblée en cours de séance de bien vouloir le signaler.

Rappel

Suite aux nouvelles impositions de l'Ipi, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été prises lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.

Toutefois, à la demande du conseil de copropriété, le syndic a rédigé un second procès-verbal dactylographié (meilleure lecture).

D'autre part, le PV ne doit reprendre que les décisions des votes et ne doit plus stipuler les divers commentaires émis lors de la réunion.

Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français.

Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande.

2.- Nomination du Président d'un Secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée est présidée conjointement par

Le secrétaire de l'assemblée générale est le syndic.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

3.- Constat d'approbation du procès-verbal des assemblées du 07/10/2019

Aucune remarque, ni recours n'a été fait dans le délai légal.

Le Procès-verbal est dès lors approuvé.

4.- Rapports du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

- Rapport du commissaire aux comptes 2020/2021
- Rapport du conseil de copropriété 2019/2020
- Rapport du conseil de copropriété 2020/2021

Les rapports ont été joints aux convocations et commentés en séance. Aucune remarque n'a été formulée par les copropriétaires à l'assemblée.

Le conseil sollicite le syndic de rappeler la firme CBJ afin de finaliser les travaux d'étanchéité : remise en place des terres où il n'y a plus d'infiltrations et enlèvement des terres au coin B de la façade où il faut encore remédier à des infiltrations en sous-sol.

5.- Etat des procédures judiciaires en cours fournisseurs et copropriétaires

Fournisseurs : Néant

Copropriétaires

Appartement I3 : Solde de 7.438€

1^{er} Jugement le 20/09/2020 : plan de paiement non respecté

2^{ème} Jugement en date du 15/09/2021 : le propriétaire ne s'est pas présenté. Le juge de Paix a donc demandé une nouvelle audience le 13/10/2021 où le propriétaire ne s'est à nouveau pas présenté : il y aura donc un jugement par défaut.

L'avocat représentant l'ACP, Maître Van Ermen attend donc l'envoi des conclusions du jugement – délai d'un mois

- En cas de non suivi du jugement (délai d'un mois à la réception du jugement), il y aura dans ce cas une signification du jugement.
- Si pas de respect du paiement, le syndic mandatera M^{re} Van Ermen afin de procéder à une saisie du bien avec désignation du notaire pour une vente publique.

6.- Etat des sinistres et indemnité payée par l'assurance

Voir document explicatif annexé à votre convocation.

Sinistre PH 2021-05-01 DE

Il y a une erreur au niveau de la transcription du montant du devis : le montant du devis de Couleur Deco est de 2.350€ et pas 21.350€. Entre-temps, le dossier se finalise et la firme Gobati a été mandatée par le syndic (au lieu de Couleur Deco) pour effectuer les travaux des dégâts consécutifs ; et ce en fonction de la somme accordée par l'assurance ; soit la somme de 1.320€

7a1.- Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 1/6/2019 au 31/5/2020

Les comptes et bilan du 01/06/2019 au 31/05/2020 sont approuvés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

7a2.- Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 1/6/2020 au 31/5/2021 * annexe 1

Les comptes et bilan du 01/06/2020 au 31/05/2021 sont approuvés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

Par l'approbation des comptes, les remboursements pourront être effectifs dès le lendemain de votre AGS et les montants débiteurs devront être payés endéans les 8 jours.

7b.- Approbation de payer les factures suivantes par le fonds de Réserve

* Facture du 30/11/2020 de la firme Dizziness de 8.092,92€ (travaux façade de Janvier 2020 à Septembre 2020)

* Facture du 30/04/2020 de la firme CBJ de 3.364,01€ (étanchéité des garages)

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

7c.- Pour information : prime B1 Isolation Toiture

Réception de 18.000€ versés sur le compte d'épargne (Fonds de Réserve) de l'ACP en date du 18/05/2020

8.- Décharges

a.- Au syndic Immo Heymans

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Aux membres du conseil de copropriété

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

c.- Au commissaire aux comptes

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

9. Reconduction du contrat du syndic * Quorum requis : majorité absolue

Le mandat de syndic sprl Immo Heymans représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à l'unanimité jusqu'à la prochaine AGS.

Monsieur Heymans et Madame Hanneuse vous remercient vivement de réitérer votre pleine confiance.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

10.- Nomination des membres du conseil de copropriété * Quorum requis : majorité absolue

Il est vivement demandé que des copropriétaires se présentent pour faire partie du Conseil de Copropriété ; le nombre de membres du Conseil devrait être de TROIS !!

a - Des membres du conseil de copropriété (vote par membre) * se présentent :

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Du commissaire aux comptes : se présente :

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

11.- Frais de Fonctionnement des membres du conseil * Quorum requis : majorité absolue.

a.- des membres du conseil de copropriété

- 50€/mois pour le membre actif aux divers travaux ; d
- 25€/mois pour le membre non actif aux divers travaux ; dont l

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- du commissaire aux comptes : 50€/an

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

12.- Frais de Fonctionnement pour le placement des plaquettes * Quorum requis : majorité absolue.

Après débats il a été décidé que le remplacement des plaquettes (sonnettes et boîte aux lettres) et document A4 dans les ascenseurs sera exécuté par les membres du conseil de copropriété : l'organisation se fera au sein du conseil.

Il sera désormais porté en compte au copropriétaire entrant ou qui change de locataire (en frais privatifs) la somme forfaitaire de 20,00€. Ces sommes seront versées sur le compte Epargne (Fonds de Réserve) de l'ACP Jupiter.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

13.- Parlophonie dans la colonne B - problème de caméras et de sonnerie* Quorum requis : majorité absolue

L'assemblée marque son accord unanime de donner mandat aux membres du conseil de copropriété afin de choisir « en bon père de famille » la société qui sera chargée de ces travaux ainsi que de gérer le suivi du chantier avec un budget de 5.000 € + TVA à charge du Fonds de Réserve

Ce même problème se manifeste également dans la colonne D (appartement D6).

NB S'il s'avère que le défaut est dû à l'appareil dans l'appartement ou à une mauvaise utilisation de cet appareil, les frais seront portés privativement en compte au propriétaire de l'appartement où se trouve cet appareil.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

14. Budgets

a.- **Provisions pour les Dépenses Courantes * Quorum requis : majorité absolue.**

Dépenses courantes Exercice 2019/2020 : 303.999€ - 80.000€ Fonds de Réserve) = 223.999€

Dépenses courantes Exercice 2020/2021 : 300.898€ - 80.000€ Fonds de Réserve) = 220.898€

- Budget : maintien d'appel de 6,25€/quotité/trimestre = 62.500€/trimestre, soit 250.000€ annuels

Dates d'appel : 01/12/2021 - 01/03/2022 - 01/06/2022 - 01/09/2022 et paiement dans les 30 jours de l'appel

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- **Fonds de Réserve * Quorum requis : majorité absolue**

- **Fonds de Réserve arrêté au 31/08/2021 : 266.670€**

Budget : maintien d'appel de 2€/quotité/trimestre = 20.000€/trimestre, soit 80.000€ annuel

Dates d'appel : 01/12/2021 - 01/03/2022 - 01/06/2022 - 01/09/2022 et paiement dans les 30 jours de l'appel

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

15. Travaux votés AGS 10/10/2018 et mis en suspens à l'AGS du 07/10/2019

15.1 Placement des caméras

Il est prévu le placement des caméras aux endroits suivants :

- caméras entrée avant ; entrée arrière (local vélos)
- caméras local poubelles
- caméra sortie de l'ascenseur au sous-sol (colonnes DEF)

L'assemblée marque son accord à l'unanimité de donner mandat aux membres du conseil de copropriété afin de choisir « en bon père de famille » la société qui sera chargée de ces travaux ; ainsi que de gérer le suivi du chantier avec un budget de 7.500€ + Tva - à charge du Fonds de Réserve

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

16. Grand travaux et budget pour ceux-ci

16.1 Remplacement des conduites principales d'eau froide dans la galerie des caves et les colonnes montantes avec placement des compteurs à radio fréquence (RF), vannes et clapets anti retour (via Fonds de réserve) * Quorum requis : majorité 2/3

L'assemblée marque son accord à l'unanimité de donner mandat aux membres du conseil de copropriété afin de choisir « en bon père de famille » la société qui sera chargée de ces travaux et de gérer le suivi du chantier avec un budget de 120.000 € + TVA - à charge du Fonds de Réserve

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

16.2 Isolation et étanchéité toiture du 12^{ème} étage (via Fonds de réserve) * Quorum requis : majorité 2/3

La firme ACI Toiture a remis son offre de prix pour la somme de 85.472€ + Tva

Compte tenu du travail bien exécuté par ACI pour la toiture au-dessus des penthouses, le conseil propose de ne pas demander d'autres offres et de confier les travaux (toitures du 12^{ème} étage) à la firme ACI.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité de mandater directement la firme ACI Toiture et de donner mandat aux membres du conseil de copropriété afin de gérer le suivi du chantier.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

16.3 Placement d'un adoucisseur d'eau sur le circuit d'eau froide (via Fonds de Réserve)* Quorum requis : majorité 2/3

Ce point est refusé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 0 quotité

Non : 5.701 quotités

Abstention : 0 quotité

17. Travaux futurs : Pour Information et budget pour ceux-ci

Présentation des informations par les membres du conseil

17.1- Isolation et parement des façades

Sur base d'une analyse des façades et d'un devis, ces frais d'isolation et de parement s'élèveraient à environ 900.000€ +Tva.

Il est rappelé que diverses autres mesures d'économie ont déjà été réalisées :

- **le remplacement des chaudières en 2014**
économie de 50% en comparant les consommations de gaz en 2010 et les consommations d'aujourd'hui – voir tableau ci-joint * *annexe 2*
- **le remplacement des châssis de certains appartements**
il est vivement conseillé de remplacer les vieux châssis qui causent d'importantes pertes de chaleur et d'énergie
NB : les châssis de fenêtres sont privatifs !!

Pour ce point en particulier, le syndic adressera un courrier aux copropriétaires dans le but de procéder à un recensement des propriétaires ayant placé des nouveaux châssis et des propriétaires possédant encore les vieux châssis.

L'isolation de la façade ne représente que 20% d'économie d'énergie, raison pour laquelle l'option de ces travaux de 900.000€ ne sera pas prise en considération.

Toutefois, le conseil propose donc de faire enlever toutes les mosaïques et de les remplacer, soit par un cimentage, soit par des panneaux. Ce sujet sera représenté lors de l'AGS d'octobre 2022 avec présentation de plusieurs devis. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

17.2- Bornes pour chargement des voitures électriques

Il est vivement rappelé qu'il est INTERDIT de consommer l'électricité des communs pour des fins privées. L'électricité dans les garages est COMMUNE. Certains garages sont équipés de compteurs de passage permettant aux occupants d'utiliser l'électricité à leurs fins privées, mais cette installation ne permet pas de charger des voitures électriques.

Pour les propriétaires de véhicules électriques ; ces derniers sont invités à charger leurs voitures aux bornes publiques dans le quartier.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

17.3 Etanchéité de la galerie des garages sous le parking arrière

- Approbation de déléguer les membres du conseil de copropriété pour la gestion du dossier de l'étanchéité de la galerie des garages sous le parking arrière - Budget Proposé : /

Monsieur Giraldo cite différentes propositions de travaux, dont :

1/ Placer un derbigum sur toute la surface du parking arrière ;

2/ Décaper l'asphalte + remettre une étanchéité + remplacer l'asphalte : cette solution est beaucoup plus onéreuse

Le conseil élaborera donc la solution n° 1 et présentera le projet avec un budget lors de l'AGS d'octobre 2022.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

18.- Demande des copropriétaires

a. -Demande

- Processus de délivrance – d'activation et de désactivation des badges des portes d'entrées et de la barrière du parking
Voici la procédure mise en place par le syndic.

- Touch et télécommandes en stock chez le syndic ;
- Remise uniquement au propriétaire sur présentation de sa carte d'identité
- Si Locataire : présentation de la procuration signée du propriétaire stipulant le nombre exact à remettre + copie de la carte d'identité du propriétaire et présentation de la carte d'identité du locataire

Toutefois, le syndic a laissé 10 télécommandes et 20 touches chez la concierge (Madame Urbain) qui doit également respecter la procédure de remise ci-avant.

Chaque touch est numéroté et donc répertoriée nominativement selon les propriétaires ; ceci permettant un contrôle.

Les télécommandes ne sont pas numérotées ; mais à chaque remise d'une télécommande, le nom du propriétaire est également enregistré.

b. -Demande de

- Demande d'effectuer le curage annuel de la colonne WC de la colonne D

Sur base des explications du représentant de Madame Bos, il s'avère indispensable de remplacer une partie de la colonne totalement obstruée par du calcaire.

Par le fait que Madame Bos remplacera d'ici peu sa baignoire par une douche, le syndic mandatera un plombier pour d'une part, casser le mur dans le but d'accéder à la colonne concernée et d'autre part, procéder au remplacement de la colonne obstruée. S'agissant d'une conduite commune, tous les frais seront actés en charges communes courantes.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

c. -Demande de

- Demande de l'autorisation de garer 2 voitures en face du petit muret à l'entrée du parking

Ce point est refusé à l'unanimité compte tenu de l'obligation de permettre en tout temps le passage des camions des pompiers

Détail des votes

Oui : 0 quotité

Non : 5.701 quotités

Abstention : 0 quotité

19.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures souscrits par l'ACP

a.- Contrat Fournisseurs

Fournisseur	Rubrique	Date Contrat	Durée Contrat	Prix Annuel Htva
F.P.S	Protection Incendie	01-06-2013	1 an	947,00 €
Kone	Lift	01-01-2017	5 ans	13.397,00 €
ATK	Contrôle Lift	07-03-2018	3 ans	1.197,00 €
AIB Vinçotte	Contrôle Incendie	01-09-2010	1 an	857,00 €
Viper	Accès 9 portes	28-02-2020	3 ans	351,00 €
Viper	Barrière Parking	28-02-2020	3 ans	290,00 €
Viper	Porte de Garage	01-01-2019	3 ans	297,00 €
Sanipro	Curage des égouts – Démission par Sanipro	03-01-2014	3 ans	3.000,00 €
Tem	Entretien Chaudières	01-02-2012	1 an	2.751,00 €
TT Eau	Entretien Adoucisseur	01-01-1983	1 an	675,00 €
Techem (BSL)	Relevé des compteurs	07-10-2019	10 ans	*****
Bruxelles Propreté	Ramassage poubelles	14-01-2013	1 an	240,00 €
Animal Pest Control	Traitement Mouchettes	10-01-2013	1 an	370,00€
Animal Pest Control	Traitement nuisibles - Résilié	10-01-2013	1 an	0€
Claude Coremans	Jardinier	01-03-2012	1 an	4.980,00€
Trinergy	Négociation contrat énergie	11-06-2012	1 an	30% s/économies
Hydrobru	Fourniture Eau		*****	*****
Electrabel	Fourniture énergie	13-02-2008	1 an	*****
	Concierge	12-05-1997	*****	14.980,00€
Charges Patronales	Concierge			15.436,00€
Partena	Secrétariat Social	28-02-2014	1 an	882,00 €
Mensura	Protection Travail	01-01-2013	1 an	125,00 €
Fav & Co	Courtier d'assurance	01-01-2013	1 an	*****
AG	Assurance	01-01-2013	1 an	13.813,00 €
Immo Heymans	Syndic	01-12-2011	1 an	16.170,00€

19b.- Contrat Fournisseur en cas de carence de services * *Quorum requis : majorité absolue*

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toute carence constatée et non remédiée après mise en demeure d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire. Durant la période transitoire, le syndic procédera aux actes conservatoires et d'administration pour le remplacement. Le syndic est chargé d'évaluer les contrats de fournitures habituelles les plus adaptées pour la copropriété. Il propose de regrouper certains contrats chez un même fournisseur et ainsi, par le nombre, pouvoir négocier des conditions avantageuses au profits de la copropriété. Ce point sera toujours appliqué en collaboration avec les membres du conseil.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

19c.- Pour Rappel concernant les contrats avec la société Animal Pest Control

- Contrat Mouchettes : renom donné le 30/10/2019 – fin du contrat le 31/10/2021
- Contrat Nuisibles : renom donné le 30/10/2019 – fin du contrat le 31/01/2020

Proposition de souscrire un nouveau contrat Mouchettes avec la firme Extermina

** Quorum requis : majorité absolue*

- Prix proposé par traitement pour 9 terrasses – 1 passage annuel : 245€ + Tva

L'assemblée marque son accord à l'unanimité de souscrire un contrat « Mouchettes » avec la firme Extermina dont le coût d'un passage de 245€ + Tva.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

19d.- Proposition de souscrire un nouveau contrat pour le curage des égouts et vidange des dégraisseurs

** Quorum requis : majorité absolue*

L'assemblée marque son accord à l'unanimité de donner mandat aux membres du conseil de copropriété afin de choisir « en bon père de famille » la meilleure société au niveau qualité/prix.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

19e.- Approbation de renoncer – ou - maintenir le contrat de maintenance Lift avec la société Kone

** Quorum requis : majorité absolue*

L'assemblée donne son accord à l'unanimité de résilier le contrat avec la firme Kone ; le contrat prendra fin le 31/06/2022.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

Vu la décision de résilier le contrat avec Kone, l'assemblée marque son accord à l'unanimité de donner mandat aux membres du conseil de copropriété afin de choisir « en bon père de famille » la meilleure société au niveau qualité/prix.

Détail des votes

Oui : 5.701 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

19f- Pour Information : Contrat avec la firme AMC Maintenance – Monsieur Mendez

Monsieur Mendes a cessé ses activités.

La nouvelle société, assurant le remplacement de Madame Urbain pendant ses congés/maladie est la société MR Belgium.

20. POUR INFORMATION

Les occupants sont priés de vérifier les joints souples autour des tables de travail en cuisine, autour des douches et bains et autour des carrelages en terrasses afin d'éviter des infiltrations dans les niveaux inférieurs et de remplacer les joints défectueux. Toutes infiltration due à des joints défectueux engagera leur responsabilité en cas de dégâts.

OBSERVATIONS

- Coupure du Chauffage du 15/06 au 15/09

• Problème d'Humidité dans les appartements

Après vérifications dans plusieurs appartements, il peut être confirmé que cette humidité est le résultat de

condensation en superficie aux points froids dans les appartements et ce par suite :

- manque d'aération dans la pièce concernée ;
- présence d'une humidité conséquente (séchage du linge sur un séchoir, fonctionnement de diverses machines dont le séchoir électriques, vapeurs de cuisine, de salles de bains etc....

21. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Tous les points proposés ayant été épuisés, le PV ayant été relu et signé, la séance est levée à ... 21.250.

I
C
F
S
F

Bilan après répartition au 31/05/2021

ACTIF		PASSIF	
312 - Stocks badges	1 503.85	100 - Fonds de roulement général	17 030.29
313 - Stocks télécommandes	909.40	14 - Résultat exercice	2.24
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-30 817.33	160 - Fonds de réserve général	256 411.48
481008 - Sinistre PH-2020-05-01-DE	203.86	440 - Fournisseurs	18 307.53
481009 - Sinistre PH-2021-05-02-DE - Robyns H1	405.30	499 - Divers	261.26
481010 - Sinistre PH-2021-05-01	240.00	4992 - Arrondis créditeurs	6.06
492 - Charges à imputer	2 500.42		
550 - Compte vue Réserve	255 641.48		
BBRUBEBB BE37363489402628	255 641.48		
551 - Compte vue Roulement	61 431.88		
Caisse	332.16		
BBRUBEBB BE49310140619471	61 099.72		
292 018.86		292 018.86	

Jupiter

consommation de gaz pour chauffage et eau chaude

	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
en Euros	113.585		116.398	96.703	64.883	53.360	54.179	56.421	55.324	59.254	55.804

nouvelles
chaudières
en octobre
2014

isolation des façades

estimation pour isolation des façades arrière de l'immeuble Jupiter

848.000 € plus frais permis de bâtir= honoraires architecte
prime possible 50,00€/M2 x 2.000 M2 = 100.000 €

offre pour isolation et parement MINERVE

façades latérales et avant appartements A,B, C et D	532.000 €	TTC
façades arrières appartements A, C, D, F, G, I	252.000 €	TTC
façades latérales et avant appartements I, H, G et F	532.000 €	TTC
façades appartements E	312.000 €	TTC

Annexe 2

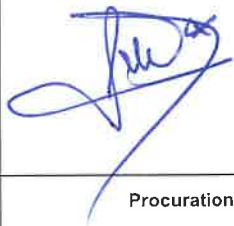
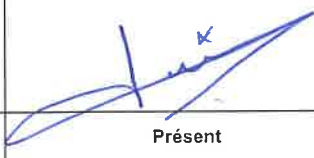
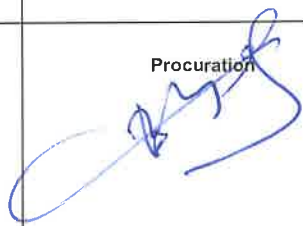
Feuille de présence

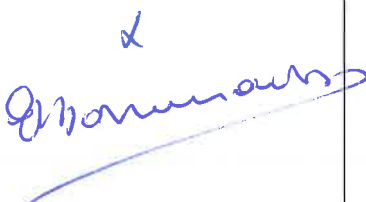
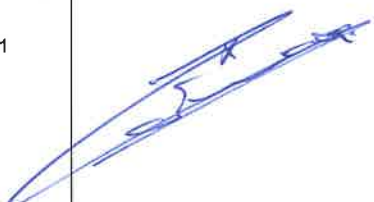
Assemblée générale du 13/10/2021 à 18h30
Avenue Van Overbeke 196/ Avenue de la Réforme 76 1083
Bruxelles

Jupiter (N. Entr. : 0850233308) Avenue Van Overbekelaan 196
1083 Bruxelles 01/06/2020 - 31/05/2021

Immo Heymans sprl bvba

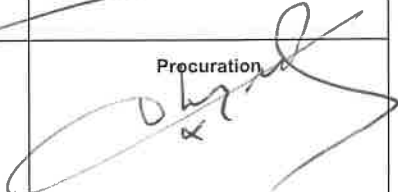
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg 1082 Bruxelles - Brussel Tél. : 02/377.16.42 / Fax : Numéro BCE : 0842.066.403

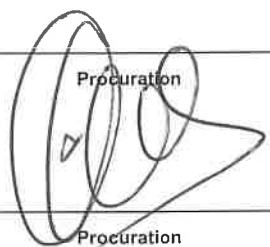
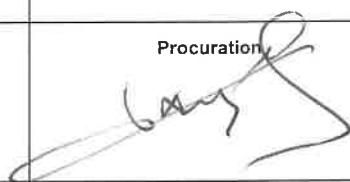
Copropriétaire	Quotités	Signature	
	81 (HABITATIONS C02) 7 (GARAGE Gar42) Total : 88	Présent	Procuration 
	81 (HABITATIONS B05) Total : 81	Présent 	Procuration
	81 (HABITATIONS C12) Total : 81	Présent	Procuration
	68 (HABITATIONS I10) 7 (GARAGE Gar79) Total : 75	Présent	Procuration 
	81 (HABITATIONS A11) 7 (GARAGE Gar58) Total : 88	Présent	Procuration 
	81 (HABITATIONS A12) 7 (GARAGE Gar05) 7 (GARAGE Gar06) Total : 95	Présent	Procuration

88 (HABITATIONS D09) 7 (GARAGE Gar72) 7 (GARAGE Gar67) Total : 102	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS D07) Total : 81	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS D02) 7 (GARAGE Gar37) Total : 88	Présent	Procuration
94 (HABITATIONS G10) 7 (GARAGE Gar23) Total : 101	Présent 	Procuration
88 (HABITATIONS D08) Total : 88	Présent	Procuration
73 (HABITATIONS C. Rez (H00)) Total : 73	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS B03) 7 (GARAGE Gar70) Total : 88	Présent 	Procuration

4

214

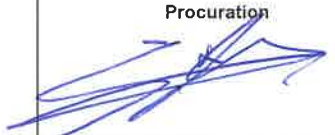
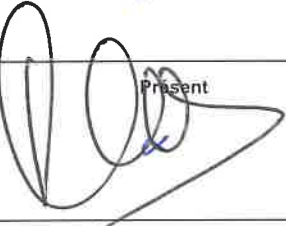
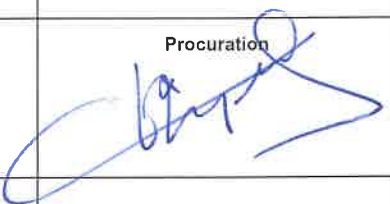
81 (HABITATIONS C08) 7 (GARAGE Gar68) Total : 88	Présent	Procuration 
88 (HABITATIONS F12) Total : 88	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS A09) 7 (GARAGE Gar75) Total : 88	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS D04) 7 (GARAGE Gar46) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS B09) 7 (GARAGE Gar40) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS C01) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS D12) Total : 81	Présent	Procuration

88 (HABITATIONS E08) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS H06) 7 (GARAGE Gar13) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS A08) Total : 81	Présent	Procuration 
68 (HABITATIONS I08) Total : 68	Présent 	Procuration
7 (GARAGE Gar20) Total : 7	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS I09) 7 (GARAGE Gar55) Total : 88	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS E07) Total : 88	Présent	Procuration 
94 (HABITATIONS G08) 7 (GARAGE Gar80) Total : 101	Présent 	Procuration

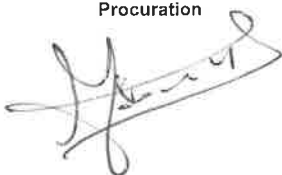
4

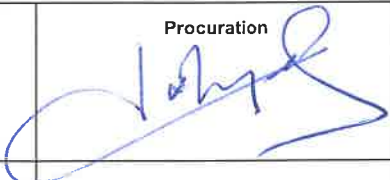
338

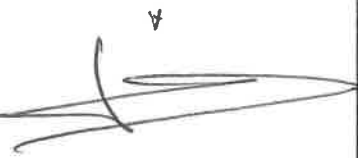
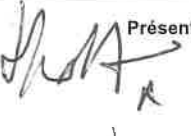
81 (HABITATIONS F09) 7 (GARAGE Gar33) Total : 88	Présent	Procuration
70 (HABITATIONS C06) Total : 70	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS G02) 7 (GARAGE Gar09) Total : 88	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS I04) Total : 81	Présent	Procuration
92 (HABITATIONS I11) 7 (GARAGE Gar19) Total : 99	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS A10) 7 (GARAGE Gar28) Total : 88	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS F01) Total : 88	Présent 	Procuration

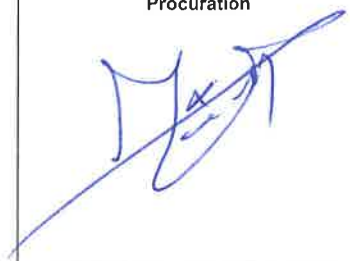
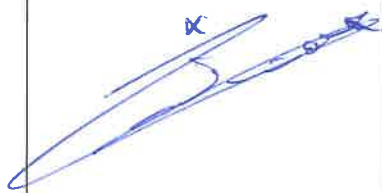
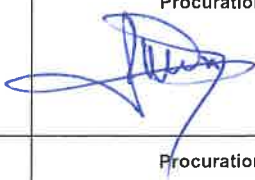
	76 (HABITATIONS F11) Total : 76	Présent 	Procuration
	81 (HABITATIONS C10) 7 (GARAGE Gar60) Total : 88	Présent 	Procuration
	81 (HABITATIONS G05) Total : 81	Présent	Procuration 
so	88 (HABITATIONS D10) 7 (GARAGE Gar36) Total : 95	Présent	Procuration
	92 (HABITATIONS I12) 7 (GARAGE Gar49) Total : 99	Présent 	Procuration
	81 (HABITATIONS B08) Total : 81	Présent 	Procuration
	88 (HABITATIONS E09) Total : 88	Présent	Procuration 
	81 (HABITATIONS I05) 7 (GARAGE Gar54) Total : 88	Présent	Procuration

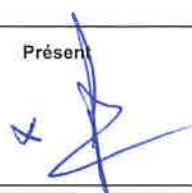
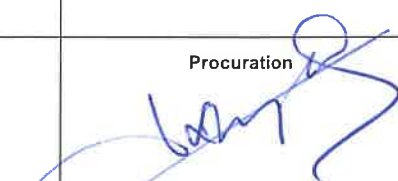
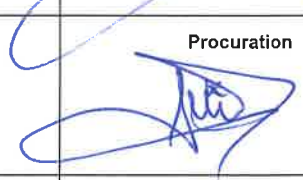
8(6.) 437(513).

39 (HABITATIONS D00) 7 (GARAGE GAR73) Total : 46	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS E10) 7 (GARAGE Gar32) Total : 95	Présent	Procuration 
88 (HABITATIONS E11) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS G03) 7 (GARAGE Gar81) Total : 88	Présent	Procuration
113 (HABITATIONS D13) 7 (GARAGE Gar04) Total : 120	Présent 	Procuration
92 (HABITATIONS A06) 7 (GARAGE GAR29) 7 (GARAGE Gar57) Total : 106	Présent 	Procuration

81 (HABITATIONS G07) Total : 81	Présent	Procuration 
69 (HABITATIONS F03) 81 (HABITATIONS H11) Total : 150	Présent	Procuration 
7 (GARAGE Gar08) Total : 7	Présent	Procuration
100 (HABITATIONS D11) 7 (GARAGE gar12) Total : 107	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS C05) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS C04) 7 (GARAGE Gar38) Total : 88	Présent 	Procuration
7 (GARAGE Gar07 (Box7)) Total : 7	Présent	Procuration

92 (HABITATIONS A07) 7 (GARAGE Gar45) Total : 99	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS F02) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS F10) 7 (GARAGE Gar35) Total : 88	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS F05) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS C09) 7 (GARAGE Gar43) Total : 88	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS E00) Total : 81	Présent	Procuration
162 (HABITATIONS AB2) 14 (GARAGE Gar63-64) Total : 176	Présent	Procuration

88 (HABITATIONS F04) 7 (GARAGE Gar48) Total : 95	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS I03) Total : 81	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS E01) 7 (GARAGE Gar76) Total : 95	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS H10) 7 (GARAGE Gar61) 7 (GARAGE Gar62) Total : 95	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS F08) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS I06) Total : 81	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS G01) Total : 81	Présent	Procuration

88 (HABITATIONS D05) 7 (GARAGE Gar52) Total : 95	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS E12) Total : 88	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS H03) Total : 81	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS I01) 7 (GARAGE Gar30) Total : 88	Présent 	Procuration
88 (HABITATIONS E06) Total : 88	Présent	Procuration 
88 (HABITATIONS E02) Total : 88	Présent	Procuration 
70 (HABITATIONS G12) 7 (GARAGE Gar17) Total : 77	Présent	Procuration
113 (HABITATIONS F13) 7 (GARAGE Gar74) Total : 120	Présent	Procuration 

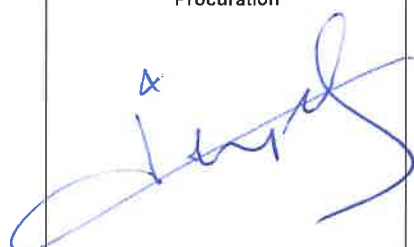
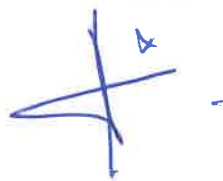
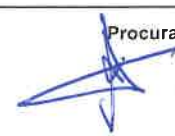
6

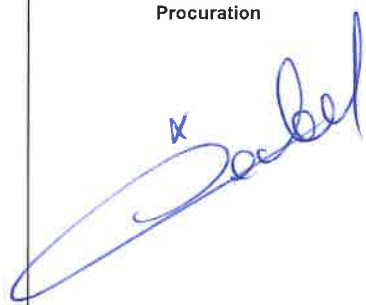
553

81 (HABITATIONS B11) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS B04) 7 (GARAGE GAR59) Total : 88	Présent 	Procuration
7 (GARAGE GAR65) Total : 7	Présent	Procuration
73 (HABITATIONS B00) Total : 73	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS I07) 7 (GARAGE Gar53) Total : 88	Présent	Procuration
162 (HABITATIONS AB1) 7 (GARAGE GAR01) 7 (GARAGE Gar02) 7 (GARAGE Gar03) Total : 183	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS H01) 7 (GARAGE Gar71) Total : 88	Présent	Procuration

11

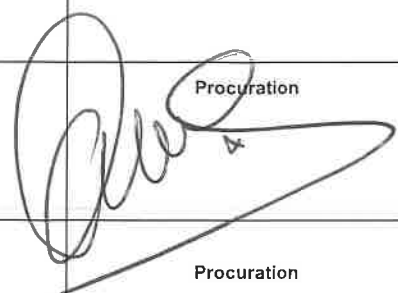
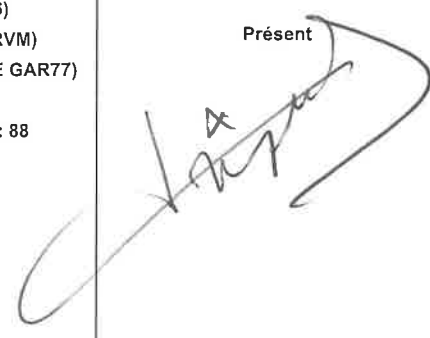
00

88 (HABITATIONS F06) 7 (GARAGE Gar16) Total : 95	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS B07) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS G06) 7 (GARAGE Gar18) Total : 88	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS H05) Total : 81	Présent 	Procuration
7 (GARAGE GAR50) Total : 7	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS E04) 7 (GARAGE Gar27) Total : 95	Présent	Procuration 
88 (HABITATIONS E03) Total : 88	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS H08) Total : 81	Présent 	Procuration

81 (HABITATIONS G09) Total : 81	Présent 	Procuration
70 (HABITATIONS G11) Total : 70	Présent	Procuration
100 (HABITATIONS D03) 7 (GARAGE Gar24) 7 (GARAGE Gar25) Total : 114	Présent 	Procuration 
81 (HABITATIONS H07) 7 (GARAGE Gar10) 7 (GARAGE Gar11) Total : 95	Présent	Procuration 
70 (HABITATIONS C07) Total : 70	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS A04) Total : 81	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS C11) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS H12) 7 (GARAGE Gar78) Total : 88	Présent	Procuration 

5

459.

81 (HABITATIONS C03) Total : 81	Présent 	Procuration
88 (HABITATIONS E05) Total : 88	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS B06) 7 (GARAGE Gar41) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS B10) 7 (GARAGE Gar69) Total : 88	Présent	Procuration
7 (GARAGE Gar34) Total : 7	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS B12) 7 (GARAGE Gar47) Total : 88	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS D06) 0 (GARVM) 7 (GARAGE GAR77) Total : 88	Présent 	Procuration

3

957

81 (HABITATIONS I02) Total : 81	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS H09) 7 (GARAGE Gar26) Total : 88	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS G04) Total : 81	Présent	Procuration 
39 (HABITATIONS F00) Total : 39	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS H02) 7 (GARAGE Gar22) Total : 88	Présent 	Procuration
81 (HABITATIONS A05) 7 (GARAGE GAR44) 7 (GARAGE Gar39) Total : 95	Présent 	Procuration

7 (GARAGE GAR66) 81 (HABITATIONS H04) 7 (GARAGE Gar21) Total : 95	Présent	Procuration
81 (HABITATIONS D01) Total : 81	Présent	Procuration 
81 (HABITATIONS A03) 7 (GARAGE Gar56) Total : 88	Présent	Procuration
88 (HABITATIONS F07) 7 (GARAGE Gar31) Total : 95	Présent	Procuration
10000.000	118	

$59+1=60$

exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
présentés.

5623
 5701

(65)

VERTALING VAN HET PROCES-VERBAAL
VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VME JUPITER
Hervormingslaan 76/Van Overbekelaan 196 te 1083 Brussel
KBO : 0850.233.308

Datum : 13/10/2021

Aanvang van de vergadering : 19.15 u.

1.- Nazicht van de aanwezigheden, van de volmachten en van het stemrecht op de vergadering.

Aan het begin van de vergadering zijn er 63 mede-eigenaars op 118 aanwezig. Zij vertegenwoordigen 5.701 eenheden op 10.000. Aangezien het dubbel quorum bereikt is kan de vergadering beraadslagen en stemmen over alle punten die op de dagorde voorzien zijn. Het detail van de aanwezigen is bij het pv gevoegd en wordt door de syndicus bewaard.

De door deze algemene vergadering genomen beslissingen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Alle in dit pv vermelde prijsoffertes zijn behoudens andersluidende vermelding zonder BTW.

Aangezien de termijn voor het houden van de gewone AV in een algemene vergadering werd vastgelegd (de eerste 15 dagen van de maand oktober) worden de mede-eigenaars er aan herinnerd dat zij spontaan schriftelijk de punten die zij op de dagorde wensen te plaatsen van de AV bij de syndicus mochten doen toekomen minimum 4 weken voor de voorziene termijn van de AV.

Er wordt gevraagd dat elke persoon die de vergadering verlaat dit zou melden.

Herinnering

Ingevolge de nieuwe opgelegde voorwaarden van de Ipi is het verplicht uitsluitend het proces-verbaal op te sturen waarvan de beslissingen genomen werden tijdens de vergadering en die bekrachtigd zijn met de originele handtekeningen op de laatste bladzijde.

Op vraag van de raad van mede-eigendom heeft de syndicus anderzijds een tweede proces-verbaal dat getypt is opgesteld (betere lezing).

Anderzijds moet het pv alleen de beslissingen van de stemmingen hernemen en het moet geen melding meer maken van de verschillende tijdens de vergadering gemaakte commentaren. Dit pv moet opgestuurd worden in de op de AV gesproken taal; dit is in het Frans.

Alleen op aanvraag zal het pv vertaald worden in het Nederlands.

2.- Benoeming van de voorzitter en van de secretaris van de vergadering.

De vergadering wordt gezamenlijk voorgezeten door de heren Giraldo en Vervoort.

De syndicus zal het secretariaat waarnemen.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

3.- Vaststelling van goedkeuring van het proces-verbaal van de vergadering van 07/10/2019.

Geen opmerking noch verhaal werd binnen de wettelijk voorziene termijn gedaan.

Bijgevolg is het proces-verbaal goedgekeurd.

4.- Verslagen van de raad van mede-eigendom en van de commissaris van de rekeningen.

-Verslag van de commissaris van de rekeningen 2020/2021

-Verslag van de raad van mede-eigendom 2019/2020

-Verslag van de raad van mede-eigendom 2020/2021

De verslagen werden gevoegd bij de oproepingsbrieven en werden van commentaar voorzien tijdens de vergadering. Geen enkele opmerking werd door de mede-eigenaars in de vergadering geformuleerd. De raad vraagt aan de syndicus om de firma CNJ er aan te herinneren om de werken van de waterdichting te beëindigen : terugleggen van de aarde waar er geen infiltraties meer zijn en wegnemen van de aarde aan de hoek B van de gevel waar men nog de infiltraties in de kelder verdieping moet oplossen.

5.- Lopende gerechtelijke procedures tegenover leveranciers en mede-eigenaars.

Leveranciers : nihil

Mede-eigenaars

Appartement 13 : saldo van 7.438€

1^E gerechtelijke uitspraak op 20/09/2020 : betalingsplan niet opgevolgd

2^E gerechtelijke uitspraak op 15/09/2021 : de eigenaar is niet komen opdagen. De Vrederechter heeft bijgevolg een nieuwe zitting gevraagd op 13/10/2021 waarop de eigenaar opnieuw niet aanwezig was. Er zal bijgevolg een gerechtelijke uitspraak zijn bij verstek. Meester Van Ermen, de advocaat die de VME vertegenwoordigt wacht bijgevolg op de verzending van de besluiten van de uitspraak – termijn van één maand.

- In geval de uitspraak niet wordt opgevolgd (termijn van één maand na ontvangst van het vonnis) zal er in dit geval een betekening zijn van de uitspraak
- Indien de betaling niet wordt uitgevoerd zal de syndicus aan meester Van Ermen de opdracht geven om over te gaan tot een beslag van het goed met aanduiding van een notaris voor een openbare verkoop.

6.- Stand van de schadegevallen en betaalde vergoeding door de verzekering.

Zie het document met uitleg dat bij uw oproepingsbrief gevoegd was.

Schadegeval PH 2021-05-01 DE

Er is een vergissing wat de overschrijving van het bedrag van het bestek betreft : het bedrag van het bestek van Couleur Deco bedraagt 2.350€ en niet 21.350€. Ondertussen wordt het dossier afgesloten en de firma Gobati (i.p.v. Coulcur Deco) heeft van de syndicus de opdracht gekregen om de werken van de opeenvolgende schade uit te voeren en dit in functie van het bedrag dat door de verzekeringsmaatschappij werd toegekend, hetzij het bedrag van 1.320€

7a1.- Goedkeuring van de rekeningen en van het bilan van het boekjaar 1/6/2019 tot 31/5/2020

De rekeningen en het bilan van 01/06/2019 tot 31/05/2020 worden eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

7ab. – Goedkeuring van de rekeningen en van het bilan van het boekjaar 1/6/2020 tot 31/5/2021 * Bijlage 1

De rekeningen en het bilan van 1/6/2020 tot 31/5/2021 worden eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

Door de goedkeuring van de rekeningen zullen de terugbetalingen kunnen effectief worden de dag na uw ASV en de debetsaldi zullen binnen de 8 dagen moeten betaald worden.

7b.- Goedkeuring om volgende facturen te betalen via het reservefonds.

- Factuur van 30/11/2020 van de firma Dizziness van 8.092,92€ (werken gevel van januari 2020 tot september 2020)
- Factuur van 30/04/2020 van de firma CBJ van 3.364,01€ (waterdichting van de garages).

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

7c.- Ter inlichting : premie B1 Isolatie dak

Ontvangst van 18.000€ gestort op de spaarrekening (reservefonds) van de VME op datum van 18/05/2020.

8.- Kwijtingen

a.- Aan syndicus Immo Heymans

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

b.- Aan de leden van de raad van mede-eigendom

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

c.- Aan de commissaris van de rekeningen

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

9.- Verlenging van het contract van de syndicus * Vereist quorum : volstreckte meerderheid.

Het mandaat van syndicus Immo Heymans bvba vertegenwoordigd door Alain Heymans (IPI 800025) Gentsesteenweg 1156 te 1082 Brussel wordt eenparig hernieuwd tot de volgende ASV.

De heer Heymans en mevrouw Hanneuse danken u ten zeerste voor het in hen gestelde vertrouwen.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

10.- Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom * Vereist quorum : volstreckte meerderheid

Er wordt ten zeerste gevraagd dat er mede-eigenaars zich zouden voorstellen om deel uit te maken van Raad van Mede-eigendom. Het aantal leden van de Raad zou DRIE moeten zijn !!

a.- Van de leden van de raad van mede-eigendom (stemming per lid) * Stellen zich voor :

De heer Benny Vervoort

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

1

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

b.- Van de commissaris van de rekeningen : stelt zich voor :

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

11.- Werkingskosten voor de leden van de raad * Vereist quorum : volstreckte meerderheid

a.- Voor de leden van de raad van mede-eigendom

-50€/maand voor het lid dat actief is bij de verschillende werken. Dit betreft de heer Vervoort

-25€/maand voor het lid dat niet actief is bij de verschillende werken. Dit betreft de heer Giraldo en Mevrouw

Khodjaeva. Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

b.- Voor de commissaris van de rekeningen : 50€/jaar

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

12.- Werkingskosten voor het plaatsen van de plaatjes * Vereist quorum : volstreckte meerderheid

Na beraadslaging werd er beslist dat de vervanging van de plaatjes (op de deurbellen en brievenbus) en document A4 in de liften zal uitgevoerd worden door de leden van de raad van mede-eigendom : de organisatie zal gebeuren in de schoot van de raad. Er zal voortaan aan de binnenkomende mede-eigenaar of bij een verandering van huurder in privatieve kosten) een forfaitair bedrag van 20€ gevraagd worden. Deze bedragen zullen op de spaarrekening (reservefonds) van de VME Jupiter gestort worden.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

13.- Parlofoon in de zuil B – probleem van de camera's en van de deurbel * Vereist quorum volstrekte meerderheid

De vergadering geeft eenparig het akkoord om het mandaat te geven aan de leden van de raad van mede-eigendom om als “een goede huisvader” de firma te kiezen die belast zal worden met deze werken alsook om de opvolging van de werken te beheren en dit voor een bedrag van 5.000€ + BTW te laste van het reservefonds.

Dit zelfde probleem komt ook voor in de zuil D (appartement D6).

NB: het blijkt dat het probleem te wijten is aan het toestel in het appartement of aan een slecht gebruik van dit toestel; de kosten zullen privaat worden aangerekend op rekening van de eigenaar van het appartement waar zich het apparaat bevindt.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

14.- Budgetten

a.- Voorschotten voor de gewone uitgaven * Vereist quorum : volstrekte meerderheid

Gewone uitgaven boekjaar 2019/2020 : 303.999€ – 80.000€ (reservefonds) = 223.999€

Gewone uitgaven boekjaar 2020/2021 : 300.898€ – 80.000€ (reservefonds) = 220.898€

-Budget : behoud van de aanvraag van 6,25€/eenheid/trimester = 62.500€/trimester, hetzij 250.000€ jaarlijks

-Data van de aanvragen : 01/12/2021 – 01/03/2022 – 01/06/2022 – 01/09/2022 en betaling binnen de 30 dagen na de aanvraag

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

b.- Reservefonds * Vereist quorum : volstrekte meerderheid

-Reservefonds afgesloten op 31/08/2021 : 266.670€

-Budget : behoud van de aanvraag van 2€/eenheid/trimester = 20.000€/trimester, hetzij 80.000€ jaarlijks

-Data van de aanvragen : 01/12/2021 – 01/03/2022 – 01/06/2022 – 01/09/2022 en betaling binnen de 30 dagen na de aanvraag.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

15.- Werken gestemd in de ASV van 10/10/2018 en in afwachting geplaatst in de ASV van 07/10/2019

15.1.- Plaatsen van camera's

Het is voorzien om camera's te installeren op volgende plaatsen :

- Camera's ingang vooraan; ingang achteraan (fietsenlokaal)
- Camera's afvallokaal
- Camera uitgang lift benedenverdiep (zuilen DEF)

De vergadering geeft eenparig het akkoord om aan de leden van de raad van mede-eigendom als “een goede huisvader” de firma te kiezen die met deze werken zal gelast worden alsook om de opvolging van de werken te beheren en dit met een budget van 7.500€ + BTW ten laste van het reservefonds.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

16.- Grote werken en het budget hiervoor

16.1.- Vervanging van de hoofdleidingen van het koud water in de galerij van de kelders en van de opgaande zuilen met de plaatsing van meters met radiofrequentie (RF), met afsluitventielen en anti-terugslagkleppen (via het reservefonds) * Vereist quorum : meerderheid 2/3

De vergadering geeft eenparig het akkoord om aan de leden van de raad van mede-eigendom het mandaat te geven om als “een goede huisvader” de firma te kiezen die met deze werken zal gelast worden en de opvolging te beheren van deze werken met een budget van 120.000€ + BTW ten laste van het reservefonds.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

16.2.- Isolatie en waterdichting dak van de 12^E verdieping (via reservefonds) * Vereist quorum meerderheid 2/3

De firma ACI Toiture heeft een offerte overgemaakt voor een bedrag van 85.472€ + BTW.

Rekening houdend met het degelijk uitgevoerde werk door ACI voor het dak boven de penthousen stelt de raad voor om geen andere offertes aan te vragen en de werken (aan het dak op de 12^e verdieping) toe te vertrouwen aan de firma ACI. De vergadering geeft eenparig het akkoord aan rechtstreeks de opdracht te geven aan de firma ACI Toiture en om het mandaat te geven aan de leden van de raad van mede-eigendom om de opvolging van de werf te beheren.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

16.3.- Plaatsen van een waterverzachter op de leiding van het koud water (via het reservefonds) * Vereist quorum : meerderheid 2/3

Dit punt wordt eenparig geweigerd.

Detail van de stemmen

Ja : 0 eenheden

Neen : 5.701 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

17.- Toekomstige werken : ter inlichting en het budget hiervoor

-Voorstelling en inlichtingen door de leden van de raad

17.1.- Isolatie en buitenbedekking van de gevels

Op basis van een analyse van de gevels en van een bestek zouden de kosten voor de isolatie en voor de buitenbedekking ongeveer 900.000€ + BTW bedragen.

Er wordt aan herinnerd dat andere besparingsmaatregelen reeds werden verwezenlijkt :

• **De verwarmingsketels in 2014**

Besparing van 50% in vergelijking met het gasverbruik in 2010 en het huidig verbruik – zie bijgevoegde tabel * bijlage

• **De vervanging van de ramen van sommige appartementen**

Het is ten eerste aan te raden de oude ramen te vervangen die belangrijke bronnen zijn van warmte- en energieverlies. **NB : de vensterramen zijn privaat !!**

Voor dit bijzonder punt zal de syndicus een brief sturen naar de mede-eigenaars met als doel een inventaris op te maken van de eigenaars die reeds nieuwe ramen geplaatst hebben en van de eigenaars die nog oude ramen hebben.

De isolatie van de gevel geeft maar een besparing van 20% energie; dit is de reden waarvoor de optie voor deze werken ten bedrage van 900.000 euro niet in overweging zal genomen worden.

Toch stelt de raad voor om alle mozaïekstukken te laten wegnemen en deze te vervangen, hetzij via een cimentering, hetzij door panelen. Dit onderwerp zal opnieuw voorgesteld worden tijdens de ASV van oktober 2022 met voorstelling van verschillende bestekken. Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0

17.2.- Palen voor het opladen van de elektrische wagens

Er wordt ten eerste aan herinnerd dat het **VERBODEN** is om elektriciteit van de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor private doeleinden. De elektriciteit in de garages is **GEMEENSCHAPPELIJK**.

Sommige garages zijn uitgerust met tussenmeters die de bewoners toelaten om elektriciteit te gebruiken voor private doeleinden, maar deze installatie laat niet toe om elektrische wagens op te laden.

Voor de eigenaars van elektrische wagens : zij worden uitgenodigd om hun wagens op te laden aan publieke laadpalen in het kwartier.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

17.3.- Waterdichting in de galerij van de garages onder de parking achteraan

-Goedkeuring om aan de leden van de raad van mede-eigendom de machtiging te geven voor het beheer van het dossier van de waterdichting van de galerij van de garages onder de parking achteraan * Voorgesteld budget : /

De heer Giraldo citeert verschillende voorstellen voor de werken :

1/Een derbigum plaatsen over de ganse oppervlakte van de parking achteraan;

2 /Asfalt afkappen + de waterdichting herleggen + asfalt opnieuw aanleggen : deze oplossing is heelwat kostelijker.

De raad zal bijgevolg de oplossing nummer 1 uitwerken en zal het ontwerp voorstellen tijdens de ASV van oktober 2022.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

18.- Vraag van de mede-eigenaars

a.- Vraag van 24/03/20

-Verloop van de uitreiking – activatering en desactivering van de badges van de inkomdeuren en van de slagboom van de parking

Ziehier de procedure die door de syndicus werd uitgewerkt :

- Touch en afstandsbedieningen in stock bij de syndicus
- Uitsluitend overhandiging aan de eigenaar op voorlegging van zijn identiteitskaart
- Indien huurder : voorlegging van de door de eigenaar ondertekende volmacht dat het exact aantal te overhandigen vermeldt + kopie van de identiteitskaart van de eigenaar en voorlegging van de identiteitskaart van de huurder.

De syndicus heeft 10 afstandsbedieningen en 20 touches bij de conciërge (mevrouw Urbain) achter gelaten.

Zij moet eveneens de hierboven vermelde procedure van overhandiging volgen.

Elke touch heeft een nummer en wordt volgens de eigenaars nominatief geïnventariseerd. Dit laat een controle toe.

De afstandsbedieningen hebben geen nummer maar bij elke overhandiging hiervan wordt de naam van de eigenaar eveneens geregistreerd.

b.- Vraag van 03/09/20

-Vraag om jaarlijks de ruiming van de zuil WC van zuil D uit te voeren

Op basis van de uitleg van de vertegenwoordiger van mevrouw Bos lijkt het noodzakelijk een gedeelte van de zuil te vervangen die volledig met kalk verstopt is.

Door het feit dat mevrouw Bos binnenkort haar bad zal vervangen door een stortbad zal de syndicus de opdracht geven aan een loodgieter om enerzijds een gat te maken in de muur met als doel toegang te verschaffen tot de betrokken zuil en anderzijds over te gaan tot de vervanging van de verstopte zuil.

Aangezien het een gemeenschappelijke leiding betreft zullen alle kosten ten laste genomen worden via de gewone gemeenschappelijke lasten.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

c.- Vraag van

-Vraag voor de toelating om 2 wagens te stallen rechtover het muurtje aan de ingang van de parking

Dit punt wordt eenparig geweigerd rekening houdend met de verplichting ten alle tijd een doorgang toe te laten voor de wagens van de brandweer.

Detail van de stemmen

Ja : 0 eenheden

Neen : 5.701 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

19.- Evaluatieverslag van de leveringscontracten onderschreven door de VME

a.- Leveringscontracten

<u>Leverancier</u>	<u>Rubriek</u>	<u>Datum contr.</u>	<u>Duurtijd</u>	<u>Jaarl. Prijs</u> <u>zonder BTW</u>
F.P.S.	Brandbeveiliging	01-06-2013	1 jaar	947,00€
Kone	Lift	01-01-2017	5 jaar	13.397,00€
ATK	Nazicht lift	07-03-2018	3 jaar	1.197,00€
AIB Vinçotte	Nazicht brand	01-09-2010	1 jaar	857,00€
VIPER	Toegang 9 deuren	28-02-2020	3 jaar	351,00€
VIPER	Slagboom parking	28-02-2020	3 jaar	290,00€
VIPER	Garagepoort	01-01-2019	3 jaar	297,00€
Sanipro	Ruiming afvoer	03-01-2014	3 jaar	3.000,00€
	(Ontslag door Sanipro)			
Tem	Onderhoud verwarmings-ketels	01-02-2012	1 jaar	2.751,00€
TT Eau	Onderhoud verzachter	01-01-1983	1 jaar	675,00€
Techem (BSL)	Opname meters	07-10-2019	10 jaar	*****
Net Brussel	Ophalen huisvuil	14-01-2013	1 jaar	240,00€
Animal Pest Control	Behandeling vliegjes	10-01-2013	1 jaar	370,00€
Animal Pest Control	Behandeling schadelijke dieren	10-01-2013	1 jaar	0€
	(opgezegd)			
Claude Coremans	Tuinier	01-03-2012	1 jaar	4.980,00€
Trinergy	Onderhandeling Energiecontract	11-06-2012	1 jaar	30% op besparing
Hydrobru	Levering water		*****	*****
Electrabel	Energieleverancier	13-02-2008	1 jaar	*****
Mevr. Urbain	Conciërge	12-05-1997	*****	14.980,00€
Patronale lasten	Conciërge			15.436,00€
Partena	Sociaal Secretariaat	28-02-2014	1 jaar	882,00€
Mensura	Werkbeveiliging	01-01-2013	1 jaar	125,00€
Fav & Co	Verzekeringsmakelaar	01-01-2013	1 jaar	*****
AG	Verzekering	01-01-2013	1 jaar	13.813,00€
Immo Heymans	Syndicus	01-12-2011	1 jaar	16.170,00€

19b- Leveringscontract in geval van gebrekkige dienstverlening * Vereist quorum : volstreckte meerderheid

Om de belangen van de mede-eigendom te vrijwaren zal de syndicus volledig rechtswege een einde kunnen stellen aan de contractuele relaties of bestaande mandaten zonder daarvoor een buitengewone algemene vergadering te moeten samenroepen. Dit voorrecht zal van toepassing zijn voor elke vastgestelde deficiëntie waaraan niet verholpen wordt na een in gebreke stelling van de persoon die de dienst levert en/of van de leverancier.

De syndicus zal hiervan melding maken op de volgende ASV. Tijdens de overgangsperiode zal de syndicus alle conservatoire daden stellen alsook de administratie doen voor de vervanging. De syndicus is ertoe gelast om een evaluatie te maken van de gewone leveringscontracten die het best aangepast zijn aan de mede-eigendom. Hij stelt voor om sommige contracten samen te voegen bijeen zelfde leverancier om aldus, om reden van het aantal, te kunnen onderhandelen over voordelige voorwaarden ten gunste van de mede-eigendom.

Dit punt wordt eenparig goedgekeurd.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden

Neen : 0 eenheden

Onthoudingen : 0 eenheden

19c.- Ter herinnering : betreffende de contracten met de firma Animal Pest Control

- Contract vliegjes : opzeg gegeven op 30/10/2019 – einde van het contract op 31/10/2021
- Contract schadelijke dieren : opzeg gegeven op 30/10/2019 – einde van het contract op 31/01/2020.

Voorstel om een nieuw contract “Vliegjes” te onderschrijven met de firma Extermina * Vereist quorum : volstreekte meerderheid

- Voorgestelde prijs voor een behandeling voor 9 terrassen – 1 jaarlijkse heurt : 245 €+ BTW
- De vergadering geeft eenparig het akkoord om het contract “Vliegjes” met de firma Extermina te onderschrijven voor een kostprijs van 245€ + B.T.W

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden Neen : 0 eenheden Onthoudingen : 0 eenheden

19d.- Voorstel om een nieuw contract te onderschrijven voor het ruimen van de rioleringen en lediging van de stomers * Vereist quorum : volstreekte meerderheid

De vergadering geeft eenparig het akkoord om het mandaat te geven aan de leden van de raad van mede-eigendom om als een “goede huisvader” de beste firma te kiezen wat betreft kwaliteit/prijs

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden Neen : 0 eenheden Onthoudingen : 0 eenheden

19e.- Goedkeuring om af te zien van – of – het onderhoudscontract Lift te behouden met de firma Kone * Vereist quorum : volstreekte meerderheid

De vergadering geeft eenparig het akkoord om het contract met de firma Kone op te zeggen.
Het zal en einde nemen op 30/06/2022.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden Neen : 0 eenheden Onthoudingen : 0 eenheden

Om reden van de beslissing om het contract met Kone op te zeggen geeft de vergadering eenparig de toestemming om het mandaat te geven aan de leden van de raad van mede-eigendom om als een “goede huisvader” de beste firma te kiezen wat betreft kwaliteit/prijs.

Detail van de stemmen

Ja : 5.701 eenheden Neen : 0 eenheden Onthoudingen : 0 eenheden

19f.- Ter inlichting : contract met de firma AMC Maintenance –

De heer Mendez heeft zijn activiteiten stop gezet.

De nieuwe maatschappij die de vervanging van mevrouw Urbain verzekert tijdens haar verlof/ziekte is de maatschappij MR Belgium.

20. TER INLICHTING

De bewoners worden verzocht om de soepele dichtingen rondom de werktafels in de keuken, rondom de stortbaden en baden en rondom de vloeren op de terrassen na te zien om infiltraties te vermijden naar de onderliggende niveaus en de dichtingen die stuk zijn te vervangen.

OBSERVATIES

- Afsluiten van de verwarming van 15/06 tot 15/09
- Vochtprobleem in de appartementen

Na nazicht in verschillende appartementen kan er bevestigd worden dat deze vochtigheid het resultaat is van condensatie in de oppervlakte aan de koude punten in de appartementen en dit ten gevolge van :

- gebrek aan verluchting in de betrokken plaats;
- aanwezigheid van een voortdurende vochtigheid (drogen van wasgoed op een droogrek; de werking van verschillende machines waaronder de elektrische droogkast, keukendampen, dampen van de badkamers, etc...

21.- Voorlezing van het proces-verbaal met de beslissingen en ondertekening van dit proces-verbaal.

Aangezien alle voorgestelde punten afgehandeld zijn wordt het proces-verbaal ondertekend en wordt de vergadering om 21.50 u. beëindigd.

Voor de VME JUPITER
Syndicus Immo Heymans bvba
Pascale Hanneuse - Beheerster

