

<u>Vertegenwoordigd</u>		
23A, P19		870
28A, P88		877
33B		752
38B		805
42A, P83	Michael	833
52A, P27		834
63B, P05		829
P14, 41B		962
P35, P53, 15B		1155
P37, 43B		828
P48, 75B		1067
P58		76
P62, 14A		1049
P72, 26A		1161
P73, 65B	Tine	1236
P82, 48B		705
P87, 19B		849
P92, 19A		866
P93, P91, 09B		922
Totaal vertegenwoordigd		16676
<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>		<b>55298</b>

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

## 1 Controle quorum vergadering en aanduiding voorzitter en secretaris van de vergadering

Controleren of de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en het aanduiden van een voorzitter en secretaris van de vergadering.

Voorzitter van de vergadering: Roel Janssen  
Secretaris van de vergadering: De syndicus zorgt voor het proces-verbaal

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 2 Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar

Toelichting van de rekeningen en verslag van de rekencommissaris.

De syndicus en de rekencommissaris willen uitdrukkelijk noteren dat de kosten voor het vervangen van de leeggespoten brandblussers niet aangerekend worden aan de gemeenschap, maar verhaald worden in de afrekening van de betrokken eigenaar.

De vergadering vraagt om prioritair de factuur van Ecothermia te betalen.

Stemming goedkeuring algemene en individuele rekeningen:

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3 Kwijting raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De raad van mede-eigendom (indien aanwezig in het gebouw) en de commissaris van de rekeningen moeten kwijting vragen aan hun mede-eigenaren voor het afgelopen jaar.

Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uit gevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 4 Aanstelling raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

Aanduiden van een nieuwe raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor het komende jaar:

..... commissaris van de rekeningen

Nr ..... als raadslid

..... als raadslid

Ta ..... baert als raadslid

..... ut als raadslid

n als raadslid

Stemming kandidaturen:

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 5 Kwijting syndicus

De syndicus vraagt kwijting aan de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar waarbij zij aangeeft dat hij zijn taak wettelijk correct heeft uitgevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 52 795 / 52.795 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 52.795 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 2 503 / 55.298;

(P35 - quot . 76, P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6 Aanstelling syndicus

Multisyn stelt zich kandidaat om het gebouw de komende drie jaar te beheren.  
Op het eigenaarsnet staat ook een nieuw voorstel van contract gepubliceerd.

Stemming verlenging mandaat Multisyn voor 36 maanden:

Dit contract blijft geldig zolang de samenwerking en de constructie met het TCP - Technisch Contactpunt - bestaat.

Stemden 'voor' met 51 977 / 53.132 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 1 155 / 53.132 stemmen;  
F Dirk (P35 - quot . 76, P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003, )

Hebben zich 'onthouden' met 2 166 / 55.298;

V (U3B - quot . 742, P25 - quot . 76, ), Z

74A - quot . 1196, P44 - quot . 76, ), Fol

(U3B - quot . 742, P25 - quot . 76, )

**Beslissing goedgekeurd met 97,83% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7 Onderhoudscontract CO en NO2-detectoren

In het voorjaar van 2022 werden detectoren geplaatst voor de werking van de ventilatoren. Dit heeft sowieso een belangrijke energiebesparing opgeleverd voor de gemeenschap, maar de leverancier en de installateur hebben aangedrongen op het afsluiten van een onderhoudscontract met de fabrikant.

Het bestek dateert van 06/2022 en bedraagt €1.115,62 (Btw inbegrepen) voor een jaarlijks onderhoud en het contract staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Stemming over een onderhoudscontract:

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

Va. (P58 - quot . 76, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 8 Evaluatie contracten

Lopende contracten worden geëvalueerd. Eventueel kan de vergadering een mandaat geven om een bestaand contract te laten wijzigen.

De bestaande contracten blijven ongewijzigd.

Het contractvoorstel van Thérèse Hanquet wordt ook aanvaard.

De syndicus zal het elektriciteitscontract dat ondergebracht is bij Total Energies kritisch bekijken en vergelijken met het raamcontract bij Engie.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 9 Goedkeuring budget komende jaar

U vindt bij deze uitnodiging een afzonderlijk document met het voorgestelde budget. Op basis hiervan worden de provisies tot aan de volgende jaarvergadering opgevraagd.

Dit budget is bepaald samen met de raad van de VME en de rekencommissaris.

Stemming jaarbudget (€ 280.000 per jaar voor het hele gebouw):

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 10 Dossier achterstallen eigenaar Uwimana

De achterstallen van eigenaar Uwimana bedragen ongeveer €3.700.

Een dagvaarding werd opgesteld en de gerechtsdeurwaarder heeft de opdracht gekregen tot dagvaarding voor het Vrederecht van Molenbeek.

Het advocatenkantoor zal de zitting laten voorzien in april 2023, zodat ook de goedgekeurde afrekening 2022 kan meegenomen worden in de procedure.

Alle kosten vanaf een aangetekende herinnering zijn ten laste van de eigenaar met achterstallen.

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 11 Dossier achterstallen De Bruyn

Op 22/06/2022 werd de parkeerplaats van deze eigenaar verkocht waardoor de openstaande schuld kon verminderd met ca. €16.500.

Deze verkoop was niet voldoende om de openstaande schuld aan te zuiveren, want deze bedraagt nog steeds ca €14.500. Verder is er in dit dossier zeker een gunstige evolutie te melden: sinds 2021 worden de opvragingen regelmatig betaald en is de eigenaar ondertussen mondeling bereid om de maandelijkse huurinkomsten van ca €550 over te maken aan de VME.

Het voorstel is om geen inspanningen en kosten te maken voor de verkoop van het appartement, maar een dading af te sluiten om deze huurgelden aan de VME te laten toekomen.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om het advocatenkantoor deze machtiging te geven. Dit voorstel wordt ondersteund door de raad van de VME.

Akkoord met het voorstel om een dading af te sluiten om beslag te leggen op de huurgelden en deze te laten toekomen aan de VME.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 12 Dossier van de achterstallen "nalatenschap Jozef Clement"

In april 2019 overleed deze eigenaar en zijn erfgenamen hebben de nalatenschap geweigerd. Sinds januari 2019 werden er geen betalingen meer verricht aan de VME.

De rechter heeft toen een curator aangesteld om de nalatenschap te beheren en in september 2022 werd de vennootschap vereffend.

Het advocatenkantoor bekomt maar inzage en antwoorden van de aangestelde curator en stelt daarom ook voor om door de algemene vergadering gemandateerd te worden om haar incasso-mandaat uit te breiden naar een mandaat en machtiging om de nodige (zelfs gerechtelijke) stappen te zetten tegen de stilzittende curator van de onbeheerde nalatenschap, Mr. Ines Naudt.

De raad is van oordeel dat er eerst een inschatting nodig is van de kansen voor de VME om hier iets te recupereren en op de vergadering kan er verslag hiervan gedaan worden en dan kan de vergadering een beslissing nemen en/of eventueel een mandaat geven aan de raad van de VME.

De algemene vergadering geeft het mandaat aan de raad van de VME om dit samen met de syndicus en het advocatenkantoor verder op te volgen en hierin de beste oplossing te kiezen.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 13 Dossier achterstallen eigenaar Akatshi

De achterstallen van deze eigenaar bedragen ca. €14.800 en dit is een heel lang en ingewikkeld dossier dat al jaren aansleept (van tijdens het beheer door Managimm).

In een vonnis van de vrederechter van Molenbeek van 28/02/2023 werd beslist dat eigenaar Akatshi elke maand €500 van

haar schuld moet afbetalen (ze heeft wel nog één maand de tijd om eventueel in beroep te gaan). Indien er één maand aan deze verplichting verzaakt wordt, dan is het eerdere vonnis om over te gaan tot de verkoop van het appartement, onmiddellijk uitvoerbaar.

Er wordt verwacht dat er dan binnen de zes maanden, wellicht nog in 2023, kan overgegaan worden tot de verkoop van het appartement.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om met deze werkwijze akkoord te gaan en de betaling van €500 strikt op te volgen.

Dit voorstel en deze aanpak is mede ondersteund door de raad van de VME.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om met deze werkwijze akkoord te gaan en de betaling van €500 strikt op te volgen.

Van zodra de eigenaar één maand in gebreke blijft, zal het oude vonnis om de kavel te verkopen geactiveerd worden.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 14 Procédure tegen Besix

Dit dossier loopt al jaren en brengt ook kosten van erelonen mee.

Een kort verslag en een stand van zaken dient aan de algemene vergadering voorgelegd te worden.

De vergadering kan hierin beslissingen nemen of instructies geven.

Het technisch contactpunt heeft een stand van zaken gegeven.

Hierin wordt geen specifieke andere beslissing genomen.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 15 Onderhoud gevels en terrassen Nijverheidskaai

Eigenaar Gysen-Vanderhallen plaatste dit punt op de agenda van de algemene vergadering.

Al jaren wordt het noodzakelijke onderhoud van alle houtwerk aan de blokken 1 t.e.m. 6 uitgesteld of weggestemd. De aanblik van het gebouw en de kwaliteit hiervan gaat zienderogen achteruit.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om deze werken te laten uitvoeren. Hiervoor werden in het verleden meerdere offertes ontvangen.

Stemming over deze werken.

Stemden 'voor' met 1 895 / 54.464 stemmen;

Stemden 'tegen' met 52 569 / 54.464 stemmen;

P88 - quot . 76, )  
Hebben zich 'onthouden' met 834 / 55.298;  
quot . 758, P27 - quot . 76, )  
**Beslissing afgekeurd met 96,52% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**  
Verdeelsleutel: Basisakte

#### 16 Plaatsing van bewegingsdetectoren in de vuilnislokalen

Eigenaar Jaatar - Hammout stelt de plaatsing van bewegingsdetectoren voor in de vuilnislokalen van het gebouw. Regelmatig blijven de lichten dagen branden en door een dergelijke oplossing kunnen kosten bespaard worden.

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de raad om dit te onderzoeken.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

#### 17 Geurhinder en uitbating commerciële activiteit

In blok 4 ondervinden de meeste bewoners al jaren last van geurhinder en van de uitbating van een activiteit van semi-industriële keuken. In het najaar van 2022 werden ook gevaarlijke toestanden vastgesteld, die niet stroken met de bestemming van het gebouw en er werd nooit enig bewijs van vergunning hiervoor geleverd. De eigenaar werd hiervan meermaals aangetekend aangeschreven om opheldering en verduidelijkingen te bekomen van de huurder.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering is van oordeel dat er vermoedens zijn van een illegale uitbating van bereiding van maaltijden. De syndicus wordt opgedragen om hiertegen een klacht in te dienen bij de bevoegde instanties van de gemeente of het gewest.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 18 Problematiek laadpunten

Eigenaar Carl Cambron stelt voor om - minstens - een studie te laten uitvoeren naar de mogelijkheden, wenselijkheden, wettelijke verplichtingen bij de plaatsing van laadinfrastructuur in de ondergrondse parkeergarage van het gebouw.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de raad van de VME om dit verder te onderzoeken en het punt opnieuw ter stemming te brengen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 19 Uitbating Air BnB

Mede-eigenaar Rodrigue Cleeren vraagt toestemming aan de algemene vergadering om een AirBnB te mogen uitbaten. Zie hierna voor zijn aanvraag. Hij wordt uitgenodigd om zijn vraag toe te lichten.

*Hierbij zou ik graag een aanvraag indienen voor de komende algemene vergadering van 29.03.2023.*

*De aanvraag is voor een akkoord te ontvangen om mijn appartement gedeeltelijk te mogen verhuren via een platform (airbnb), Dit zou geen voltijdse verhuur zijn. Een vergunning bij het brussels gewest zal ook aangevraagd worden maar hiervoor is eerst ook een akkoord van de algemene vergadering nodig. ( sic )*

De vergadering kan hierin een beslissing nemen.

Stemming over de vraag om deeltijds AirBnB in één kamer toe te staan:

Stemden 'voor' met 6 908 / 40.353 stemmen;

Stemden 'tegen' met 33 445 / 40.353 stemmen;

**Beslissing afgekeurd met 82,88% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**



Verdeelsleutel: Basisakte

## 20 Gebouwenscan

De raad stelt voor om aan de syndicus de opdracht te geven om in 2024 een gebouwenscan te laten uitvoeren. Dit moet een nuttig document zijn om zicht te krijgen op de noodzakelijke werken aan het gebouw en hun fasering in de tijd.

De raad heeft het mandaat om een bureau aan te stellen voor een gebouwenscan om een planning op lange termijn op te maken voor noodzakelijke werken aan het gebouw.  
Het maximumbedrag is €5.000.

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

V , )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 21 Glasvezel Proximus

Proximus is gestart met opmetingen, voorstellen en onderhandelingen met eigenaars voor de installatie van glasvezel in de gebouwen.

Voorlopig is er voor TadS nog geen uitgewerkt voorstel, maar aangezien dit werken aan de gemeenschap betreft is dit altijd een beslissing van een algemene vergadering.

De AV kan hierin een beslissing nemen of een mandaat geven.

Voorstel van Proximus:

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

V

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 22 Oranje compostbakken

Eigenaar Thérèse Hanquet stelde de vraag of de VME niet best deelneemt aan het initiatief/verplichting om voedselafval apart in te zamelen.

Het gewest Brussel zou dit verplichten en de gemeente zou hiervoor oranje afvalbakken ter beschikking stellen.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering gaat akkoord om te starten met oranje voedselcontainers.

Stemden 'voor' met 52 166 / 53.070 stemmen;

Stemden 'tegen' met 904 / 53.070 stemmen;

V Elke (P58 - quot . 76, ), (P37 - quot . 76, 43B - quot . 752, )

Hebben zich 'onthouden' met 2 228 / 55.298;

Gc (P72 - quot . 99, 26A - quot . 1062, ), (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991, )

**Beslissing goedgekeurd met 98,30% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 23 Restaurant voor de raad en de RC

Eigenaar en leverancier Thérèse Hanquet diende dit agendapunt in:

*Bonjour Eric,*

*Désolée un petit peu en retard, mais je voudrais proposer un point pour l'AG qui pourrait venir dans le point de l'élection du Conseil.*

*Je n'en ai pas encore parlé au Conseil ni à la commissaire aux comptes, je les mets donc en cc.*

*Je suis témoin de leur excellent travail (et toi aussi, j'imagine).*

*Ca me paraîtrait juste qu'ils soient remerciés par l'AG.*

*Il y a quelques années, l'AG avait offert au Conseil un repas au restaurant. Est-ce qu'on ne pourrait pas repropofer cela ? Et y inclure évidemment notre commissaire aux comptes.*

*Je précise tout de suite que je ne suis pas concernée, n'étant pas dans le Conseil, et bénéficiant d'honoraires ??*

*Merci et bonne journée*

*Thérèse*

(sic)

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen en de eigenaar wordt uitgenodigd om dit toe te lichten.

Akkoord voor een restaurant voor de leden van de raad, de rekencommissaris en het technisch contactpunt.  
Het budget bedraagt €350.

Stemden 'voor' met 48 000 / 48.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 48.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 7 298 / 55.298;

F  
ndara (PO9 - quot . , . 202, ), Jar  
quot . 972 Pf . 76 . 5  
- num . 76. 62A - quot . 899, ), teistat management de . ( . 202, ),

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 24 Groene kring

In het verleden werd beslist om jaarlijks deze werking te evalueren en te agenderen. De leden en eigenaars kunnen hier eventuele voorstellen doen.

Voor dit punt moet niets gestemd worden.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 25 Beslissing uitbouwen reservefonds

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Hoger mag wel. Ook is men niet verplicht om 5 jaar te wachten alvorens uit te bouwen.

Huidige stand: € 13.288,58

Na overleg met de raad en de rekencommissaris wordt voorgesteld om het reservefonds uit te breiden met €60.000. Hiervoor zal een opvraging uitgestuurd worden voor betaling tegen einde 04/2023.

De vergadering legt een opvraging voor ter stemming van € 60.000 voor betaling binnen de 30 dagen:

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

Van Den Eynde Elke (P58 - quot . 76, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u50.


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 Multisyn.

**Handtekening van de voorzitter:**

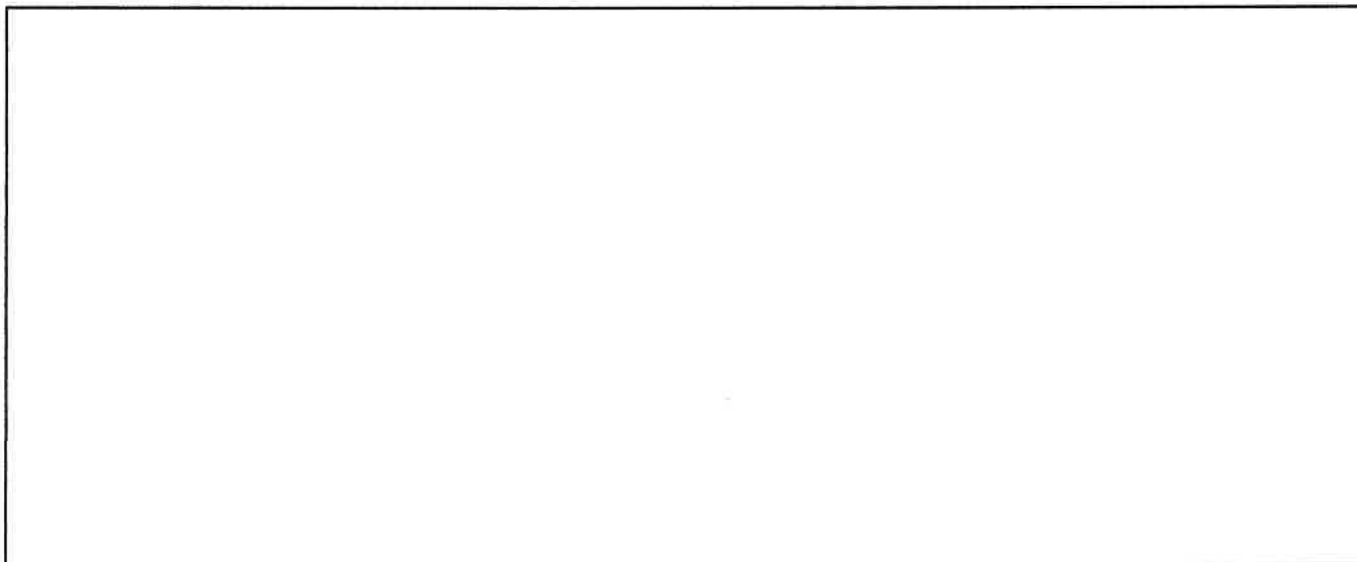


**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Eric De Greef**



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



De Vereniging van Mede-eigenaars

**VME 145 - Terrass. Sluis / l'Ecluse**

Rue Heyvaertstraat 25-29, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

0896.107.279

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN  
WOENSDAG 29 MAART 2023 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in Erasmus Hogeschool Brussel (audi 4), Nijverheidskaai 170 te 1070 Anderlecht.

## 1 Controle quorum vergadering en aanduiding voorzitter en secretaris van de vergadering

Controleren of de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en het aanduiden van een voorzitter en secretaris van de vergadering.

Voorzitter van de vergadering: Roel Janssen  
 Secretaris van de vergadering: De syndicus zorgt voor het proces-verbaal

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 2 Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar

Toelichting van de rekeningen en verslag van de rekencommissaris.

De syndicus en de rekencommissaris willen uitdrukkelijk noteren dat de kosten voor het vervangen van de leeggespoten brandblussers niet aangerekend worden aan de gemeenschap, maar verhaald worden in de afrekening van de betrokken eigenaar.

De vergadering vraagt om prioritair de factuur van Ecothermia te betalen.

Stemming goedkeuring algemene en individuele rekeningen:

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3 Kwijting raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

De raad van mede-eigendom (indien aanwezig in het gebouw) en de commissaris van de rekeningen moeten kwijting vragen aan hun mede-eigenaren voor het afgelopen jaar.

Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uit gevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 4 Aanstelling raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

Aanduiden van een nieuwe raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor het komende jaar:

Sa s als commissaris van de rekeningen

h rneri als raadslid

F :ns als raadslid

Jacques Leybaert als raadslid

Kristof Brunfaut als raadslid

Roel Janssen als raadslid

Stemming kandidaturen:

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 5 Kwijting syndicus

De syndicus vraagt kwijting aan de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar waarbij zij aangeeft dat hij zijn taak wettelijk correct heeft uitgevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 52 795 / 52.795 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 52.795 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 52.795;

(P53 - quot . 76, P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6 Aanstelling syndicus

Multisyn stelt zich kandidaat om het gebouw de komende drie jaar te beheren.

Op het eigenaarsnet staat ook een nieuw voorstel van contract gepubliceerd.

Stemming verlenging mandaat Multisyn voor 36 maanden:

Dit contract blijft geldig zolang de samenwerking en de constructie met het TCP - Technisch Contactpunt - bestaat.

Stemden 'voor' met 51 977 / 53.132 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1 155 / 53.132 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 53.132;

(03B - quot . 742, P25 - quot . 76, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

(03B - quot . 742, P25 - quot . 76, )

**Beslissing goedgekeurd met 97,83% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7 Onderhoudscontract CO en NO2-detectoren

In het voorjaar van 2022 werden detectoren geplaatst voor de werking van de ventilatoren. Dit heeft sowieso een belangrijke energiebesparing opgeleverd voor de gemeenschap, maar de leverancier en de installateur hebben aangedrongen op het afsluiten van een onderhoudscontract met de fabrikant.

Het bestek dateert van 06/2022 en bedraagt €1.115,62 (Btw inbegrepen) voor een jaarlijks onderhoud en het contract staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Stemming over een onderhoudscontract:

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 8 Evaluatie contracten

Lopende contracten worden geëvalueerd. Eventueel kan de vergadering een mandaat geven om een bestaand contract te laten wijzigen.

De bestaande contracten blijven ongewijzigd.

Het contractvoorstel van Thérèse Hanquet wordt ook aanvaard.

De syndicus zal het elektriciteitscontract dat ondergebracht is bij Total Energies kritisch bekijken en vergelijken met het raamcontract bij Engie.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 9 Goedkeuring budget komende jaar

U vindt bij deze uitnodiging een afzonderlijk document met het voorgestelde budget. Op basis hiervan worden de provisies tot aan de volgende jaarvergadering opgevraagd.

Dit budget is bepaald samen met de raad van de VME en de rekencommissaris.

Stemming jaarbudget (€ 280.000 per jaar voor het hele gebouw):

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 10 Dossier achterstallen eigenaar Uwimana

De achterstallen van eigenaar : edragen ongeveer €3.700.

Een dagvaarding werd opgesteld en de gerechtsdeurwaarder heeft de opdracht gekregen tot dagvaarding voor het Vrederecht van Molenbeek.

Het advocatenkantoor zal de zitting laten voorzien in april 2023, zodat ook de goedgekeurde afrekening 2022 kan meegenomen worden in de procedure.

Alle kosten vanaf een aangetekende herinnering zijn ten laste van de eigenaar met achterstallen.

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 11 Dossier achterstallen De Bruyn

Op 22/06/2022 werd de parkeerplaats van deze eigenaar verkocht waardoor de openstaande schuld kon verminderd met ca. €16.500.

Deze verkoop was niet voldoende om de openstaande schuld aan te zuiveren, want deze bedraagt nog steeds ca €14.500. Verder is er in dit dossier zeker een gunstige evolutie te melden: sinds 2021 worden de opvragingen regelmatig betaald en is de eigenaar ondertussen mondeling bereid om de maandelijkse huurinkomsten van ca €550 over te maken aan de VME.

Het voorstel is om geen inspanningen en kosten te maken voor de verkoop van het appartement, maar een dading af te sluiten om deze huurgelden aan de VME te laten toekomen.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om het advocatenkantoor deze machtiging te geven. Dit voorstel wordt ondersteund door de raad van de VME.

Akkoord met het voorstel om een dading af te sluiten om beslag te leggen op de huurgelden en deze te laten toekomen aan de VME.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 12 Dossier van de achterstallen "nalatenschap Jozef Clement"

In april 2019 overleed deze eigenaar en zijn erfgenamen hebben de nalatenschap geweigerd. Sinds januari 2019 werden er geen betalingen meer verricht aan de VME.

De rechter heeft toen een curator aangesteld om de nalatenschap te beheren en in september 2022 werd de vennootschap vereffend.

Het advocatenkantoor bekomt maar inzage en antwoorden van de aangestelde curator en stelt daarom ook voor om door de algemene vergadering gemandateerd te worden om haar incasso-mandaat uit te breiden naar een mandaat en machtiging om de nodige (zelfs gerechtelijke) stappen te zetten tegen de stilzittende curator van de onbeheerde nalatenschap, Mr. Ines Naudt.

De raad is van oordeel dat er eerst een inschatting nodig is van de kansen voor de VME om hier iets te recupereren en op de vergadering kan er verslag hiervan gedaan worden en dan kan de vergadering een beslissing nemen en/of eventueel een mandaat geven aan de raad van de VME.

De algemene vergadering geeft het mandaat aan de raad van de VME om dit samen met de syndicus en het advocatenkantoor verder op te volgen en hierin de beste oplossing te kiezen.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 13 Dossier achterstallen eigenaar Akatshi

De achterstallen van deze eigenaar bedragen ca. €14.800 en dit is een heel lang en ingewikkeld dossier dat al jaren aansleept (van tijdens het beheer door Managimm).

In een vonnis van de vrederechter van Molenbeek van 28/02/2023 werd beslist dat eigenaar Akatshi elke maand €500 van



haar schuld moet afbetalen (ze heeft wel nog één maand de tijd om eventueel in beroep te gaan). Indien er één maand aan deze verplichting verzaakt wordt, dan is het eerdere vonnis om over te gaan tot de verkoop van het appartement, onmiddellijk uitvoerbaar.

Er wordt verwacht dat er dan binnen de zes maanden, wellicht nog in 2023, kan overgegaan worden tot de verkoop van het appartement.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om met deze werkwijze akkoord te gaan en de betaling van €500 strikt op te volgen.

Dit voorstel en deze aanpak is mede ondersteund door de raad van de VME.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om met deze werkwijze akkoord te gaan en de betaling van €500 strikt op te volgen.

Van zodra de eigenaar één maand in gebreke blijft, zal het oude vonnis om de kavel te verkopen geactiveerd worden.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 14 Procédure tegen Besix

Dit dossier loopt al jaren en brengt ook kosten van erelonen mee.

Een kort verslag en een stand van zaken dient aan de algemene vergadering voorgelegd te worden.

De vergadering kan hierin beslissingen nemen of instructies geven.

Het technisch contactpunt heeft een stand van zaken gegeven.

Hierin wordt geen specifieke andere beslissing genomen.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 15 Onderhoud gevels en terrassen Nijverheidskaai

Eigenaar Gysen-Vanderhallen plaatste dit punt op de agenda van de algemene vergadering.

Al jaren wordt het noodzakelijke onderhoud van alle houtwerk aan de blokken 1 t.e.m. 6 uitgesteld of weggestemd. De aanblik van het gebouw en de kwaliteit hiervan gaat zienderogen achteruit.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om deze werken te laten uitvoeren. Hiervoor werden in het verleden meerdere offertes ontvangen.

Stemming over deze werken.

Stemden 'voor' met 1 895 / 54.464 stemmen;

Stemden 'tegen' met 52 569 / 54.464 stemmen;

P88 - quot . 76, )  
 Hebben zich 'onthouden' met 834 / 55.298;  
 - quot . 758, P27 - quot . 76, )

**Beslissing afgekeurd met 96,52% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**  
 Verdeelsleutel: Basisakte

#### 16 Plaatsing van bewegingsdetectoren in de vuilnislokalen

Eigenaar Jaatar - Hammout stelt de plaatsing van bewegingsdetectoren voor in de vuilnislokalen van het gebouw. Regelmatig blijven de lichten dagen branden en door een dergelijke oplossing kunnen kosten bespaard worden.

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de raad om dit te onderzoeken.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 17 Geurhinder en uitbating commerciële activiteit

In blok 4 ondervinden de meeste bewoners al jaren last van geurhinder en van de uitbating van een activiteit van semi-industriële keuken. In het najaar van 2022 werden ook gevaarlijke toestanden vastgesteld, die niet stroken met de bestemming van het gebouw en er werd nooit enig bewijs van vergunning hiervoor geleverd. De eigenaar werd hiervan meermaals aangetekend aangeschreven om opheldering en verduidelijkingen te bekomen van de huurder.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering is van oordeel dat er vermoedens zijn van een illegale uitbating van bereiding van maaltijden. De syndicus wordt opgedragen om hiertegen een klacht in te dienen bij de bevoegde instanties van de gemeente of het gewest.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 18 Problematiek laadpunten

Eigenaar Carl Cambron stelt voor om - minstens - een studie te laten uitvoeren naar de mogelijkheden, wenselijkheden, wettelijke verplichtingen bij de plaatsing van laadinfrastructuur in de ondergrondse parkeergarage van het gebouw.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de raad van de VME om dit verder te onderzoeken en het punt opnieuw ter stemming te brengen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 19 Uitbating Air BnB

Mede-eigenaar Rodrigue Cleeren vraagt toestemming aan de algemene vergadering om een AirBnB te mogen uitbaten. Zie hierna voor zijn aanvraag. Hij wordt uitgenodigd om zijn vraag toe te lichten.

*Hierbij zou ik graag een aanvraag indienen voor de komende algemene vergadering van 29.03.2023.*

*De aanvraag is voor een akkoord te ontvangen om mijn appartement gedeeltelijk te mogen verhuren via een platform (airbnb).*

*Dit zou geen voltijdse verhuring zijn. Een vergunning bij het brussels gewest zal ook aangevraagd worden maar hiervoor is eerst ook een akkoord van de algemene vergadering nodig. (sic)*

De vergadering kan hierin een beslissing nemen.

Stemming over de vraag om deeltijds AirBnB in één kamer toe te staan:

Stemden 'voor' met 6 908 / 40.353 stemmen;

Stemden 'tegen' met 33 445 / 40.353 stemmen;

V  
E  
C  
V  
F  
E  
P  
(  
.  
C  
(  
J

**Beslissing afgekeurd met 82,88% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 20 Gebouwenscan

De raad stelt voor om aan de syndicus de opdracht te geven om in 2024 een gebouwenscan te laten uitvoeren. Dit moet een nuttig document zijn om zicht te krijgen op de noodzakelijke werken aan het gebouw en hun fasering in de tijd.

De raad heeft het mandaat om een bureau aan te stellen voor een gebouwenscan om een planning op lange termijn op te maken voor noodzakelijke werken aan het gebouw.  
Het maximumbedrag is €5.000.

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

quot . 76, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 21 Glasvezel Proximus

Proximus is gestart met opmetingen, voorstellen en onderhandelingen met eigenaars voor de installatie van glasvezel in de gebouwen.

Voorlopig is er voor TadS nog geen uitgewerkt voorstel, maar aangezien dit werken aan de gemeenschap betreft is dit altijd een beslissing van een algemene vergadering.

De AV kan hierin een beslissing nemen of een mandaat geven.

Voorstel van Proximus:

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

quot . 76, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 22 Oranje compostbakken

Eigenaar Thérèse Hanquet stelde de vraag of de VME niet best deelneemt aan het initiatief/verplichting om voedselafval apart in te zamelen.

Het gewest Brussel zou dit verplichten en de gemeente zou hiervoor oranje afvalbakken ter beschikking stellen.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering gaat akkoord om te starten met oranje voedselcontainers.

Stemden 'voor' met 52 166 / 53.070 stemmen;

Stemden 'tegen' met 904 / 53.070 stemmen;

V: P37 - quot . 76, 43B - quot . 752, )

Hebben zich 'onthouden' met 2 228 / 55.298;

99, 26A - quot . 1062, ), Gysen - Vanderhallen (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991, )

**Beslissing goedgekeurd met 98,30% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 23 Restaurant voor de raad en de RC

Eigenaar en leverancier: [redacted] moet diende dit agendapunt in:

*Bonjour Eric,*

*Désolée un petit peu en retard, mais je voudrais proposer un point pour l'AG qui pourrait venir dans le point de l'élection du Conseil.*

*Je n'en ai pas encore parlé au Conseil ni à la commissaire aux comptes, je les mets donc en cc.*

*Je suis témoin de leur excellent travail (et toi aussi, j' imagine).*

*Ca me paraîtrait juste qu'ils soient remerciés par l'AG.*

*Il y a quelques années, l'AG avait offert au Conseil un repas au restaurant. Est-ce qu'on ne pourrait pas reproposer cela ? Et y inclure évidemment notre commissaire aux comptes.*

*Je précise tout de suite que je ne suis pas concernée, n'étant pas dans le Conseil, et bénéficiant d'honoraires ??*

*Merci et bonne journée*

*Thérèse*

(sic)

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen en de eigenaar wordt uitgenodigd om dit toe te lichten.

Akkoord voor een restaurant voor de leden van de raad, de rekencommissaris en het technisch contactpunt.

Het budget bedraagt €350.

Stemden 'voor' met 48 000 / 48.000 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 48.000 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 7 298 / 55.298;

Ha [redacted] (24A - [redacted])  
Nassone [redacted] (24A - [redacted])  
quo [redacted] (09A - quot . 882, ),

Cupper [redacted] (A - quot . 885, P08 - quot . 76, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 24 Groene kring

In het verleden werd beslist om jaarlijks deze werking te evalueren en te agenderen. De leden en eigenaars kunnen hier eventuele voorstellen doen.

Voor dit punt moet niets gestemd worden.

Stemden 'voor' met 55 298 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 55.298 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 25 Beslissing uitbouwen reservefonds

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Hoger mag wel. Ook is men niet verplicht om 5 jaar te wachten alvorens uit te bouwen.

Huidige stand: € 13.288,58

Na overleg met de raad en de rekencommissaris wordt voorgesteld om het reservefonds uit te breiden met €60.000.

Hiervoor zal een opvraging uitgestuurd worden voor betaling tegen einde 04/2023.

De vergadering legt een opvraging voor ter stemming van € 60.000 voor betaling binnen de 30 dagen:

Stemden 'voor' met 55 222 / 55.298 stemmen;

Stemden 'tegen' met 76 / 55.298 stemmen;

Van Den Eynde Elke (P58 - quot . 76, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 55.298;

**Beslissing goedgekeurd met 99,86% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u50.

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 Multisyn.

**Handtekening van de voorzitter:**

**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Eric De Greef**

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

<u>Vertegenwoordigd</u>	
03B, P25	818
15A	831
22A	803
28A, P88	877
29B	773
33B	752
38B	805
49A, P81	705
52A, P27	834
52B, P38	824
55B, P68	1046
63B, P05	829
P01, 13B	814
P09, 21A	898
P10, 17A	806
P14, 41B	962
P31, 35A	886
P48, 75B	1067
P62, 14A	1049
P72, 26A	1161
P79, 08A	850
P87, 19B	849
P92, 19A	866
P93, P91, 09B	922
Totaal vertegenwoordigd	21027
<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>	<b>61839</b>

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

**1 Controle quorum vergadering en aanduiding voorzitter en secretaris van de vergadering**

Controleren of de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en het aanduiden van een voorzitter en secretaris van de vergadering.

Voorzitter van de vergadering: Dhr. Roel Janssen  
 Secretaris van de vergadering: De syndicus zorgt voor het proces-verbaal

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**2 Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar**

Toelichting van de rekeningen door de rekencommissaris.

Van zodra we het verslag van de rekencommissaris ontvangen hebben, zullen we dit toevoegen aan het intranet Dobby van jullie gebouw.

Stemming goedkeuring algemene en individuele rekeningen:

Stemden 'voor' met 56 305 / 58.162 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1 857 / 58.162 stemmen;

Sw P02 - quot . 76, 62A - quot . 899, ), Telstar Management BV (09A - quot . 882, )

Hebben zich 'onthouden' met 2 677 / 61.839

''- : (03B - quot . 742, P25 - quot . 76, ), : 54A - quot . 960, ) iot . 99, 36B - quot . 838, ),

**Beslissing goedgekeurd met 96,81% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**3 Kwijting raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen**

De raad van mede-eigendom (indien aanwezig in het gebouw) en de commissaris van de rekeningen moeten kwijting vragen aan hun mede-eigenaren voor het afgelopen jaar.

Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uit gevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 60 014 / 60.879 stemmen;

Stemden 'tegen' met 865 / 60.879 stemmen;

Al - quot . 76, 44B - quot . 789, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 60.879;

**Beslissing goedgekeurd met 98,58% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**4 Aanstelling raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen**

Aanduiden van een nieuwe raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor het komende jaar:

Xxx als commissaris van de rekeningen

Xxx als raadslid

Xxx als raadslid

Stemming kandidaturen:



Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 5 Kwijting syndicus

De syndicus vraagt kwijting aan de algemene vergadering voor het afgelopen boekjaar waarbij zij aangeeft dat hij zijn taak wettelijk correct heeft uitgevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6 Goedkeuring budget komende jaar

U vindt bij deze uitnodiging een afzonderlijk document met het voorgestelde budget. Op basis hiervan worden de provisies tot aan de volgende jaarvergadering opgevraagd.

Stemming jaarbudget (€ 280.0000 per jaar voor het hele gebouw):

Stemden 'voor' met 60 073 / 60.073 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 60.073 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 960 / 61.033;

Thys Rebecca (64A - quot . 960, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7 Dossier tegen aannemer Besix

De raad van de VME zal een toelichting geven in dit dossier. In het verslag van deze raad van 19/02/2024 lezen we het volgende:

Urban Law heeft na overleg met de syndicus, Raad en PCT, een nota geschreven voor de mede- eigenaren met een voorstel van punt voor de dagorde van de AV.

In kort, de VME zou een verzoening voorstellen op basis van het verslag van de expert van de rechtbank, met een schadevergoeding en deels terugbetaling van gemaakte kosten van Besix aan VME met als tegenprestatie geven van definitieve oplevering. Indien Besix niet akkoord gaat zou de VME een mandaat aan de Raad geven voor het opstarten van een gerechtelijke procedure.

We hebben nog geen info over de timing en kosten van een rechterlijke procedure. Urban Law zou info daarover moeten geven zodat de mede-eigenaren beter weten wat ze beslissen.

Thérèse heeft met onze expert Dhr Borsen besproken over een eventueel onderzoek naar schade aan de armaturen (dit werd door de expert van de rechtbank vermeld als iets dat de VME niet heeft gedaan). Dhr Borsen acht dit onnodig omdat het niet mogelijk is om nu iets in dit verband te tonen.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering gaat akkoord met het voorstel van de raad en het technisch contactpunt om tot een verzoening te komen met de

aannemer Besix.

Dit is gebaseerd op het verslag van de expert van de rechtbank, met een schadevergoeding en deels terugbetaling van gemaakte kosten van Besix aan de VME.

De algemene vergadering geeft de raad van de VME een mandaat om desgevallend een gerechtprocedure op te starten tegen Besix.

Stemden 'voor' met 60 879 / 60.879 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 60.879 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 960 / 61.839;

quot . 960, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 8 Aanpassing reglement van interne orde

De inningsprocedure in het geval van achterstallen dient aangepast te worden aan de nieuwe consumentenwet.

De syndicus zal dit toelichten.

De algemene vergadering aanvaardt de aanpassing van het reglement interne orde aan de nieuwe wettelijke verplichtingen uit de nieuwe consumentenwet.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 9 Evaluatie contracten

Lopende contracten worden geëvalueerd. Eventueel kan de vergadering een mandaat geven om een bestaand contract te laten wijzigen.

Eigenaar Jaatar-Hammout vraagt de bespreking van de kwaliteit van poets van het gebouw en de raad van de VME denkt na over maatregelen om roommel en afval in de vuilnislokalen te vermijden. Eventueel zal er een voorstel ter stemming gelegd worden.

Het contract met de liftfirma Schindler werd stilzwijgend verlengd met 1 jaar tot het einde van 2024. Ondertussen zijn er nieuwe contacten geweest met Schindler en de firma DeLIFT en werden offertes gevraagd en deels ontvangen voor een (verdere)samenwerking. De eigenaars Hanquet en Swinnen kunnen hierover een voorstel doen aan de algemene vergadering.

De bestaande contracten blijven ongewijzigd.

Met betrekking tot het poetscontract beslist de algemene vergadering om de huidige leverancier AngoNet aangetekend in gebreke te stellen en te informeren over het ongenoegen van de eigenaars over de geleverde prestaties.

Indien er geen beterschap wordt vastgesteld kan de volgende AV over een andere poetsfirma beslissen.

Met betrekking tot het liftcontract geeft de algemene vergadering een mandaat aan de raad van de VME om de leverancier voor het liftcontract vanaf 2025 te kiezen.

Stemden 'voor' met 59 154 / 59.154 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 59.154 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 59.154;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**10 Contract TCP - Technisch Contactpunt**

Aan de vergadering wordt voorgesteld om het nieuwe contract met het technisch contactpunt van de VME goed te keuren. Van zodra we dit ontvangen zal het toegevoegd worden aan het eigenaarsnet Dobby.

Het contract met het technisch contactpunt wordt met één jaar verlengd.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**11 Anti-graffitibehandeling en onderhoudscontract**

De laatste preventieve behandeling tegen graffiti dateert van 2020 en de garantie van 3 jaar voor de effectiviteit is bijgevolg vervallen. App All Remove stelt een vernieuwing van het onderhoudscontract en een nieuwe behandeling voor.

De offerte bedraagt €3.901,86 (Btw incl.) en staat gepubliceerd op het eigenaarsnet Dobby.

De anti-graffitibehandeling mag herhaald worden en het onderhoudscontract met APP All Remove wordt verlengd.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**12 Bewegingsdetectoren in de vuilnislokalen**

De algemene vergadering van 29/03/2023 gaf een mandaat aan de raad van de VME om dit te onderzoeken. Het voorstel van de raad wordt ter stemming voorgelegd aan de algemene vergadering en eventueel kan hiervoor het reservefonds aangesproken worden.

Akkoord met deze investering en de aanwending van het reservefonds hiervoor.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**13 Laadpunten in het gebouw**

De algemene vergadering van 29/03/2023 gaf een mandaat aan de raad van de VME om dit te onderzoeken. De syndicus zal zijn voorstel herhalen om hiervoor een professionele studie te laten uitvoeren.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen en eventueel het reservefonds aanspreken.

Dit agendapunt wordt geïntegreerd in agendapunt 14.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 14 Gebouwen scan

De algemene vergadering van 29/03/2023 gaf de raad van de VME hiervoor een mandaat en de syndicus ontving de afgelopen maand enkele bestekken, o.a. van de firma's Notermans Consult en ImmoPass en deze staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

- Notermans Consult stelt een conditiestaatmeting en een meerjarenonderhoudsplan voor. Deze offerte bedraagt €8.336,90 (Btw incl.)

Zij hebben ook een offerte voor een zogenaamde "duurzame immo Analyse" en deze bedraagt dan €17.545 (Btw incl.).

- ImmoPass stelt een Technische audit voor voor een bedrag van €3.957,91 en wil men daarin ook een Technische audit dan bedraagt dit € 4.925,91.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen en eventueel het reservefonds aanspreken.

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de raad om de voorliggende offertes te analyseren en hierin een beslissing te nemen.

De eventuele studie zal gefinancierd worden met het reservefonds.

S  
S  
C  
B  
7  
q  
f  
F  
V

**Beslissing goedgekeurd met 84,40% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 15 Schilderen van de trappenhallen

De algemene vergadering van 07/10/2021 had beslist om de inkom en de trappenhal van blok 4 te herschilderen. Door de coronacrisis, maar vooral door een totaal gebrek aan financiële middelen van de VME in het vooruitzicht van de werken voor het tuberen van de schouwven, kon deze werf niet opgestart worden.

De gekozen leverancier zal zijn offerte (van € 6.981 incl. Btw) actualiseren en van zodra deze ontvangen is, zal ze toegevoegd worden aan het eigenaarsnet Dobby van de VME. De syndicus had al contact met deze leverancier die de werf kan opstarten na de zomer van 2024.

De opmetingen voor de andere blokken waren in maart 2020 ook uitgevoerd en hiervoor was een bestek ontvangen.

De algemene vergadering van 07/10/2021 had aan de raad van de VME ook het mandaat gegeven om een prioriteitenlijst op te maken met de volgorde van de blokken die aan bod moeten komen. De raad wordt voorgesteld om deze lijst ter stemming voor te leggen.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen en eventueel de werken financieren met het reservefonds.

Blok 4 zal na de zomer herschilderd worden want het betreft een beslissing van 2021 en een bestelling die geplaatst werd bij de leverancier.

De financiering hiervan gebeurt met een afzonderlijke opvraging in het werkingsfonds.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 16 Onderhoud gevels en terrassen

Al sinds 2021 wordt er door verschillende eigenaars voorgesteld om een onderhoud de houten afwerking van de gevels en terrassen te laten uitvoeren. Telkens werd dit punt uitgesteld naar een latere vergadering.

De syndicus heeft hiervoor bestekken opgevraagd en de offertes die bekomen werden van de firma's FaçadePro, Dizziness en Acrodimi staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen en eventueel beslissen om deze werken te financieren vanuit het reservefonds.

De staat van de houten afwerking van gevels en terrassen (vooral langs de zijde van de Heyvaertstraat) zal geïntegreerd worden in de te beslissen gebouwenscan.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 17 Fietsshaken

De raad had van de algemene vergadering het mandaat gekregen om een oplossing voor te stellen voor het stallen van meer fietsen.

Een offerte van Sando Multiservices voor muurbevestiging en ophanging van fietsen is ontvangen en gepubliceerd op het Dobby intranet en deze bedraagt €6.254 (Btw incl.).

De vergadering kan hierin een beslissing nemen en eventueel het reservefonds gebruiken.

Het mandaat dat de raad van de VME in het verleden kreeg, wordt bij deze verlengd.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 18 Vernieuwing garagepoort en plaatsing van een sluitknop

De (tweede) garagepoort is dringend aan vervanging toe.  
Offertes werden opgevraagd aan de firma's All Access, Portomatic, Viper en Hörmann.  
Deze van All Access werd intussen ontvangen en gedeeld op het eigenaarsnet.

Van zodra de anderen in ons bezit zijn, zullen ze toegevoegd worden aan het eigenaarsnet.

Verder heeft eigenaar Weltens voorgesteld om een sluitknop voor de bovenste garagepoort te laten installeren.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de raad om hierin een beslissing te nemen.  
De financiering hiervan zal gebeuren door een afzonderlijke opvraging in het werkingsfonds.

Stemden 'voor' met 53 795 / 56.396 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 2 601 / 56.396 stemmen;

Le ... 18A - quot . 744, ), S ... ? - quot . 76, 62A - quot . 899, ), Tel: ... it BV

(09A - quot . 884, )

Hebben zich 'onthouden' met 4 512 / 56.396

Sa ... 76, ),

Muy ... 18A - quot . 790, ), St ... rouk (P/9 - quot . 76, 08A - quot . 774, ), verdeelsleutel ... quot . 789,

P63 - quot . 70, )

**Beslissing goedgekeurd met 95,39% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 19 Plaatsing van 2 waterontharders op basis van CO2

Eigenaar Carolien Zandbergen heeft een voorstel ingediend voor de installatie van twee waterontharders op basis van CO2, van het merk SoluCalc. De werking staat uitgelegd op de website [www.solucalc.com](http://www.solucalc.com)  
<<https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.solucalc.com%2F&data=05%7C02%7Ceric.degr.eef%40multisyn.be%7C7456186455434ca1183308dc3c2c1799%7C5e0fc9a6714c46b8bee893872c5ce334%7C0%7C0%7C638451407307438186%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoicMC4wLjAwMDAilCJQIjoiv2luMzIilCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=%2BJwIGyIPy1mJJd%2BSa4gH7OyiILICl6zs3ITjC3jjFqY%3D&reserved=0>>. De voordelen van water met minder kalk zijn bekend: langere levensduur van apparaten, minder uitdroging van huid en haar, minder kalkaanslag op sanitair, glas en tegels. Bij een waterontharder met CO2 verandert de smaak van het water niet, en er wordt geen zout water weggespoeld in de riolen. Test Aankoop deed een paar jaar geleden een vergelijkende studie, zie het artikel op het eigenaarsnet Dobby.

Van de installateur heeft zij een offerte gekregen van 14.174 euro (excl. Btw) of €15.024,44 (incl. Btw) voor 109 huishoudens, op basis van het scenario van twee installaties (één voor de Nijverheidskaai (79 huishoudens) en één voor de Heyvaertstraat (30 huishoudens)).

Ook de firma Kalcout bezorgde een bestek voor de beide blokken van de residentie. De totale prijs bedraagt €21.768,38.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen en de werken eventueel financieren met het reservefonds.

De bestekken van Kalcout (voor de beide zijden) worden aanvaard op voorwaarde dat de brandweer geen bezwaar heeft. De totale kost is €21.800 en wordt betaald uit het reservefonds.

Stemden 'voor' met 37 247 / 52.332 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 15 085 / 52 332 stemmen;

**Beslissing goedgekeurd met 71,17% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 20 Beveiliging van het gebouw

De veiligheid in het gebouw is al jaren een probleem. Zie o.a. de golf van inbraken in de kelders in de loop van 2023. De syndicus heeft een verbetering van de beveiliging voorgesteld en op het eigenaarsnet Dobby staan 3 offertes gepubliceerd van de firma EM Security.

- verbetering van de toegangscontrole aan de 19 deuren voor een bedrag van €21.382,43.
- camerabeveiliging voor een bedrag van €2.825,01
- poortsturing voor een bedrag van €726,82.

Leverancier JMG heeft een bestek ingediend voor de plaatsing van inbraakveilige deuren tussen de parking en de kelders. Deze offerte staat eveneens gepubliceerd op het eigenaarsnet Dobby. De prijs per installatie bedraagt € 4.213,50 per deur.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen en eventueel de werken laten financieren door het reservefonds.

De algemene vergadering stemt over de investering in 8 geblindeerde deuren en geeft een mandaat aan de raad om een tweede offerte op te vragen en hierin een keuze te maken. Deze investering wordt gefinancierd uit het reservefonds.

Stemden 'voor' met 48 409 / 54.894 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 6 485 / 54.894 stemmen;  
 De  
 qu  
 89  
 He

Hi  
 èrèse (51B - quot . 886, P40 - quot . 76, ), Muy  
 08A - quot . 774, ), L  
 ntonia Juan (28A - quot . 801,

**Beslissing goedgekeurd met 88,19% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 21 Bestrijding van ratten

Eigenaar M heeft voorgesteld om het probleem van ratten en muizen in de residentie aan te pakken. Zij worden uitgenodigd om hun voorstel toe te lichten en de vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De syndicus krijgt de opdracht om bij de gemeente te informeren naar oplossingen.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;  
 Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 22 Hinder door kavel 33A

De buren Du...kanfi hebben de syndicus aangeschreven naar aanleiding van hinder en onregelmatigheden in en rond de kavel 33A.

De syndicus heeft de eigenaar hiervan al tevergeefs aangeschreven en nodigt de andere eigenaars aan om hiervoor een voorstel voor te leggen aan de algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 61 839 / 61.839;

J:  
P  
q  
R  
..

**Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 23 Snoei van bomen en struiken in de binnentuin

Eigenaar Ci...an de "groene kring" diende een bestek in voor de snoei, het onderhoud en de verwijdering van enkele bomen en struiken uit de binnentuin.

Hiervoor werd een bestek ingediend van de firma R&Tree Engineering bv voor een bedrag van €1.443,43 (Btw incl.).

Dit bestek staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De offerte wordt aanvaard.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;



Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 24 Noodverlichting

De noodverlichting in de trappenhallen en op de bordessen van de liften werden vervangen. Dit is nog niet gebeurd in de kelders, de garage of andere gemeenschappelijke lokalen.

De raad van de VME heeft dit punt intern besproken.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen.

Nog niet alle noodverlichting werd vervangen.

Het mandaat van de raad wordt verlengd.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 25 Geparkeerde moto's op de "driehoek"

De raad van de VME heeft het onderstaande punt ingediend:

Brussel Milieu heeft beslist dat deze parkeerplaats niet voldoet aan de veiligheidsvoorwaarden. Er is plaats voor maar een moto. De Raad heeft ook gehoord / gezien dat mensen van buiten het gebouw hun moto daar laten staan. Maar dit is een gemeenschappelijke ruimte, dus hoe kan men bepalen wie het mag gebruiken? De Raad suggereert om deze parkeerplaats aan een bewoner te verhuren, zodat het duidelijk is wie deze mag gebruiken.

(sic)

De syndicus zal hiervoor een toelichting geven.

De syndicus krijgt de opdracht om signalisatie van een parkeerverbod aan te brengen.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 26 Energieidelen en energiegemeenschappen

Eigenaar Kristof Brunfaut heeft dit als lid van de raad van de VME met het Technisch Contactpunt Thérèse onderzocht. Zij worden verzocht om hun eventueel voorstel voor te leggen aan de algemene vergadering.

Het overschoit aan geproduceerde elektriciteit van de zijde Heyvaert wordt gedeeld met de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**27 Beslissing uitbouwen reservefonds**

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Hoger mag wel. Ook is men niet verplicht om 5 jaar te wachten alvorens uit te bouwen.

De beslissing hierover werd genomen bij punt 2 over de goedkeuring: de vergadering beslist om het bedrag van de ontvangen premies van €98.314,03 toe te voegen aan het reservefonds van de vereniging.

Stemden 'voor' met 61 839 / 61.839 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61.839 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 61.839;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte 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 Multisyn.

**Handtekening van de voorzitter:****Voor de syndicus en de secretaris:****Eric De Greef****Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**



L' Association co-propriétaires

**ACP 145 - Terrass. Sluis / l'Ecluse**

Rue Heyvaertstraat 25-29, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

0896.107.279

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU  
MERCREDI 27 MARS 2024 A 19:00**

**l'Assemblée se réunit à Erasmus Hogeschool Brussel (audi 4), Nijverheidskaai 170 te 1070 Anderlecht.**

Présent

<b>Lot</b>	<b>Nom des co-proprétaires</b>	<b>Parts</b>
03A, P08		961
05B		1 131
09A		882
11B		930
18A		790
22B	Marion	744
23A, P19		870
24A, P60		1 049
32B	le	748
37B, P78		866
39B		781
41A		821
42B, P04		824
46A, P67		1 151
51B, P40		962
53A, P23		823
54A, P50, 54B		1 825
55A, P63		865
64A		960
74A, P44		1 272
74B		781
P02, 62A		975
P11, 12B	Rachid	812
P12, 04B		986
P18, 02A		1 017
P20, 44B		865
P22, 45A		865
P26, 34A		1 049
P35, P53, 15B		1 155
P42, P96, 34B		962
P46, 05A		982
P56, 08B		959
P57, 14B		907
P64, 56A		1 086
P69, 16A, P65		1 215
P70, 26B		937
P73, 65B	mine	1 236
P74, 45B		1 073
P75, 35B, P28		1 179
P76, 36B	o - Paola	937
P77, 48A		705
P97, 39A		874
Total		40812

<u>Représenté</u>	
03B, P25	818
15A	831
22A	803
28A, P88	877
29B	773
33B	752
38B	805
49A, P81	705
52A, P27	834
52B, P38	824
55B, P68	1046
63B, P05	829
P01, 13B	814
P09, 21A	898
P10, 17A	806
P14, 41B	962
P31, 35A	886
P48, 75B	1067
P62, 14A	1049
P72, 26A	1161
P79, 08A	850
P87, 19B	849
P92, 19A	866
P93, P91, 09B	922
Total	21027

**61839****Total des votes qui décident****L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.**

**1 Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire de la réunion**

Vérification du quorum des présences, des procurations et droit de vote. La nomination d'un président de l' AG et d'un secrétaire.

Président de l'assemblée: Roel Janssen.

Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

**2 Approbation des comptes de l'année précédente**

Explication des comptes par le commissaire aux comptes.

Dès réception du rapport du commissaire celui-ci sera ajouté à l'intranet de l'immeuble "Dobby".

Approbation des comptes généraux et individuels:

'Pour' 56 305 / 58 162,00;

'Contre' 1 857 / 58 162;

'Abstention' 3 677 / 61.839;

**Décision approuvé avec 96,81% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

**3 Décharge au conseil de copropriété et au commissaire des comptes**

Décharge et quitus pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes.

'Pour' 60 014 / 60 879,00;

'Contre' 865 / 60.879;

'Abstention' 0 / 60.879;

**Décision approuvé avec 98,58% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

**4 Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes**

Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes.

Les personnes suivantes se présentent pour l'année à venir :

Sandra Naessens comme commissaire aux comptes

R

ores du conseil.

Candidats votants :

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 5 Décharge au syndic

Le syndic demande la décharge de l'assemblée générale pour l'exercice écoulé, en indiquant qu'il a exercé ses fonctions correctement au regard de la loi.

Décharge:

'Pour' 54 536 / 57 304,00;

'Contre' 2 768 / 57.304;

Ar... (P20 - quot . 76, 44B - quot . 789, ), B... ; - quot . 76, P53 - quot . 76, 15B - quot . 1003, ),  
& Kayleigh (32B - quot . 748, )

'Abstention' 4 535 / 61.839;

(22A - quot . 803, ), Vi... (74A - quot . 1196, P44 - quot . 76, ), N... (P01 - quot . 76, 13B - quot . 738, ),  
lf (74B - quot . 781, ), Va... (P22 - quot . 76, 45A - quot . 789, )

**Décision approuvé avec 95,17% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 6 Approbation du budget de l'année à venir

Vous trouverez également en annexe une proposition séparé de budget. C'est sur cette base que les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'à la prochaine assemblée annuelle

Approbation budget (€ 280.000 pour tout le bâtiment et toute l' année).

'Pour' 60 073 / 60 073,00;

'Contre' 0 / 60.073;

'Abstention' 1 766 / 61.839;

F... (P10 - quot . 76, 17A - quot . 730, ), (64A - quot . 960, )

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

Clé de répartition: Basisakte

## 7 Dossier contre l'entrepreneur Besix

Après concertation avec le syndic, le Conseil et le PCT, Urban Law (notre avocat) a rédigé un memorandum à l'intention des copropriétaires avec une proposition pour l'ordre du jour de l'AG.

En résumé, l'ACP proposerait une conciliation sur base du rapport de l'expert judiciaire, avec compensation et remboursement partiel par Besix des frais engagés à l'ACP en contrepartie de la réception définitive. Si Besix n'est pas d'accord, l'ACP donnera mandat au Conseil d'engager une procédure judiciaire.

Nous ne disposons pas encore d'informations sur le calendrier et les coûts des procédures judiciaires. Urban Law devrait fournir des informations à ce sujet afin que les copropriétaires sachent mieux ce qu'ils décident.

Thérèse a discuté avec notre expert M. Borsen d'une éventuelle enquête sur les dommages subis par les armatures métalliques (ça a été mentionné par l'expert du tribunal comme quelque chose que l'ACP n'a pas fait). M. Borsen estime que ce n'est pas nécessaire, car il n'est pas possible de démontrer quoi que ce soit à ce stade à ce sujet.

L'assemblée générale est invitée à prendre une décision.

L'assemblée générale approuve la proposition du conseil de l'ACP et du point de contact technique d'obtenir une réconciliation avec l'entrepreneur Besix.

Cette proposition est basée sur le rapport de l'expert judiciaire, avec une compensation et un remboursement partiel des frais encourus par Besix à l'ACP.

L'assemblée générale donne un mandat au conseil d'administration de l'ACP d'engager une procédure judiciaire contre Besix



si nécessaire.

'Pour' 60 879 / 60 879,00;

'Contre' 0 / 60.879;

'Abstention' 960 / 61.839;

- quot . 960, )

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

Clé de répartition: Basisakte

## 8 Modification au règlement d'ordre intérieur

La procédure dans le cas d'arriérés doit être adapté à la nouvelle loi des consommateurs.  
Le syndic expliquera ceci.

L'assemblée générale accepte l'adaptation du règlement d'ordre intérieur aux nouvelles directives de la loi sur la "protection des consommateurs".

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 9 Évaluation des contrats de fournisseurs

Évaluation des contrats en cours. L'Assemblée générale peut donner mandat de changer de fournisseur ou de modifier un contrat existant.

Le propriétaire Jaatar-Hammout demande une discussion sur la qualité du nettoyage du bâtiment. Le conseil réfléchit sur des mesures pour éviter le dépôt de déchets et encombrements dans les locaux poubelles. Eventuellement il y aura une proposition à voter.

Le contrat avec la société d'ascenseurs Schindler a été tacitement prolongé d'un an jusqu'à la fin de 2024. Entre-temps, de nouveaux contacts ont été établis avec Schindler et la société DeLIFT, et des offres ont été demandées et partiellement reçues en vue d'une coopération éventuelle ou prolongée. Les propriétaires Hanquet et Swinnen pourraient faire une proposition à ce sujet à l'assemblée générale.

Les contrats existants restent inchangés.

En ce qui concerne le contrat de nettoyage, l'assemblée générale décide de mettre en demeure par lettre recommandée le fournisseur actuel AngoNet et de l'informer de l'insatisfaction des propriétaires quant aux services fournis. Si aucune amélioration n'est trouvée, la prochaine AG pourra décider d'une autre société de nettoyage.

En ce qui concerne le contrat des ascenseurs, l'assemblée générale donne mandat au conseil d'administration de l'ACP de choisir le fournisseur pour le contrat des ascenseurs à partir de 2025.

'Pour' 59 154 / 59 154,00;

'Contre' 0 / 59.154;

'Abstention' 2 685 / 61.839;

... riel (03B - quot . 742, P25 - quot . 76, ),

(P57 - quot . 76, 14B - quot . 831, )

- ca (64A - quot . 960, )

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

Clé de répartition: Basisakte

**10 Approbation du contrat avec le PCT - Point de Contact Technique**

Il est proposé à l'assemblée d'approuver le nouveau contrat avec le point de contact technique de l'ACP.  
Dès que nous l'aurons reçu, il sera ajouté au réseau intranet de l'immeuble Dobby.

Le contrat avec le point de contact technique sera prolongé avec un an.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

**11 Traitement anti-graffiti et contrat d'entretien**

Le dernier traitement préventif contre les graffitis date de 2020 et la garantie d'efficacité de 3 ans a donc expiré. App All Remove propose un renouvellement du contrat d'entretien et un nouveau traitement.

Le devis s'élève à 3 901,86 € TTC et est publié sur le réseau de propriétaires Dobby.

Le traitement anti-graffiti peut être répété et le contrat d'entretien avec APP All Remove peut être prolongé.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

**12 Travaux:**

L'assemblée générale du 29/03/2023 a donné UN mandat au conseil de l'ACP pour examiner ce point.

La proposition du conseil sera soumise au vote de l'assemblée générale et ce travail peut être éventuellement financé par le fonds de réserve.

Accord avec cet investissement et l'utilisation du fonds de réserve.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

**13 Bornes de recharge**

L'assemblée générale du 29/03/2023 a donné mandat au conseil de l'ACP pour examiner cette problématique.

Le syndic réitérera sa proposition de commander une étude professionnelle à cet effet.

L'assemblée générale peut prendre une décision à ce sujet et ceci peut être éventuellement financé par le fonds de réserve.

Ce point sera intégré dans le point 14.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

#### 14 Scan de l'immeuble

L'assemblée générale du 29/03/2023 a donné un mandat au conseil d'administration de l'ACP et le syndic a reçu le mois dernier des devis, notamment des cabinets Notermans Consult et ImmoPass, qui sont publiés sur le réseau des propriétaires Dobby.

- Notermans Consult propose "une mesure de l'état" (conditiestaatmeting) et "un plan de maintenance pluriannuel" (meerjarenonderhoudsplan). Ce devis s'élève à 8.336,90 € (TVA incluse). Elle propose également un devis pour une "analyse immo durable" (duurzame immo analyse), qui s'élève à 17.545 € (TVA incluse).

- ImmoPass propose un audit technique au prix de 3.957,91 € et si vous souhaitez également un audit technique dans ce cadre, le prix s'élève à 4.925,91 €.

L'assemblée générale peut prendre une décision à ce sujet et éventuellement financer ceci par le fonds de réserve.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de l'ACP pour analyser les offres soumises et de prendre une décision à ce sujet.

Toute étude sera financée par le fonds de réserve.

'Pour' 45 615 / 54 047,00;

**Décision approuvé avec 84,40% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

#### 15 Peinture des entrées et cages d'escaliers

L'assemblée générale du 07/10/2021 avait décidé de repeindre l'entrée et la cage d'escalier du bloc 4.

En raison de la crise corona, mais surtout d'un manque total de moyens financiers de la part de l'ACP en amont des travaux de tubage des cheminées, ce chantier n'a pu être entamé.

Le fournisseur choisi va mettre à jour son devis (6.981 € TTC). Le syndic était déjà en contact avec ce fournisseur qui pourra démarrer le chantier après l'été 2024.

La prise des mesures pour les autres blocs ont également été effectuées en mars 2020 et des devis ont été reçus à ce sujet. L'assemblée générale du 07/10/2021 avait également mandaté le conseil d'administration de l'ACP pour préparer une liste de priorités avec l'ordre des blocs à traiter. Il est proposé au Conseil de soumettre cette liste au vote.

L'assemblée peut prendre une décision à ce sujet et éventuellement financer les travaux à partir du fonds de réserve.

Les communs du bloc 4 seront repeint après l'été car il s'agit d'une décision de 2021 et d'une commande déjà passée auprès du fournisseur en octobre 2011.

Ces travaux seront financés par une demande séparée dans le fonds de roulement.

quot . 1010, ), Vans  
 960, P50 - quot . 76, 548 - quot . 76, ) t . 801, P88 - quot . 76, )  
**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**  
 Clé de répartition: Basisakte

### 23 Elagage dans le jardin intérieur

Le propriétaire ( du "cercle vert" a introduit un devis pour l'élagage, l'entretien et l'enlèvement de certains arbres et arbustes du jardin intérieur.

A cet effet, un devis a été remis par la société R&Tree Engineering bv pour un montant de 1.443,43 € (TVA incluse).

Ce cahier des charges est publié sur le réseau des propriétaires.

Le devis est accepté.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

### 24 Eclairage de sécurité

L'éclairage de secours dans les cages d'escaliers et sur les paliers d'ascenseurs a été remplacé. Cela n'a pas encore été fait dans les sous-sols, le garage ou d'autres locaux communs.

Le conseil de l'ACP discuté de cette question en interne.

L'assemblée générale pourrait prendre une décision à ce sujet.

L'entierté des boitiers n'a pas encore été remplacé et le mandat du conseil est prolongé.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

Le syndic a proposé une amélioration de la sécurité et 3 devis de la société EM Security sont ajouté au réseau intranet Dobby.

- l'amélioration du contrôle d'accès aux 19 portes pour un montant de € 21 382,43
- la sécurisation par caméra pour un montant de € 2 825,01
- le contrôle des portes pour un montant de € 726,82 €.

Le fournisseur JMG a soumis une offre pour l'installation de portes anti-effraction entre le parking et les sous-sols. Ce devis est également publié sur le réseau de propriétaires Dobby.

Le prix de l'installation est de 4 213,50 euros par porte.

L'assemblée générale peut prendre une décision et éventuellement financer ces travaux par le fonds de réserve.

L'assemblée générale vote sur l'investissement dans huit portes blindées et mandate le conseil pour demander un deuxième devis et de faire un choix.

Cet investissement sera financé par le fonds de réserve.

**Décision approuvé avec 88,19% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 21 Dératisation de l'immeuble

Le propriétaire M. et Mme Mascitelli - Bonomo Germano - Paola propose de résoudre le problème des rats et des souris dans la résidence.

Ils sont invités à expliquer leur proposition et l'assemblée pourra prendre une décision à cet égard.

Le syndic reçoit la mission d'informer auprès de la commune pour des solutions.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 22 Nuisances par le lot 33A

Les voisins et propriétaires Duchateau, Strynckx, Lamkanfi ont écrit au syndic suite à des nuisances et irrégularités dans et autour de la parcelle 33A.

Le syndic a déjà écrit en vain au propriétaire de celle-ci et invite ces autres propriétaires à soumettre une proposition à l'assemblée générale à ce sujet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 61 839 / 61.839;

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 16 Entretien façades et terrasses

Dès 2021, plusieurs propriétaires ont proposé un entretien de la finition en bois des façades et des terrasses. A chaque fois, ce point a été reporté à une réunion ultérieure.

Le syndic a demandé un cahier des charges pour cela et les devis obtenus auprès des entreprises FaçadePro, Dizziness et Acrodimi sont publiés sur le réseau des propriétaires.

L'assemblée générale peut se prononcer sur ce point et éventuellement décider de financer ces travaux par le fonds de réserve.

L'état des finitions en bois sur les façades et les terrasses (en particulier du côté de la Rue Heyvaert) sera intégré dans le scan du bâtiment à décider.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 17 Accochages pour vélos

Le conseil avait été mandaté par l'assemblée générale pour proposer une solution pour garer plus de vélos. Un devis de Sando Multiservices pour la pose de portes vélos mural et suspendu a été reçu et publié sur l'intranet Dobby. Le montant s'élève à €6.254.

L'assemblée générale peut prendre une décision et éventuellement financer ceci avec le fonds de réserve.

Le mandat que le conseil a reçu dans le passé est prolongé.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 18 Remplacement porte de garage et bouton fermeture

La (deuxième) porte de garage devait être remplacée de toute urgence.

Des devis ont été demandés aux entreprises All Access, Portomatic, Viper et Hörmann. Dès qu'ils seront en notre possession, ils seront ajoutés au réseau des propriétaires.

Celui d'All Access a depuis été reçu et partagé sur le réseau des propriétaires.

Dès que les autres seront en notre possession, ils seront ajoutés au réseau intranet Dobby.

Le propriétaire Weltens a proposé d'installer un bouton de fermeture à la porte de garage extérieur.

L'assemblée générale peut prendre une décision à ce sujet.

L'assemblée générale donne mandat au conseil pour prendre cette décision.  
Elle sera financée par un appel de fonds dans le fonds de roulement.

'Pour' 53 795 / 56 396,00;

, 76, 62A - quot . 899, ), it BV (09A - q

**Décision approuvée avec 95,39% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 19 Installation de 2 adoucisseurs d'eau sur base de CO2

La propriétaire Carolien Zandbergen a soumis une proposition pour l'installation de deux adoucisseurs d'eau à base de CO2 de la marque SoluCalc. Le fonctionnement est expliqué sur le site web [www.solucalc.com](http://www.solucalc.com). Les avantages sont de moins de calcaire dans l'eau sont bien connus : durée de vie plus longue des appareils, moins de dessèchement de la peau et des cheveux, moins de dépôts de calcaire sur les sanitaires, le verre et les carrelages. Avec un adoucisseur d'eau au CO2, le goût de l'eau ne change pas et l'eau salée n'est pas rejetée dans les égouts. Test Achatss a réalisé une étude comparative il y a quelques années, voir l'article sur le réseau de propriétaires Dobby.

Elle a reçu de l'installateur un devis de 14 174 € (hors Tva) ou 15 024,44 € (Tva incluse) pour 109 ménages, basé sur le scénario de deux installations (une pour la Nijverheidskaai (79 ménages) et une pour la Heyvaertstraat (30 ménages)).

L'entreprise Kalcout a également fourni deux devis pour les deux blocs de la résidence. Le prix total s'élève à 21 768,38 €.

L'assemblée générale peut prendre une décision et éventuellement financer ces travaux par le fonds de réserve.

Les devis de Kalcout (pour les deux côtés) sont acceptés à condition que les pompiers n'aient pas d'objections. Le coût total s'élève à 21 800 euros et sera financé par le fonds de réserve.

'Pour' 37 247 / 52 332,00;

'Contre' 15 085 / 52.332;

**Décision approuvée avec 71,17% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 20 Sécurisation de l'immeuble

La sécurité dans et de l'immeuble est un problème depuis des années. Voir, entre autres, la vague de cambriolages dans les sous-sols au cours de l'année 2023.

**25 Motos garées sur "le triangle"**

Le conseil de l'ACP a introduit le point suivant:

Triangle de motos : Bruxelles Environnement a fait savoir que ce parking ne répondait pas aux conditions de sécurité. Il n'y a de la place que pour une seule moto. Le Conseil a également entendu ou vu que des personnes de l'extérieur du bâtiment y laissent leurs motos. Mais il s'agit d'un espace commun, alors comment peut-on contrôler qui peut l'utiliser ? Le Conseil suggère de louer cet espace de stationnement à un résident, afin que l'on sache clairement qui est autorisé à l'utiliser.  
(sic)

Le syndic donnera une explication.

Le syndic reçoit la mission pour l'application d'un panneau "défense de stationner".

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

**26 Partage et Communautés d'Énergie**

Le propriétaire K... en tant que membre du conseil de la VME, a étudié la question avec le point de contact technique de Thérèse.

Il leur est demandé de présenter leur éventuelle proposition à l'assemblée générale.

Le surplus d'électricité produit sera partagé avec le côté Rue Heyvaert.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte

**27 Décision de constituer un Fonds de réserve**

L'association des copropriétaires doit constituer un capital de fonds de réserve au plus tard à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de réception provisoire des parties communes du bâtiment, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% du total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Un montant plus élevé est autorisé. Il n'y a pas non plus d'obligation d'attendre cinq ans avant de le construire.

La décision unanime à cet égard a été prise au point 2 sur l'approbation des comptes : l'assemblée a décidé d'ajouter le montant des primes reçues de 98 314,03 € au fonds de réserve de l'association.

'Pour' 61 839 / 61 839,00;

'Contre' 0 / 61.839;

'Abstention' 0 / 61.839;

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

Clé de répartition: Basisakte



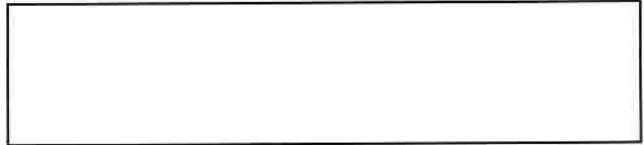
Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 23u00.

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

**Signature du Président:**

**Le syndic et le secrétaire:**

**Eric De Greef**



**Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:**

