



Dilbeek, le 23/04/2026

Cher(e) Copropriétaire,

Concerne : Décompte de Charges 01/01/2025- 31/12/2025 de votre résidence ACP MR II

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période : **01/01/2025 - 31/12/2025**, et en particulier les documents suivants :

1. Votre « décompte de charges » individuel;
2. Un détail de votre compte copropriétaire (votre situation comptable individuelle);
3. Un bilan (financier) de la copropriété au 31/12/2025;

Le solde de votre compte après décompte à la fin de l'exercice concerné est de € -344,63.
Si vous avez effectués des paiements après la clôture de l'exercice, ces paiements sont pris en compte dans l'exercice actuel et ne sont pas repris dans ce décompte.

Les soldes ne sont que définitifs et approuvés après approbation par l'assemblée générale.

Pour toutes informations complémentaires, nous sommes à votre disposition :
Par mail : info@drealestate.be ou par téléphone : +32(0)2 358 69 07

Veuillez agréer l'expression de mes salutations distinguées,


pour D Real Estate
Syndic

**Votre solde :**

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	*****€
Communication	
Compte bénéficiaire	
Bénéficiaire	ACP ACP MR II Place Martin Luther King 5 1070 Anderlecht
Date du décompte	23/04/2026
Echéance	08/05/2026

1/ Décompte de Charges du 01/01/2025-31/12/2025

Vos lots :				
Période : 01/01/2025-31/12/2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	€ 628,69	1900 / 141400	€ 8,45	(P): € 0,00 (O): € 8,45
Total 'Ascenseurs'	€ 628,69		€ 8,45	(P): € 0,00 (O): € 8,45
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	€ 2.749,68	1900 / 141400	€ 36,95	(P): € 0,00 (O): € 36,95
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	€ 90,10	1900 / 141400	€ 1,21	(P): € 0,00 (O): € 1,21
(61014) Travaux d'adaptation ascenseurs	€ 6.846,73	1900 / 141400	€ 92,00	(P): € 92,00 (O): € 0,00
Total 'Ascenseurs'	€ 9.686,51		€ 130,16	(P): € 92,00 (O): € 38,16
Rubrique 'Assemblées Générales'				
(61612) Autres frais d'assemblée	€ 450,00	1900 / 160000	€ 5,34	(P): € 5,34 (O): € 0,00
Total 'Assemblées Générales'	€ 450,00		€ 5,34	(P): € 5,34 (O): € 0,00
Rubrique 'Assurances'				
(6148) Autres	€ 363,00	1900 / 160000	€ 4,31	(P): € 4,31 (O): € 0,00
(6147) Franchise	€ 900,92	1900 / 160000	€ 10,70	(P): € 10,70 (O): € 0,00
Total 'Assurances'	€ 1.263,92		€ 15,01	(P): € 15,01 (O): € 0,00
Rubrique 'Banque'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	€ 553,57	1900 / 160000	€ 6,57	(P): € 6,57 (O): € 0,00
Total 'Banque'	€ 553,57		€ 6,57	(P): € 6,57 (O): € 0,00
Rubrique 'Conduites'				
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	€ 3.017,82	1900 / 160000	€ 35,84	(P): € 0,00 (O): € 35,84
Total 'Conduites'	€ 3.017,82		€ 35,84	(P): € 0,00 (O): € 35,84
Rubrique 'Consommation'				
(6421) Décompte société externe	€ 99.128,84		€ 798,01	(P): € 0,00 (O): € 798,01
Total 'Consommation'	€ 99.128,84		€ 798,01	(P): € 0,00 (O): € 798,01
Rubrique 'Eau'				
(61038) Compteurs et relevé des compteurs	€ 520,01	1900 / 160000	€ 6,18	(P): € 0,00 (O): € 6,18
Total 'Eau'	€ 520,01		€ 6,18	(P): € 0,00 (O): € 6,18
Rubrique 'Honoraires'				
(61301) Honoraires avocats	€ 2.302,11	1900 / 160000	€ 27,34	(P): € 27,34 (O): € 0,00

Total 'Honoraires'	€ 2.302,11		€ 27,34	(P): € 27,34 (O): € 0,00
Rubrique 'Installations électriques'				
(61022) Autre entretien installations électriques	€ 1.446,39	1900 / 160000	€ 17,18	(P): € 0,00 (O): € 17,18
Total 'Installations électriques'	€ 1.446,39		€ 17,18	(P): € 0,00 (O): € 17,18
Rubrique 'MARIUS RENARD PLENIERE'				
(619000) Frais Marius Renard Plénière (p)	€ 17.969,76	1900 / 160000	€ 213,39	(P): € 213,39 (O): € 0,00
(619001) Frais Marius Renard Plénière (o)	€ 14.736,45	1900 / 160000	€ 175,00	(P): € 0,00 (O): € 175,00
Total 'MARIUS RENARD PLENIERE'	€ 32.706,21		€ 388,39	(P): € 213,39 (O): € 175,00
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	€ 35.114,76	1900 / 160000	€ 416,99	(P): € 0,00 (O): € 416,99
(61051) Nettoyage bâtiment autres	€ 4.927,92	1900 / 160000	€ 58,52	(P): € 0,00 (O): € 58,52
(61054) Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	€ 1.062,94	1900 / 160000	€ 12,62	(P): € 0,00 (O): € 12,62
(61058) Autres	€ 5.999,41	1900 / 160000	€ 71,24	(P): € 0,00 (O): € 71,24
(61076) Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	€ 7.185,67	1900 / 160000	€ 85,33	(P): € 85,33 (O): € 0,00
Total 'Nettoyage'	€ 54.290,70		€ 644,70	(P): € 85,33 (O): € 559,37
Rubrique 'Syndic'				
(61300) Honoraires syndics	€ 25.552,49	1900 / 160000	€ 303,44	(P): € 0,00 (O): € 303,44
(61305) Autres honoraires			€ 0,00	(P): € 0,00 (O): € 0,00
Total 'Syndic'	€ 25.552,49		€ 303,44	(P): € 0,00 (O): € 303,44
Totaux	€ 231.547,26		€ 2.386,61	(P): € 444,98 (O): € 1.941,63

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	€ 231.547,26
Votre quote-part dans ce décompte	€ 2.386,61
Solde antérieur	€ -114,06
Total dû	€ 2.272,55
Versements	€ -2.617,18
Résultat en votre faveur	€ 344,63

2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			€ 0,00	
01/01/25	Solde réouverture 2024-12-31		€ 114,06	€ -114,06	
01/01/25	Appel fonds de roulement Janvier, Février, Mars 2025	€ 682,81		€ 568,75	
01/04/25	Appel fonds de roulement Avril, Mai, Juin 2025	€ 682,81		€ 1.251,56	
01/07/25	Appel fonds de roulement Juillet, Aout, Septembre 2025	€ 682,81		€ 1.934,37	
01/10/25	Appel fonds de roulement octobre, novembre, decembre 2025	€ 682,81		€ 2.617,18	
28/10/25	Versement		€ 682,81	€ 1.934,37	2025/128-003
18/12/25	Versement		€ 1.934,37	€ 0,00	2025/160-001
31/12/25	Décompte 01/01/2025 - 31/12/2025		€ 344,63	€ -344,63	
		€ 2.731,24	€ 3.075,87	€ -344,63	

3/ Bilan Détaillé au 31/12/2025

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock clés porte d'entrée	€ 215,70	Fonds de roulement permanent	€ 13.736,86
Total Classe 3	€ 215,70	Résultat	€ 36,95
		Fonds de réserve général	
Classe 4		- Ouverture	€ 141.981,18
Copropriétaires	€ 34.717,69	- Utilisation/Apport	€ -35.707,68
Fournisseurs	€ 53.672,39	Fonds de réserve général	€ 106.273,50
Charges à reporter	€ 1.373,08	FDRS - Revente de CV et Electricité	€ 120.125,71
Compte d'attente	€ 35,59	Total Classe 1	€ 240.173,02
Total Classe 4	€ 89.798,75		
		Classe 4	
Classe 5		Sinistres	€ 321,08
	€ 70.603,61	Total Classe 4	€ 321,08
	€ 2.934,92		
	€ 75.877,16	Sinistre(s)	
Compte caisse	€ 500,00	Sin dégâts des eaux O2K - O3K	€ 103,83
Total Classe 5	€ 149.915,69	SIN76113 -	€ 67,35
		SIN81814 Vandalisme porte entrée droite	€ -309,33
		SIN73210 DDE R3-R2-Q3-Q2	€ -150,00
		Sinistre CZ8/92499462/03	€ 406,59
		SIN75714 Infiltration toiture - entrepot	€ -682,40
		Total Sinistre(s)	€ -563,96
Total	€ 239.930,14	Total	€ 239.930,14

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de
l'ACP MARIUS RENARD I ()
l'ACP MARIUS RENARD II ()
du 26 septembre 2024 à 18h00**

MARIUS RENARD I ()

Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum et validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés, 142 copropriétaires sur 339, représentant 352.550 quotités sur 810.200.

S'agissant d'une seconde séance, le double-quorum n'est pas d'application.

L'Assemblée peut valablement délibérer et voter sur les points repris à l'ordre du jour.

MARIUS RENARD II ()

Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum et validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés, 31 copropriétaires sur 91, représentant 56.000 quotités sur 147.200.

S'agissant d'une seconde séance, le double-quorum n'est pas d'application.

L'Assemblée peut valablement délibérer et voter sur les points repris à l'ordre du jour.

L'ordre du jour est le suivant:

1. Election du bureau

1.1. Désignation du président de Séance - vote à majorité absolue

L'assemblée générale nomme _____ comme président de séance.
POUR : 408.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

1.2. Désignation d'un scrutateur - vote à majorité absolue

L'assemblée générale nomme _____ comme scrutateur.
POUR : 408.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

2. Compte-rendu annuel du conseil de copropriété relatif à l'exécution de sa mission (MRI & MRII) - point d'information

2.1. A la demande de _____ : Assainissement des comptes de la copropriété
présente le rapport du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale en prend acte.

2.2. A la demande de _____ Renouvellement du mandat du syndic annuellement
expose son point de vue. Le Syndic rappelle que l'ACP a conclu en 2022 un contrat de 3 ans
avec Managimm/Homeland.

L'assemblée propose que, lors de la prochaine assemblée générale statutaire, le mandat du syndic soit fixé à une durée d'un an. L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour lancer un appel d'offres auprès de plusieurs syndicats. Les propositions reçues seront présentées lors de la prochaine assemblée générale statutaire. L'assemblée générale en prend acte.

POUR : 408.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

3. Rapport du Commissaire aux comptes - Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (MRI & MR II) - vote à majorité absolue

L'assemblée générale prend acte du rapport du commissaire aux comptes du Marius Renard I.
L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 31/12/2023.

POUR : 102.750 quotités CONTRE : 140.900 quotités ABSTENTION : 108.900 quotités
à la majorité de 57,83 % des voix les comptes arrêtés au 31/12/2023 ne sont pas approuvés.

L'assemblée générale prend acte du rapport du commissaire aux comptes du Marius Renard II.
L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 31/12/2023.

POUR : 34.250 quotités CONTRE : 3.500 quotités ABSTENTION : 18.250 quotités
à la majorité de 90,73 % des voix les comptes arrêtés au 31/12/2023 sont approuvés.

4. Décharges (MRI & MR II)

4.1. Décharge au Conseil de Copropriété - vote à majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Conseil de Copropriété.

POUR : 319.600 quotités CONTRE : 6.900 quotités ABSTENTION : 82.050 quotités
à la majorité de 97,88 % des voix donne décharge au Conseil de Copropriété.

4.2. Décharge au Commissaire aux comptes - vote à majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Commissaire aux comptes pour le MR I.

POUR : 294.000 quotités CONTRE : 2.300 quotités ABSTENTION : 56.250 quotités
à la majorité de 99,22 % des voix donne décharge au Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Commissaire aux comptes pour le MR II.

POUR : 41.950 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 14.050 quotités
à la majorité de 100 % des voix donne décharge au Commissaire aux comptes.

4.3. Décharge au Syndic - vote à majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Syndic.

POUR : 103.000 quotités CONTRE : 237.750 quotités ABSTENTION : 67.800 quotités
à la majorité de 69,77 % des voix ne donne pas décharge au Syndic.

5. Désignation du Commissaire aux comptes (MRI & MR II) - vote à majorité absolue

MR I : L'assemblée générale est invitée à désigner un commissaire aux comptes.

L'assemblée générale nomme _____ comme commissaire aux comptes externe pour l'exercice 2024.

POUR : 305.350 quotités CONTRE : 7.300 quotités ABSTENTION : 39.900 quotités
à la majorité de 97,66 % des voix.

MR II : L'assemblée générale est invitée à désigner un commissaire aux comptes.

L'assemblée générale nomme _____ comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2024.

POUR : 41.200 quotités CONTRE : 1.800 quotités ABSTENTION : quotités
à la majorité de % des voix.

6. Désignation du Conseil de Copropriété (MRI & MRII)

MR I : L'assemblée générale nomme _____ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 309.900 quotités CONTRE : 5.000 quotités ABSTENTION : 37.650 quotités
à la majorité de 98,41 % des voix.

MR I : L'assemblée générale nomme _____ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 289.200 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 63.350 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

MR I : L'assemblée générale nomme _____ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 300.750 quotités CONTRE : 7.100 quotités ABSTENTION : 44.700 quotités
à la majorité de 97,69 % des voix.

MR I : L'assemblée générale nomme _____ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 308.200 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 44.350 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

MR II : L'assemblée générale nomme _____ comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 46.600 quotités CONTRE : 1.800 quotités ABSTENTION : 7.600 quotités
à la majorité de 96,28 % des voix.

7. Travaux réalisés ou en cours (MRI & MRII)

7.1. Placement d'une batterie - *Point d'information*

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

7.2. Dossier communauté d'énergie - *Point d'information*

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

7.3. MRI : Travaux terrasses - état d'avancement - *Point d'information*

_____ du bureau Art's Architect font le point sur la situation des travaux en cours pour la réfection des terrasses.
L'assemblée générale en prend acte

7.4. MRI : Remplacement des portes de secours façades ouest - *Point d'information*

Le Syndic annonce que la société Renov' Home Concept a installé toutes les portes RF durant la semaine du 5 juin 2024, et que ces travaux ont été validés. Étant donné l'urgence liée à l'état des portes de secours et le risque identifié du côté est, il est prévu de remplacer les portes progressivement en fonction de l'avancement des travaux des terrasses.

7.5. Dossier parkings extérieurs - état de la situation - *Point d'information*

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

8. Travaux à réaliser (MRI & MRII)

8.1. Installation de bornes de recharge + financement - vote à majorité des ¾ suivant l'art. 3.88 §1-1° du C.C.

Le Syndic présente le dossier. L'assemblée générale rejette la proposition.

POUR : 62.600 quotités CONTRE : 277.700 quotités ABSTENTION : 68.250 quotités
à la majorité de 81,60 % des voix.

8.2. Installation d'une barrière à l'entrée du parking communal (occupation privative) avec lecteur de badge et boucle magnétique - présentation des devis - choix du fournisseur + financement - vote à majorité des ¾ suivant l'art. 3.88 §1-1° du C.C.

Le Syndic présente le dossier. L'assemblée générale rejette la proposition.

POUR : 44.100 quotités CONTRE : 290.150 quotités ABSTENTION : 18.250 quotités
à la majorité de 86,80 % des voix.

8.3. Présentation de l'offre d'Electricities pour l'étude du projet d'installation de panneaux photovoltaïques pour un montant de 14.193,30 € TVAC + financement - vote à majorité des ¾ suivant l'art. 3.88 §1-1° du C.C.

Le Syndic présente l'offre d'Electricities. L'assemblée générale rejette la proposition.

POUR : 70.700 quotités CONTRE : 287.950 quotités ABSTENTION : 6.100 quotités
à la majorité de 80,29 % des voix.

8.4. MR II : Point voté à la précédente AGO du 6 juin 2023 (point 11- b) concernant les travaux de réfection des terrasses supérieures. Choix du financement par un appel de fonds extraordinaire ou par le biais du fonds de réserve - vote à majorité absolue

POUR : 6.600 quotités CONTRE : 36.350 quotités ABSTENTION : 13.050 quotités
à la majorité de 84,63 % des voix.

9. Evaluation des contrats et fournitures régulières - vote à majorité absolue

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour réévaluer les contrats de fourniture régulière.

10. Points des copropriétaires :

10.1. A la demande de _____ (MR2) : Quid électricité promise à M R 2 pour janvier 2024??? Tableau des sonnettes, Porte d'entrée du hall MR 2(à remplacer??) et mise en peinture ou rafraîchir les 2 halls d'ascenseurs MR2

Pas d'application au vu de l'absence de _____.

10.2. A la demande de _____ (MRI) : procéder au remplacement des parois en verre des terrasses (B/9 et contiguë) abîmées par les travaux et les intempéries.

Pas d'application au vu de l'absence de _____.

10.3. A la demande de _____ (MRI) : procéder au remplacement de la porte de terrasse devant servir à l'évacuation en cas de problèmes (9ème étage /B9) et actuellement inutilisable (cloison en bois)

Pas d'application au vu de l'absence de _____.

10.4. A la demande de i (MRI) : Mise en place de préventions de résistance au feu, dispositif d'évacuation des fumées et de chaleur, dispositif permettant l'évacuation, plan d'évacuation, pictogrammes.

..... présentent le dossier. Le Syndic informe que plusieurs actions ont été entreprises : remplacement des portes RF de l'escalier de secours Ouest, détecteurs de fumée,... L'assemblée générale en prend acte.

10.5. A la demande de i (MRI) : la propreté dans les communs (ascenseur, couloirs,...) isentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.6. A la demande de (MRI) : nuisance sonore et troubles du voisinage. présentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.7. A la demande de li (MRI) : emplacement parking. présentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.8. A la demande de (MRI) : sécurité de l'immeuble. présentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.9. A la demande de (MRI) : portes d'évacuation de secours.
Le point repris sous 7.4 du présent PV.

10.10. A la demande de (MRI) : l'isolation des pignons
Le Syndic rappelle que le point a été rejeté par l'assemblée lors de l'AGO du 06/06/2023. L'assemblée générale en prend acte.

10.11. A la demande de (MRI) : Amélioration de la propreté des communs et cabines des ascenseurs souillées
L'assemblée générale en prend acte.

10.12. A la demande de (MRI) : Bruit des portes d'ascenseurs
L'assemblée générale en prend acte.

10.13. A la demande de (MRI) : Sécurité incendie et surveillance à l'intérieur de l'immeuble.
L'assemblée générale en prend acte.

10.14. A la demande de (MRI) : installation d'un panneau d'affichage au niveau 0, ou au moins 1, ou les 2.
..... ésepte le dossier. L'assemblée générale marque accord.

11. Budget prévisionnel - Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

11.1. Charges courantes - vote à majorité absolue

MRI : Le Syndic présente le budget prévisionnel de 2024. L'assemblée générale marque accord pour un budget annuel de 1.350.000,00 € pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le budget ci-dessus servira de base pour les appels de fonds pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

POUR : 352.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

MRII : Le Syndic présente le budget prévisionnel de 2024. L'assemblée générale marque accord pour un budget annuel de 230.000,00 € pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le budget ci-dessus servira de base pour les appels de fonds pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

POUR : 56.000 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

11.2. Fonds de réserve - vote à majorité absolue

Le Syndic informe que les gains produits par la cogénération, la communauté d'énergie et l'éolienne, ne nécessitent pas de faire des appels de fonds de réserve.

L'assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.

12. Clôture et signature du PV

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.

Président de séance

Secrétaire de séance

**Notulen van de gewone algemene vergadering van
VME MARIUS RENARD I () en
VME MARIUS RENARD II ()
van 26 september 2024 om 18u00**

MARIUS RENARD I ()

Geldigheid van de oproeping, verificatie van volmachten, bepaling van het quorum en geldigheid van de Vergadering.

Aanwezig of vertegenwoordigd waren 142 van de 339 mede-eigenaars, die 352.550 eenheden van de 810.200 vertegenwoordigden.

Aangezien dit een tweede vergadering was, was het dubbele quorum niet van toepassing.

De Vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen over de agendapunten.

MARIUS RENARD II ()

Geldigheid van de oproeping, verificatie van de volmachten, bepaling van het quorum en geldigheid van de Vergadering.

De Vergadering werd bijgewoond of vertegenwoordigd door 31 van de 91 mede-eigenaars, die 56.000 eenheden vertegenwoordigen op een totaal van 147.200.

Aangezien dit een tweede vergadering was, was het dubbele quorum niet van toepassing.

De Vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen over de agendapunten.

Vertaald met DeepL.com (gratis versie)

De agenda ziet er als volgt uit:

1. Verkiezing van functionarissen

1.1. Benoeming van de Voorzitter van de Vergadering - stemming bij absolute meerderheid

De Algemene Vergadering benoemt de : Voorzitter van de vergadering.

VOOR: 408,550 stemmen TEGEN: 0 stemmen Onthouding: 0 stemmen

met een meerderheid van 100% van de uitgebrachte stemmen.

1.2 Benoeming van een scrutineer - stemming bij absolute meerderheid

De algemene vergadering benoemt tot stemopnemer.

VOOR: 408.550 aandelen TEGEN: 0 aandelen STEMMING: 0 aandelen

met een meerderheid van 100% van de stemmen.

2. Jaarverslag van de medezeggenschapsraad over de uitvoering van zijn taken (MRI & MRII) - ter informatie

2.1. Op verzoek van : Herziening van de rekeningen van de mede-eigendom
presenteert het verslag van de Raad van de mede-eigendom.

De Algemene Vergadering neemt hiervan akte.

2.2. Op verzoek van : Jaarlijkse verlenging van het mandaat van de syndicus
licht haar standpunt toe. De syndicus herinnert de vergadering eraan dat de CPA een contract van 3 jaar heeft afgesloten met Managimm/Homeland in 2022.

De algemene vergadering stelt voor om op de volgende statutaire algemene vergadering de ambtstermijn van de syndicus vast te stellen op één jaar. De algemene vergadering geeft de mede-eigendomsraad de opdracht om een aanbesteding uit te schrijven voor verschillende beheerders. De ontvangen voorstellen worden voorgelegd aan de volgende statutaire algemene vergadering. De algemene vergadering neemt hiervan kennis.

VOOR: 408,550 stemmen TEGEN: 0 stemmen Onthouding: 0 stemmen
met een meerderheid van 100% van de stemmen.

3. Verslag van de Commissaris - Onderzoek en goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 01/01/2023 tot 31/12/2023 (MRI & MRII) - stemming bij absolute meerderheid

De Algemene Vergadering neemt kennis van het verslag van de Commissaris van Marius Renard I.

De Algemene Vergadering wordt uitgenodigd om de jaarrekening per 31/12/2023 goed te keuren.

VOOR: 102.750 aandelen TEGEN: 140.900 aandelen STEMMING: 108.900 aandelen

met een meerderheid van 57,83% van de uitgebrachte stemmen wordt de jaarrekening per 31/12/2023 niet goedgekeurd.

De Algemene Vergadering neemt kennis van het verslag van de commissaris van Marius Renard II.

De Algemene Vergadering wordt uitgenodigd om de jaarrekening per 31/12/2023 goed te keuren.

VOOR: 34.250 aandelen TEGEN: 3.500 aandelen STEMMING: 18.250 aandelen

met een meerderheid van 90,73% van de uitgebrachte stemmen wordt de jaarrekening per 31/12/2023 goedgekeurd.

4. Ontslagen (MRI & MRII)

4.1. Decharge van de Raad van Eigenaars - absolute meerderheid van stemmen

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de Raad van Bestuur.

VOOR: 319.600 eenheden TEGEN: 6.900 eenheden ONTHOUDING: 82.050 eenheden

met een meerderheid van 97,88% van de uitgebrachte stemmen, verleent kwijting aan de Raad van Bestuur.

MR I: De Algemene Vergadering benoemt als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 300.750 aandelen TEGEN: 7.100 aandelen ONTHOUDING: 44.700 aandelen
met een meerderheid van 97,69% van de uitgebrachte stemmen.

MR I: De Algemene Vergadering benoemt als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 308.200 eenheden TEGEN: 0 eenheden STEMMING: 44.350 eenheden
met een meerderheid van 100% van de stemmen.

MR II: De Algemene Vergadering benoemt als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 46.600 aandelen TEGEN: 1.800 aandelen ONTHOUDING: 7.600 aandelen
met een meerderheid van 96,28% van de stemmen.

7. Voltooid of lopend werk (MRI & MRII)

7.1. Installatie van een batterij - Informatiepunt

De Syndicus presenteert het dossier. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

7.2. Dossier energiegemeenschap - Punt van inlichtingen

Het Syndicaat presenteert het dossier. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

7.3. MRI: Werkzaamheden aan het terras - Voortgangsverslag - Informatief punt

 en de van Art's Architect geven een update van de lopende werkzaamheden om de terrassen te herstellen.

De algemene vergadering neemt hiervan kennis.

7.4. MRI: Vervanging van de nooddeuren aan de westgevels - Update

De Syndicus deelt mee dat Renov' Home Concept in de week van 5 juni 2024 alle RF-deuren heeft geplaatst en dat de werkzaamheden zijn goedgekeurd. Gezien de urgentie van de staat van de nooddeuren en het vastgestelde risico aan de oostkant, is het plan om de deuren geleidelijk te vervangen naarmate de werkzaamheden aan de terrassen vorderen.

7.5. Externe parkeergarages - huidige situatie - Update

De Syndicus presenteert het dossier. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

8. Uit te voeren werkzaamheden (MRI & MRII)

8.1. Installatie van oplaadstations + financiering - meerderheid van stemmen van de ¾ overeenkomstig art. 3.88 §1-1° van het C.C.

De Syndicus legt het dossier voor. De Algemene Vergadering verwerpt het voorstel.

VOOR: 62.600 eenheden TEGEN: 277.700 eenheden ONTHOUDING: 68.250 eenheden met een

meerderheid van 81,60% van de uitgebrachte stemmen.

8.2 Installatie van een slagboom aan de ingang van de gemeenschappelijke parking (private bewoning) met badgelezer en magnetische lus - voorlegging van de bestekken - keuze van de leverancier + financiering - meerderheid van stemmen van $\frac{2}{3}$ overeenkomstig art. 3.88 §1-1° van het C.C.

De Syndicus presenteert het dossier. De Algemene Vergadering verwerpt het voorstel.

VOOR: 44.100 eenheden TEGEN: 290.150 eenheden STEMMING: 18.250 eenheden

met een meerderheid van 86,80% van de stemmen.

8.3. Presentatie van de offerte van Electrixities voor de studie van het project voor de installatie van fotovoltaïsche panelen voor een bedrag van €14.193,30 incl. BTW + financiering - meerderheid van stemmen van $\frac{2}{3}$ overeenkomstig art. 3.88 §1-1° van het C.C.

De Trustee presenteert het aanbod van Electrixities. De Algemene Vergadering verwerpt het voorstel.

VOOR: 70.700 eenheden TEGEN: 287.950 eenheden STEMMING: 6.100 eenheden

met een meerderheid van 80,29% van de uitgebrachte stemmen.

8.4. MRII: Punt waarover gestemd is op de vorige AVA op 6 juni 2023 (punt 11- b) betreffende reparaties aan de bovenste terrassen. Keuze voor financiering via een buitengewone oproep tot het indienen van fondsen of via het reservefonds - absolute meerderheid van stemmen

VOOR: 6.600 eenheden TEGEN: 36.350 eenheden STEMMING: 13.050 eenheden

met een meerderheid van 84,63% van de stemmen.

9. Evaluatie van contracten en regelmatige leveringen - stemming bij absolute meerderheid

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de condominium council om regelmatige leveringscontracten te herevalueren.

10. Punten van mede-eigenaars :

10.1. Op verzoek van *Mr. R. 2* (MR2): Hoe zit het met de elektriciteit die beloofd is aan de heer R 2 voor januari 2024? 10.2. Deurbelpaneel, MR2 ingangsdeur (te vervangen??) en het schilderen of opknappen van de 2 MR2 liftlobby's.

Niet van toepassing wegens afwezigheid van *Mr. R. 2*.

10.2. Op verzoek van *Mr. R. 2* (MRI): vervangen van de glazen wanden op de terrassen (B/9 en aangrenzend) die beschadigd zijn door de werkzaamheden en het slechte weer.

Niet van toepassing gezien de afwezigheid van *Mr. R. 2* en *Mr. R. 1*.

10.3. Op verzoek van *Mr. R. 2* (MRI): de terrasdeur vervangen die moet worden gebruikt voor evacuatie in geval van problemen (9e verdieping/B9) en momenteel onbruikbaar is (houten wand).

Niet uitgevoerd wegens afwezigheid van *Mr. R. 2* en *Mr. R. 1*.

10.4. Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): installatie van preventieve maatregelen tegen brand, rook- en warmteafvoerinstallatie, ontruimingssysteem, ontruimingsplan, pictogrammen.

[naam] presenteert het dossier. Het Syndicaat deelt mee dat er verschillende acties zijn ondernomen

ondernomen: vervanging van de RF-deuren van de westelijke brandtrap, rookmelders, enz.

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.5. Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): schoonmaak in de gemeenschappelijke ruimten (lift, gangen, enz.)

[naam] licht het dossier toe. De algemene vergadering neemt hiervan kennis.

10.6 Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): geluidshinder en buurtoverlast.

[naam] licht het dossier toe. De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.7 Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): parkeerplaats.

[naam] licht het verzoek toe. De algemene vergadering neemt er nota van.

10.8. Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): beveiliging van het gebouw.

[naam] licht het dossier toe. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

10.9. Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): nooduitgangsdeuren.

Dit punt wordt behandeld in punt 7.4 van deze notulen.

10.10. Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): gevelisolatie.

De Trustee herinnert eraan dat dit punt door de vergadering is verworpen tijdens de AVA op 06/06/2023. De vergadering

Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.11. Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): Verbetering van de netheid van gemeenschappelijke ruimten en vuile liftcabines

De Algemene Vergadering neemt nota.

10.12. Op verzoek van de heer en mevrouw [naam] (MRI): Lawaai van liftdeuren

De algemene vergadering neemt hiervan nota.

10.13. Op verzoek van de vergadering (MRI): Brandveiligheid en toezicht binnen het gebouw.

De algemene vergadering neemt hiervan nota.

10.14. Op verzoek van de vergadering (MRI): plaatsing van een mededelingenbord op niveau 0, of ten minste 1, of beide.

De vergadering presenteert het dossier. De algemene vergadering gaat akkoord.

11. Voorlopige begroting - Begrotingsjaar van 01/01/2024 tot 31/12/2024

11.1. Lopende kosten - stemming bij absolute meerderheid

MRI: De beheerder presenteert de voorlopige begroting voor 2024. De Algemene Vergadering keurt een jaarlijks budget goed van €1.350.000,00 voor de periode 01/01/2024 tot 31/12/2024.

De bovenstaande begroting zal dienen als basis voor de oproepen tot fondsen voor het boekjaar 2025 tot de volgende statutaire algemene vergadering.

VOOR: 352,550 quorums TEGEN: 0 quorums STEMMING: 0 quorums

met een meerderheid van 100% van de uitgebrachte stemmen.

MRII: De Syndicus presenteert de voorlopige begroting voor 2024. De Algemene Vergadering keurt een jaarlijkse begroting goed van 230.000,00 euro voor de periode 01/01/2024 tot 31/12/2024.

De bovenstaande begroting zal dienen als basis voor de oproepen tot fondsen voor het boekjaar 2025 tot de volgende statutaire algemene vergadering.

VOOR: 56.000 eenheden TEGEN: 0 eenheden STEMMING: 0 eenheden

met een meerderheid van 100% van de stemmen.

11.2. Reservefonds - stemming bij absolute meerderheid

De Trustee deelde de vergadering mee dat de winsten uit warmtekrachtkoppeling, de energiegemeenschap en de windturbine geen beroep doen op het reservefonds.

De vergadering beslist om geen beroep te doen op het reservefonds.

12. Sluiting en ondertekening van de notulen

Aangezien er geen verdere zaken zijn, wordt de vergadering om 21.00 uur geschorst.

Voorzitter van de vergadering

Secretaris van de vergadering



Renaud de Borman
Réviser d'entreprises - Bedrijfsrevisor
SRL – BV
Rue du Long Chêne 3
1970 Wezembeek-Oppem
Belgium
Tél.

ACP MARIUS RENARD BLOC I
C/O MANAGIMM SRL

Rapport du Réviser d'entreprises aux Membres du Conseil de Gérance de
ACP MARIUS RENARD BLOC I
sur le contrôle des comptes pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2023

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée en nous confiant la mission de contrôle de la comptabilité de ACP MARIUS RENARD BLOC I pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2023.

Pour l'exercice de cette mission, il a été mis à notre disposition l'ensemble des pièces comptables (extraits de comptes bancaires, pièces justificatives de tous ordres telles que bons de commande des fournisseurs, factures,...).

Il a été répondu sans réserve à toutes nos demandes d'informations complémentaires sur ces divers documents ainsi que sur toutes les activités de l'association.

Sur base de ce qui précède, nous avons pu constater que les écritures s'appuient sur des pièces justificatives probantes et que le principe de continuité en matière de règles d'évaluation a été respecté.

Activité financière : les opérations financières ont été contrôlées par sondage et n'ont pas montré des mouvements anormaux ou exécutés par des personnes non autorisées.

L'organisation du contrôle interne est suffisante par rapport à la taille de l'association et il nous est apparu que l'organisation administrative et générale ne présente pas de lacune notable.

Au niveau du plan comptable, nous avons constaté qu'il était fait usage d'un plan approprié permettant une lisibilité des comptes et des décomptes et qui est conforme, à quelques exceptions près, à l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012.

Le bilan et le compte de résultats sont repris en ANNEXE 1.

ACTIF

- 1) Valeurs réalisables : les créances impayées de plus de 6 mois sont suivies. Le solde des créances des propriétaires s'élève à un montant débiteur de 119.477,93 EUR ce qui est plus élevé qu'à fin 2021.
Au 31 décembre 2023, il reste quelques créances en retard de paiement, mais dont les montants sont en majorité inférieurs à 5.000 EUR. De nouveaux rappels doivent être transmis de manière régulière.
- 2) Autres créances : le compte Travaux toiture à imputer en charge s'élève à 143.640,00 EUR, ce qui correspond bien au solde d'emprunt figurant au passif. Ce montant est pris en charge à concurrence de 35.910 EUR par an. Il reste donc 4 annuités.
- 3) Valeurs disponibles : le solde des comptes bancaires s'élève au 31 décembre 2023 à 200.468,63 EUR et correspond aux soldes des extraits bancaires et au solde de caisse.
- 4) Comptes à l'actif : nous relevons notamment le remboursement à recevoir sur les sinistres:

Compte Sinistre pour un montant de 3.090,80 EUR à récupérer. En cours depuis 2021.
Compte Sinistre fuite BBE tuyau de chauffage qui est un nouveau sinistre de 2023.
- 5) Compte Charges à reporter : 172.782,14 EUR. Il s'agit d'un acompte de 172.676 EUR pour des travaux à exécuter en 2024 et dont la charge est reportée. Cela concerne les travaux des terrasses et des balcons.

PASSIF

- 1) Fonds de réserve : un fonds de réserve a été constitué à concurrence de 261.591,77 EUR, il est resté similaire depuis 2020. A noter que le montant de trésorerie ne se retrouve pas sur les comptes bancaires qui totalisent 200.468,63 EUR. **Il est nécessaire de reconstituer la trésorerie à concurrence du montant du fonds de réserve. C'est une obligation.** Cela pourrait se faire en augmentant le fonds de roulement de 70.000 EUR.
- 2) Le fonds de roulement est de 200.000,00 EUR contre 135.021,27 EUR l'exercice précédent.
- 3) Les différentes dettes sont évaluées à leur valeur nominale et correspondent aux dettes effectives. Nous retrouvons principalement les comptes fournisseurs qui ont fait l'objet d'une analyse d'ancienneté et qui présente un solde de 79.292,05 EUR dont :
ACP MARIUS RENARD PLENIERE : -15.807,53 EUR (solde débiteur à recevoir)
PIC RENO DECOR : 77.782,14 EUR

Renaud de Borman, Réviseur d'entreprises - Bedrijfsrevisor

Nous n'avons pas relevé de retard de paiement.

Le compte factures à recevoir d'un montant de 82.141,49 EUR comprend deux factures reçues en 2024 qui ont trait à des travaux de 2023.

- 4) Le compte remboursement emprunt Energiris toiture s'élève à 143.640 EUR et correspond aussi au compte du solde des travaux à imputer en charges.
- 5) Les comptes au passif comprennent les montants des réparations des sinistres à payer. Il y a un seul nouveau sinistre en 2023.

COMPTE DE RESULTATS

- 1) Les décomptes de charges relatifs à l'exercice 2023 ont bien été enregistrés. Le total des charges est bien équivalent au total des produits. Le décompte final présente un solde de 124.634,95 EUR de charges à répartir dans les décomptes à établir.
- 2) Les charges ont été vérifiées **par sondage** sur base des factures d'achat et le cas échéant des contrats et/ou bons de commande.
- 3) Les produits comprennent notamment la revente d'électricité et des certificats verts pour un montant total de 134.091,16 EUR.

CONCLUSION

En conclusion de notre contrôle limité, nous attestons que :

- 1) Notre examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation comptable examinée.
- 2) Par ailleurs les documents comptables permettent de retracer les opérations de l'exercice.
- 3) Sur base des sondages effectués, aucune anomalie ni aucune inexactitude significative n'ont été détectées par notre contrôle limité.

le 2 septembre 2024,

Réviseur d'entreprises
Représentant la SRL RdB

ANNEXE 1 : Comptes annuels 2023

ACP MARIUS RENARD BLOC I

	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2020	Var 23/22	%
ACTIFS CIRCULANTS	771.551,99	763.052,54	661.746,57	661.291,43	8.499,45	1%
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	90,75	90,75	90,75	0,00	0,00	0%
Stocks fournitures clefs	90,75	90,75	90,75	0,00	0,00	0%
VI. Créances à un an au plus	387.752,88	466.391,98	376.521,38	426.924,64	-78.639,10	-17%
Propriétaires	119.477,93	100.019,32	45.137,21	58.093,11	19.458,61	19%
Anciens propriétaires - dettes irrécouv.	0,00	0,00	0,00	20.481,39	0,00	#DIV/0!
Décomptes à établir	124.634,95	97.007,10	115.924,17	46.294,83	27.627,85	28%
Note de crédit à recevoir	0,00	89.815,56	0,00	50.787,06	-89.815,56	-100%
Créance ACP MR 2	0,00	0,00	0,00	-101,75	0,00	#DIV/0!
Travaux toiture à imputer en charges	143.640,00	179.550,00	215.460,00	251.370,00	-35.910,00	-20%
VIII. Valeurs disponibles	200.468,63	292.532,43	280.878,48	234.366,79	-92.063,80	-31%
Belfius FIN BE	105.166,64	97.938,25	74.433,25	28.563,98	7.228,39	7%
Axa FIN BE	353,86	353,86	452,00	-48,00	0,00	0%
Axa FRS BE	0,00	0,00	0,00	205.006,79	0,00	#DIV/0!
Axa EPA BEL	94.448,13	193.843,46	205.493,23	482,56	-99.395,33	-51%
Caisse centrale	500,00	396,86	500,00	361,46	103,14	26%
IX. Comptes de régularisation	183.239,73	4.037,38	4.255,96	0,00	179.202,35	4439%
Charges à reporter	172.782,14	0,00	95,92	0,00	172.782,14	#DIV/0!
Sin Dégâts des eaux B04 - B03	765,93	0,00	0,00	0,00	765,93	#DIV/0!
Sin HEL 127863 bris de vitre I01	0,00	101,95	0,00	0,00	-101,95	-100%
5 Sin HEL128709 Dégâts des eaux E21 - E20	619,06	0,00	0,00	0,00	619,06	#DIV/0!
7 Sinistre B11-B12 dégâts des eaux	350,90	0,00	0,00	0,00	350,90	#DIV/0!
8 Sinistre C24 - C23 DDE	586,85	0,00	0,00	0,00	586,85	#DIV/0!
Sinistre E23 DDE	577,70	0,00	0,00	0,00	577,70	#DIV/0!
Sinistre KF15 DDE	212,00	0,00	0,00	0,00	212,00	#DIV/0!
SIN Dégât des eaux D18-D17	254,10	0,00	0,00	0,00	254,10	#DIV/0!
SIN Fuite BBE tuyau chauff. vide techn.	3.155,62	0,00	0,00	0,00	3.155,62	#DIV/0!
1 Sinistre E06 - F06 - F07 Fuite 09/11/20	530,62	530,62	530,62	0,00	0,00	0%
4 Sin HEL77085 recours PIC RENO DECOR	3.090,80	3.090,80	3.090,80	0,00	0,00	0%
Sin HEL90103 Fuite G26-G25-G24-G23	0,00	0,00	538,62	0,00	0,00	#DIV/0!
3 Sin HEL108674 Incendie 15ème L15 / L14	314,01	314,01	0,00	0,00	0,00	0%
TOTAL DE L'ACTIF	771.551,99	763.052,54	661.746,57	661.291,43	8.499,45	1%

	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2020	Var 23/22	%
FONDS ACP	461.591,77	396.008,37	330.429,81	330.425,93	65.583,40	17%
Fonds de roulement	200.000,00	135.021,27	69.647,11	69.647,11	64.978,73	48%
Fonds de réserve	261.591,77	260.987,10	260.782,70	260.778,82	604,67	0%
DETTES	309.960,22	367.044,17	331.316,76	330.865,50	-57.083,95	-16%
X. Dettes à un an au plus	306.068,54	355.980,46	328.116,55	328.272,18	-49.911,92	-14%
B. Dettes financières	143.640,00	179.550,00	215.460,00	251.370,00	-35.910,00	-20%
Remboursement emprunt Energiris toiture	143.640,00	179.550,00	215.460,00	251.370,00	-35.910,00	-20%
C. Dettes commerciales	161.433,54	175.435,46	111.661,55	75.907,18	-14.001,92	-8%
Fournisseurs	79.292,05	173.970,46	69.032,23	75.907,18	-94.678,41	-54%
Factures à recevoir	82.141,49	1.465,00	42.629,32	0,00	80.676,49	5507%
F. Autres dettes	995,00	995,00	995,00	995,00	0,00	0%
Caution clé local vélo	995,00	995,00	995,00	995,00	0,00	0%
XI. Comptes de régularisation	3.891,68	11.063,71	3.200,21	2.593,32	-7.172,03	-65%
Compte d'attente	0,00	15,93	0,00	0,00	-15,93	-100%
Sin HEL105840 Suppression chaufferie	0,00	1.660,76	0,00	0,00	-1.660,76	-100%
Sin HEL109426 Fuite chauffage B27/B26	0,00	163,79	0,00	0,00	-163,79	-100%
Sin HELxxx Fuite radiateur B05 - B04	0,00	46,43	0,00	0,00	-46,43	-100%
Sin HEL116789 Dégradation immobilière B2	0,00	19,72	0,00	0,00	-19,72	-100%
10 Sin HEL114619 Garde corps K06	0,00	80,22	0,00	0,00	-80,22	-100%
7 Sin HEL117397 DDE G23-G22-G21-G20	0,00	894,86	0,00	0,00	-894,86	-100%
Sin HEL114164 Siphon baignoire L16-L17	0,00	39,73	0,00	0,00	-39,73	-100%
2 Sin HEL122853 Bouchon décharge FBE - F01	0,00	3.556,48	0,00	0,00	-3.556,48	-100%
Sin HELxxx Dégâts D23 - D22	0,00	1.095,45	0,00	0,00	-1.095,45	-100%
Sinistre fuite cht-wc col.B-loge conc.	9,30	0,00	0,00	0,00	9,30	#DIV/0!
Sinistre D21 - D20 palier	1.138,44	1.138,44	1.138,44	1.138,44	0,00	0%
Sinistre conciergerie 19/09/2020	1.454,88	1.454,88	1.454,88	1.454,88	0,00	0%
7 Sin HEL95196 Rupture avt compteur G10	0,00	897,02	806,89	0,00	-897,02	-100%
Sinistre H07 - H08 Dégât des eaux	1.289,06	0,00	0,00	0,00	1.289,06	#DIV/0!
TOTAL DU PASSIF	771.551,99	763.052,54	661.746,57	661.291,43	8.499,45	1%

	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2020	Var 23/22	%
COMPTE DE RESULTATS	1.535.587,32	1.387.495,83	1.251.309,38	1.198.115,50	148.091,49	11%
I. Ventes et prestations	1.246.594,84	1.134.280,00	1.134.280,00	1.135.155,00	112.314,84	10%
Appel de provisions	124.634,95	97.007,10	115.924,17	46.294,83	27.627,85	28%
Décompte final	30.266,37	2.325,92	1.105,21	16.665,67	27.940,45	1201%
Pénalités et débits obtenus	134.091,16	153.882,81	0,00	0,00	-19.791,65	-13%
D. Autres produits d'exploitation	110.930,33	133.078,64	0,00	0,00	-22.148,31	-17%
Revente électricité PCG	23.160,83	20.804,17	0,00	0,00	2.356,66	11%
Revente CV PCG						
II. Coût des ventes et prestations	1.535.081,52	1.387.265,82	1.251.259,46	1.198.056,48	147.815,70	11%

B. Services et biens divers	952.978,44	836.704,60	719.144,15	763.228,86	116.273,84	14%
Contrats d'entretien	3.857,49	0,00	4.934,38	1.694,00	3.857,49	#DIV/0!
Extincteurs d'incendie	0,00	114,95	0,00	0,00	-114,95	-100%
Collecteurs d'incendie	3.287,25	10.584,38	0,00	0,00	-7.287,13	-69%
Contrôle ascenseurs	1.161,60	2.341,35	2.235,48	1.989,24	-1.179,75	-50%
Contrat d'entretien ascenseurs	18.695,93	17.370,25	16.986,55	16.819,73	1.325,68	8%
Dépannage ascenseurs	718,34	0,00	159,00	1.490,35	718,34	#DIV/0!
Réparation ascenseurs	13.914,08	11.564,60	14.890,88	14.287,74	2.349,48	20%
Dépannage instal. électriques	4.468,24	1.454,03	0,00	414,64	3.014,21	207%
Ampoules	0,00	0,00	1.873,08	871,20	0,00	#DIV/0!
Réparation instal. électriques	2.104,55	2.105,56	108,90	638,68	-1,01	0%
Réparation instal. électriques PCG	751,98	0,00	0,00	0,00	751,98	#DIV/0!
Réparation instal. électriques GAR	699,42	0,00	0,00	0,00	699,42	#DIV/0!
Vidéosurveillance	2.218,96	600,00	1.013,40	600,00	1.618,96	270%
Vidéosurveillance - réparation	0,00	0,00	1.248,27	0,00	0,00	#DIV/0!
Dépannage instal. sanit./chauff./HVAC	0,00	952,94	0,00	0,00	-952,94	-100%
Entretien chaufferie PCG	37.528,72	35.792,26	0,00	0,00	1.736,46	5%
Réparation instal. sanit./chauff./HVAC	0,00	37,10	132,50	1.465,98	-37,10	-100%
Travaux et réparation chaufferie PCG	58.081,50	44.501,77	0,00	0,00	13.579,73	31%
Contrat entretien évac., égouts, pompage	2.361,68	2.166,64	2.104,10	2.062,76	195,04	9%
Dépannage évac., égouts, pompage	1.187,20	185,50	1.378,00	1.256,10	1.001,70	540%
Dépannage évac., pomp. GAR PCG	31,38	35,62	0,00	0,00	-4,24	-12%
Réparation évac., égouts, pompage	1.808,36	8.343,62	8.228,78	1.833,80	-6.535,26	-78%
Dépannage porte automatique	1.754,38	0,00	1.138,51	847,29	1.754,38	#DIV/0!
Entretien porte de garage PCG	64,13	53,00	0,00	0,00	11,13	21%
Dépannage menuiseries ext. / int.	583,00	254,40	127,20	333,90	328,60	129%
Réparation porte automatique	6.888,31	0,00	0,00	0,00	6.888,31	#DIV/0!
Réparation porte de garage PCG	1.059,95	266,53	0,00	0,00	793,42	298%
Réparation menuiseries ext. / int.	8.713,20	5.059,38	185,50	1.170,24	3.653,82	72%
Nettoyage bâtiment selon contrat	109.153,48	102.152,72	0,00	0,00	7.000,76	7%
Nettoyage des vitres	4.850,92	4.379,28	4.037,00	3.996,80	471,64	11%
Nettoyage exceptionnel	935,86	0,00	0,00	137,94	935,86	#DIV/0!
Produits d'entretien nettoyage	0,00	0,00	21,80	30,92	0,00	#DIV/0!
Contrat d'enlèvements des déchets	1.659,62	679,52	849,40	594,58	980,10	144%
Enlèvement d'encombrants/autres déchets	1.300,11	2.024,14	0,00	0,00	-724,03	-36%
Frais divers - Enlèvements des déchets	583,01	460,00	460,00	460,00	123,01	27%
Traitement anti-nuisibles	7.884,36	8.006,58	11.377,64	7.885,58	-122,22	-2%
Autres entretiens extérieurs PCG	0,00	63,04	0,00	0,00	-63,04	-100%
Autre dépannage parkings, chemins	2.170,74	0,00	0,00	0,00	2.170,74	#DIV/0!
Autre réparation parkings, chemins	0,00	0,00	41.415,61	181,50	0,00	#DIV/0!
Entretien façades	0,00	6.150,12	5.066,80	38.216,17	-6.150,12	-100%
Entretien toits	0,00	5.151,60	0,00	0,00	-5.151,60	-100%
Emprunt sur 10 ans travaux toitures	35.910,00	35.910,00	35.910,00	35.910,00	0,00	0%
Entretien cheminées et ventilation	0,00	1.033,50	0,00	0,00	-1.033,50	-100%
Travaux d'entr. hall, couloirs, escalier	0,00	241,12	641,22	6.644,46	-241,12	-100%
Frais de décoration	50,00	74,99	68,49	75,00	-24,99	-33%
Fournitures diverses	458,59	12.062,75	30,22	7,63	-11.604,16	-96%
Fournitures diverses prop.	38,22	0,00	2,19	24,99	38,22	#DIV/0!
Eau parties communes	-996,24	6.796,09	0,00	0,00	-7.792,33	-115%
Electricité parties communes	0,00	0,00	10.645,36	10.307,15	0,00	#DIV/0!
Electricité communs PCG	13.067,74	10.799,44	0,00	0,00	2.268,30	21%
Electricité ascenseurs	12.986,12	13.736,45	0,00	0,00	-750,33	-5%
Electricité parking PCG	6,93	6,05	0,00	0,00	0,88	15%
Décompte privatif eau et chauffage	311.087,36	237.010,36	0,00	0,00	74.077,00	31%
Honoraires syndics	64.232,80	79.614,12	77.428,32	84.432,44	4.618,68	6%
Honoraires syndics PCG	2.751,26	2.600,40	0,00	0,00	150,86	6%
Honoraires experts	23.171,50	14.810,40	9.873,60	10.194,50	8.361,10	56%
Honoraires commissaire aux comptes	2.178,00	0,00	0,00	0,00	2.178,00	#DIV/0!
Honoraires commissaire aux comptes PCG	871,20	0,00	0,00	0,00	871,20	#DIV/0!
Autres honoraires	8.000,00	8.000,00	8.000,00	0,00	0,00	0%
Autres honoraires PCG	0,00	1.738,75	0,00	0,00	-1.738,75	-100%
Assurance incendie PCG	70.397,09	62.566,54	0,00	0,00	7.830,55	13%
Responsabilité civile PCG	1.491,26	1.491,26	0,00	0,00	0,00	0%
Frais conciergerie PCG	74.011,97	67.539,37	0,00	0,00	6.472,60	10%
Autres	4.505,00	-330,00	0,00	0,00	4.835,00	-1465%
Frais d'AG PCG	799,83	558,58	0,00	0,00	241,25	43%
Frais de procédure recouvrement arriérés	4.915,25	5.943,55	2.220,01	10.990,61	-1.028,30	-17%
Publication nomination syndic	0,00	0,00	90,50	0,00	0,00	#DIV/0!
Attestations article 577-11 Code civil	2.550,00	1.650,00	2.400,00	3.750,00	900,00	55%
Autres frais de gestion PCG	6,81	0,00	0,00	0,00	6,81	#DIV/0!
Provisions charges ACP plénière	0,00	0,00	451.861,46	501.612,94	0,00	#DIV/0!
Charges d'exploitation	1.544,17	1.399,33	0,00	0,00	144,84	10%
Taxes et impôts indirects PCG	1.544,17	1.399,33	0,00	0,00	144,84	10%
Charges d'exploitation non récurrentes	580.556,91	549.161,89	532.115,31	434.827,62	31.397,02	6%
Sinistres en-cours - Travaux effectués	1.490,46	3.217,48	1.858,10	1.582,96	-1.727,02	-54%

Travaux décidés en A.G.	522.043,94	526.095,77	508.060,01	426.034,29	-4.051,83	-1%
Travaux décidés en A.G. PCG	55.291,99	15.310,72	0,00	0,00	39.981,27	261%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	20.481,39	0,00	0,00	#DIV/0!
Frais privatifs	1.732,52	4.537,92	1.715,81	7.210,37	-2.805,40	-62%
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	505,80	230,01	49,92	59,02	275,79	120%
V. Charges financières	505,80	230,01	49,92	59,02	275,79	120%
Frais bancaires et charges des dettes	354,40	190,74	50,50	59,78	163,66	86%
Frais bancaires PCG	151,21	39,04	0,00	0,00	112,17	287%
Charges financières diverses	0,19	0,23	-0,58	-0,76	-0,04	-17%
X. Bénéfice (Perte) de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!

1 Rapport de vérificateur aux comptes PBACQ à l'AGO du Jeudi 30Mai 2024 MR2 (40lignes)

2 Je remercie l'Assemblée de m'avoir demandé de suivre les comptes depuis l'AG du 2023.

3 Je reprends la vérification des comptes de 2023 pour le MR2, vu que l'AG de 2022 ne s'était pas
4 déroulée dans les normes. L'ambiance était conflictuelle et je me suis efforcé de penser qu'un peu
5 de patience serait le meilleur choix. L'expérience a prouvé que mon choix était raisonnable.

6 Il n'y a pas qu'en géopolitique que les individus sont marqués par l'histoire. Dans notre ACP, nous
7 avons eu un syndic, voici quinze ans, qui a géré l'ACP jusqu'au point de provoquer sa faillite
8 imminente, avait accusé des arriérés de dettes de plusieurs centaines de milliers d'Euros, et laissé
9 des fonds de réserves vides, après avoir fait des compromis inappropriés dans la gestion d'un
10 emprunt hypothécaire. Il a fallu longtemps pour mettre ce syndic Français dehors. Le Conseil de
11 gestion de l'époque était aussi incompetent que co-reponsable.

12 Avec _____ j'ai eu un excellent contact jusqu'en 2019 même si j'insistais inlassablement
13 sur l'importance de la trésorerie positive tant dans le MR1 que le MR2. Le COVID a provoqué des
14 contacts difficiles quand je rappelais encore et toujours que les terrasses du MR1 étaient la priorité
15 des priorités. La COGEN était enclenchée, et tout allait bien. Le reste pour moi était secondaire et
16 c'est ce que je crois encore. Une excellente trésorerie attire les meilleurs fournisseurs. Les endettés
17 n'attirent que des ennuis. Gérer c'est prévoir ! Que fera-t-on quand les choses tourneront mal ? il
18 suffit pour s'en convaincre de regarder les finances communales, les dérapages nationaux et
19 Européens. Un Emprunt signifie une banque et jamais un philanthrope. Les chèques verts ne
20 dureront pas. Les voitures électriques c'est déjà le passé, c'est déjà abandonné.

21 La folie des dirigeants Européens et leur vassalité grotesque risqueront de nous entraîner dans une
22 crise sans précédent. Il est temps de remettre de l'argent dans les caisses au lieu de s'aventurer dans
23 des emprunts. Le MR2 ne doit EN AUCUN CAS s'engager dans des emprunts. Le MR2 a rénové son
24 bâtiment de façon très enviable. Certes, il faudra retoucher les terrasses d'un étage dans les toutes
25 prochaines années. Elles furent déjà rénovées, il y a une dizaine d'années. Depuis 2012, tous les
26 derniers travaux du MR2 furent accomplissans le moindre emprunt. C'est la force du MR2. Cela doit
27 rester ainsi. Il faut maintenant remplir les caisses dans un contexte international délétère.

28 Cette philosophie peut être copiée par le MR1 que je ne représente plus mais que je connais pour
29 m'en être occupé pendant plus de dix ans.

30 Je déclare dès à présent à cette Assemblée, que je continuerai, avec plaisir, d'être votre vérificateur
31 pour le MR2, sans le moindre frais, jusqu'à la prochaine AGO annuelle de 2025. J'envisage un retour
32 parfait de la communication avec _____ (qui chaque année sera seulement éligible pour
33 un an). Le retour strict des documents, comme cela fut le cas entre 2012 et mars 2021 et comme cela
34 fut décrit et réclamé dans mon recommandé d'Octobre & Novembre 2021 fut acquis en Août 2023.
35 Les décisions d'AG seront séparées pour le MR1 & MR2 et toute décision votée sera détaillée pour
36 chaque propriétaire, code d'appartement et quotités, comme requis par la loi.

37 Je demande à l'huissier (qui devrait être présent) de signer cette note pour réception, et son accord
38 de la joindre au PV de l'AGO du 30 MAI 2024

39 _____ (Copropriétaire, vérificateur aux comptes MR2)

40 Anderlecht, le Jeudi 30 Mai 2024

26 Sep. 2024

Woluwe-Saint-Lambert, le 03/06/2025
Par email

ACP 1070 MARIUS RENARD II 1070 ANDERLECHT (

Objet : Notification PV AG

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint une copie du procès-verbal de la dernière assemblée générale de votre copropriété sise au Place Martin Luther King 5 à ANDERLECHT.

Nous vous informons que ce procès-verbal est également disponible au téléchargement depuis votre espace Extranet ([lien](#)).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.



Homeland

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES MEMBRES TENUE LE MARDI 27 MAI 2025

Le mardi 27 mai 2025 à 17:00 heures s'est tenue l'Assemblée générale ordinaire des membres de l'Association, à [adresse]

I. COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée se compose des membres, présents ou valablement représentés, dont l'identité est mentionnée dans la liste de présence ci-annexée, laquelle est clôturée et signée par les membres du bureau.

Les copropriétaires ont été invités à participer à la réunion uniquement en présentiel. Il n'était pas possible de participer à distance.

II. DÉCLARATIONS PREALABLES

Suivant la liste des présences ci-dessus, 47 copropriétaires sont présents ou valablement représentés, qui représentent ensemble 88 300 quotes-parts dans les parties communes sur un total de 160 000 de ce que le secrétaire confirme. Par conséquent, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer et décider sur les points mis à l'ordre du jour.

III. ORDRE DU JOUR

Le Syndic expose ensuite que l'assemblée générale a été convoquée pour délibérer et adopter des décisions quant à l'ordre du jour suivant :

1 - Vérification des présences, des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.

2 - Election du bureau

2.1 - Désignation du président de Séance

Le législateur stipule que l'AG doit être présidée par un président. Il est copropriétaire, il s'assure du bon déroulement de la réunion. Il peut annoncer les points à l'ordre du jour, s'assurer que le temps de parole est réparti de manière égale et résume brièvement ce qui a été discuté à la fin de chaque point de l'ODJ. Pour des raisons pratiques, il est proposé à la session de nommer 1 président pour agir



Homeland

pour l'Assemblée générale de l'association principale et des sous-associations.
se propose comme présidente de séance.

Majorité absolue

Oui: 75 900 voix (87,75%)

Non: 10 600 voix (12,25%)

Ont voté non : (1 500).

(1 900),

(1 600),

500),

(SUCCESSION) (1 300)

(1 700)

A la majorité de 87,75% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

2.2 - Désignation d'un scrutateur

Le Scrutateur épaulé le Président dans son rôle.
se propose comme scrutateur

A l'unanimité l'assemblée générale marque accord

Majorité absolue

Oui: 3 300 voix (3,82%)

Abstention : 83 200 voix (96,18%)

Se sont abstenus : (5 100) (6 600),

(1 200),

(1 800).

(1 500

(5 800),

1 500),

(2 000),

(1 900

(1 600)

1 800),

(1 200

1 400

(1 600),

(1 600),

(1 500)

(1 200),

(SUCCESSION) (1 300

1 500)

(1 800),

(1 800),

(2 000),

rela

(1 800),

(1 100),

la (1 900

(1 900),

1 600

(1 800).

500

600

(2 000)

ele (2 000),

100),

le (1 500),

MEMBRE (1 100),

800)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

2.3 - Désignation du secrétaire de séance

Le syndic remplit la fonction de secrétaire et rédige le procès verbal de l'AG. Il enregistre les décisions. Le PV mentionne aussi le résultat des votes pour chaque point de ODJ et donne le nom des personnes qui se sont abstenues ou qui ont voté contre. En cas de procédure judiciaire, le PV doit permettre de vérifier si et quelles décisions ont été prises à la majorité requise. A l'issue de la réunion et après lecture du PV, le président, l'assesseur et le syndic procèdent à la signature du PV.



Homeland

L'assemblée marque accord à l'unanimité

3 - Compte-rendu annuel du conseil de copropriété relatif à l'exécution de sa mission

Le Conseil de Copropriété expose son rapport.

L'assemblée générale prend acte.

4 - Rapport du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux Comptes expose son rapport.

L'assemblée générale prend acte.

5 - Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024

L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 31/12/2024.

Majorité absolue

Oui: 17 100 voix (19,77%)

Non: 69 400 voix (80,23%)

Ont voté non :

(1 200), (1 300), (1 900), (1 500), (2 000), (1 700), (1 200), (1 500), (1 400), (1 800), (1 500), (2 000), (1 600), (1 100), (2 000), (1 800), (1 800), (1 500), (2 000), (1 800), (1 500), (1 200)

Avec 19,77% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

6 - Rapport du Syndic

Le Syndic fait état de son rapport sur l'exercice écoulé.

L'assemblée générale en prend acte.

6.1 - Point d'information concernant les projets énergétiques en cours (cogénération et batterie)

6.2 - Point d'information sur les sinistres en cours



Homeland

Le Syndic informe qu'il n'y a qu'un seul dossier sinistre en cours:

- Dégât des eaux au niveau de l'appartement C2.

L'assemblée générale en prend acte.

6.3 - Point d'information sur votre extranet de copropriété

6.4 - Point d'information sur les procédures et litiges en cours.

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de dossier contentieux en cours.

6.5 - Evaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°)

Liste des contrats actifs :

Matériel incendie : HELP FIRE
Curage du réseau d'égout : LA VIDANGE LOISEAU
Nettoyage tapis : MIREILLE
Location et enlèvement de containers poubelles : ARP - GAN - BRUXELLES - PROPRETE
Désinsectisation : TOP DERATISATION
Assurance MRI : AGESIM ET CO
Maintenance ascenseur : LIFTINC
Nettoyage des parties communes : MODAXINET

Aucune remarque n'est émise concernant les contrats de fourniture régulières.

7 - Accord de principe pour donner mandat au Conseil de Copropriété pour la souscription/résiliation de contrats de fournitures régulières dans l'intérêt général de la copropriété

L'assemblée générale est invitée à donner mandat au conseil de copropriété pour la souscription/résiliation de contrats de fournitures régulières dans l'intérêt général de la copropriété.

Après délibération, l'assemblée générale décide :

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

8 - Décharges

8.1 - Décharge au commissaire aux comptes pour la période écoulée

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue

Oui: 12 200 voix (14,10%)

Non: 72 900 voix (84,28%)

Ont voté non :

(5 100)

600),M.

it (1 800



Page 5 de 9



Homeland

(2 000), (1 100), (1 800), (5 800), (1 600),M (1 500), (2 000),M (1 800),M (1 900),I 1 600 (1 800) (2 000),I (2 000),I (2 000),I (1 500) Avec 14,10% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

9 - Désignation du commissaire aux comptes

L'assemblée générale est invitée à désigner le commissaire aux comptes.

propose comme commissaire aux comptes.

propose de mandater un commissaire aux comptes externe.

L'assemblée générale est invitée à voter pour la désignation comme commissaire aux comptes.

Majorité absolue

Oui: 30 100 voix (34,09%)

Non: 39 500 voix (44,73%)

Ont voté non : (6 600) 5 100, 500, (1 200), (1 900),M (1 500),M (1 800),Mme

Latifa (1 300),M. (1 700) 1 200),M. (1 500),M. (1 800),Mme (1 400),M. VAN (1 100),M (1 800),M (1 500),M (2 000),M (1 800),M

(1 100),M (1 800),M (1 500),M (2 000),M (1 800),M

Abstention : 18 700 voix (21,18%)

Se sont abstenus : M (1 800),M (1 800),M. et Mme (2 000),Mme (1 800),Mme (1 500),Mme VA (2 000)

Avec 43,25% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

L'assemblée générale devra désigner un commissaire aux comptes externe.

10 - Désignation du Conseil de Copropriété

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont à ce jour : après en avoir délibéré, désigne :

L'assemblée générale,

10.1 - Désignation de Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne comme membre du conseil.



décide de retirer sa candidature. Le point n'est pas soumis au vote.

présente sa candidature.
A l'unanimité, l'assemblée désigne _____ comme membre du conseil.



Homeland

12.2 - Proposition de rénover le hall d'entrée de la résidence - accord de principe pour présenter un dossier à la prochaine assemblée générale statutaire

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

12.3 - A la demande du Conseil de Copropriété - Remplacement du système de sonnettes et parlophonie

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

12.4 - A la demande du Conseil de Copropriété - Accord de principe sur la réalisation d'un appel d'offres pour le remplacement du système d'accès des parties communes qui sera présenté à l'assemblée générale 2026

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

12.5 - A la demande du Conseil de Copropriété - Réfection des terrasses : point sur la situation concernant les travaux de réfection des terrasses supérieures. Choix du financement

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

12.6 - A la demande du Conseil de Copropriété - Accord de principe sur l'établissement d'un scan technique de l'état de la résidence/plan quinquennal + financement

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

13 - Budget prévisionnel - Exercice à venir

13.1 - Charges courantes

Le Syndic présente le budget prévisionnel de 2025. L'assemblée générale marque accord pour un budget annuel de 230.000 € pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le budget ci-dessus servira de base pour les appels de fonds pour l'exercice 2026 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

A l'unanimité, l'assemblée approuve le budget présenté et annexé à la convocation.

13.2 - Fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas faire d'appels de fonds de réserve.



Homeland

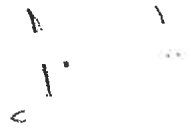
14 - Lecture et signature du procès-verbal de séance

IV. FIN DE LA SEANCE

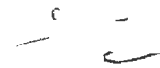
[Le président indique qu'aucun problème ou incident technique n'a empêché ou perturbé la participation par voie électronique à l'assemblée ni le vote des actionnaires y participant à distance.]

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 19h35.

En foi de quoi le présent procès-verbal a été dressé, date et lieu comme ci-dessus et, après lecture, le Président, le secrétaire ainsi que les actionnaires qui le souhaitent l'ont signé.



Président



Secrétaire



Scrutateur(s)

Annexes :

- Liste des présences
- Procurations

bruxelles@homeland.immo
+32 2 771 01 95Monagimm srl
Numéro d'entreprise : 0824.013.713
IPI 800.040, Belgique
Autorité de surveillance : IPI (rue du Luxembourg 16 B à 1000 Bruxelles)**Copropriété :**ACP 1070 MARIUS RENARD II
Place Martin Luther King 5
1070 ANDERLECHT**Espace personnel**Votre code d'activation :
Activer votre compte sur

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, le décompte des charges pour l'exercice courant du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Total des charges réelles courantes de l'exercice	2 545,94 €
Total des provisions appelées pour charges courantes (1)	2 660,00 €
	-114,06 €
Montant de la répartition (en votre faveur) (-114,06 + 0,00) (2)	114,06 €
Solde avant répartition à ce jour le 04/07/25 (en faveur de la copropriété)	1 365,62 €
Solde après répartition à ce jour le 04/07/25 à payer	1 251,56 €

Vos charges réelles courantes par lots

Nature des charges	Total	Quote-part	dont TVA	Charges Locatives ⁽³⁾	Charges propriétaires
Lot n° J2K Appartement					
1 QUOTITES GENERALES (1900/160000)	162368,90	1928,22	106,44	-383,57	2311,79
2 QUOTITES ASCENSEURS (1900/141400)	4420,68	59,41	3,36	37,03	22,38
3 Consommation Chauffage et ECS (558,31/107119,34)	107119,34	558,31	0,00	558,31	0,00
Sous-total		2545,94	109,80	211,77	2334,17
Total charges courantes		2545,94	109,80	211,77	2334,17

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Règlement par virement :
IBAN

BIC

ACP 1070 MARIUS RENARD II

Montant à payer
1251,56 €

(1) Montant des provisions pour charges courantes sur l'exercice hors cession (2) Total des provisions - (moins) Total des charges réelles (3) Les charges locatives sont fournies à titre informatif



Notaire Dhaenens
Bld. De la révision 56
1070 Bruxelles

Nicolas DEFFET

Dilbeek, 10 juin 2026

Concerne: ACP Marius Renard MR II, Place Martin Luther King 5 , 1070 Anderlecht

Cher Monsieur, Chère Madame,

Nous accusons bonne réception de votre courriel du 09 juin 2026 et nous avons le plaisir de vous transmettre les renseignements demandés conformément à l'article 577-11 du code civil.

§ 1.

1. Le fonds de roulement annuel s'élève à €230.000, quote-part trimestriel : 682,81€.
Appel fonds de réserve annuel : 25.000€, appel trimestriel : 74,22€
Quote-part fonds de roulement fixe : 163,13 €
2. Arriérés: Nihil
3. Voir point 1
4. Procédure judiciaire en cours : néant
5. Procès-verbaux assemblées générales: Veuillez trouver en annexe copie des derniers procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires ainsi que les décomptes des charges
6. En annexe le dernier bilan

§ 2.

1. Nihil
2. Les travaux de pourriture de béton ont été votés à l'assemblée générale en 2026, un appel de fonds pour ces travaux sera envoyé fin juin 2026. Quote-part : 1 187,5€.
3. Nihil
4. Nihil



Nous ne disposons pas du DIU concernant les parties communes.
Il n'y a pas de PEB pour les parties communes.

Il y a d'anciennes citernes à mazout qui ne sont plus utilisées sous la Résidence Marius Renard I.
La Résidence est passée au gaz bien avant notre accession au poste de syndic. Les citernes ont été nettoyées.

Espérant avoir ainsi répondu à vos attentes, nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire.

Merci de nous informer concernant la signature de l'acte et l'identité des acquéreurs.

Nous vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués,

Administrateur – syndic

Procès-Verbal Assemblée Générale Annuelle ACP Marius Renard II, Place Martin Luther King 5, 1070 Bruxelles

L'Assemblée Générale – deuxième séance s'est tenue le jeudi 28 mai 2026 dans
séance a débuté à 18u20.

Au vu du fait que ceci est une deuxième séance, le double quorum ne doit pas être atteint.
Le détail des votes va être annexé au PV.

0. Vérification des présences et quorums

Nombre de propriétaires présents : 45/ 90 copropriétaires avec 84.100 / 160.000 quotités.

Les propriétaires suivants sont représentés : *voir liste de présence*.

L'Assemblée est valablement constituée et peut donc délibérer valablement.

1. Nomination du Président, du scrutateur et du secrétaire de la séance (vote : majorité absolue)

Les personnes suivantes ont été nommées pour cette assemblée à l'unanimité en tant que :

Président : - Scrutateur - Secrétaire:

Votes pour	Votes contre	Abstentions
84.100 quotités	0	0

2. Bilan financier 01/01/2025 au 31/12/2025 : approbation des comptes et du bilan (vote : majorité absolue)

Les décomptes pour l'exercice financier 01/01/2025 - 31/12/2025 ont été établis par le syndic, tous les documents ont été soumis au commissaire aux comptes pour examen et approbation.

Le rapport du commissaire a été envoyé avec l'invitation pour la présente réunion.

Les décomptes ont été envoyés à tous les propriétaires en date du 24/04/2026. Le syndic donne des explications détaillées et répond aux questions des propriétaires. Dépenses de l'exercice 2025 : € 231.547,26. Les comptes et le bilan de l'exercice 2025 sont approuvés par l'Assemblée Générale.

La décision est approuvée par majorité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
71.100 quotités	1.300 quotités	11.700 quotités

3. Gestion :

a. Décharge du syndic (vote : majorité absolue)

L'Assemblée Générale octroie décharge au syndic D Real Estate pour la gestion administrative, et technique de la période de gestion écoulée jusqu'au 28 mai 2026.

La décision est approuvée à l'unanimité *majorité*

Votes pour	Votes contre	Abstentions
54.100 quotités	18.300 quotités	11.700 quotités

b. Election du syndic (vote : majorité absolue)

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat du syndic actuel, D Real Estate, pour une période d'un an.

La décision est approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
72.400 quotités	0	11.700 quotités

4. Contrôleur aux comptes

a. Décharge du contrôleur aux comptes (vote : majorité absolue)

L'Assemblée Générale octroie décharge à CV Consult représenté par _____ pour le contrôle des comptes de l'exercice 2025.

La décision est approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
69.300 quotités	3.100 quotités	11.700 quotités

b. Election du contrôleur aux comptes exercice 2026 (vote : majorité absolue)

Le commissaire aux comptes externe se représente comme candidat pour être

La majorité n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale vote contre sa nomination.

La décision n'est pas approuvée

Votes pour	Votes contre	Abstentions
31.700 quotités	51.200 quotités	1.200 quotités

_____ propriétaire _____ se présente en tant que commissaire aux comptes de la copropriété pour l'exercice 2026.

A la majorité requise, l'Assemblée Générale vote pour la nomination de

_____ en tant que commissaire aux comptes interne du bâtiment.

La décision est approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
66.600 quotités	16.300	1.200

_____ se présente en tant que commissaire aux comptes de la copropriété pour l'exercice 2026
La majorité n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale vote contre sa nomination en tant que commissaire aux comptes interne pour l'exercice 2026.

La décision n'est pas approuvée :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
32.600 quotités	50.300 quotités	1.200 quotités

5. Conseil de copropriété

a. Décharge (vote : majorité absolue)

L'Assemblée Générale octroie décharge au conseil de copropriété pour la période écoulée.

La décision est approuvée à l'unanimité : *majorité*

Votes pour	Votes contre	Abstentions
67.800 quotités	16.300 quotités	0

b. Election des membres du conseil de copropriété (vote : majorité absolue)

Avant l'Assemblée Générale, le syndic a reçu les candidatures suivantes pour le conseil de copropriété :

-
-
-

c)

Dont acte. Aucun autre copropriétaire ne se présente à l'élection lors de l'assemblée.

Election

A la majorité requise, l'Assemblée Générale vote pour l'élection c au sein du Conseil de Copropriété.

Votes pour	Votes contre	Abstentions
69.600 quotités	1.300 quotités	13.200 quotités

Election

A la majorité requise, l'Assemblée Générale vote pour l'élection sein du Conseil de Copropriété.

Votes pour	Votes contre	Abstentions
63.800 quotités	7.100 quotités	13.200 quotités

Election

A la majorité requise, l'Assemblée Générale vote pour l'élection de au sein du Conseil de Copropriété.

Votes pour	Votes contre	Abstentions
68.100 quotités	1.300 quotités	14.700 quotités

6. Travaux pourriture de béton

a. Présentation étude – vote sur le principe (Vote : majorité des 2/3)

Une dégradation du béton (pourriture du béton) a été constatée au niveau des passages de la galerie (située au rez-de-chaussée, entre la pharmacie et l'épicerie) ; celle-ci est due à des infiltrations provenant de la partie supérieure du toit. Le rapport des constatations y afférant a été envoyé avec l'invitation à la présente réunion. Le syndic souligne le risque que des morceaux de béton tombent, causant des dégâts et pouvant heurter des passants.

L'Assemblée Générale est d'accord sur le principe de faire effectuer les travaux en une phase (pour le prix de 132.513,87€ HTVA)

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
67.600 quotités	16.500 quotités	0

b. Choix du devis (vote : majorité des 2/3)

Une offre de Pic Reno-Decor a été reçue pour la réalisation de ces travaux, pour un montant total de 132.513,87 € hors TVA. Ce devis a été envoyé avec la convocation pour la présente réunion.

L'Assemblée Générale demande minimum deux devis comparatifs et mandate le conseil de copropriété avec le syndic afin de trancher sur le devis approuvé. Il est décidé de faire effectuer les travaux en une fois : pour un montant maximal de 132.513,87€ HTVA

La décision a été approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
84.100 quotités	0	0

c. Financement des travaux (vote : majorité absolue)

Le financement des travaux se fera 100.000€ via un appel de fonds extraordinaire.

Avec un délai d'apurement de 3 mois à partir du moment où l'envoi de l'appel du fonds extraordinaire sera envoyé aux copropriétaires.

Le solde : la somme de 40.464,70€ sera assumé par le fonds de réserve.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
82.800 quotités	1.300 quotités	0

7. Travaux ascenseurs

Des travaux doivent être effectués au niveau des ascenseurs pour des raisons de conformité.

a. Choix du devis (vote : majorité des 2/3)

La société actuellement responsable de l'entretien des ascenseurs, Lift Inc, a remis des offres pour la mise en conformité des 2 ascenseurs pour un montant de 11.375,93€ TVA comprise.

Ces devis ont été envoyés avec la convocation pour la présente réunion.

L'Assemblée Générale décide de faire effectuer les travaux de mise en conformité et demandent s'il est possible de renégocier le prix auprès de l'ascensoriste Liftinc. Le syndic essaiera avec le conseil de faire baisser le prix.

La décision a été approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
84.100 quotités	0	0

b. Financement des travaux (vote : majorité absolue)

Le financement des travaux se fera par le fonds de réserve.

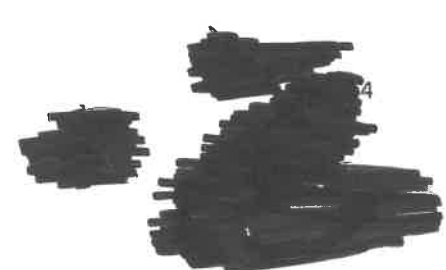
La décision a été approuvée à l'unanimité : *majorité*

Votes pour	Votes contre	Abstentions
82.800 quotités	1.300 quotités	0

8. Travaux à prévoir dans le futur

a. Travaux de rénovation des terrasses (vote : majorité des 2/3)

Les travaux de rénovation concernant l'étanchéité des terrasses doivent être réalisés, en accordant la priorité aux terrasses du dernier étage. Le syndic a reçu un devis par appartement qui comprend : l'ensemble des travaux d'étanchéité de la terrasse d'un appartement et la réparation du plafond sous-jacent, pour un montant de 6.948€ hors TVA. Prix indicatif pour l'ensemble du dernier étage : 65.000€ hors TVA.



Le syndic propose pour l'instant de ne pas effectuer les travaux de terrasse de manière imminente mais d'alimenter le fonds de réserve de manière plus conséquente les prochaines années.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
82.600 quotités	1.500 quotités	0

b. Remplacement du système de parlophone (vote : majorité des 2/3)

Ce point a déjà été abordé lors de la dernière Assemblée Générale. Le budget minimum à prévoir pour ces travaux s'élève à 14.349€ hors TVA + un poste interne par appartement (+/- 250€).

Le syndic demande lors de l'Assemblée Générale quels sont les appartements qui ont un système de parlophonie défectueux. Les appartements suivants rencontrent des problèmes : M04 ; F03 ; I01 ; F4K ; G3K ; C1.

Le syndic demandera d'investiguer les problèmes de manière locale et temporaire et de voter lors d'une prochaine Assemblée Générale le remplacement total de la parlophonie lors de la parlophonie si cela reste nécessaire.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
70.900 quotités	1.500 quotités	11.700 quotités

9. Modification de l'Article B.5 « charges et provisions » (règlement d'ordre intérieur) (Vote : majorité absolue)

Il est proposé de remplacer cet article par 'Les provisions trimestrielles ou mensuelles, notes de débit et décomptes annuels sont payables dans un délai de quinze jours calendrier à compter de la date d'envoi de l'appel de fonds, du décompte ou de la facture'

L'Assemblée Générale accepte cette proposition.

La décision a été approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
68.300 quotités	14.700 quotités	1.100 quotités

10. Points d'information

Néant

11. Evaluation des contrats en cours (vote : majorité absolue)

Aperçu des fournisseurs actuels :

- Entretien des parties communes : Modaxinet
- Location et enlèvement des containers poubelles : Net Brussel- Bruxelles Propreté
- Assurance : courtier Agesim&Co
- Ascenseur : Maintenance : LiftInc Inspection : Konhef
- Protection incendie : ABC Technics
- Plombier : Casaneuf
- Compteurs eau et chauffage : Ista
- Electricité : TotalEnergies
- Banque : Belfius

L'Assemblée Générale décide de maintenir les contrats actuels.

La décision est approuvée à la majorité requise :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
81.300 quotités	1.300 quotités	1.500 quotités

12. Budget 2026 : Fonds de roulement - provisions charges ordinaires (vote : majorité absolue)

Le budget annuel est 230.000 euro/an, payable par des provisions trimestrielles.

Le syndic propose de maintenir le budget annuel.

L'Assemblée Générale décide d'accepter la proposition.

La décision est approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
84.100 quotités	0	0

13. Budget 2026 : Fonds de réserve (vote : majorité absolue)

Le montant total du fonds de réserve au bilan est de 106.273,50€. À ce jour, il n'y a pas d'appel de fonds de réserve. Le syndic propose de constituer un fonds de réserve annuel pour un montant total de 25.000€, payable par trimestre. L'Assemblée Générale accepte la proposition.

La décision est approuvée à l'unanimité :

Votes pour	Votes contre	Abstentions
84.100 quotités	0	0

Signature des notules de la réunion par tous les propriétaires encore présents

La séance est levée à 20h37

Secrétaire -

Propriétaires encore présents



VERSLAG JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

VME Marius Renard II, Martin Luther Kingplein 5, 1070 Brussel

De Jaarlijkse Algemene Vergadering – 2^e sessie vond plaats op donderdag 28 mei 2026 de ~~g~~
~~De sessie werd geopend om 18u20.~~
Gezien het een 2^e sessie betreft dient het quorum niet te worden behaald.

0. Nazicht aanwezigen en aanwezigheidsquorum

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars: 45/ 90 mede-eigenaars met 84.100/ 160.000 quotiteiten

Vertegenwoordigde eigenaars: zie aanwezigheidslijst.

Rechtsgeldig quorum: JA, de vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

1. Samenstelling Bureau: benoeming voorzitter, stemopnemer en secretaris van de vergadering
(Stemming: absolute meerderheid)

Volgende aanwezigen worden door de Algemene Vergadering unaniem aangeduid als:

Voorzitter: ~~Dirk De Groot~~ – Stemopnemer: ~~Maria Schouten~~ - Secretaris: ~~Marcel Schouten~~

De beslissing wordt met unanimité goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
84.100 quotiteiten	0	0

2. Goedkeuring rekeningen en balans boekjaar 01/01/2025 – 31/12/2025 (Stemming: absolute meerderheid)

De afrekeningen van het boekjaar 01/01/2025 – 31/12/2025 werden door de syndicus opgemaakt, alle documenten zijn ter controle en goedkeuring aan de rekencommissaris voorgelegd. Het verslag van de commissaris werd mee verstuurd met de uitnodiging voor deze vergadering. De afrekeningen zijn op 24 april 2026 naar alle eigenaars verzonden. De syndicus geeft gedetailleerde toelichting en beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Uitgaven boekjaar 2025: € 231.547,26. De rekeningen en de balans voor het boekjaar 2025 worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
71.100 quotiteiten	1.300 quotiteiten	11.700 quotiteiten

3. Beheer:

a. Kwijting syndicus (Stemming: absolute meerderheid)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus D Real Estate voor het administratief, technisch en financieel beheer van de afgelopen beheerperiode.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
54.100 quotiteiten	18.300 quotiteiten	11.700 quotiteiten

b. Benoeming syndicus (Stemming: absolute meerderheid)

De Algemene Vergadering beslist om het mandaat van de huidige syndicus, D Real Estate, te vernieuwen voor een periode van 1 jaar.

De beslissing wordt met unanimité goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
72.400 quotiteiten	0	11.700 quotiteiten

4. Rekeningcommissaris

a. Kwijting rekeningcommissaris (Stemming: absolute meerderheid)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan CV Consult vertegenwoordigd door [REDACTED] voor het nazicht van de rekeningen van het boekjaar 2025.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
69.300 quotiteiten	3.100 quotiteiten	11.700 quotiteiten

b. Aanstelling rekeningcommissaris boekjaar 2026 (Stemming: absolute meerderheid)

Benoeming van CV Consult vertegenwoordigd door [REDACTED] (externe rekencommissaris).

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
31.700 quotiteiten	51.200 quotiteiten	1.200 quotiteiten

Deze kandidatuur wordt niet weerhouden.

[REDACTED] ([REDACTED]) stelt zich tijdens de vergadering kandidaat als rekeningcommissaris.

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
66.600 quotiteiten	16.300 quotiteiten	1.200 quotiteiten

Deze kandidaat wordt door de Algemene Vergadering aangeduid als rekeningcommissaris voor het boekjaar 2026

[REDACTED] stelt zich tijdens de vergadering kandidaat als rekeningcommissaris.

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
32.600 quotiteiten	50.300 quotiteiten	1.200 quotiteiten

Deze kandidatuur wordt niet weerhouden.

5. Raad van Mede-eigendom

a. Kwijting (Stemming: absolute meerderheid)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de Raad van Mede-eigendom voor de afgelopen periode.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
67.800 quotiteiten	16.300 quotiteiten	0

b. Benoeming leden van de Raad van Mede-eigendom (Stemming: absolute meerderheid)

De syndicus heeft voorafgaand aan de Algemene Vergadering de volgende kandidaturen ontvangen voor de Raad van Mede-eigendom:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Waarvan akte. Geen enkele andere mede-eigenaar stelt zich kandidaat tijdens de vergadering. Alle kandidaturen worden door de Algemene Vergadering aanvaard.

• Stemming kandidatuur ~~XXXXXXXXXX~~

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
63.800 quotiteiten	7.100 quotiteiten	13.200 quotiteiten

• Stemming kandidatuur ~~XXXXXXXXXX~~

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
69.600 quotiteiten	1.300 quotiteiten	13.200 quotiteiten

• Stemming kandidatuur ~~XXXXXXXXXX~~

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
68.100 quotiteiten	1.300 quotiteiten	14.700 quotiteiten

6. Werken betonrot

a. Voorstelling studie - stemming over het principe (Stemming: 2/3 meerderheid)

Er is betonrot vastgesteld ter hoogte van de oversteek aan de galerij (gelegen op het gelijkvloers ter hoogte van de apotheek tot de kruidenierswinkel), deze heeft als oorzaak infiltratie van het bovengelige dakgedeelte. Het verslag van de vaststellingen desbetreffend werd verstuurd samen met de uitnodiging voor deze vergadering. De syndicus duidt op het gevaar dat er stukken beton naar beneden kunnen vallen die schade kunnen veroorzaken en kunnen terechtkomen op voorbijgangers.
De Algemene Vergadering gaat akkoord met het principe om de werken uit te voeren in zijn totaliteit.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
67.600 quotiteiten	16.500 quotiteiten	0

b. Keuze offerte (Stemming 2/3 meerderheid)

Er werd voor het uitvoeren van deze werken een offerte van Pic Reno-Decor ontvangen voor een totaalbedrag van 132.513,87 € excl. Btw. Deze offerte is samen met de uitnodiging voor deze vergadering verstuurd.

De Algemene Vergadering vraagt om ten minste twee vergelijkende offerte (3 offertes in totaal) en machtigt de raad van mede-eigenaars om een besluit te nemen over de goedgekeurde offerte. Er wordt beslist de werken in hun totaliteit uit te voeren voor een maximaal bedrag van 132.513,87 € excl. Btw.

De beslissing wordt met unanimitieit goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
84.100 quotiteiten	0	0

c. Financiering van de werken (Stemming: absolute meerderheid)

De financiering van de werken gebeurt voor 100.000€ middels een buitengewone provisie-opvraging met een betaaltermijn van 3 maanden. Het saldo van de werken zal worden betaald met het reservefonds.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
82.800 quotiteiten	1.300 quotiteiten	0

7. Conformiteit liften (Stemming: absolute meerderheid)

Er moeten werken worden uitgevoerd aan de liften omwille van conformiteit.

a. Keuze offertes (Stemming 2/3 meerderheid)

Het bedrijf dat momenteel verantwoordelijk is voor het onderhoud van de liften, Lift Inc, heeft offertes ingediend voor het conform stellen van de 2 liften voor een bedrag van 11.375,93€ incl. btw. Deze offertes zijn samen met de uitnodigingen voor deze vergadering verstuurd. De Algemene Vergadering beslist om de werken voor het conform stellen te laten uitvoeren, indien mogelijk de prijs te onderhandelen met LiftInc.

De beslissing wordt met unanimité goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
84.100 quotiteiten	0	0

b. Financiering van de werken (Stemming: absolute meerderheid)

De werken worden gefinancierd middels het reservefonds.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
82.800 quotiteiten	1.300 quotiteiten	0

8. Werken te voorzien in de toekomst

a. Renovatiowerken aan de terrassen (Stemming 2/3 meerderheid)

De renovatiowerken ter hoogte van de waterdichtheid van de terrassen dienen te worden uitgevoerd, met een prioriteit voor de terrassen van de laatste verdieping. De syndicus heeft een prijs ontvangen per appartement, wat inhoudt; de volledige werken ter hoogte van de waterdichtheid van het terras van 1 appartement en de herstelling van het onderliggend plafond, voor een prijs van 6.948€ excl. Btw. Indicatieve prijs voor de volledige laatste verdieping: 65.000€ excl. Btw. De algemene vergadering beslist deze werken niet op korte termijn uit te voeren, de syndicus stelt voor het reservefonds eerst consequent te verhogen de volgende jaren.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
82.600 quotiteiten	1.500 quotiteiten	0

b. vervanging van het parlofoniesysteem (Stemming: absolute meerderheid)

Dit punt werd reeds besproken tijdens de vorige algemene vergadering. Het minimumbudget dat moet worden voorzien voor deze werken bedraagt 14.349€ excl. Btw + een interne post per appartement (+/- 250€). Tijdens de algemene vergadering melden de eigenaars dat volgende appartementen problemen ondervinden: M04, F03, I01, F4K, G3K, C1.

De algemene vergadering beslist deze werken niet op korte termijn uit te voeren doch de problemen te laten onderzoeken.

De beslissing wordt met unanimité goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
70.900 quotiteiten	1.500 quotiteiten	11.700 quotiteiten

9. Aanpassing Artikel B.5 "lasten en provisies" RIO (Reglement Interne Orde) (Stemming: absolute meerderheid)

Er wordt voorgesteld dit artikel te vervangen door: "De driemaandelijke of maandelijkse provisies, afschriften en jaarafrekeningen moeten binnen veertien kalenderdagen na de verzenddatum van de fondsoproeping, de afrekening of de factuur worden betaald".

De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
68.300 quotiteiten	14.700 quotiteiten	1.100 quotiteiten

10. Informatiepunten

Nihil

11. Evaluatie contracten leveranciers (Stemming: absolute meerderheid)

Overzicht huidige leveranciers:

- Onderhoud gemene delen: Modaxinet
- Huur en ophaling vuilniscontainers: Net Brussel - Bruxelles Propreté
- Verzekering: makelaar Agesim&Co
- Lift: Onderhoud: LiftInc - Keuring: Konhef
- Brandbeveiliging: ABC Technics
- Loodgieter: Casaneuf
- Tellers water en verwarming: Ista
- Electriciteit: TotalEnergies
- Bank: Belfius

De Algemene Vergadering beslist om de huidige contracten te behouden.

De beslissing wordt met meerderheid goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
81.300 quotiteiten	1.300 quotiteiten	1.500 quotiteiten

12. Budget 2026: Werkkapitaal – provisies lasten (Stemming: absolute meerderheid)

Het jaarlijks werkingsbudget bedraagt 230.000 euro, betaalbaar middels trimestriële provisies.

De syndicus stelt voor om het jaarlijkse budget te behouden.

De Algemene Vergadering beslist het voorstel goed te keuren.

De beslissing wordt met unanimititeit goedgekeurd.

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
84.100 quotiteiten	0	0

13. Budget 2026: Reservekapitaal (Stemming: absolute meerderheid)

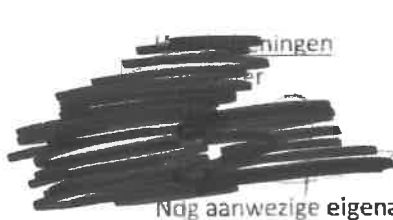
Het totale reservekapitaal bedraagt 106.273,50€. Op heden is er geen reservekapitaal-opvraging.

De syndicus stelt voor om een jaarlijks reservefonds aan te leggen voor een bedrag van 25.000 €, per trimester te betalen. De Algemene Vergadering aanvaardt het voorstel.

De beslissing wordt met unanimititeit goedgekeurd:

Stemmen voor	Stemmen tegen	Onthoudingen
84.100 quotiteiten	0	0

Ondertekening van de notulen van de vergadering door de nog aanwezige eigenaars
De vergadering wordt gesloten om 20u37


Nog aanwezige eigenaars

Secretaris – 