

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 239 - Senne

Zennestraat 94-98, 1000 Bruxelles

BE 0627.718.375

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN**WOENSDAG 6 MEI 2026 OM 18:00**

De vergadering vond plaats in Multisyn BV, Bergensesteenweg 94 te 1651 Beersel.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
1G		94
2D		67
4D		61
5G		85
6D		67
6G		85
REZ		159
Totaal aanwezig		618

<u>Vertegenwoordigd</u>		
2G		87
3G		83
4G		85
5D		64
Totaal vertegenwoordigd		319

Totaal der stemmen die beslist	937
---------------------------------------	------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Vergadering: Controle quorum en aanduiding voorzitter en secretaris

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

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

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

2 Financieel: Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar

Toelichting van de rekeningen en verslag van de rekencommissaris.

Stemming goedkeuring algemene en individuele rekeningen:

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

3 Raad en commissaris: Kwijting

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 uitgevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

4 Raad en commissaris: Mandaat

De algemene vergadering kan een raad van mede-eigendom aanstellen. Daarin zetelen enkele mede-eigenaars die erop toezien dat de syndicus de beslissingen van de vergadering naar behoren uitvoert. Die raad van mede-eigendom is verplicht voor een mede-eigendom vanaf 20 woonkavels.

Elk jaar benoemt of herbenoemt de algemene vergadering ook een commissaris van de rekeningen. Deze commissaris wordt aangesteld om namens de andere eigenaars de boekhouding van de syndicus te controleren en daarvan verslag uit te brengen op de volgende vergadering.

De volgende personen stellen zich kandidaat voor het komende jaar:

Commissaris van de rekeningen

als raadslid

als raadslid

Stemming kandidaturen:

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

5 Contracten: 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 937 / 937 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

6 Contracten: Mandaat syndicus

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

Stemming verlenging mandaat Multisyn voor 36 maanden:

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

7 Contracten: Evaluatie lopende contracten van leveranciers

De lopende contracten worden geëvalueerd. Indien nodig kan de vergadering een mandaat verlenen om bestaande contracten te laten heronderhandelen of aan te passen.

Toelichting:

- De schoonmaakfirma werd voorgesteld door een mede-eigenaar en zal in dit kader geëvalueerd worden.
- De huidige liftfirma wordt geëvalueerd omwille van het onvoldoende uitvoeren van het onderhoud en het niet (voldoende) opvolgen van de opmerkingen van het keuringsorganisme. Er werden reeds offertes opgevraagd. Deze zullen bij ontvangst worden voorgelegd aan de vergadering en beschikbaar worden gesteld via Dobby.

Voorstellen:

Voorstel tot wijziging van het onderhoudscontract voor de lift

Voorstel tot wijziging van het onderhoudscontract met de schoonmaakfirma

De bestaande contracten blijven ongewijzigd.

De poetsfirma maar krijgt een opmerking omtrent het geleverde werk. Mr. Sy hangt een document van passage omhoog zodat ze aftekent wanneer ze langsgeweest is.

De offerte van Cosmolift 4 onderhoudsbeurten + gsm abonnement wordt aanvaard.

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

8 Werken: Dak + isolatie achtergevel

Het huidige dak voldoet niet meer aan de geldende normen, met name op het vlak van isolatie. Daarnaast is ook de isolatie van de achtergevel in principe subsidiabel. Deze ingrepen zouden het energieverbruik verlagen en het wooncomfort verbeteren, wat in het voordeel is van alle bewoners.

De algemene vergadering geeft verdere instructies aan de syndicus.

De vergadering beslist het punt weer op te nemen op de volgende algemene vergadering.

Voor 2026 zijn er vanuit Brussels geen premie meer toegekend voor renovatiewerken.

De syndicus vraagt offertes op om het dak en gevel te renoveren/isoleren, eens deze ontvangen zijn worden ze doorgestuurd naar de eigenaars.

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

9 Bestemming ontvangen gelden aangrenzend gebouw

Naar aanleiding van de ontvangen gelden van het aangrenzende gebouw in het kader van de uitgevoerde werken, wordt de bestemming van deze middelen besproken.

Voorstel:

De ontvangen gelden toe te voegen aan het reservekapitaal, met als doel de algemene staat van het gebouw te verbeteren en toekomstige investeringswerken te financieren, in het bijzonder:

- Dakwerken
- Isolatie van de achtergevel

Voorstel tot deze gelden over te zetten naar het reservefonds en deze te gebruiken om renovatie-werken uit te voeren in de toekomst.

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

10 Verwijderen van het afval in de kelder

De vergadering zal de syndicus verdere instructies geven.

De bewoners doen het nodige om het afval te verwijderen in de kelder en het fietslokaal, er wordt een container gevraagd om al het afval te verwijderen. en nemen dit op zich. De container wordt voorzien in juni.

De syndicus stuurt een mail uit naar alle eigenaars om hun spullen te verwijderen uit het fietslokaal voor eind mei, wat niet

verwijderd is wordt mee verwijderd met het afval uit de kelder.

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

11 Verbetering ventilatie in de hal

Op vraag van een mede-eigenaar wordt de installatie van een bijkomend ventilatiesysteem in de hal besproken.

Voorstel:

Het plaatsen van een klein ventilatiesysteem of een klappaam in de hal, met als doel de problemen met vocht en onaangename geuren te verhelpen.

De vergadering geeft de syndicus verdere instructies

Als het afval in de kelder weggehaald is, zijn de verluchttingsroosters terug vrij. Dit zou de geur en de vochtigheid moeten oplossen, we evalueren het op volgende av.

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

12 Financieel: 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 (25.000€ per jaar voor het hele gebouw):

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

13 Financieel: 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 vergadering legt € 2 per aandeel ter stemming voor:

Stemden 'voor' met 937 / 937 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 937 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 937;

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

Verdeelsleutel: Basisakte - Acte de base (1000)

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19u22.

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.

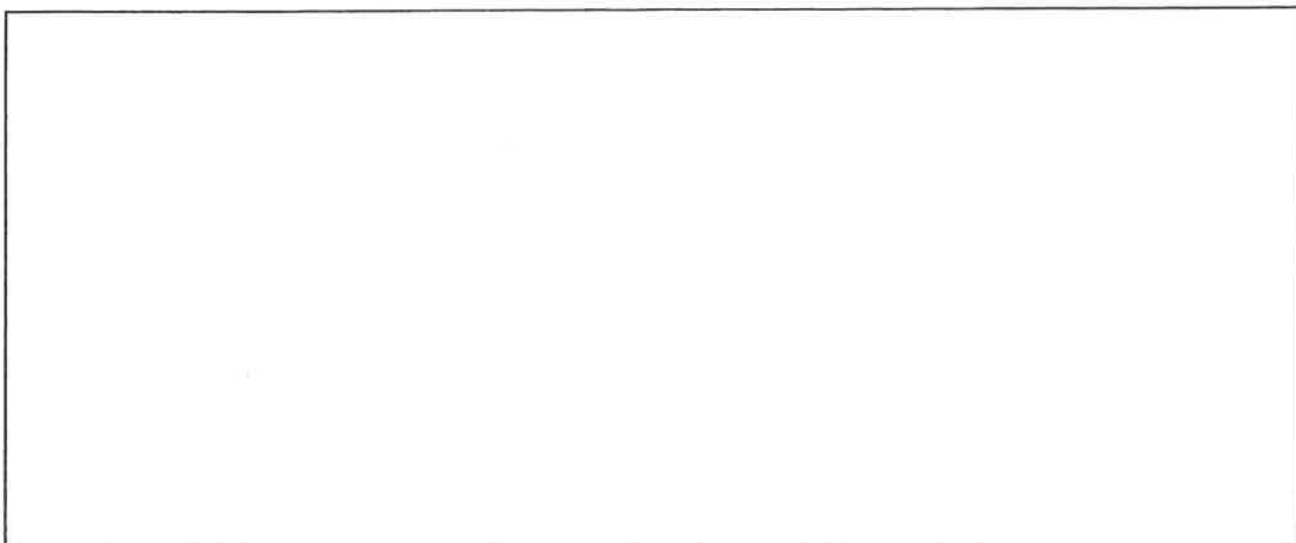
Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:



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



L' Association co-propriétaires

ACP 239 - Senne

Zennestraat 94-98, 1000 Bruxelles

BE 0627.718.375

**PROCES-VERBAL DE L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU
MERCREDI 6 MAI 2026 A 18:00**

L'Assemblée se réunit à Multisyn BV, Bergensesteenweg 94 te 1651 Beersel.

<u>Présent</u>		
Lot	Nom des co-propriétaires	Parts
1G		94
2D		67
4D		61
5G		85
6D		67
6G		85
REZ		159
Total		618

<u>Représenté</u>		
2G	-	87
3G		83
4G		85
5D		64
Total		319

Total des votes qui décident	937
-------------------------------------	------------

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

1 Assemblée: Vérification du quorum et nomination d'un président et d'un secrétaire

Vérifier si l'assemblée peut se tenir valablement et désigner un président et un secrétaire pour l'assemblée.

Président de l'assemblée:

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

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

2 Financier: Approbation des comptes de l'année précédente

Explication des comptes et rapport du commissaire aux comptes.

Approbation des comptes généraux et individuels:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

3 Conseil et commissaire: Décharge

Le conseil de copropriété (s'il est présent dans le bâtiment) et le commissaire aux comptes doivent demander une décharge à leurs copropriétaires pour l'année écoulée, en indiquant qu'ils ont correctement rempli leurs fonctions.

Vote de décharge:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

4 Conseil et commissaire: Mandat

L'assemblée générale peut nommer un conseil de copropriété. Elle est composée de plusieurs copropriétaires qui veillent à ce que le syndic exécute correctement les décisions de l'assemblée. Le conseil de copropriété est obligatoire pour les copropriétés de 20 lots d'habitation ou plus.

Chaque année, l'assemblée générale nomme ou reconduit également un commissaire aux comptes. Ce commissaire est nommé pour vérifier les comptes du syndic au nom des autres propriétaires et pour en faire rapport à la prochaine réunion.

Les personnes suivantes sont candidates pour l'année à venir:

comme commissaire aux comptes

comme membre du conseil de copropriété

comme membre du conseil de copropriété

Votes candidatures:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

5 Contrats : Décharge au syndic

Le syndic demande la décharge de l'assemblée générale pour l'exercice écoulé, en indiquant qu'il a correctement exécuté ses fonctions conformément à la législation.

Vote de décharge:

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

6 Contrats : Nomination du mandat de syndic

Multisyn se porte candidat pour gérer l'immeuble au cours des trois prochaines années.

Vote sur la prolongation du mandat de Multisyn pour 36 mois.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

7 Contrats : Évaluation des contrats de fournisseurs en cours

Les contrats en cours sont évalués. Si nécessaire, l'assemblée peut accorder un mandat afin de renégocier ou d'adapter les contrats existants.

Explications :

- La société de nettoyage a été proposée par un copropriétaire et sera évaluée dans ce cadre.
- La société actuelle d'entretien des ascenseurs est évaluée en raison d'un entretien jugé insuffisant et du manque de suivi (ou suivi insuffisant) des remarques de l'organisme de contrôle. Des offres ont déjà été demandées. Celles-ci seront présentées à l'assemblée dès réception et mises à disposition via Dobby.

Propositions:

Proposition de modification du contrat d'entretien des ascenseurs
Proposition de modification du contrat d'entretien avec la société de nettoyage

Les contrats existants restent inchangés.

L'entreprise de nettoyage reçoit toutefois une remarque concernant le travail effectué. M. Sy affiche un formulaire de visite

afin qu'elle puisse le signer lorsqu'elle passe.

L'offre Cosmolift comprenant 4 séances d'entretien + un abonnement de téléphonie mobile est acceptée.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

8 Travaux : Toiture + isolation façade arrière

La toiture actuelle ne répond plus aux normes en vigueur, notamment en matière d'isolation. Par ailleurs, l'isolation de la façade arrière est en principe également subsidiable. Ces travaux contribueraient à améliorer la performance énergétique du bâtiment et le confort de vie, au bénéfice de tous les occupants.

L'assemblée générale donne des instructions supplémentaires au syndic

L'assemblée décide de reprendre ce point lors de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée décide de réexaminer ce point lors de la prochaine assemblée générale.

À partir de 2026, Bruxelles n'accordera plus de subventions pour les travaux de rénovation.

Le syndic sollicite des devis pour la rénovation et l'isolation du toit et de la façade ; dès qu'ils seront reçus, ils seront transmis aux copropriétaires.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

9 Affectation des fonds reçus du bâtiment voisin

Suite à la réception de fonds provenant du bâtiment voisin dans le cadre des travaux réalisés, l'affectation de ces montants est mise en discussion.

Proposition :

Affecter ces fonds au fonds de réserve, en vue d'améliorer l'état général de l'immeuble et de financer des travaux futurs, notamment :

- Travaux de toiture
- Isolation de la façade arrière

Proposition de transférer ces fonds vers le fonds de réserve et de les utiliser pour réaliser des travaux de rénovation à l'avenir.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

10 l'évacuation des encombrants à la cave

L'assemblée générale donnera des instructions complémentaires au syndic.

Les résidents prennent les mesures nécessaires pour vider les déchets de la cave et du local à vélos ; une benne est demandée pour évacuer tous les déchets et l'assemblée s'en chargeant. La benne sera mise à disposition en juin.

Le syndic envoie un e-mail à tous les propriétaires pour leur demander de retirer leurs affaires du local à vélos avant fin mai ; ce qui n'aura pas été retiré sera éliminé avec les déchets de la cave.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

11 Amélioration de la ventilation dans le hall

À la demande d'un copropriétaire, l'installation d'un système de ventilation supplémentaire dans le hall est mise en discussion.

Proposition :

Installer un petit système de ventilation ou une fenêtre à soufflet dans le hall, afin de remédier aux problèmes d'humidité et aux odeurs désagréables.

L'assemblée donnera au syndic des instructions complémentaires.

Une fois les déchets retirés de la cave, les grilles d'aération seront à nouveau dégagées. Cela devrait résoudre les problèmes d'odeurs et d'humidité ; nous ferons le point à ce sujet la semaine prochaine.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

12 Financier: Approbation du budget de l'année à venir

Vous trouverez en annexe un document séparé avec le budget proposé. Sur cette base, les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.

Vote sur le budget annuel 25.000€ par an pour l'ensemble de l'immeuble):

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

13 Financier : Reconstitution du fonds de réserve

L'assemblée des copropriétaires doit, au plus tard cinq ans après la date de la réception provisoire des parties communes du bâtiment, constituer un capital de réserve. La contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent du total des charges communes ordinaires de l'année précédente. Cependant, une contribution plus élevée est autorisée. De plus, il n'est pas obligatoire d'attendre cinq ans avant de commencer à constituer ce capital de réserve.

La réunion propose de soumettre à vote un montant de €2 par action.

'Pour' 937 / 937,00;

'Contre' 0 / 937;

'Abstention' 0 / 937;

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

Clé de répartition: Basisakte - Acte de base (1000)

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 19u22.

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

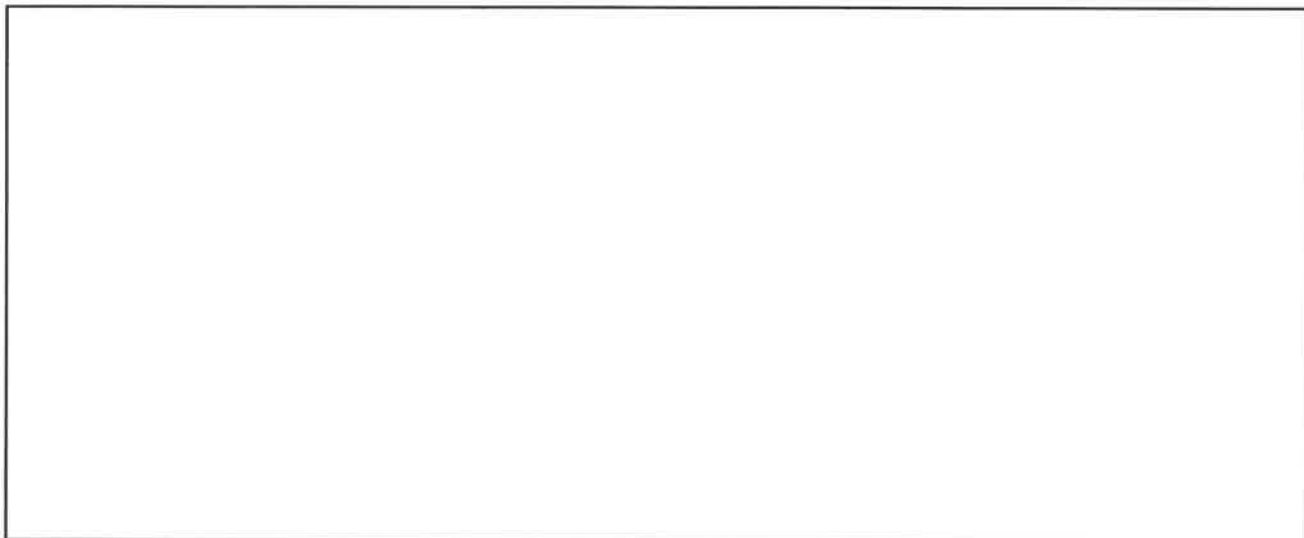
Signature du Président:



Le syndic et le secrétaire:



Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:



Remarques:

- De Nederlandse versie is van recht - La version néerlandaise fait foi

