



B V H
Immo Dominique

Association des copropriétaires 'Jacqmain'
Emile Jacqmainlaan 137 , 1000 Brussel
N° d'entreprise : 0878.529.790
N° de compte : BE47 0015 5093 1380



1932 Sint-Stevens-Woluwe, 25-08-2026

OBJET : RENSEIGNEMENTS CONFORMÉMENT À L'ART. 3.94 §1

Votre référence :

Notre référence : 2026/00946

Madame, Monsieur,

Nous vous transmettons au nom de l'ACP Jacqmain à 1000 Brussel
les renseignements que vous nous avez demandés le 25-08-2026.

Renseignements en vue d'une cession, conformément à l'article 3.94 §1

Partie privative : D1-047 -



1. Montant du fonds de roulement : € 125,00

Le fonds de roulement permanent est constitué d'une provision unique mise à disposition par les propriétaires afin de couvrir en continu les dépenses courantes dans l'attente du décompte annuel. Ce fonds de roulement reste acquis à la copropriété tant que l'on reste propriétaire ; en cas de vente, ce montant est remboursé.

Par ailleurs, des appels de fonds périodiques sont effectués à titre d'avance sur le décompte.

2. Montant du fonds de réserve : € 476,44

3. Montant des arriérés éventuellement dus par le cédant :

- Arriérés décompte & provisions : € 3.399,43
- Arriérés fonds de roulement : € 0,00
- Arriérés fonds de réserve : € 0,00

4. Il n'existe aucune procédure judiciaire en cours.

5. Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années : voir annexe.

6. Copie du bilan le plus récent approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires : voir annexe.

Cordialement
Service comptabilité

Notulen Hernieuwde algemene vergadering voor VME Jacqmain op 27/07/2026

Praktische informatie

Gebouw:

Jacqmain
Emile Jacqmainlaan 137
1000 Brussel
KBO: 0878.529.790

Tijdstip:

Datum: 27/07/2026
Starttijd: 14:00
Eindtijd: 16:45

Locatie vergadering:

online-meeting

1. Geldigheid van de vergadering: Aanwezigheden en volmachten

De syndicus stelt vast dat de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

Een overzicht van de aanwezigheid:

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Eigenaars: 9/54 - 16.70%

Aandelen: 2.334,00/10.000,00 - 23.30%

De vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden

Le syndic constate que l'assemblée peut valablement délibérer.

Un résumé des présences :

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Eigenaars: 9/54 - 16.70%

Aandelen: 2.334,00/10.000,00 - 23.30%

De vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden

2. Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Dhr Ludo Cox (Topshot) werd na stemming verkozen als voorzitter voor deze algemene vergadering.

M. Ludo Cox (Topshot) a été élu(e) président(e) de cette assemblée générale à l'issue du vote.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

3. Benoeming van de secretaris van de vergadering

De syndicus wordt door de vergadering aangesteld als secretaris. De syndicus stelt de notulen op zoals door de wet bepaald. Er wordt geen bijkomende secretaris aangesteld.

Le syndic est désigné par l'assemblée comme secrétaire. Le syndic rédige le procès-verbal dans les conditions prévues par la loi. Aucun secrétaire supplémentaire n'est nommé.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

4. Bespreking en goedkeuring over de wijzigende basisakte m.b.t. de splitsing van kavel A1 en kavel AA1 inclusief de aanpassing van de aandelen

De splitsing van de privatieven is gebeurd in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning van de stad Brussel in dato van 26 september 2016 en dat deze vergunning definitief is geworden. De huidige eigenaars wensen de beschrijving van de statuten in overeenstemming te brengen met de feitelijke toestand overeenkomstig de voormelde stedenbouwkundige vergunning en bijhorende plannen en overeenkomstig de bepalingen in de statuten.

Dit resulteert in het volgende:

- de studio A1 wordt bepaald op 127 aandelen
- de studio AA1 wordt bepaald op 124 aandelen

De algemene vergadering beslist akkoord te gaan met het wijzigen van de beschrijving van het appartement 1.1 (ook genaamd A.1), gelet op de stedenbouwkundige vergunning tot opsplitsing in twee afzonderlijke privatieven alsook met de nieuwe verdeling van de aandelen zoals hierboven beschreven.

La division des lots privatifs a été réalisée conformément au permis d'urbanisme délivré par la Ville de Bruxelles en date du 26 septembre 2016, lequel est devenu définitif.

Les propriétaires actuels souhaitent mettre la description figurant dans les statuts en conformité avec la situation de fait, conformément au permis d'urbanisme précité et aux plans y afférents, ainsi qu'aux dispositions statutaires.

Cette modification entraîne la répartition suivante :

- le studio A1 est fixé à 127 quotes-parts ;
- le studio AA1 est fixé à 124 quotes-parts.

L'Assemblée générale décide d'approuver la modification de la description de l'appartement 1.1 (également dénommé A.1), compte tenu du permis d'urbanisme autorisant sa division en deux lots privatifs distincts, ainsi que la nouvelle répartition des quotes-parts telle que décrite ci-dessus.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: 4/5

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

5. Mandaat aan de syndicus voor ondertekening van de gewijzigde basisakte

De algemene vergadering beslist, na beraadslaging, om mandaat te verlenen aan de syndicus voor de ondertekening van de gewijzigde basisakte.

L'Assemblée générale décide, après délibération, de donner mandat au syndic pour la signature de l'acte de base modifié.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: 2/3

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

6. Bespreking en beslissing met betrekking tot conformiteit afvallokaal

Na verschillende besprekingen tussen de bouwheer Candor, de Raad van Mede-Eigendom en de syndicus blijkt de juridisch meest aangewezen oplossing erin te bestaan de vier grote restafvalcontainers te stockeren in het oorspronkelijke afvallokaal op niveau -1, naast de lift. Dit lokaal wordt momenteel gebruikt door BBF. BBF zal zijn materiaal verhuizen naar de kelderbergingen op niveau -2, eigendom van NV Jacqmain. Vervolgens zullen de vier grote restafvalcontainers van de VME worden ondergebracht in het afvallokaal.

De overige drie containers (glas en papier/karton) blijven opgesteld in de ondergrondse parkeergarage op niveau -1, ter hoogte van de gemeenschappelijke waterontharder.

Deze oplossing vermijdt dat de VME zich in een stedenbouwkundig niet-conforme situatie bevindt.

De VME zal de volgende werken laten uitvoeren:

Plaatsing van een dubbele niet-geschilderde brandwerende deur (breedte: anderhalve deur) ter hoogte van de nieuwe toegang tot het afvallokaal, aan de zijde van de ondergrondse parkeergarage, zodat de containers in het lokaal kunnen worden gereden.

De syndicus ontving reeds een eerste offerte van de firma MDL schrijnwerkerij voor de plaatsing van een dubbele branddeur (niet geschilderd) voor de wand van het nieuw afvallokaal op de -1: € 2.961,69 inclusief BTW (6%)

Deze firma vraagt een stabiliteitsstudie aan voordat zij de werken uitvoeren.

De syndicus ontving reeds een antwoord van de volgende firma's voor het uitvoeren van een stabiliteitsstudie:

- SETESCO Structural Engineers: schatting € 500 excl. BTW (21%) = € 605 inclusief BTW
- VERHELST Engineers: aan uurtarief € 120 excl. BTW (21%) per uur

Het maximale budget voor deze werken wordt vastgesteld op € 4.000,00 (btw inbegrepen).

De algemene vergadering verleent een mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom en de syndicus om, binnen het goedgekeurde budget, de offerte voor de stabiliteitsstudie en de plaatsing van de brandwerende deuren te selecteren en goed te keuren.

De syndicus vraagt aan Candor om de stabiliteitsstudie te laten uitvoeren door hun architect en dat deze kost door hen wordt opgenomen en bijkomend dat Candor de helft van de kost voor de plaatsing van de dubbele branddeur op zich neemt.

À la suite de plusieurs concertations entre le promoteur Candor, le Conseil de copropriété et le syndic, il apparaît que la solution la plus appropriée sur le plan juridique consiste à entreposer les quatre grands conteneurs pour déchets résiduels dans le local à déchets d'origine situé au niveau -1, à proximité de l'ascenseur.

Ce local est actuellement utilisé par BBF. BBF transférera son matériel vers les caves situées au niveau -2, propriété de la SA Jacqmain. Les quatre grands conteneurs à déchets résiduels de l'ACP seront ensuite installés dans le local à déchets.

Les trois autres conteneurs (verre et papier/carton) resteront quant à eux placés dans le parking souterrain au niveau -1, à proximité de l'adoucisseur d'eau commun.

Cette solution permet à l'ACP d'éviter de se trouver dans une situation non conforme au regard de la réglementation urbanistique.

La copropriété fera exécuter les travaux suivants :

Placement d'une double porte coupe-feu non peinte (largeur : une porte et demie) au niveau du nouvel accès au local à déchets, du côté du parking souterrain, afin de permettre l'entrée des conteneurs dans le

local.

Le syndic a déjà reçu une première offre de la société MDL schrijnwerkerij pour la fourniture et la pose d'une double porte coupe-feu (non peinte) dans la paroi du nouveau local à déchets situé au niveau -1, pour un montant de 2.961,69 € TVAC (6 %).

Cette société demande qu'une étude de stabilité soit réalisée avant l'exécution des travaux.

Le syndic a également reçu les réponses suivantes pour la réalisation de cette étude de stabilité :

- SETESCO Structural Engineers : estimation de 500,00 € HTVA (21 %), soit 605,00 € TVAC.
- VERHELST Engineers : facturation au taux horaire de 120,00 € HTVA (21 %) par heure.

Le budget maximal pour ces travaux est fixé à 4.000,00 € TVAC.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic de sélectionner et d'approuver, dans les limites du budget approuvé, l'offre relative à l'étude de stabilité ainsi que celle relative à la fourniture et à la pose des portes coupe-feu.

Le syndic demandera à Candor de faire réaliser l'étude de stabilité par son architecte et d'en prendre le coût à sa charge. En outre, il demandera également à Candor de prendre en charge la moitié du coût de la fourniture et de la pose de la double porte coupe-feu.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: 4/5

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

7. Evaluatie van de leverancierscontracten

Alle noodzakelijke leverancierscontracten voor het goede beheer van de VME zijn actief en worden opgevolgd door de syndicus. De lijst met actieve leveranciers wordt overlopen.

De vergadering geeft de syndicus mandaat om de lopende leveringscontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

Tous les contrats de fourniture nécessaires à la bonne gestion de la copropriété sont en vigueur et font l'objet d'un suivi par le syndic. La liste des fournisseurs actifs est passée en revue.

L'assemblée générale donne mandat au syndic de négocier et de renouveler les contrats de fourniture en cours à leur échéance.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

8. Goedkeuring van de jaarrekening en balans

Na toelichting worden de jaarrekening en de balans voorgelegd voor goedkeuring.

De rekeningen en balans worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Après explication le compte annuel et le bilan sont soumis à l'approbation.

Le compte annuel et le bilan sont approuvés par l'Assemblée générale.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

9. Bespreking en beslissing betreffende de oprichting van een werkgroep belast met het onderzoek van de bestaande verdeelsleutels en het formuleren van voorstellen aan de algemene vergadering

Een overzicht met betrekking tot de verdeelsleutels:

1. Overzicht van de verdeelsleutels in de statuten:

10.000 (alle quotiteiten)

9.157 (alle quotiteiten-handelspanden) Voorbeeld: schoonmaak gebouw

2. Overzicht gebruikte verdeelsleutels laatste boekjaren:

10.000 (Alle quotiteiten)

9.863 (App+Wi+Keld+fiets) - Enige gelinkte facturen aan deze verdeelsleutel: schoonmaak gebouw à niet logisch dat de kelders dan wel moeten meebetalen en de staanplaatsen niet

9.157 (App-Wi+gar+keld)

137 (Garages) - Enige gelinkte facturen aan deze verdeelsleutel: Keuring en onderhoud autolift + belastingen en retributies à alles m.b.t. autolift lijkt me logisch waardoor ik het nut ervan inzie dat de VME deze verdeelsleutel zou laten toevoegen in het ontwerp van de gewijzigde basisakte.

394 (winkel 1) - voor 50% van de facturen met betrekking tot ongediartebestrijding

9.606 (Alle quotiteiten – Winkel 1) - voor 50% van de facturen met betrekking tot ongediartebestrijding

De algemene vergadering beslist om een werkgroep op te richten belast met het onderzoek van de bestaande verdeelsleutels en het formuleren van een voorstel tijdens de volgende statutaire algemene vergadering.

De mede-eigenaars die deelnemen aan deze werkgroep zijn:

- de heer
- de heer
- mevrouw

Er mogen zich op een later tijdstip zeker nog mede-eigenaars aanmelden.

Aperçu des clés de répartition :

1. Aperçu des clés de répartition prévues dans les statuts :

10.000 (toutes les quotités)

9.157 (toutes les quotités à l'exclusion des commerces) Exemple : nettoyage de l'immeuble.

2. Aperçu des clés de répartition utilisées au cours des derniers exercices comptables :

10.000 (toutes les quotités)

9.863 (appartements + commerces + caves + emplacements vélos) Seules les factures de nettoyage de l'immeuble sont actuellement imputées selon cette clé de répartition. Il ne paraît toutefois pas logique que les caves participent à ces frais alors que les emplacements de parking en sont exclus.

9.157 (appartements + commerces + garages + caves)

137 (garages) Seules les factures relatives au contrôle et à l'entretien de l'ascenseur pour voitures ainsi qu'aux taxes et redevances sont imputées selon cette clé de répartition. Cette clé semble pertinente pour toutes les dépenses liées à l'ascenseur pour voitures. Dès lors, il paraît opportun que l'ACP demande l'intégration de cette clé dans le projet de modification de l'acte de base.

394 (commerce 1) Utilisée pour 50 % des factures relatives à la lutte contre les nuisibles.

9.606 (toutes les quotités à l'exclusion du commerce 1) Utilisée pour les 50 % restants des factures relatives à la lutte contre les nuisibles.

L'Assemblée Générale décide de constituer un groupe de travail chargé d'examiner les clés de répartition existantes et de formuler une proposition lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

Les copropriétaires participant à ce groupe de travail sont :

- de heer
- de heer
- mevrou

D'autres copropriétaires pourront encore se présenter ultérieurement.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: 2/3

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

10. Kwijting aan de syndicus

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus.

L'Assemblée Générale accorde le quitus au syndic.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

11. Bevestiging van het mandaat van de syndicus

Als syndicus wordt, overeenkomstig de modaliteiten zoals opgenomen in de syndicusovereenkomst met de VME, Parte Expert aangesteld met KBO BE0763.362.284 (de BIV-erkende vennootschap van Parte Group BV), voor een termijn van 1 jaar.

De prijsaanpassing van € 1.570,80 naar € 1.508 wordt toegepast vanaf 01/07/2026.

De voorzitter van de vergadering wordt gemandateerd om de geactualiseerde syndicusovereenkomst te tekenen in naam van de VME.

De nieuwe syndicus BVH by Parte zal VME Jacqumain beheren vanaf 01/08/2026. De mede-eigenaars ontvangen hierover van de nieuwe syndicus een mededeling met de nieuwe contactgegevens.

En qualité de syndic, conformément aux modalités prévues dans la convention de syndic conclue avec l'ACP, Parte Expert est désignée, sous le numéro d'entreprise BE 0763.362.284 (la société agréée IPI de Parte Group SRL), pour une durée de 1 an.

L'adaptation du prix de 1.570,80 € à 1.508,00 € prendra effet à compter du 1er juillet 2026.

Le président de l'assemblée est mandaté pour signer l'accord de syndicat mis à jour au nom de l'ACP.

Le nouveau syndic BVH by Parte assurera la gestion de la copropriété Jacqumain à partir du 1er août 2026. Les copropriétaires recevront une communication de la part du nouveau syndic reprenant les nouvelles coordonnées de contact.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

12. Kwijting aan de Raad van Mede-Eigendom

De algemene vergadering verleent kwijting aan de raad van Mede-Eigendom.

L'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

13. Aanstelling van de Raad van Mede-Eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minimaal twintig kavels, m.u.v. de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de Algemene Vergadering (AV) verplicht een Raad van Mede-Eigendom opgericht. De AV beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden. Hun mandaat loopt te einde aan de eerstvolgende statutaire AV.

De volgende mede-eigenaars worden (her-)benoemd in de Raad van Mede-Eigendom:

- Mevrouw
- Mevrouw
- de heer
- de heer

Dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au moins vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et emplacements de stationnement, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par l'assemblée générale (AG). L'AG décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue. Le mandat des membres du conseil de copropriété expire lors de la prochaine AG statutaire.

Les copropriétaires suivants sont (ré)désignés en qualité de membres du Conseil de copropriété :

- Madame
- Madame
- Monsieur
- Monsieur

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

14. Kwijting aan de Rekeningcommissaris

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris van het afgelopen boekjaar. L'Assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

15. Aanstelling van de Rekeningcommissaris

De taak van de rekeningcommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn.

De rekeningcommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekeningcommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient deze controle dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen van de vergadering. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

Dhr Marc Goossens (GM Audit) wordt aangesteld als rekeningcommissaris en ontvangt hiervoor een vergoeding van € 750.

Le commissaire aux comptes a pour mission d'examiner les comptes de la collectivité et de prendre connaissance des documents comptables de la collectivité que le syndic tient et met à jour pour cette collectivité. Il peut également s'agir d'un non copropriétaire.

Le commissaire aux comptes doit prendre rendez-vous avec l'agence de gestion immobilière à cet effet. Il peut le faire au moment de son choix. Le commissaire comptable est automatiquement invité par l'agence de gestion immobilière à exercer ses fonctions avant l'établissement du décompte annuel et son envoi à tous les propriétaires. Il doit donc effectuer ce contrôle au moins une fois par an avant le décompte annuel. Le contrôleur fait un bref rapport de son contrôle lors de l'assemblée, en communiquant d'éventuelles observations à l'assemblée. Ce rapport est consigné dans le procès-verbal de l'assemblée. Il peut ensuite conseiller d'approuver ou non l'état des comptes et le bilan.

Monsieur Marc Goossens (GM Audit) est désigné en qualité de commissaire aux comptes et percevra à ce titre une rémunération de 750 €.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

16. Bespreking en goedkeuring voor de reiniging van de centrale koker in het gebouw en de herstelling van de losgekomen gevelleien

De algemene vergadering neemt kennis van de noodzaak om de centrale koker van het gebouw te laten reinigen. Deze reiniging is aangewezen om de goede staat van de gemeenschappelijke delen te waarborgen en eventuele ophopingen van vuil en stof te verwijderen.

Daarnaast wordt vastgesteld dat verschillende gevelleien zijn losgekomen of ontbreken. Om verdere schade aan de gevelbekleding en mogelijke veiligheidsrisico's te voorkomen, worden herstellingswerken noodzakelijk geacht.

Na bespreking van de voorgelegde offerte beslist de algemene vergadering om de reiniging van de centrale koker en de herstelling van de losgekomen gevelleien goed te keuren en hiervoor opdracht te geven aan de gekozen aannemer Goupe Appelnet SRL, overeenkomstig de voorwaarden van de goedgekeurde offerte.

Het gaat over een eenmalige uitvoering en geen onderhoudscontract.

De algemene vergadering keurt de volgende offertes goed:

Offerte Groupe Appelnet SRL voor de herstelling van de leien: € 650 exclusief BTW

Offerte Groupe Appelnet SRL voor de reiniging van de centrale koker in het gebouw (van de 1ste verdieping tot het dak): € 1.750 exclusief BTW

L'Assemblée Générale prend connaissance de la nécessité de procéder au nettoyage de la gaine technique centrale de l'immeuble. Cette intervention est recommandée afin de garantir le bon état des parties communes et d'éliminer les éventuelles accumulations de poussière et de saletés.

Par ailleurs, il est constaté que plusieurs ardoises de façade se sont détachées ou sont manquantes. Afin d'éviter toute dégradation supplémentaire du revêtement de façade ainsi que d'éventuels risques pour la sécurité, des travaux de réparation sont jugés nécessaires.

Après examen de l'offre présentée, l'Assemblée Générale décide d'approuver le nettoyage de la gaine technique centrale ainsi que la réparation des ardoises de façade descellées ou manquantes et de confier l'exécution de ces travaux à l'entreprise retenue, Groupe Appelnet SRL, conformément aux conditions de l'offre approuvée.

Il s'agit d'une intervention ponctuelle et non d'un contrat d'entretien.

L'assemblée générale approuve les offres suivantes :

- Offre de Groupe Appelnet SRL pour la réparation des ardoises : 650,00 € HTVA.
- Offre de Groupe Appelnet SRL pour le nettoyage de la gaine technique centrale de l'immeuble (du 1er étage jusqu'à la toiture) : 1.750,00 € HTVA.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: 2/3

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

17. Bespreking en goedkeuring van de herstelling van de vensterbanken naar aanleiding van waterinsijpeling

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn gemeenschappelijke gedeelten en de ruiten zijn privatieve gedeelten.

De gevel is een dragende muur en derhalve een gemeenschappelijk deel. Met gevels worden gelijkgesteld: de versieringen, de uitspringende ornamenten zoals kroonlijsten, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de vensterdorpels en de dorpels van deuren, alsook de balkons en terrassen met hun aanhorigheden.

Overeenkomstig de bepalingen van de basisakte maken de gevels, met inbegrip van de vensterdorpels (vensterbanken), deel uit van de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom.

Naar aanleiding van een melding van waterinsijpeling heeft de syndicus samen met de firma Huust een plaatsbezoek uitgevoerd in appartement C7. Tijdens dit onderzoek werd vastgesteld dat de voegen aan de buitenzijde, ter hoogte van de aansluiting tussen de vensterbank en de gevel, niet langer waterdicht zijn. Hierdoor is er waterinfiltratie in het appartement C7.

Daarnaast werd vastgesteld dat de vensterbank onvoldoende afwatert naar buiten en zelfs een helling vertoont naar de binnenzijde van het gebouw. Volgens de firma Huust vergroot deze situatie het risico op waterinsijpeling. Om een duurzame oplossing te bekomen, adviseert de firma Huust om de betrokken vensterbank aan te passen zodat deze, conform de regels van goed vakmanschap, afhelt naar de buitenzijde.

Gelet op de ligging van de betrokken gevelelementen dienen deze werken om veiligheidsredenen te worden uitgevoerd met behulp van een touwtoegangstechniek.

De firma Huust stelt voor om niet enkel de situatie ter hoogte van appartement C7 aan te pakken, maar de volledige gevelkolom van dit appartement via touwtoegang te inspecteren. Aangezien de techniekers hiervoor toch moeten afdalen, kunnen eventuele gelijkaardige gebreken aan de voegen, aansluitingen en vensterbanken onmiddellijk worden vastgesteld en, indien nodig, hersteld.

De kostprijs voor alpinistenwerk door de firma Huust bedraagt € 1.500,00 exclusief BTW per dag, exclusief materiaalkosten. De materiaalkosten om de vensterbank(en) te herstellen en de zijdelingse voegen op te kitten worden als minimaal ingeschat.

De firma Huust verwacht momenteel dat de inspectie van de gevelkolom ter hoogte van appartement C7 en de uitvoering van de noodzakelijke herstellingswerken minder dan één werkdag in beslag zullen nemen. De dagprijs zal daarom pro rata van de effectief gepresteerde uren worden aangerekend.

Gelet op het gemeenschappelijk karakter van de betrokken bouwonderdelen wordt aan de algemene vergadering gevraagd kennis te nemen van deze vaststellingen en zich uit te spreken over de uitvoering van de voorgestelde herstellingswerken.

De algemene vergadering beslist om de firma Huust aan te stellen voor het uitvoeren van deze werken en enkel voor de kolom ter hoogte van appartement C7.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis constituent des parties communes, tandis que les vitrages constituent des parties privatives.

La façade est un mur porteur et constitue dès lors une partie commune. Sont assimilés aux façades : les ornements, les éléments en saillie tels que les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les appuis de fenêtres et de portes, ainsi que les balcons et terrasses avec leurs accessoires.

Conformément aux dispositions de l'acte de base, les façades, y compris les appuis de fenêtres, font partie des parties communes de la copropriété.

À la suite d'un signalement d'infiltration d'eau, le syndic a effectué une visite sur place en compagnie de la société Huust dans l'appartement C7. Lors de cette inspection, il a été constaté que les joints extérieurs situés à la jonction entre l'appui de fenêtre et la façade ne sont plus étanches. Cette situation est à l'origine d'infiltrations d'eau dans l'appartement C7.

Il a également été constaté que l'appui de fenêtre n'assure pas une évacuation correcte des eaux vers l'extérieur et présente même une pente dirigée vers l'intérieur du bâtiment. Selon la société Huust, cette configuration augmente le risque d'infiltration d'eau. Afin d'apporter une solution durable, la société Huust recommande d'adapter l'appui de fenêtre concerné afin qu'il présente, conformément aux règles de l'art, une pente orientée vers l'extérieur.

Compte tenu de l'emplacement des éléments de façade concernés, ces travaux doivent, pour des raisons de sécurité, être réalisés au moyen d'une technique d'accès sur cordes.

La société Huust propose non seulement de remédier à la situation au niveau de l'appartement C7, mais également d'inspecter l'ensemble de la colonne de façade de cet appartement au moyen d'un accès sur cordes. Étant donné que les techniciens doivent de toute façon effectuer cette descente, d'éventuels défauts similaires au niveau des joints, des raccords et des appuis de fenêtre pourront être immédiatement constatés et, si nécessaire, réparés.

Le coût des travaux sur cordes par la société Huust s'élève à 1.500,00 € HTVA par jour, hors coût des matériaux. Les matériaux nécessaires à la réparation du ou des appuis de fenêtre ainsi qu'au rejointoiement des joints latéraux sont estimés comme étant minimes.

La société Huust estime actuellement que l'inspection de la colonne de façade au niveau de l'appartement C7 ainsi que l'exécution des réparations nécessaires prendront moins d'une journée de travail. Le tarif journalier sera dès lors facturé au prorata des heures effectivement prestées.

Compte tenu du caractère commun des éléments de construction concernés, il est demandé à l'assemblée générale de prendre connaissance de ces constatations et de se prononcer sur l'exécution des travaux de réparation proposés.

L'assemblée générale décide de désigner la société Huust pour l'exécution de ces travaux, uniquement pour la colonne de façade située au droit de l'appartement C7.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: 2/3

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

18. Onderzoek plat dak en gevel - voorstelling van de resultaten en besluitvorming over de energetische renovatiestrategie van het gebouw

De algemene vergadering heeft vorig jaar beslist om een onderzoek te laten uitvoeren naar de opbouw van het plat dak en de gevel van het gebouw. Dit onderzoek kadert in de voorbereiding van toekomstige energetische renovatiewerken en heeft tot doel een gefaseerde renovatiestrategie en planning uit te werken.

De punctie van het plat dak werd uitgevoerd door de firma Huust. Het verslag hiervan werd, van zodra het door de syndicus werd ontvangen, per e-mail bezorgd aan alle mede-eigenaars.

De algemene vergadering neemt op dit ogenblik geen beslissing omtrent eventuele toekomstige werken, maar neemt kennis van het verslag en bewaart dit als referentie voor de verdere voorbereiding van de renovatiewerken.

Zodra ook het verslag van de gevelpunctie beschikbaar is, zal de syndicus dit eveneens bezorgen aan alle mede-eigenaars, zoals eerder gebeurde met het verslag van de dakpunctie.

L'assemblée générale a décidé l'année dernière de faire réaliser une étude de la composition de la toiture plate et de la façade de l'immeuble. Cette étude s'inscrit dans la préparation des futurs travaux de rénovation énergétique et a pour objectif d'élaborer une stratégie de rénovation progressive ainsi qu'un planning d'exécution.

Le sondage de la toiture plate a été réalisé par la société Huust. Dès réception du rapport par le syndic, celui-ci a été transmis par courrier électronique à l'ensemble des copropriétaires.

À ce stade, l'assemblée générale ne prend aucune décision concernant d'éventuels travaux futurs, mais prend acte du rapport et le conserve comme document de référence pour la préparation des futurs travaux de rénovation.

Dès que le rapport relatif au sondage de la façade sera disponible, le syndic le transmettra également à l'ensemble des copropriétaires, comme cela a déjà été fait pour le rapport relatif au sondage de la toiture.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: 2/3

	<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
	Voor		-
★ Tegen			-
Onthouding		2.334,00/2.334,00	-
Blanco		0,00/2.334,00	-

Onthouding:

19. Bespreking en goedkeuring van de gewone begroting

De begroting van het nieuwe boekjaar werd begroot op **€ 110.000**.

Het budget wordt goedgekeurd na stemming. Dit bedrag maakt deel uit van het werkkapitaal, en zal overheen het boekjaar worden opgevraagd.

Le budget du nouvel exercice est fixé à **110.000 €**.

Après délibération, le budget est approuvé par l'Assemblée Générale. Ce montant fait partie du fonds de roulement et sera appelé progressivement au cours de l'exercice.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

20. Bespreking en goedkeuring van de bijzondere begroting

Er wordt geen bijzondere begroting opgevraagd.

De algemene vergadering beslist dat alle goedgekeurde werken zullen worden gefinancierd met middelen uit het reservefonds.

Aucun budget exceptionnel ne sera demandé.

L'assemblée générale décide que tous les travaux approuvés seront financés au moyen du fonds de réserve.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
★ Voor	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Tegen	0,00/2.334,00	0,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

21. Bespreking en goedkeuring van het reservekapitaal

Een reservekapitaal is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Het bestaande reservekapitaal of reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt:

- 21.324,61 euro voor alle quotiteiten;
- 16.790 euro voor enkel de appartementen.

Er wordt voorgesteld om de reserves niet verder uit te breiden na stemming van en goedkeuring met 4/5e meerderheid.

Conformément à la législation sur la copropriété, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire. À titre informatif, le syndic rappelle que depuis le 1er janvier 2019, l'ACP est tenue de constituer annuellement une réserve correspondant au minimum à 5 % du total des dépenses ordinaires de l'exercice clôturé, sauf décision contraire approuvée à une majorité de 4/5 des voix.

À la date du bilan soumis à l'Assemblée Générale, le fonds de réserve existant s'élève à :

- 21.324,61 € pour l'ensemble des quotités ;
- 16.790 € pour les seules quotités des appartements.

Il est proposé de ne pas augmenter davantage le fonds de réserve. Cette décision est approuvée à la majorité des 4/5 des voix, conformément aux dispositions légales applicables.

Officiële stemming

Verdeelsleutel: basisakte

Meerderheid: Helft + 1

<i>Stem</i>	<i>Aandelen</i>	<i>Percentage</i>
Voor	0,00/2.334,00	0,00 %
★ Tegen	2.334,00/2.334,00	100,00 %
Onthouding	0,00/2.334,00	-
Blanco	0,00/2.334,00	-

Tegen:

22. De volgende algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal indien mogelijk en behoudens onvoorziene omstandigheden digitaal doorgaan op 24/06/2026 om 14:00.

Eigenaars worden nu al opgeroepen om hun agenda vrij te houden.

De uitnodiging wordt minstens 15 dagen op voorhand verstuurd, samen met een volmachtformulier zodat ook eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn, zich kunnen laten vertegenwoordigen opdat de vergadering. En zo van de eerste keer een dubbel quorum behalen waardoor de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

Opgelet: Een eventueel hernieuwde algemene vergadering veroorzaakt extra kosten voor de VME.

La prochaine assemblée générale aura lieu, dans la mesure du possible et sauf circonstances imprévues, numériquement le 24/06/2026 à 14:00.

Les propriétaires sont d'ores et déjà invités à libérer leur agenda.

L'invitation sera envoyée au moins 15 jours à l'avance, accompagnée d'un formulaire de procuration afin que même les propriétaires qui ne peuvent pas être présents puissent se faire représenter à l'assemblée. Ainsi, le double quorum sera atteint dès la première fois, ce qui permettra à l'assemblée de se dérouler valablement.

Attention : toute assemblée générale renouvelée entraînera des frais supplémentaires pour l'ACP.

23. Varia

Het fietslokaal wordt momenteel slechts beperkt gebruikt. Wij moedigen de mede-eigenaars aan om ook hun huurders te informeren dat het afgesloten fietslokaal toegankelijk is via de achterdeur. Er mogen geen fietsen gestald worden in de gemeenschappelijke gangen op de verdiepingen of in de trappenhallen.

Le local à vélos est actuellement peu utilisé. Nous encourageons les copropriétaires à informer également leurs locataires que le local à vélos sécurisé est accessible par la porte arrière.

Il est interdit de stationner des vélos dans les couloirs communs des étages ou dans les cages d'escalier.

Handtekeningen

Handtekening voorzitter -

Handtekening secretaris -

Handtekeningen aanwezigen

Aanwezigheidslijst Hernieuwde algemene vergadering op 27/07/2026 - 14:00

Aandelen - Totaal (2334.00/10000.00)

23.34 %

Aanwezigen - Totaal (9/54)

16.67 %

Aanwezig	Eigenaar	Aantal aandelen	Aandelen in %	Type	Volmachthouder
Nee		237.00	2.37 %	Afwezig	-
Nee		15.00	0.15 %	Afwezig	-
Nee		251.00	2.51 %	Afwezig	-
Nee		245.00	2.45 %	Afwezig	-
Nee		245.00	2.45 %	Afwezig	-
Ja		341.00	3.41 %	Via beheerder als volmacht	TOPSHOT
Nee		248.00	2.48 %	Afwezig	-
Nee		245.00	2.45 %	Afwezig	-
Nee		248.00	2.48 %	Afwezig	-
Ja		122.00	1.22 %	Via beheerder als volmacht	MARTENS LIES
Nee		245.00	2.45 %	Afwezig	-
Nee		251.00	2.51 %	Afwezig	-
Ja		256.00	2.56 %	Via beheerder	-
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Nee		196.00	1.96 %	Afwezig	-
Nee		487.00	4.87 %	Afwezig	-
Nee		250.00	2.50 %	Afwezig	-
Nee		412.00	4.12 %	Afwezig	-
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Ja	EOLLENS	481.00	4.81 %	Via beheerder	-
Nee		229.00	2.29 %	Afwezig	-
Ja		232.00	2.32 %	Via beheerder	-
Ja		248.00	2.48 %	Via beheerder als volmacht	TOPSHOT
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Nee		10.00	0.10 %	Afwezig	-
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Nee		108.00	1.08 %	Afwezig	-
Nee		199.00	1.99 %	Afwezig	-
Nee		273.00	2.73 %	Afwezig	-
Nee		8.00	0.08 %	Afwezig	-

Aanwezig	Eigenaar	Aantal aandelen	Aandelen in %	Type	Volmachthouder
Ja		269.00	2.69 %	Via beheerder	-
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Nee		202.00	2.02 %	Afwezig	-
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Nee		254.00	2.54 %	Afwezig	-
Nee		226.00	2.26 %	Afwezig	-
Nee		449.00	4.49 %	Afwezig	-
Nee		116.00	1.16 %	Afwezig	-
Nee		226.00	2.26 %	Afwezig	-
Nee		125.00	1.25 %	Afwezig	-
Nee		125.00	1.25 %	Afwezig	-
Nee		251.00	2.51 %	Afwezig	-
Nee		6.00	0.06 %	Afwezig	-
Nee		232.00	2.32 %	Afwezig	-
Ja		254.00	2.54 %	Via beheerder	-
Nee		122.00	1.22 %	Afwezig	-
Nee		199.00	1.99 %	Afwezig	-
Nee		202.00	2.02 %	Afwezig	-
Nee		116.00	1.16 %	Afwezig	-
Nee		5.00	0.05 %	Afwezig	-
Nee		251.00	2.51 %	Afwezig	-
Ja		131.00	1.31 %	Via beheerder	-
Nee		122.00	1.22 %	Afwezig	-

L' Association co-propriétaires

ACP 0044 - Jacqmain

Emile Jacqmainlaan 137, 1000 Brussel

0878.529.790

**PROCES-VERBAL DE LA DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU
JEUDI 18 SEPTEMBRE 2025 A 13:00**

l'Assemblée se réunit à Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

Présent**Lot**

A7-023, AA7-023

BER01, C1-037

BER07, A3-017,
AA3-030

BER23, E4-052

C3-050, D3-005

C7-046

C8-025, PAR14,
BER27

E3-018, BER25

F1-015

Total

Parts

251

131

254

202

232

248

273

202

122

1915

<u>Représenté</u>		
B7-036		226
B8-012, PAR09, PAR08		245
BER40, BER03, BER32, BER16, BER20, BER14, BER11, BER36, BER31, BER13, BER38, KEL, BER19, BER30, BER34, BER37, BER09, BER28, BER26, BER02, BER29, BER21, BER08, BER10, BER18, BER35, BER05, BER41, BER17, BER15, BER33, BER04, BER12, BER22, PAR10bis, BER39		108
E5-021		199
E7-056		196
Fietsshaken, Winkel1		412
G1-028		122
G5-044, F5-034		245
PAR12, A8-024		341
PAR23, PAR22		10
PAR24, G4_zie		250
F4-020, F4-007		
Total		2354
Total des votes qui décident		4269

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

0 Login accès numérique

Deelnemen aan Zoom-vergadering

<https://us06web.zoom.us/j/88341924410?pwd=LjQnjZybZMHGTW5pZLua43HlJDTZmI.1>

Vergadering-ID: 883 4192 4410

Wachtwoord: 127992

1,01 Élection du président de l'assemblée générale

[] est désigné par l'assemblée générale comme président de séance.

'Pour' 4.269 / 4.269,00;

'Contre' 0 / 4.269;

'Abstention' 0 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

1,02 Élection du secrétaire de l'assemblée générale

Le syndic Verimass, représenté par Tim Verreyt, est désigné comme secrétaire pour la rédaction du procès-verbal.

'Pour' 4.269 / 4.269,00;

'Contre' 0 / 4.269;

'Abstention' 0 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

2,01 Travaux effectués au cours de l'année de travail précédente

Le syndic détail les travaux réalisés au cours de l'année écoulée.

Le syndic donne une explication concernant les travaux réalisés durant l'exercice précédent :

- Le document avec les noms des résidents a été renouvelé plusieurs fois à la porte d'entrée et dans le sas ;
- Une fuite due à un bouchon dans le garage au niveau -1 a été rapidement résolu.
- des contacts ont été maintenus avec le commerce O'Cheese afin de minimiser les nuisances olfactives ;
- une inspection avec Bruxelles Environnement a eu lieu en février 2024, le rapport a été reçu et envoyé à tous les copropriétaires ;
- les nuisances liées aux poubelles de Domino's Pizza ont été traitées ; plusieurs réunions ont eu lieu sur place avec les employés de Domino's Pizza concernant l'usage des emplacements de parking et du garage souterrain ;
- plusieurs réparations ont été nécessaires à la porte d'entrée et au système de vidéophonie ;
- le problème de prostitution dans l'immeuble a été abordé ;
- suivi du permis d'environnement avec la Ville de Bruxelles et le promoteur immobilier NV Jacqmain ;
- ...

2,02 Approbation des comptes et du bilan

Discussion et approbation des comptes et du bilan de l'exercice @vorig_boekjaar_start - 28/02/2025

Les comptes et le bilan ont été vérifiés préalablement à l'assemblée générale par le commissaire aux comptes.
Les décomptes individuels ont été transmis à chaque copropriétaire avant l'assemblée générale.

Le commissaire aux comptes présente à l'assemblée générale son rapport concernant le contrôle des comptes et du bilan. Sur

la base de ce rapport, il est proposé d'approuver les comptes et le bilan.

Le commissaire aux comptes demande à recevoir une première version des comptes et du bilan dans un délai de deux mois après la clôture de l'exercice. Les copropriétaires demandent à recevoir les décomptes individuels au minimum 15 jours avant le début de l'assemblée générale.

Le commissaire aux comptes demande qu'un état de la situation des copropriétaires débiteurs soit communiqué et que la procédure de rappel soit strictement suivie.

Le commissaire aux comptes demande expressément d'alimenter le compte d'épargne avec les fonds disponibles sur le fonds de réserve.

Le syndic transmet à nouveau au commissaire aux comptes un aperçu du poste de dépenses « Nettoyage bilan ».

L'assemblée générale approuve les comptes et le bilan.

'Pour' 4.259 / 4.269,00;

'Contre' 10 / 4.269;

'Abstention' 0 / 4.269;

Décision approuvée avec 99,77% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

3,01 Décharge au syndic Verimass

signale que, selon sa perception, le syndic Verimass ne réagit pas toujours avec la même rapidité.

Il ressort du vote que l'assemblée générale donne décharge, à la majorité qualifiée requise, au syndic Verimass pour l'exercice écoulé.

'Pour' 4.259 / 4.269,00;

'Contre' 10 / 4.269;

'Abstention' 0 / 4.269;

Décision approuvée avec 99,77% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

3,02 Explication et approbation pour le renouvellement du mandat du syndic Verimass

Avant cette réunion, vous pouvez consulter le nouveau contrat de gestion et la liste des tarifs sur la plateforme en ligne Dobby, sous l'onglet "Contrats".

La proposition pour le renouvellement du mandat du syndic Verimass ainsi que la nouvelle liste des tarifs a été mise à disposition de chaque copropriétaire via la plateforme en ligne Dobby et ceci avant que l'assemblée générale ait lieu.

Le vote montre que l'assemblée générale a accepté, à la majorité qualifiée requise, le renouvellement du mandat du syndic Verimass beheer BV, BCE n° 0755.690.871, dont le siège social est situé à 3000 Leuven, Diestsevest 29, représenté par Parte Expert BV, agent immobilier agréé sous le numéro IPI 800049, BCE n° 763.362.284.

Le contrat de gestion a été renouvelé pour une période de 1 an.

Le président de l'assemblée générale est mandaté par l'assemblée générale pour signer le nouveau contrat de syndic.

Le contrat de syndic signé sera bientôt consultable via la plateforme en ligne Dobby.

'Pour' 3.488 / 4.019,00;

'Contre' 531 / 4.019;

Décision approuvé avec 86,79% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

3,03 Désignation d'un nouveau syndic

Ce point à l'ordre du jour n'est pas retenu, compte tenu de la décision prise au point 3.02.

'Pour' 10 / 4.019,00;

'Contre' 4.009 / 4.019;

Décision désapprouvé avec 99,75% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

4,01 Décharge au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait rapport à l'assemblée générale de ses activités et de ses observations au cours de l'année écoulée.

Il ressort du vote que l'assemblée générale donne décharge, à la majorité qualifiée requise, au conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

'Pour' 4.259 / 4.259,00;

'Contre' 0 / 4.259;

'Abstention' 10 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

4,02 Election des membres du conseil de copropriété

Dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au minimum vingt lots, non compris les sous-sols, garages et emplacements de parking, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par l'assemblée générale (AG). L'AG décide à la majorité absolue de la désignation des membres du conseil, ceci pour chaque membre individuellement (Art. 3.90 §3 du Code civil). Le mandat des membres du CdC prend fin lors de la prochaine AG.

Les propriétaires suivants se portent candidats pour faire partie du conseil de copropriété pour l'exercice en cours :

Le vote montre que l'assemblée générale approuve les candidats ci-dessus à la majorité qualifiée nécessaire.

'Pour' 4.269 / 4.269,00;

'Contre' 0 / 4.269;

'Abstention' 0 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

4,03 Explication et mandat de pouvoir pour les membres du conseil et le syndic - contrats d'entretien

L'assemblée générale décide, à la majorité qualifiée nécessaire, que les membres du conseil de copropriété ensemble avec le syndic ont un mandat de décision pour modifier (souscrire, renoncer ou résilier) les contrats de maintenance tout au long de l'année et procéder à des ajustements si nécessaire. Les changements doivent être justifié par une raison objective et démontrable (meilleur prix/qualité, meilleures conditions générales, etc.)

L'assemblée générale ne souhaite pas donner suite à la demande de Monsieur Bulduk de remplacer la société de nettoyage actuelle par sa société Rimini Clean, étant donné qu'il n'a pas remis d'offre à cet effet.

Aucun autre commentaire n'a été formulé sur les contrats (de maintenance) en cours.

'Pour' 4.009 / 4.019,00;

'Contre' 10 / 4.019;

'Abstention' 250 / 4.269;

Décision approuvé avec 99,75% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

4,04 Explication et mandat de pouvoir pour les membres du conseil - travaux dans et autour de l'immeuble

Il est bien connu que la prise de décisions rapides dans une ACP est souvent limitée. Ceci étant, la plupart des demandes doivent être soumises à une assemblée générale (extraordinaire). En accordant un mandat au conseil de copropriété, celui-ci est autorisé à agir très rapidement sur toutes sortes de décisions concernant des travaux qui ne dépassent pas un certain montant.

Il est proposé d'accorder un mandat de décision au conseil de copropriété en concertation avec le syndic (= rôle de conseil technique du syndic) à hauteur d'un montant maximum de 5.000€ HTVA par intervention ainsi qu'avec un montant maximum à dépenser de 10.000€ HTVA sur une base annuelle.

Après discussion, il est procédé à un vote montrant que l'assemblée générale accepte, à la majorité qualifiée nécessaire, le montant de 5.000€ HTVA par intervention ainsi qu'un montant maximum à dépenser de 10.000€ HTVA sur une base annuelle.

Ce mandat est accordé au conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

'Pour' 4.009 / 4.019,00;

'Contre' 10 / 4.019;

'Abstention' 250 / 4.269;

Décision approuvé avec 99,75% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

4,05 Suivi sur la modification de l'acte de base et de la construction d'un local à poubelles séparé

La SA Jacqmain a introduit la demande de permis fin décembre 2023.

Après une réponse négative de la Ville de Bruxelles, un recours a été introduit, à la suite duquel le syndic et l'architecte de Candor ont été invités à fournir les explications nécessaires au service des permis d'environnement.

L'assemblée générale renouvelle le mandat donné à la SA Jacqmain afin de demander les informations nécessaires auprès de la commune pour l'obtention des permis requis.

La SA Jacqmain doit faire procéder aux modifications nécessaires dans l'acte de base.

Le projet de l'acte de base modifié devra d'abord être approuvé par les membres du conseil.

Après approbation par le conseil de copropriété, le syndic reçoit mandat pour signer l'acte de base modifié au nom de l'ACP Jacqmain.

Le notaire Vincent Vroninks, désigné par la SA Jacqmain, a promis au syndic de prendre contact avec Candor afin d'accélérer le traitement de ce dossier.

À ce jour, le syndic n'a reçu aucune réponse, ce qui laisse penser que le recours a été rejeté.

Le conseil de copropriété demande un rendez-vous avec le promoteur NV Jacqmain et le syndic afin de discuter de l'avancement du dossier.

'Pour' 4.009 / 4.009,00;

'Contre' 0 / 4.009;

'Abstention' 260 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

4,06 Statut du dossier de sinistre du hall d'entrée - S00507822901 (KBC)

Le syndic donne des explications concernant le dossier de sinistre.

Le PV de l'assurance a été signé et le montant de 5.018,41 € a été versé sur le compte à vue de l'ACP Jacqmain.

L'intervention de la compagnie d'assurance se limitera à :

- Travaux de peinture au plafond et au mur du hall d'entrée : 1.450 € TVA incluse
- Remplacement de 3 tubes TL endommagés par l'eau : 724,90 € TVA incluse
- Réparation de l'interphone : 551,20 € TVA incluse
- Frais de surveillance : 1.179,75 € TVA incluse
- Détection de fuite : 395 € TVA incluse
- Intervention urgente d'un électricien après le sinistre : 720 € HTVA (6 %)

L'assemblée générale décide :

1. De ne pas organiser une nouvelle détection de fuite
2. De faire refermer la porte sas au moyen des aimants. Ces travaux seront exécutés par la société Dourte.
3. De faire exécuter les travaux de peinture dans le hall d'entrée, tels que décidés lors de la précédente assemblée générale, par la société Superschilders.

'Pour' 4.259 / 4.259,00;

'Contre' 0 / 4.259;

'Abstention' 10 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

5,01 Décharge au commissaire aux comptes

Il ressort du vote que l'assemblée générale donne décharge, à la majorité qualifiée requise, au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

'Pour' 4.009 / 4.009,00;

'Contre' 0 / 4.009;

'Abstention' 260 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

5,02 Élection du commissaire aux comptes

Monsieur Marc Goossens (GM Audit) est nommé commissaire aux comptes pour l'exercice en cours et recevra à ce titre des honoraires de 750 euros.

M. Goossens a expliqué qu'il ne ferait pas de présentation pour les honoraires de 750 euros, mais qu'il donnerait une explication à l'assemblée générale sur son audit des comptes.

'Pour' 4.009 / 4.009,00;

'Contre' 0 / 4.009;

'Abstention' 260 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

6,01 Travaux à réaliser: Optimisation de l'éclairage dans les halls communs des étages

Travaux à réaliser dans les parties communes et mandat éventuel au conseil de copropriété ou aux copropriétaires.

Lorsque nous avons reçu des offres, vous pouvez les trouver sur la plateforme en ligne dans le dossier « Offertes ».

Les travaux et/ou offres sont présentés.

Le syndic a reçu la remarque de certains copropriétaires selon laquelle l'éclairage aux différents étages n'est pas suffisant. Il est proposé de remplacer l'éclairage actuel par des luminaires avec détecteurs.

La société Dourte a remis une offre pour un montant de 5.664,64 € TVAC.

La société Jo Elektro a remis une offre pour un montant de 9.989,77 € TVAC.

Suite au vote, l'assemblée générale décide de confier les travaux à la société Dourte pour un montant de 5.664,64 € TVAC.

Le syndic demandera encore confirmation à la société Dourte quant au fait que l'intensité lumineuse sera supérieure à la situation actuelle et tiendra le conseil de copropriété informé de la réponse de la société Dourte.

L'assemblée générale décide de financer les travaux par un appel de fonds complémentaire.

'Pour' 4.009 / 4.269,00;

'Contre' 260 / 4.269;

'Abstention' 0 / 4.269;

Décision approuvé avec 93,91% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

6,02 Travaux à exécuter: Sécurisation de la porte d'entrée commune à l'arrière du bâtiment et porte local vélos

Les travaux à réaliser dans les parties communes et mandat éventuel du conseil de copropriété ou des copropriétaires.

Lorsque nous avons reçu des devis, vous pouvez les trouver sur la plateforme en ligne dans le dossier « Offertes ».

Les travaux et/ou offres sont présentés.

Des préoccupations existent concernant la porte d'accès à la façade arrière de l'immeuble donnant sur le local à vélos ainsi que concernant la porte du local à vélos elle-même.

Deux entreprises se sont rendues sur place. Le syndic présente les travaux ainsi que les deux offres.

La société AJ Decor a remis une offre pour un montant de 3.147,71 € TVAC.

La société Interfacilities a remis une offre pour un montant de 1.038,80 € TVAC.

L'assemblée générale décide de donner mandat aux membres du conseil pour choisir le fournisseur chargé d'exécuter les travaux aux deux portes.

L'assemblée générale décide de financer les travaux par un appel de fonds complémentaire.

Le syndic rappelle qu'il convient de refuser l'accès aux personnes non autorisées et de ne pas laisser entrer dans l'immeuble des personnes que l'on ne connaît pas.

'Pour' 4.009 / 4.269,00;

'Contre' 260 / 4.269;

'Abstention' 0 / 4.269;

Décision approuvée avec 93,91% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

6,03 Contrat d'entretien : Nettoyage préventif annuel des canalisations communes

Travaux à réaliser dans les parties communes et mandat éventuel au conseil de copropriété ou aux copropriétaires.

Lorsque nous avons reçu des offres, vous pouvez les trouver sur la plateforme en ligne dans le dossier « Offertes ».

Les travaux et/ou offres sont présentés.

En raison de problèmes avec les évacuations, il est proposé d'effectuer un nettoyage préventif annuel des canalisations communes.

Deux offres ont été reçues :

- Interfacilities pour un montant de 1.894,75 € TVAC.

- Groupe Appelnet pour un montant de 2.332 € TVAC (cette deuxième offre comprend toutefois 4 nettoyages par an).

L'assemblée générale décide de confier les travaux à la société Groupe Appelnet.

'Pour' 4.009 / 4.259,00;

'Contre' 250 / 4.259;

'Abstention' 10 / 4.269;

Décision approuvée avec 94,13% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

6,04 Rapport de Bruxelles Environnement et les actions à prendre

Le syndic donne une brève explication concernant le rapport de Bruxelles Environnement.

Le rapport peut être consulté sur le portail clients Properly.

'Pour' 10 / 260,00;

'Contre' 250 / 260;

'Abstention' 4.009 / 4.269;

Décision désapprouvé avec 96,15% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

6,05 Travaux à réaliser : Installation de panneaux solaires

Le syndic a contacté plusieurs entreprises mais a reçu peu de réponses à ce jour.

La société Energyking a établi une offre pour l'installation de 60 panneaux solaires pour un montant de 23.316,82 € TVAC.

L'assemblée générale décide de solliciter des offres supplémentaires et de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

'Pour' 0 / 4.009,00;

'Contre' 4.009 / 4.009;

'Abstention' 260 / 4.269;

Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

6,06 Autorisation pour l'installation d'une pompe à chaleur ou unités de climatisation extérieures privative sur les terrasses individuelles et/ou le toit

À la demande du conseil de copropriété, l'autorisation est sollicitée auprès de l'assemblée générale pour permettre l'installation de pompes à chaleur privatives ou d'unités extérieures de climatisation sur les terrasses privatives et/ou la toiture.

Le syndic et le conseil de copropriété se sont rendus sur place avec la société Frigotec. Cette société apporte également, lors de la présente assemblée générale, les explications nécessaires aux copropriétaires concernant les solutions possibles. Les copropriétaires ont l'occasion de poser toutes leurs questions. Tant les options pour l'installation d'un système collectif que pour des unités privatives ont été examinées. Un système collectif ne semble pas réalisable.

L'assemblée générale décide d'accorder l'autorisation à tous les lots pour l'installation d'une pompe à chaleur privative et d'une unité extérieure de climatisation.

- Les lots disposant d'une terrasse doivent installer leur unité extérieure sur leur terrasse.
- Les lots sans terrasse jusqu'au 4^e étage doivent installer leur unité extérieure le plus haut possible sur les murs du parking souterrain.
- Les lots sans terrasse à partir du 4^e étage doivent installer leur unité extérieure sur la toiture commune.

L'installation d'une unité extérieure dans le cadre d'une pompe à chaleur privative (climatisation, chauffage/refroidissement) est autorisée selon les prescriptions suivantes :

- Une seule unité extérieure peut être installée par terrasse.
- Les unités extérieures ne peuvent pas être fixées à la façade.
- Les unités extérieures placées sur une terrasse doivent être pourvues d'un caisson extérieur de la même couleur que la menuiserie extérieure.
- L'unité extérieure doit être installée sur un support insonorisant et anti-vibrations.
- Lors du percement du mur commun, une attention particulière doit être accordée à la vérification préalable d'éventuels câbles dans le mur. Le percement et la pose sur la façade doivent être effectués par un professionnel.
- Le niveau sonore maximum de l'unité extérieure à l'extérieur est fixé à 49 dB jusqu'à la fenêtre la plus proche du lot voisin.
- L'évacuation de l'unité doit être raccordée à l'évacuation de la terrasse ou de la toiture.
- Les frais d'installation et d'entretien de l'unité sont à la charge du copropriétaire concerné.
- Le copropriétaire doit soumettre le devis d'installation au syndic afin de vérifier le respect des conditions. Le devis doit contenir une description claire du type/marque de climatisation, de la couleur, de l'emplacement, de l'évacuation et du niveau sonore maximal.
- Le copropriétaire qui fait exécuter ces travaux est responsable en cas de dommages causés aux parties communes du fait de ces travaux. Il devra donc assumer financièrement les réparations nécessaires, qui seront exécutées sur ordre du syndic.
- Si aucune des possibilités d'installation prévues n'est réalisable, le copropriétaire doit contacter par écrit (lettre/e-mail) le syndic et le conseil de copropriété afin de rechercher une solution commune.

Les copropriétaires intéressés par l'installation d'une pompe à chaleur via la société Frigotec doivent en informer le syndic avant le 10/10/2025. Le syndic organisera ensuite une visite avec la société Frigotec dans tous les lots qui souhaitent recevoir une offre. La commande et le paiement se feront ensuite directement entre le copropriétaire concerné et la société Frigotec.

'Pour' 4.009 / 4.009,00;

'Contre' 0 / 4.009;

'Abstention' 260 / 4.269;

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

Clé de répartition: Acte de base

7,01 Approbation du budget annuel prévisionnel

Présentation et approbation du budget annuel prévisionnel pour l'exercice en cours

La proposition de budget concernant les dépenses courantes a été envoyé aux copropriétaires avec l'ordre du jour.

Montant total des provisions pour l' ACP pour l'exercice en cours: € 127.000

Ce montant fait partie du fonds de roulement et est appelé sur 4 périodes. La différence entre les avances déjà appelées pour l' exercice en cours et la nouvelle provision (plus élevée) sera complétée par un appel séparé.

Le vote montre que l'assemblée générale a approuvé le budget à la majorité qualifiée requise.

'Pour' 4.009 / 4.019,00;

'Contre' 10 / 4.019;

'Abstention' 250 / 4.269;

Décision approuvé avec 99,75% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

7,02 Approbation du budget extraordinaire

Point à l'ordre du jour 4.06 : Rafraîchissement des halls d'entrée (travaux de peinture) et réparation de la porte du sas .

l'appel de fonds sera effectué dès que les factures seront disponibles.

Point à l'ordre du jour 6.01 : Remplacement de l'éclairage par des luminaires LED avec capteurs dans les couloirs communs

aux étages : 5.664,64 € TVAC, répartis au prorata des quotes-parts selon la clé de répartition de « l'acte de base ». Ce montant sera appelé dans les prochains jours.

Point à l'ordre du jour 6.02 : Sécurisation de la porte d'accès commune à l'arrière du bâtiment et de la porte du local à vélos

. l'appel de fonds sera effectué dès que la facture sera disponible.

'Pour' 4.009 / 4.019,00;

'Contre' 10 / 4.019;

'Abstention' 250 / 4.269;

Décision approuvé avec 99,75% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

7,03 Décision épargne sur le fond de réserve

Un fonds de réserve est créé dans une ACP afin de pouvoir effectuer des travaux/réparations importants et imprévus sans devoir passer un appel extraordinaire important. Bien entendu, l'utilisation d'un fonds de réserve ne peut être décidée que par une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Il est également important de noter qu'un fonds de réserve ne peut pas être récupéré lors de la vente d'un appartement et reste donc définitivement acquis à l'association des copropriétaires.

Avec la nouvelle loi sur la copropriété, la constitution du fonds de réserve est devenue une obligation légale à partir de cinq ans après la réception provisoire des parties communes. Celui-ci s'élève à minimum 5 % du total des charges communes de l'exercice précédent.

Toutefois, il peut être décidé à la majorité de 4/5ième de ne pas constituer un fonds de réserve.

L'assemblée générale décide de ne pas épargner cette année.

'Pour' 122 / 4.259,00;

'Contre' 4.137 / 4.259;

'Abstention' 10 / 4.269;

Décision désapprouvé avec 97,14% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

8,01 Annulation sur l'accord donné pour la modification de la destination du rez-de-chaussée et des conditions

L'exploitant de O'Cheese a apporté quelques modifications afin de minimiser les nuisances olfactives (modification du conduit de ventilation, adaptation des armoires encastrées contenant les compteurs d'eau aux étages).

Malgré ces adaptations, le syndic a encore reçu des plaintes.

L'assemblée générale décide de ne pas retirer son approbation concernant le changement d'affectation, mais demande

expressément à l'exploitant de O'Cheese de tout mettre en œuvre pour résoudre les problèmes d'odeur.

Ce point de l'ordre du jour sera, à la demande de l'assemblée générale, à nouveau soumis lors de la prochaine assemblée générale.

'Pour' 0 / 4.009,00;

'Contre' 4.009 / 4.009;

'Abstention' 260 / 4.269;

Décision désapprouvé à l'unanimité (à la majorité des 4/5).

Clé de répartition: Acte de base

9,01 Prochaine assemblée générale statutaire

La prochaine assemblée générale se déroulera digitalement si possible et sauf circonstances imprévues le 25/06/2026 à 14h00.

Les propriétaires sont d'ores et déjà invités à libérer leur agenda. L'invitation sera envoyée au moins 15 jours à l'avance, accompagnée d'un formulaire de procuration afin que même les propriétaires qui ne peuvent pas être présents puissent être représentés et que la première assemblée générale puisse atteindre son double quorum et se dérouler valablement. Toute assemblée générale renouvelée entraînera des frais administratifs supplémentaires.

Les points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire peuvent être communiqués au syndic au plus tard jusqu'à 3 semaines avant le début de la période de la quinzaine.

9,02 divers

L'assemblée générale charge le syndic de faire réaliser un carottage de la toiture et de la façade afin de connaître exactement l'épaisseur de l'isolation présente. Ce point sera présenté lors de la prochaine assemblée générale statutaire. Il sera en outre demandé si la toiture peut supporter le poids des unités extérieures et des panneaux solaires.

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 17u00.

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 Verimass beheer bv.

Signature du Président:

Le syndic et le secrétaire:

Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0044 - Jacqmain

Emile Jacqmainlaan 137, 1000 Brussel

0878.529.790

PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN
DONDERDAG 11 JULI 2024 OM 14:00

De vergadering vond plaats in Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

Aanwezig		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
A1, PAR05, AA1		256
BER01, C1		131
BER07, A3, AA3		254
C3, D3		232
C7		248
E1, PAR16, PAR07, B3		481
E6, BER06		269
F1		122
Totaal aanwezig		1993

Vertegenwoordigd		
A7, AA7		251
AA2, A2		251
B5, PAR11		231
B7		226
BER40, BER03, BER32, BER16, BER20, BER14, BER11, BER36, BER31, BER13, BER38, 44#KEL, BER19, BER30, BER34, BER37, BER09, BER28, BER26, BER02, BER29, BER21, BER08, BER10, BER18, BER35, BER05, BER41, BER17, BER15, BER33, BER04, BER12, BER22, PAR10bis, BER39		108
E7		196
F2		122
Fietshaken, Winkel1		412
G1		122
G7		116
PAR12, A8		341
PAR15, E5		204
PAR23, PAR22		10
PAR24, G4_zie F4, F4		250
Totaal vertegenwoordigd		2840
Totaal der stemmen die beslissen		4833

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen ongeacht het quorum conform art. 3.87, §5 (B.W.).

0 Login Zoom

Deelnemen Zoom Vergadering

<https://us06web.zoom.us/j/85178839096?pwd=Qk0ZMT9x849QKpk8d1CEh9UfXav4b.1>

Vergadering-ID: 851 7883 9096

Wachtwoord: 698109

1,01 Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering

Dhr. Ludo Cox (Topshot) wordt door de algemene vergadering aangeduid als voorzitter van de vergadering.

Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering

De syndicus Verimass, vertegenwoordigd door mevrouw Bogaert, wordt aangesteld als secretaris voor het opmaken van de notulen.

Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Uitgevoerde werken vorig werkjaar

De syndicus geeft een toelichting over de werken die tijdens het vorig werkjaar werden uitgevoerd:

- Plaag van kakkerlakken op de vijfde verdieping, Rentokil deed hiervoor al drie interventies;
- dringende interventie voor een lek in de waterleiding (slijtage) op de -1 werd zeer snel ontdekt en opgelost;
- interventie voor uitvalen van elektriciteit op de -1 en de videfoon in de inkomhal welke niet meer werkte door watersnijpelings afkomstig vanuit een appartement op de eerste verdieping;
- het document met de namen van de bewoners werd aan de inkomdeur en in de sas meermaals vernieuwd;
- onderzoek werd uitgevoerd om de geurhinder van het handelspand O'Cheese te verminderen, de oorzaak werd gevonden en de nodige aanpassingen worden uitgevoerd voor 30/06/2024;
- rondgang met Leefmilieu Brussel heeft plaatsgevonden in februari 2024, het verslag mochten we nog niet ontvangen;
- overlast van vuilnisbakken van Domino's Pizza werd aangepakt;
- herstelling aan inkomdeur, deze ging niet meer op slot;

2,02 Stand van zaken wijzigende basisakte en aanleg apart vuilnislokaal

NV Jacqmain diende eind december 2023 de vergunningsaanvraag in.

De algemene vergadering vernieuwt het mandaat aan NV Jacqmain om de nodige informatie op te vragen bij de gemeente om de nodige vergunningen te verkrijgen. NV Jacqmain dient de nodige aanpassingen te laten doorvoeren in de basisakte. Het ontwerp van de gewijzigde basisakte dient eerst goedgekeurd te worden door de leden van de raad. Na goedkeuring van de raad van mede-eigendom krijgt de syndicus het mandaat om de gewijzigde basisakte te ondertekenen in naam van VME

Jacqmain.

De notaris Vincent Vroninks, aangesteld door NV Jacqmain, belooft aan de syndicus om contact op te nemen met Candor om vaart te kunnen nemen in dit dossier.

Stemden 'voor' met 4.572 / 4.823 stemmen;

Stemden 'tegen' met 251 / 4.823 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 10 / 4.833;

Beslissing goedgekeurd met 94,80% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,03 Goedkeuring van de rekeningen en de balans

Bespreking en goedkeuring van de rekeningen en de balans tot einde boekjaar 29/02/2024

De rekeningen en de balans werden voorafgaand aan de algemene vergadering gecontroleerd door de rekeningcommissaris, dhr. Marc Goossens.

De boekhoudkundige stukken werden voorafgaand aan de algemene vergadering overgemaakt aan elke mede-eigenaar.

De rekeningcommissaris brengt verslag uit aan de algemene vergadering over zijn bevindingen met betrekking tot de controle van de rekeningen en de balans. Op

basis van de verslaggeving van de rekeningcommissaris wordt voorgesteld om de rekeningen en de balans goed te keuren.

De rekeningcommissaris geeft de opmerking dat er correcties dienen te gebeuren aan het einde van huidig boekjaar 2024-2025:

- In de kostenpost 613000 dient er € 1.294,81 in mindering gebracht te worden (ereloon syndicus voor beheer van appartementen + handelspand + kelder + fietslokaal à 9863 aandelen) en de kostenpost 613001 dient met € 1.294,81 vermeerderd te worden (ereloon syndicus voor beheer van garages à 137 aandelen).
- Bijkomend werden er kluisen voor Airbnb verhuur verwijderd. Deze kosten à € 191 (kostenpost 610430) dienen privaat aangerekend te worden aan de desbetreffende eigenaar(s), maar aangezien deze eigenaar(s) niet gekend zijn wordt de kost van € 191 verdeeld pro rata het totaal aantal aandelen van VME Jacqmain.
- 1 factuur van een andere VME dient rechtgezet te worden. Is deze factuur bedoeld voor VME Jacqmain of niet? Na te kijken door de boekhouding.
- Er wordt gevraagd om vanaf huidig boekjaar het reservefonds uit te splitsen op de balans (algemeen + flats).

Mevrouw Cesar wenst de factuur te ontvangen van de kost à € 1.600 voor het huren van een vergaderzaal, alsook de factuur betreffende de werken voor het reinigen van de ventilatie. Deze worden haar per e-mail eerstdaags overgemaakt.

De uitgaven bedroegen € 130.478,31

De reserve op 29/02/2024 bedraagt € 38114,61

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid de rekeningen en de balans goedkeurt rekening houdend met de opmerkingen welke hierboven werden opgesomd.

Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3,01 Kwijting aan de syndicus Verimass

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus Verimass voor het afgelopen boekjaar.

Stemden 'voor' met 4.480 / 4.480 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.480 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 353 / 4.833;

CESAR EDITH (F1 = quot . 122,), HAUSPIE-VERPLANCKE (B5 = quot . 226, PAR11 = quot . 5,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3.02 Toelichting en beslissing verlenging mandaat syndicus Verimass

Voorafgaand aan deze vergadering kan u de nieuwe syndicusovereenkomst met de bijhorende tarieflijst raadplegen op het onlineplatform Dobby bij het tabblad "Offertes".

Voorafgaand aan deze vergadering werd aan de mede-eigenaars inzage verleend in de nieuwe syndicusovereenkomst en de bijhorende tarieflijst voor aanvullende prestaties via het onlineplatform Dobby.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus Verimass beheer BV, KBO nr 0755.690.871, met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, Louis Melsensstraat 8, vertegenwoordigd door Parte Expert BV, erkend vastgoedmakelaar met BIV-nummer 800049, KBO nummer 763.362.284.

De syndicusovereenkomst wordt verlengd voor een periode van 1 jaar.

Stemden 'voor' met 2.988 / 4.823 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.835 / 4.823 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 10 / 4.833;

Beslissing goedgekeurd met 61,95% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3.03 Mandatering van de voorzitter van de algemene vergadering/mede-eigenaar voor het ondertekenen van de syndicusovereenkomst

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het voorstel van de syndicus om de voorzitter van de algemene vergadering te mandateren voor het ondertekenen van de nieuwe syndicusovereenkomst.

De ondertekende syndicusovereenkomst is weldra consulteerbaar via het onlineplatform Dobby.

Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4.01 Jaarlijks verslag + kwijting aan de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom brengt verslag uit aan de algemene vergadering over zijn werkzaamheden en bevindingen van het afgelopen jaar.

De algemene vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar.

Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Verkiezing van de raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minimaal twintig kavels, m.u.v. de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de algemene vergadering (AV) verplicht een raad van mede-eigendom opgericht. De AV beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de RvME. Het mandaat van de leden van de RvME loopt te einde aan de eerstvolgende statutaire AV.

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om deel uit te maken van de raad van mede-eigendom voor het lopende werkjaar:



Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met de bovengenoemde kandidaten.

Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,03 Toelichting en beslissing bevoegdheidsmandaat voor de leden van de raad van mede-eigendom en de syndicus - onderhoudscontracten

De algemene vergadering beslist met de benodigde gekwalificeerde meerderheid dat de leden van de raad van mede-eigendom samen met de syndicus beschikken over een beslissingsmandaat om de onderhoudscontracten doorheen het jaar te wijzigen, bij te sturen of aan te gaan waar nodig en dit enkel indien dit op een objectieve en aanwijsbare reden kan gestaafd worden (betere prijs, betere algemene of bijzondere voorwaarden, etc.).

Er werden geen opmerkingen geformuleerd over de lopende (onderhouds-)contracten.

Stemden 'voor' met 4.823 / 4.823 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.823 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 10 / 4.833;

ICLAV nv (PAR23 = quot = 5, PAR22 = quot = 5,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4,04 Toelichting en beslissing bevoegdheidsmandaat voor de leden van de raad van mede-eigendom - werken in en rondom het gebouw

Het is bekend dat het nemen van snelle beslissingen binnen een VME vaak wordt beperkt. Dit gezien de meeste zaken dienen voorgelegd te worden op een (bijzondere) algemene vergadering. Door een mandaat toe te kennen aan de raad van mede-eigendom zijn zij gemachtigd om zeer snel in te spelen op allerlei beslissingen die een bepaald bedrag niet overstijgen.

Er wordt voorgesteld om de raad van mede-eigendom in samenspraak met de syndicus (= technisch adviserende rol van de syndicus) een beslissingsmandaat te verlenen tot een maximumbedrag van 5.000 euro exclusief BTW per interventie alsook met een maximum te besteden bedrag van 10.000 euro exclusief BTW op jaarbasis.

Na bespreking wordt overgegaan tot stemming waaruit blijkt dat de algemene vergadering met de benodigde gekwalificeerde meerderheid akkoord gaat met het bedrag van 5.000 euro exclusief BTW per interventie alsook met een maximum te besteden bedrag van 10.000 euro exclusief BTW op jaarbasis.

Dit mandaat wordt toegekend aan de raad van mede-eigendom en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 4.823 / 4.823 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.823 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 10 / 4.833;
 ICNAV nw (PAR23 - quot . 5, PAR22 - quot . 5,)
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
 Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Kwijting aan de rekeningcommissaris

De algemene vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris dhr. Marc Goossens voor het afgelopen boekjaar.
 Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Verkiezing van de rekeningcommissaris

Dhr. Marc Goossens (GM Audit) wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor het lopende boekjaar en ontvangt hiervoor een vergoeding van € 750.
 Dhr. Goossens legt uit dat hij voor de vergoeding van € 750 geen presentatie zal opmaken, maar wel een mondelinge toelichting zal geven tijdens de algemene vergadering over zijn controle op de boekhouding.
 Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Uit te voeren werken: modernisatiewerken aan de liften

Uit te voeren werken in de gemeenschappelijke delen en eventuele mandatering van de raad van mede-eigendom of mede-eigenaars.

Wanneer wij offertes ontvangen hebben kan u deze terugvinden op het onlineplatform in de map "Offertes".

Naar aanleiding van de risicoanalyse dat afgeleverd werd door het keuringsorganisme dienen er modernisatiewerken uitgevoerd te worden aan de liften. Bijkomend dient er na de werken een regulisatieattest opgemaakt te worden door het keuringsorganisme.

De werkzaamheden en de offerte worden toegelicht.
 Bedrag van de offerte: € 5.141 inclusief BTW

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering beslist om de werkzaamheden te laten uitvoeren door de onderhoudsfirma DTC Liften.

De algemene vergadering besluit de werkzaamheden te financieren met een extra opvraging.

De syndicus gaat na of de modernisatiewerken reeds werden uitgevoerd aan de autolift zoals beslist tijdens de BAV dd. 21/12/2023. Zo niet, dan zal de syndicus ook het extra bedrag van € 3.632,62 hiervoor opvragen.

Stemden 'voor' met 4.573 / 4.573 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 4.573 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 260 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Uit te voeren werken: schilderwerken in de inkomhal

Uit te voeren werken in de gemeenschappelijke delen en eventuele mandatering van de raad van mede-eigendom of mede-eigenaars.

Wanneer wij offertes ontvangen hebben kan u deze terugvinden op het onlineplatform in de map "Offertes".

De syndicus heeft verschillende offertes opgevraagd om de twee inkomhallen (tot aan de liften) op het gelijkvloers te laten herschilderen waar nodig.

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering akkoord gaat om de schilderwerken te laten uitvoeren door de firma Super Schilders. De totale offerte bedraagt € 2.000 + BTW. De verzekeringsmakelaar zou € 1.500 + BTW vergoeden omwille van de gevolgschade aan het plafond in de eerste inkomhal.

De syndicus zal bijgevolg maar € 500 + BTW opvragen via een eenmalige extra opvraging om deze werken te financieren.

Stemden 'voor' met 4.322 / 4.823 stemmen;

Stemden 'tegen' met 501 / 4.823 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 10 / 4.833;

Beslissing goedgekeurd met 89,61% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6,03 Uit te voeren werken: vernieuwen van de verlichtingsarmaturen in de inkomhal

Uit te voeren werken in de gemeenschappelijke delen en eventuele mandatering van de raad van mede-eigendom of mede-eigenaars.

Wanneer wij offertes ontvangen hebben kan u deze terugvinden op het onlineplatform in de map "Offertes".

De algemene vergadering beslist om geen wijzigingen uit te voeren aan de huidige verlichtingsarmaturen.

Stemden 'voor' met 0 / 4.823 stemmen;

Stemden 'tegen' met 4.823 / 4.823 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 10 / 4.833;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,01 Goedkeuring gewone begroting

Toelichting en beslissing over het budget voor het lopende boekjaar

Het budgetvoorstel m.b.t. de lopende uitgaven werd samen met de dagorde overgemaakt aan de mede-eigenaars.

Totaalbedrag jaarbudget voor de VME: € 127.000

Dit bedrag maakt deel uit van het werkkapitaal en wordt opgevraagd over 4 periodes. Het verschil met de reeds opgevraagde voorschotten van dit boekjaar en het nieuwe (hogere) voorschot wordt via een aparte oproep ingehaald.

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

Stemden 'voor' met 4.833 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7,02 Goedkeuring bijzondere begroting

De algemene vergadering keurt de bijzondere begroting goed.

Detail:

- Modernisatiewerken aan de liften: € 5.141 inclusief BTW
- Modernisatiewerken autolift: € 3.632,62 inclusief BTW
- Schilderwerken in de inkomhal: € 500 exclusief BTW

De bijzondere begroting wordt eerstdaags opgevraagd.

Stemden 'voor' met 4.573 / 4.583 stemmen;

Stemden 'tegen' met 10 / 4.583 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 250 / 4.833;

Beslissing goedgekeurd met 99,78% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,03 Beslissing opbouw reservefonds

Een reservefonds wordt in een VME aangelegd om grote onverwachte werken/herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote en afzonderlijke opvraging te moeten organiseren. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan beslist worden door een statutaire of een bijzondere algemene vergadering.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservefonds niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Volgens de wet op mede-eigendom is het nu wettelijk verplicht om vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen een reservefonds op te richten. Dit fonds

bedraagt minstens 5% van de totale gemeenschappelijke lasten van het vorige boekjaar.

Er kan evenwel met een 4/5e meerderheid beslist worden om dit reservefonds niet op te bouwen.

Het wettelijk verplichte minimumbedrag dat moet worden gespaard, is € 6.477,35 (= 5% van € 129.546,98).

Uit de stemming blijkt dat de algemene vergadering met de vereiste gekwalificeerde meerderheid beslist om niet te sparen.

Stemden 'voor' met 1.136 / 4.833 stemmen;

Stemden 'tegen' met 3.697 / 4.833 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.833;

Beslissing afgeweerd met 76,49% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,01 Intrekking van de goedkeuring gegeven voor de wijziging van de bestemming van het gelijkvloers handelspand

Na herhaaldelijke klachten deed de syndicus onderzoek naar de geurhinder. Iedere mede-eigenaar werd gevraagd om de syndicus te informeren of er geurhinder waarneembaar was in het privaat en/of de gemeenschappelijke gang.

De uitbater van O'Cheese deed een wijziging aan zijn ventilatiekanaal die uitkomt aan de gevel van Jacqmainlaan 137, 1000 Brussel.

Na deze aanpassing ontving de syndicus nog 2 klachten. Hiervoor werd een afspraak ter plaatse ingepland met de uitbater, de rentmeester van het handelspand en de leden van de raad. Op de gemeenschappelijke gang van iedere verdieping bevindt er zich een inbouwkast met daarin de watermeters. De geur vindt zijn weg via deze schacht. De uitbater zal op zijn kosten deze wanden achter de watermeters hermetisch laten afdichten. De syndicus zorgt ervoor dat de tussenwand in de inbouwkast op de zesde verdieping hersteld wordt aangezien deze afgebroken is. Deze kost is voor de VME.

De algemene vergadering beslist om zijn goedkeuring tot bestemming wijziging niet in te trekken, maar vraagt uitdrukkelijk aan de uitbater van O'Cheese om er alles aan te doen om de geurhinder op te lossen. Alsook dient de uitbater de voorwaarden voor de uitbating te respecteren zoals bv. de openingsuren.

Dit agendapunt wordt op vraag van de algemene vergadering opnieuw voorgelegd op de volgende algemene vergadering.

Bijkomend dient de uitbater van O'Cheese de stoep aan de kant van Emile Jacqmainlaan 137 proper te houden. Er mogen geen vetvlekken gemaakt worden op de stoep. Bezoekers en bewoners van het gebouw brengen dit vuil mee naar binnen wanneer ze van de kant van O'Cheese het gebouw komen binnen gewandeld.

Stemden 'voor' met 783 / 4.583 stemmen;

Stemden 'tegen' met 3.800 / 4.583 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 250 / 4.833;

Beslissing afgekeurd met 82,92% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9,01 Volgende statutaire algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal indien mogelijk en behoudens onvoorziene omstandigheden digitaal doorgaan op dinsdag 24/06/2025 om 14u.

Eigenaars worden nu al opgeroepen om hun agenda vrij te houden. De uitnodiging wordt minstens 15 dagen op voorhand verstuurd, samen met een volmachtformulier zodat ook eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn, zich kunnen laten vertegenwoordigen opdat de vergadering van de eerste keer zijn dubbel quorum kan behalen en rechtsgeldig kan doorgaan. Een eventuele hernieuwde algemene vergadering veroorzaakt extra administratieve kosten.

Agendapunten voor de volgende statutaire algemene vergadering kunnen medegedeeld worden aan de syndicus tot 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode.

9,02 Varia

Volgende agendapunten dienen toegevoegd te worden aan de uitnodiging van de eerstvolgende algemene vergadering:

- Bespreking verslag van Leefmilieu Brussel

- Aanvraag akkoord om warmtepompen te mogen plaatsen op de privatieve terrassen
- Namen van syndicuskantoren toevoegen op vraag van de mede-eigenaars om de mogelijkheid te hebben om van syndicus te veranderen
- Intrekking van de goedkeuring gegeven voor de wijziging van de bestemming van het gelijkvloers handelspand
- Offerte voor het plaatsen van LED verlichting in de inkomhal

De syndicus dient de code van de SOONE videofoon te laten aanpassen. Deze code zal enkel gedeeld worden met leveranciers, niet met eigenaars, noch huurders.

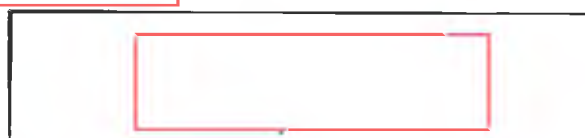
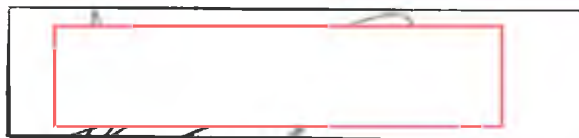
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 17u00.

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 Verimass beheer bv.

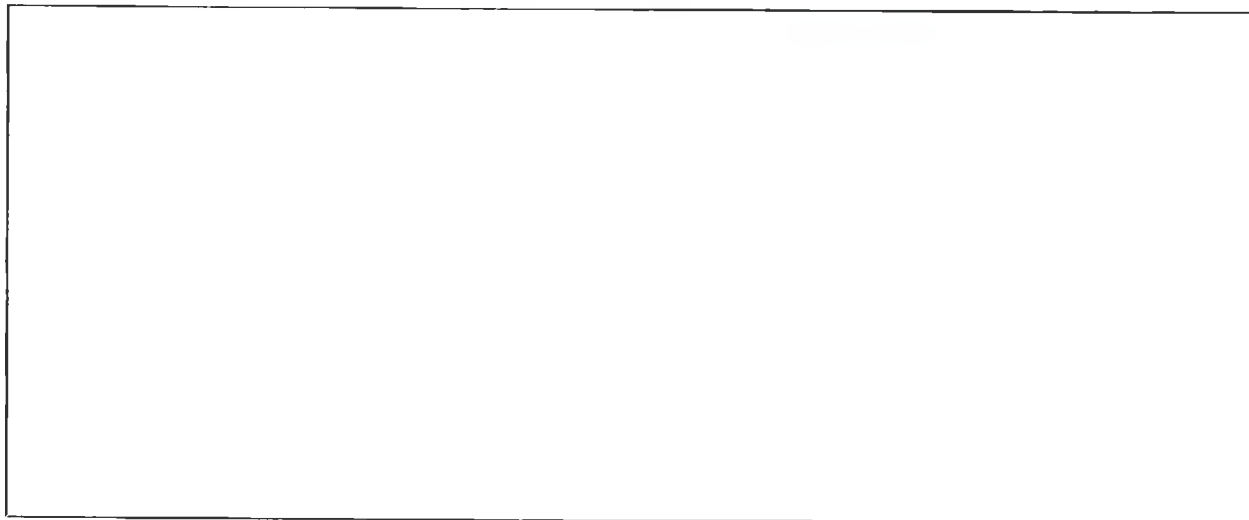
Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:



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



L' Association co-propriétaires

ACP 0044 - Jacqmain

Emile Jacqmainlaan 137, 1000 Brussel

0878.529.790

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU
JEUDI 11 JUILLET 2024 A 14:00
l'Assemblée se réunit à Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

Présent		
Lot	Nom des co-propriétaires	Parts
A1, PAR05, AA1		256
BER01, C1		131
BER07, A3, AA3		254
C3, D3		232
C7		248
E1, PAR16, PAR07, B3		481
E6, BER06		269
F1		122
Total		1993

Représenté		
A7, AA7		251
AA2, A2		251
B5, PAR11		231
B7		226
BER40, BER03,		108
BER32, BER16,		
BER20, BER14,		
BER11, BER36,		
BER31, BER13,		
BER38, 44#KEL,		
BER19, BER30,		
BER34, BER37,		
BER09, BER28,		
BER26, BER02,		
BER29, BER21,		
BER08, BER10,		
BER18, BER35,		
BER05, BER41,		
BER17, BER15,		
BER33, BER04,		
BER12, BER22,		
PAR10bis, BER39		
E7		196
F2		122
Fietshaken, Winkel1		412
G1		122
G7		116
PAR12, A8		341
PAR15, E5		204
PAR23, PAR22		10
PAR24, G4_zie F4,		250
F4		
Total		2840
Total des votes qui décident		

4833

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

0 Login Zoom

Participer réunion Zoom

<https://us06web.zoom.us/j/85178839096?pwd=qk0zmT9x849QKpk&d1CEn9UfXav4b.1>

Réunion-ID: 851 7883 9096

Mot de passe: 698109

1,01 Election du président de l'assemblée générale

Monsieur Ludo Cox (Topshot) est désigné par l'assemblée générale comme président de séance.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

1,02 Election du secrétaire de l'assemblée générale

Le syndik Verimass, représenté par Mme Bogaert, est désigné comme secrétaire pour la rédaction du procès-verbal.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

2,01 Travaux effectués au cours de l'année de travail précédente

Le syndik fait part des travaux réalisés au cours de l'année de travail précédente :

- infestation de cafards au cinquième étage, Rentokil a déjà fait trois interventions à ce sujet ;
- intervention urgente pour une fuite de canalisation d'eau (usure) au -1 a été très rapidement découverte et résolue ;
- intervention pour une panne d'électricité au -1 et le vidéophone dans le hall d'entrée qui ne fonctionnait plus à cause d'une infiltration d'eau provenant d'un appartement au premier étage ;
- le document avec les noms des occupants a été renouvelé plusieurs fois à la porte d'entrée et dans le couloir ;
- des recherches ont été menées pour réduire les odeurs dans l'immeuble provenant de O'Cheese, la cause a été trouvée et les adaptations nécessaires seront faites avant le 30/06/2024 ;
- le passage dans l'immeuble avec Bruxelles Environnement a eu lieu en février 2024, nous n'avons pas encore reçu le rapport ;
- la nuisance des poubelles de Domino's Pizza dans le garage a été traitée ;
- réparation de la porte d'entrée qui ne fermait plus à clé ;

2,02 Suivi sur la modification de l'acte de base et de la construction d'un local à poubelles séparé

La NV Jacqumain a déposé la demande de permis urbanistique à la fin du mois de décembre 2023.

L'assemblée générale renouvelle le mandat à la NV Jacqumain pour obtenir les autorisations urbanistique nécessaires et pour apporter les modifications nécessaires à l'acte de base.

Le projet d'acte de base modifié doit d'abord être approuvé par les membres du conseil de copropriété. Après approbation par le conseil de copropriété, le syndic sera mandaté pour signer l'acte de base modifié au nom de l'ACP Jacqmain.

Le notaire Vincent Vroninks, mandaté par la NV Jacqmain, a promis au syndic de prendre contact avec Candor pour prendre de l'avance dans ce dossier.

'Pour' 4.572 / 4.823,00;

'Contre' 251 / 4.823;

'Abstention' 10 / 4.833;

Décision approuvé avec 94,80% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

2,03 Approbation des comptes et du bilan

Discussion et approbation des comptes et du bilan de l'exercice @vorig boekjaar start - 29/02/2024

Les comptes et le bilan ont été vérifiés par le commissaire aux comptes avant l'assemblée générale. Les décomptes individuels ont été envoyés à chaque copropriétaire avant l'assemblée générale.

Le commissaire aux comptes fait rapport à l'assemblée générale sur ses constatations relatives au contrôle des comptes et du bilan. Sur base du rapport du commissaire aux comptes, il est proposé d'approuver les comptes et le bilan.

Le commissaire aux comptes commente qu'une correction devra être effectuée à la fin de l'exercice en cours 2024-2025 :

- Dans le poste de coût 613000, il convient de déduire 1294,81 € (honoraires du syndic pour la gestion des appartements + locaux commerciaux + sous-sol + local à vélos à 9863 quotités) et d'augmenter le poste de coût 613001 de 1294,81 € (honoraires du syndic pour la gestion des garages à 137 quotités).
- Les coffres à clés pour les locations Airbnb ont été enlevés. Ce coût de 191 € (poste de dépense 610430) doivent être facturés au(x) propriétaire(s) concerné(s), mais comme ces propriétaires ne sont pas connus, le coût de 191 € est divisé au prorata du nombre total des quotités de l'ACP Jacqmain.
- 1 facture d'une autre ACP doit être rectifiée. Cette facture est-elle destinée à l'ACP Jacqmain ou non ? A vérifier par le service comptabilité.
- Il est demandé de distinguer le fonds de réserve dans le bilan (général + appartements) à partir de l'exercice en cours.

Mme Cesar souhaite recevoir la facture pour le coût de 1.600 € pour la location d'une salle de réunion, ainsi que la facture concernant les travaux de nettoyage de la ventilation. Celles-ci lui seront envoyées prochainement par e-mail.

Les dépenses se sont élevées à € € 130.478,31

Le fond de réserve en date du 29/02/2024 s'élève à € 38114,61

Le vote a montré que l'assemblée générale a approuvé les comptes et le bilan à la majorité qualifiée nécessaire, en tenant compte des commentaires énumérés ci-dessus.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

3,01 Décharge au syndic Verimass

Il ressort du vote que l'assemblée générale donne décharge, à la majorité qualifiée requise, au syndic Verimass pour l'exercice écoulé.

'Pour' 4.480 / 4.480,00;

'Contre' 0 / 4.480;

'Abstention' 353 / 4.833;

CESAR EDITH (F1 - quot. 122,), HAUSPIE-VERPLANCKE (B5 - quot. 226, PARTI - quot. 5,)

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

Clé de répartition: Acte de base

3,02 Explication et approbation pour le renouvellement du mandat du syndic Verimass

Avant cette réunion, vous pouvez consulter le nouveau contrat de gestion et la liste des tarifs sur la plateforme en ligne Dobby, sous l'onglet "Contrats".

La proposition pour le renouvellement du mandat du syndic Verimass ainsi que la nouvelle liste des tarifs a été mis à disposition de chaque copropriétaire via la plateforme en ligne Dobby et ceci avant que l'assemblée générale ait lieu.

Le vote montre que l'assemblée générale a accepté, à la majorité qualifiée requise, le renouvellement du mandat du syndic Verimass beheer BV, BCE n° 0755.690.871, dont le siège social est situé à 3000 Leuven, Louis Melsensstraat 8, représenté par Parte Expert BV, agent immobilier agréé sous le numéro IPI 800049, BCE n° 763.362.284.

Le contrat de gestion a été renouvelé pour une période de 1 an.

'Pour' 2.988 / 4.823,00;

'Contre' 1.835 / 4.823;

'Abstention' 10 / 4.833;

Décision approuvé avec 61,95% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

3,03 Mandater le président de l'assemblée générale ou un copropriétaire pour signer la nouvelle convention de gestion

Le vote montre que l'assemblée générale a accepté à la majorité qualifiée requise de mandater le président de l'assemblée générale pour signer le nouveau contrat de gestion.

Le nouveau contrat de gestion signé sera bientôt disponible via la plateforme en ligne Dobby.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

4,01 Rapport annuel + décharge au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait rapport à l'assemblée générale de ses activités et de ses observations au cours de l'année écoulée.

Il ressort du vote que l'assemblée générale donne décharge, à la majorité qualifiée requise, au conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

4,02 Election des membres du conseil de copropriété

Dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles comprenant au minimum vingt lots, non compris les sous-sols, garages et emplacements de parking, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par l'assemblée générale (AG). L'AG décide à la majorité absolue de la désignation des membres du conseil, ceci pour chaque membre individuellement (Art. 3.90 §3 du Code civil). Le mandat des membres du CdC prend fin lors de la prochaine AG.

Les propriétaires suivants se portent candidats pour faire partie du conseil de copropriété pour l'exercice en cours :



Le vote montre que l'assemblée générale approuve les candidats ci-dessus à la majorité qualifiée nécessaire.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

4,03 Explication et mandat de pouvoir pour les membres du conseil et le syndic - contrats d'entretien

L'assemblée générale décide, à la majorité qualifiée nécessaire, que les membres du conseil de copropriété ensemble avec le syndic ont un mandat de décision pour modifier (souscrire, renoncer ou résilier) les contrats de maintenance tout au long de l'année et procéder à des ajustements si nécessaire. Les changements doivent être justifiés par une raison objective et démontrable (meilleur prix/qualité, meilleures conditions générales, etc.)

Aucun commentaire n'a été formulé sur les contrats (de maintenance) en cours.

'Pour' 4.823 / 4.823,00;

'Contre' 0 / 4.823;

'Abstention' 10 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

4,04 Explication et mandat de pouvoir pour les membres du conseil - travaux dans et autour de l'immeuble

Il est bien connu que la prise de décisions rapides dans une ACP est souvent limitée. Ceci étant, la plupart des demandes doivent être soumises à une assemblée générale (extraordinaire). En accordant un mandat au conseil de copropriété, celui-ci est autorisé à agir très rapidement sur toutes sortes de décisions concernant des travaux qui ne dépassent pas un certain montant.

Il est proposé d'accorder un mandat de décision au conseil de copropriété en concertation avec le syndic (= rôle de conseil technique du syndic) à hauteur d'un montant maximum de 5.000€ HTVA par intervention ainsi qu'avec un montant maximum à dépenser de 10.000€ HTVA sur une base annuelle.



Après discussion, il est procédé à un vote montrant que l'assemblée générale accepte, à la majorité qualifiée nécessaire, le montant de 5.000€ HTVA par intervention ainsi qu'un montant maximum à dépenser de 10.000€ HTVA sur une base annuelle.

Ce mandat est accordé au conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

'Pour' 4.823 / 4.823,00;

'Contre' 0 / 4.823;

'Abstention' 10 / 4.833;

KLAV iv (PAR23 - quot = 5, PAR22 - quot = 5,)

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

Clé de répartition: Acte de base.

5,01 Décharge au commissaire aux comptes

Il ressort du vote que l'assemblée générale donne décharge, à la majorité qualifiée requise, au commissaire aux comptes Monsieur Goossens pour l'exercice écoulé.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base.

5,02 Élection du commissaire aux comptes

Monsieur Marc Goossens (GM Audit) est nommé commissaire aux comptes pour l'exercice en cours et recevra à ce titre des honoraires de 750 euros.

M. Goossens a expliqué qu'il ne ferait pas de présentation pour les honoraires de 750 euros, mais qu'il donnerait une explication à l'assemblée générale sur son audit des comptes.

'Pour' 4.833 / 4.833,00;

'Contre' 0 / 4.833;

'Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base.

6,01 Travaux à réaliser : travaux de modernisation des ascenseurs

Travaux à réaliser dans les parties communes et mandat éventuel au conseil de copropriété ou aux copropriétaires.

Lorsque nous avons reçu des offres, vous pouvez les trouver sur la plateforme en ligne dans le dossier « Devis ».

Suite à l'analyse de risque effectuée pour les deux ascenseurs, des travaux de modernisation doivent être réalisés. En outre, un certificat de régularisation doit être établi par l'organisme de contrôle après les travaux.

Les travaux et le devis sont expliqués.

Montant du devis : 5 141 € TTC

Le vote montre que l'assemblée générale décide de faire effectuer les travaux par l'entreprise de maintenance DTC Liften.

L'assemblée générale décide de financer les travaux par une provision extraordinaire.

Le syndic vérifiera si les travaux de modernisation du monte voitures ont déjà été réalisés comme décidé lors de l'AGE du 21/12/2023. Si ce n'est pas le cas, le syndic demandera également le montant supplémentaire de 3.632,62 € à cet effet.

'Pour' 4.573 / 4.573,00;

'Contre' 0 / 4.573;

'Abstention' 260 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base

6,02 Travaux à réaliser : travaux de peinture dans le hall d'entrée

Travaux à réaliser dans les parties communes et mandat éventuel au conseil de copropriété ou aux copropriétaires.

Lorsque nous avons reçu des offres, vous pouvez les trouver sur la plateforme en ligne dans le dossier « Devis ».

Le syndic a demandé plusieurs devis pour faire repeindre les deux halls d'entrée (jusqu'aux ascenseurs) du rez-de-chaussée ou nécessaire.

Le vote a montré que l'assemblée générale était d'accord pour que les travaux de peinture soient effectués par la société Super Schilders. Le devis total s'élève à 2 000 euros + TVA. Le courtier d'assurance rembourserait 1.500 € + TVA en raison des dommages consécutifs au plafond du premier hall d'entrée.

En conséquence, le syndic ne demandera que 500 € + TVA via un appel de fonds supplémentaire pour financer ces travaux.

'Pour' 4.322 / 4.823,00;

'Contre' 501 / 4.823;

'Abstention' 10 / 4.833;

Décision approuvée avec 89,61 % des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

6,03 Travaux à réaliser : renouvellement des luminaires dans le hall d'entrée

Travaux à réaliser dans les parties communes et mandat éventuel au conseil de copropriété ou aux copropriétaires.

Lorsque nous avons reçu des offres, vous pouvez les trouver sur la plateforme en ligne dans le dossier « Devis ».

L'assemblée générale décide de ne pas modifier les luminaires actuels.

'Pour' 0 / 4.823,00;

'Contre' 4.823 / 4.823;

'Abstention' 10 / 4.833;

Décision désapprouvée à l'unanimité (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

7,01 Approbation du budget annuel prévisionnel

Présentation et approbation du budget annuel prévisionnel pour l'exercice en cours

La proposition de budget concernant les dépenses courantes a été envoyée aux copropriétaires avec l'ordre du jour.

Montant total des provisions pour l'ACP pour l'exercice en cours: € 127.000

Ce montant fait partie du fonds de roulement et est appelé sur 4 périodes. La différence entre les avances déjà appelées pour l'exercice en cours et la nouvelle provision (plus élevée) sera complétée par un appel séparé.

Le vote montre que l'assemblée générale a approuvé le budget à la majorité qualifiée requise.

Pour' 4.833 / 4.833,00;

Contre' 0 / 4.833;

Abstention' 0 / 4.833;

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

Clé de répartition: Acte de base.

7,02 Approbation du budget extraordinaire

L'assemblée générale approuve le budget extraordinaire.

Détail :

- Travaux de modernisation des ascenseurs : 5 141 € TTC
- Travaux monte voitures : 3 632,62 € TTC
- Travaux de peinture dans le hall d'entrée : 500 € HT

Le budget extraordinaire sera demandé prochainement.

Pour' 4.573 / 4.583,00;

Contre' 10 / 4.583;

Abstention' 250 / 4.833;

Décision approuvée avec 99,78% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

7,03 Décision épargne sur le fond de réserve

Un fonds de réserve est créé dans une ACP afin de pouvoir effectuer des travaux/réparations importants et imprévus sans devoir passer un appel extraordinaire important. Bien entendu, l'utilisation d'un fonds de réserve ne peut être décidée que par une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Il est également important de noter qu'un fonds de réserve ne peut pas être récupéré lors de la vente d'un appartement et reste donc définitivement acquis à l'association des copropriétaires.

Avec la nouvelle loi sur la copropriété, la constitution du fonds de réserve est devenue une obligation légale à partir de cinq ans après la réception provisoire des parties communes. Celui-ci s'élève à minimum 5 % du total des charges communes de l'exercice précédent.

Toutefois, il peut être décidé à la majorité de 4/5ème de ne pas constituer un fonds de réserve.

Le montant minimum à épargner, imposé par la loi, est de € 6.477,35 (= 5% de € 129.546,98).

Le vote montre que l'assemblée générale décide avec la majorité qualifiée nécessaire de ne pas épargner.

Pour' 1.136 / 4.833,00;

'Contre' 3.697 / 4.833;

Décision désapprouvée avec 76,49% des votes (à la majorité absolue).

Clé de répartition: Acte de base

8,01 Annulation sur l'accord donné pour la modification de la destination du rez-de-chaussée et des conditions

Suite à des plaintes répétées, le syndic a mené une enquête sur les nuisances olfactives. Il a été demandé à chaque copropriétaire d'informer le syndic si des nuisances olfactives étaient perceptibles dans les privatifs et/ou le couloir commun.

L'exploitant de O'Cheese a apporté une modification à son conduit de ventilation qui donne sur la façade de l'avenue Emile Jacqmain 137, 1000 Bruxelles.

Après cette modification, le syndic a reçu deux autres plaintes. Pour celles-ci, un rendez-vous sur place a été fixé avec l'exploitant de O'Cheese, le gestionnaire du local commercial, les membres du conseil et le syndic. Dans le couloir commun de chaque étage, une armoire encastrée contient les compteurs d'eau. L'odeur passe par ce canal technique. L'exploitant fera hermétiquement fermer à ses frais les parois derrière les compteurs d'eau. Le syndic veillera à la réparation de la cloison du placard encastré du sixième étage qui est cassée. Ce coût sera pris en charge par l'ACP.

L'assemblée générale décide de ne pas retirer son approbation de la modification de la destination, mais demande explicitement à l'exploitant de O'Cheese de faire tout ce qui est en son pouvoir pour résoudre les nuisances olfactives. Le gérant doit également respecter les conditions d'exploitation, telles que les heures d'ouverture.

À la demande de l'assemblée générale, ce point de l'ordre du jour sera à nouveau présenté lors de la prochaine assemblée générale.

L'exploitant de O'Cheese doit aussi veiller à la propreté du trottoir du côté de l'avenue Emile Jacqmain 137. Il y avait des taches de graisse sur le trottoir. Les visiteurs et les habitants de l'immeuble apportent ces saletés lorsqu'ils entrent dans l'immeuble par le côté O'Cheese.

'Pour' 783 / 4.583,00;

'Contre' 3.800 / 4.583;

'Abstention' 250 / 4.833;

Décision désapprouvée avec 82,92% des votes (à la majorité des 4/5).

Clé de répartition: Acte de base

9,01 Prochaine assemblée générale statutaire

La prochaine assemblée générale se déroulera numériquement si possible et sauf circonstances imprévues le 24/06/2025 à 14h.

Les propriétaires sont d'ores et déjà invités à libérer leur agenda. L'invitation sera envoyée au moins 15 jours à l'avance, accompagnée d'un formulaire de procuration afin que même les propriétaires qui ne peuvent pas être présents puissent être représentés, et que la première assemblée générale puisse atteindre son double quorum et se dérouler valablement. Toute assemblée générale renouvelée entraînera des frais administratifs supplémentaires.

Les points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire peuvent être communiqués au syndic au plus tard jusqu'à 3 semaines avant le début de la période de la quinzaine.

9,02 Divers

Les points suivants de l'ordre du jour devraient être ajoutés à l'invitation de la prochaine assemblée générale :

- Rapport de Bruxelles Environnement
- Demande d'accord pour l'installation de pompes à chaleur sur les terrasses privées
- Ajout des noms des bureaux des syndics à la demande des copropriétaires pour avoir la possibilité de changer de syndic.
- Retrait de l'agrément donné pour le changement d'affectation du local commercial du rez-de-chaussée
- Devis pour l'installation d'un éclairage LED dans le hall d'entrée

Le syndic doit faire changer le code du vidéophone SOONE. Ce code ne sera communiqué qu'aux fournisseurs, pas aux propriétaires ni aux locataires.

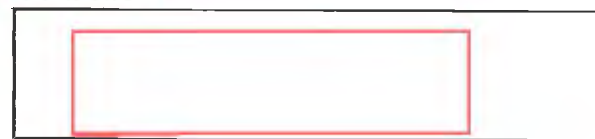
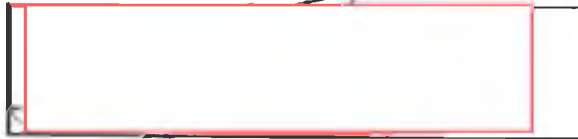
Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 17u00.

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 Verimass beheer bv.

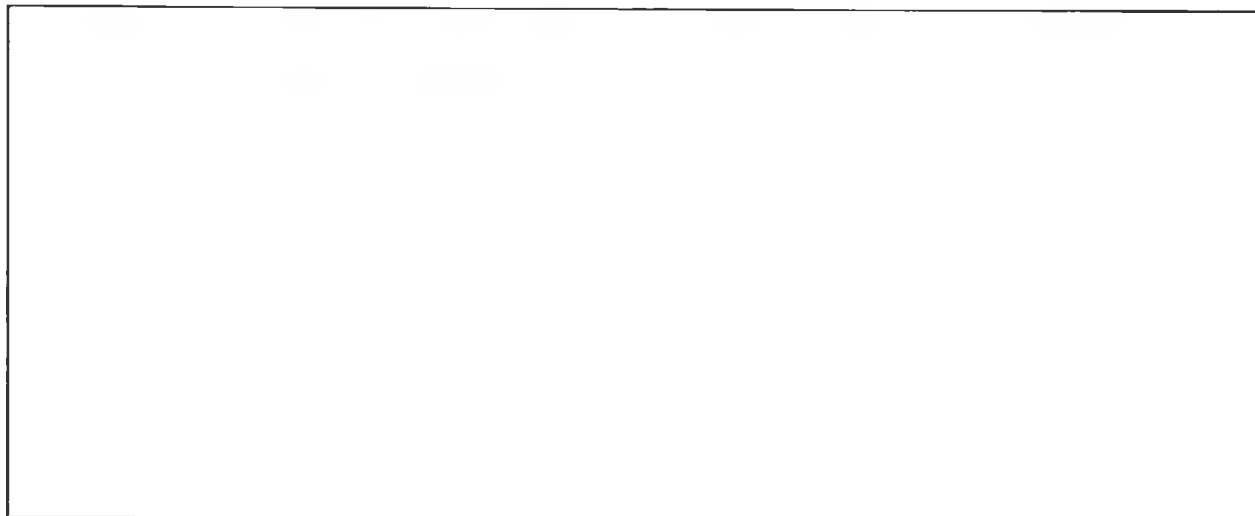
Signature du Président:



Le syndic et le secrétaire:



Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:



De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 0044 - Jacqmain

Emile Jacqmainlaan 137, 1000 Brussel

0878.529.790

**PROCES-VERBAAL VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VAN
DONDERDAG 21 DECEMBER 2023 OM 12:00**

De vergadering vond plaats in Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
AA2, A2		251
B4		229
BER01, C1		131
BER07, A3, AA3		254
BER23, E4		202
C7		248
E1, PAR16, PAR07, B3		481
G2		125
PAR02		5
PAR06		5
PAR13		5
PAR15, E5		204
Totaal aanwezig		2140

Vertegenwoordigd		
A6, PAR26, BA6,		487
BB6, AA6, PAR03		
A7, AA7		251
B7		226
BER40, BER03,		108
BER32, BER16,		
BER20, BER14,		
BER11, BER36,		
BER31, BER13,		
BER38, 44#KEL,		
BER19, BER30,		
BER34, BER37,		
BER09, BER28,		
BER26, BER02,		
BER29, BER21,		
BER08, BER10,		
BER18, BER35,		
BER05, BER41,		
BER17, BER15,		
BER33, BER04,		
BER12, BER22,		
PAR10bis, BER39		
C3, D3	232	
D1	125	
E3, BER25	202	
E7	196	
F1	122	
F2	122	
Fietshaken, Winkel1	412	
G1	122	
G7	116	
PAR09, PAR08	10	
PAR12, A8	341	
PAR23, PAR22	10	
PAR24, G4, zie F4,	250	
F4		
Totaal vertegenwoordigd	3332	

Totaal der stemmen die beslissen	5472
----------------------------------	------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

0 Login

Verimass Beheer is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/84696720972?pwd=9Bv4hkVWwfxJcUPb4mPCpyxew9WLSE.1>

Meeting ID: 846 9672 0972

Passcode: 635603

1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr Ludo Cox

Stemden 'voor' met 5.472 / 5.472 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.472 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.472;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Aanstelling secretaris

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 5.472 / 5.472 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.472 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.472;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass beheer

Stemden 'voor' met 5.472 / 5.472 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.472 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.472;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Goedkeuring van bestemming-wijziging van het gelijkvloers en condities

Volgens de statuten is inrichting van een restaurant slechts toegelaten op grond van de bestemming en toelating gegeven door de Algemene Vergadering bij gekwalificeerde meerderheid, zijnde 4/5 van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. Op Dobby is het ontwerp van verantwoordingsnota met de condities voor de gevraagde bestemmingswijziging beschikbaar ter consultatie. Dit omwille van de wens van de eigenaar van het gelijkvloers om uitbating mogelijk te maken van O'CHEESE.

De vergadering keurt de bestemmingswijziging zoals gedocumenteerd in de verantwoordingsnota van 21/12/2023 goed.

Naast een goedkeuring van de bestemmingswijziging door de vergadering dient de verhuurder ook de nodige stedenbouwkundige vergunning te bekomen.

Stemden 'voor' met 5.270 / 5.472 stemmen;

Stemden 'tegen' met 202 / 5.472 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.472;

Beslissing goedgekeurd met 96,31% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,02 Goedkeuring bijkomende opvraging voor Auto en Persoons Liften

In gevolge van een wettelijke verplichte risico-analyse van de liften werden een aantal verplichte verbeteringen vooropgesteld. Het rapport daarvan en de offerte om deze uit te voeren staan beschikbaar op Dobby.

Voor Auto-Lift: Volgens Risico Analyse Verslag 20/09/23: 3632.62Euro

Voor Personen-Lift: nog geen offerte ontvangen: verwachte kost vergelijkbaar aan bovenstaande (per lift).

De vergadering keurt bijkomende opvraging goed van maximaal 12.000Euro voor uitvoeringen aanpassingen ten gevolge van risico-analyse. Op te vragen bij uitvoering.

Stemden 'voor' met 4.608 / 5.467 stemmen;

Stemden 'tegen' met 859 / 5.467 stemmen;

DENTIMMO (A6 - quot . 126, PAR26 - quot . 5, BA6 - quot . 113, BB6 - quot . 113, AA6 - quot . 125, PAR03 - quot . 5,), CESAR

EDITH (F1 - quot . 122,), Du Ville - Treutens (PAR24 - quot . 5, F4 - quot . 245,)

Hebben zich 'onthouden' met 5 / 5.472;

IMMO KRIFANIE (PAR13 - quot . 5,)

Beslissing goedgekeurd met 84,29% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Varia

Inden geeft aan dat verlichting en verf in de gangen aan vernieuwing toe zijn.

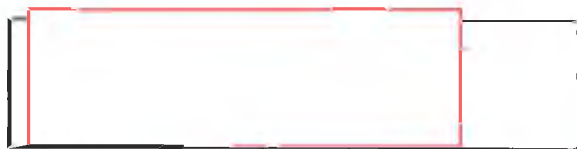
studie verzoek: afgewezen

erzoekt update met betrekking tot akte regulasatie en aanleg aparte afval-lokaal.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 13u30.

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 Verimass.

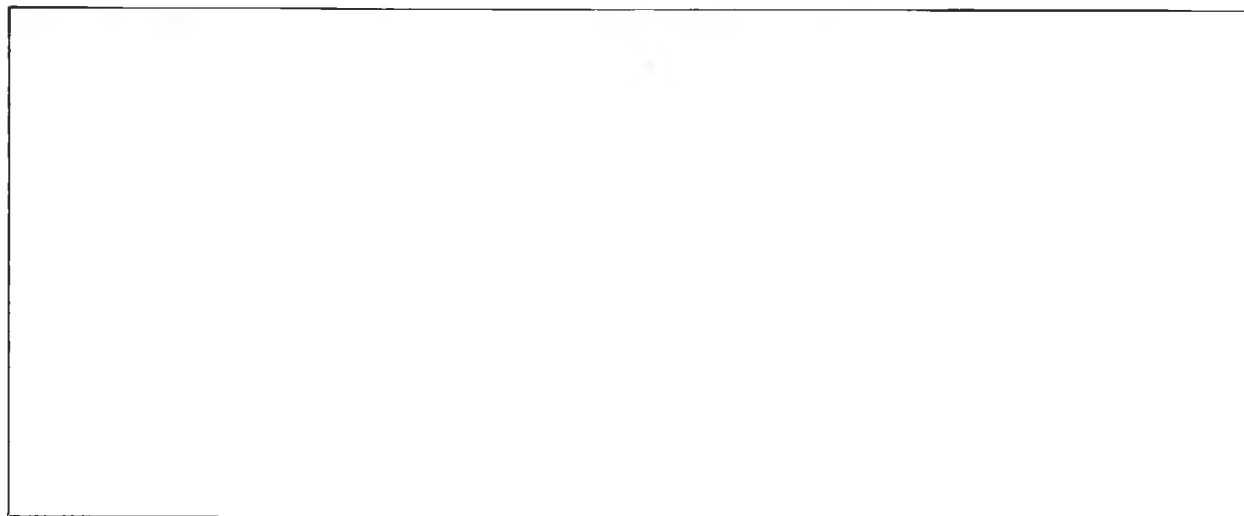
Handtekening van de voorzitter:

A rectangular box with a black border, containing a redacted signature. A red rectangle is drawn over the signature area.

Voor de syndicus en de secretaris:

A rectangular box with a black border, containing a redacted signature. A red rectangle is drawn over the signature area.

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

A large rectangular box with a black border, containing a redacted signature area.

L' Association co-propriétaires

ACP 0044 - Jacqmain

Emile Jacqmainlaan 137, 1000 Brussel

0878.529.790

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU

JEUDI 21 DECEMBRE 2023 A 12:00

L'Assemblée se réunit à Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

Présent

Lot	Nom du co-propriétaires	Parts
AA2, A2		251
B4		229
BER01, C1		131
BER07, A3, AA3		254
BER23, E4		202
C7		248
E1, PAR16, PAR07, B3		481
G2		125
PAR02		5
PAR06		5
PAR13		5
PAR15, E5		204
Total		2140

Représenté		
A6, PAR26, BA6, BB6, AA6, PAR03 A7, AA7 B7		487 251 226 108
BER40, BER03, BER32, BER16, BER20, BER14, BER11, BER36, BER31, BER13, BER38, 44#KEL, BER19, BER30, BER34, BER37, BER09, BER28, BER26, BER02, BER29, BER21, BER08, BER10, BER18, BER35, BER05, BER41, BER17, BER15, BER33, BER04, BER12, BER22, PAR10bis, BER39		
C3, D3		232
D1		125
E3, BER25		202
E7		196
F1		122
F2		122
Fietsshaken, Winkel1		412
G1		122
G7	116	
PAR09, PAR08	10	
PAR12, A8	341	
PAR23, PAR22	10	
PAR24, G4_zie F4, F4	250	
Total		3332
Total des votes qui décident		5472

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

0 Login

Verimass Beheer is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/84696720972?pwd=9Bv4hkVWVwfXJcUPb4mPCpyxew9WLSE.1>

Meeting ID: 846 9672 0972

Passcode: 635603

1,01 Désignation du président

'Pour' 5.472 / 5.472,00;

'Contre' 0 / 5.472;

'Abstention' 0 / 5.472;

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

Clé de répartition: Acte de base

1,02 Désignation du secrétaire

Verimass beheer

'Pour' 5.472 / 5.472,00;

'Contre' 0 / 5.472;

'Abstention' 0 / 5.472;

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

Clé de répartition: Acte de base

1,03 Désignation du scrutateur

Verimass beheer

'Pour' 5.472 / 5.472,00;

'Contre' 0 / 5.472;

'Abstention' 0 / 5.472;

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

Clé de répartition: Acte de base

2,01 Approbation de la modification de la destination du rez-de-chaussée et des conditions

Selon les statuts, l'aménagement d'un restaurant n'est autorisé que sur la base de la destination et de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale à la majorité qualifiée, soit 4/5 des voix présentes ou représentées.

Sur Dobby, le projet de rapport justificatif avec les conditions pour le changement de destination demandé est disponible pour consultation. Ceci en raison du souhait du propriétaire du rez-de-chaussée de permettre l'exploitation d'O'CHEESE.

La réunion approuve le changement de destination tel que documenté dans le rapport de justification du 21/12/2023.

En plus de l'approbation du changement de destination par la réunion, le propriétaire doit également obtenir les autorisations

d'urbanisme nécessaires.

'Pour' 5.270 / 5.472,00;

'Contre' 202 / 5.472;

'Abstention' 0 / 5.472;

Décision approuvé avec 96,31% des votes (à la majorité des 4/5).

Clé de répartition: Acte de base

2,02 Approbation d'une demande de fonds supplémentaires pour l' ascenseur automobile et les ascenseurs personnels

Suite à une analyse de risques obligatoire légalement réalisée sur les ascenseurs, plusieurs améliorations obligatoires ont été préconisées. Le rapport et le devis pour les mettre en œuvre sont disponibles sur Dobby.

Pour Monte voiture: Selon le Rapport d'Analyse des Risques du 20/09/23 : 3632.62 euros. Pour Ascenseur pour Personnes : aucune offre n'a encore été reçue, coût attendu similaire à celui mentionné ci-dessus (par ascenseur).

La réunion approuve une demande de fonds supplémentaire de maximum 12 000 euros pour les ajustements nécessaires suite à l'analyse des risques. À solliciter lors de l'exécution."

'Pour' 4.608 / 5.467,00;

'Contre' 859 / 5.467;

'Abstention' 5 / 5.472;

Il

Décision approuvé avec 84,29% des votes (à la majorité des 2/3).

Clé de répartition: Acte de base

3 Divers

[redacted] indique que l'éclairage et la peinture dans les couloirs doivent être renouvelés.

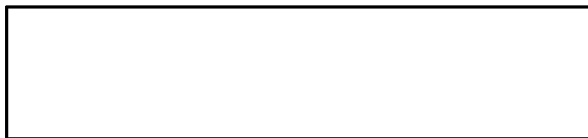
Demande d'étude [redacted] rejetée.

[redacted] demande une mise à jour concernant l'acte de régularisation et la création d'une salle de déchets séparée.

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 13u30.

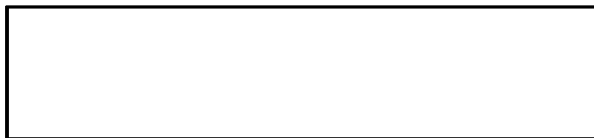
Le président et/ou co-propriétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-propriétaires pour leur participation et leur confiance en Verimass.

Signature du Président:

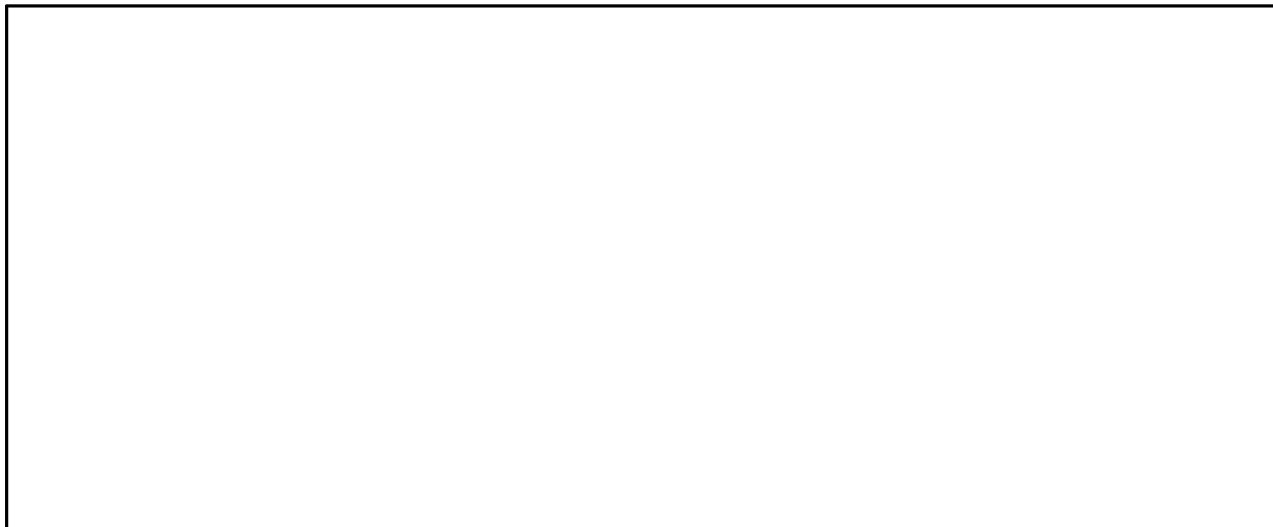


Le syndic et le secrétaire:

Sven Olbrechts



Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:



Datum afrekening: 19/06/2025

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij je hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/03/2024 tot 28/02/2025 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW	Aandeel
KAVEL = D1-047					
Je betaalt mee vanaf 28/03/2024. Je was in deze periode 338 dagen op 365 eigenaar.					
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	855,09	125/10000	10,68	1,72	=> 9,89
610020 BRANDBLUSLEIDINGEN	190,80	125/10000	2,38	0,23	=> 2,20
610040 BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE	57,24	125/10000	0,71	0,05	=> 0,66
610060 ONDERHOUD NOODTR./EVACUATIEW./ROOKK.	472,76	125/10000	5,90	0,31	=> 5,46
610070 VEILIGHEIDSSIGNALISATIE/NOODVERLICHTING	500,70	125/10000	6,25	0,08	=> 5,79
610100 KEURING LIFTEN - BEW	748,22	125/9157	10,20	1,64	=> 9,44
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	4.366,69	125/9157	59,60	9,59	=> 55,20
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	6.889,07	125/9157	94,03	6,20	=> 87,06
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	240,01	125/9157	3,28	0,17	=> 3,04
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	696,85	125/10000	8,71	0,46	=> 8,07
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	1.219,68	125/10000	15,24	2,44	=> 14,11
610260 VENTILATIE EN -LUCHTBEHANDELING	742,00	125/10000	9,28	0,49	=> 8,59
610261 VENTILATIE EN -LUCHTBEHANDELING	3.190,60	125/10000	39,89	2,08	=> 36,94
610340 OVERIG ONDERH. WATERVERZ. EN WATERBEH.	373,30	125/10000	4,66	0,25	=> 4,32
610360 OVERIG ONDERHOUD WATERLEIDINGEN	625,40	125/10000	7,81	0,41	=> 7,23
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	1.303,37	125/10000	16,30	0,85	=> 15,09
610371 ONDERHOUD POMPINSTALLATIE	549,67	125/10000	6,87	1,11	=> 6,36
610420 ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK	302,10	125/10000	3,77	0,19	=> 3,49
610430 ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK	551,20	125/10000	6,89	0,36	=> 6,38
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	22.176,22	125/9863	281,06	45,11	=> 260,23
610510 SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	7.034,51	125/10000	87,93	14,12	=> 81,42
610511 SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	1.328,50	125/9606	17,29	5,56	=> 16,01
610540 HUISVUIJL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	197,48	125/9157	2,69	0,44	=> 2,49
610730 ONDERHOUD DAKEN	1.299,35	125/10000	16,25	0,84	=> 15,05
612020 ZOUT VOOR WATERVERZACHTER	499,00	125/9157	6,81	1,06	=> 6,31
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	7.581,75	125/10000	94,77	4,91	=> 87,75
613000 ERELONEN SYNDICI	15.376,34	125/9863	194,87	0,00	=> 180,44
613050 ANDERE ERELONEN	1.783,75	125/10000	22,30	0,00	=> 20,64
614000 BRANDVERZEKERING	8.365,58	125/10000	104,57	0,00	=> 96,83
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	160,82	125/10000	2,01	0,00	=> 1,86
614800 SCHADEGEVALLEN	7.313,25	125/10000	91,41	4,87	=> 84,65
616010 POSTZEGELS	324,00	125/10000	4,05	0,00	=> 3,75
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	1.635,00	125/10000	45,00	0,00	=> 45,00
616600 INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	1.161,60	125/10000	14,52	2,33	=> 13,45
642000 DIVERSE KOSTEN	7.324,58	125/10000	91,56	0,44	=> 84,79
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	164,78	125/10000	2,06	0,00	=> 1,92
666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	8,27	0/0	0,06	0,00	=> 0,06
751000 NETTO BANKINTRESTEN	-74,24	125/10000	-0,92	0,00	=> -0,86
760000 UITZONDERLIJKE ONTVANGSTEN	-297,90	125/10000	-3,72	-0,63	=> -3,44
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	107.237,39		1.387,02	107,68	€ 1.287,67

Overzicht van het boekjaar 01/03/2024 tot 28/02/2025

Aandeel in de kosten:

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	1.287,67
Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	125,00
Totaal:	1.412,67
Saldo:	1.412,67

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	0,00
Totaal:	0,00
Saldo:	0,00

TE BETALEN:**€ 1.412,67**

Gelieve de rekeningen aan de mede-eigendom stip en op het juiste bankrekeningnummer te betalen met vermelding van het juiste refertenummer.

Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++000/1253/95940+++

Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE47 0015 5093 1380 binnen de 15 dagen.

Betaal eenvoudig, snel en gratis door deze code te scannen via je bank-app (KBC, Belfius, BNP Paribas, Argenta). Werkt niet met Payconiq noch Bancontact.

**Detail privatieve kosten**

DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
DIV/3	24/10/2024	Rappel 24.10.2024 - 	15,00	0,00
DIV/5	29/11/2024	Rappel 29.11.2024 - 	30,00	0,00

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (29/02/2024):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	480,84
Stand kapitaal op 28/02/2025:	480,84

Overzicht waarborgfonds

Stand kapitaal bij vorige afrekening (29/02/2024):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	125,00
Stand kapitaal op 28/02/2025:	125,00



Datum afrekening: 19/06/2025

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij je hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/03/2024 tot 28/02/2025 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW	Aandeel
KAVEL = D1-047					
Je betaalt mee vanaf 1/03/2024 tot 27/03/2024. Je was in deze periode 27 dagen op 365 eigenaar.					
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	855,09	125/10000	10,68	0,14	=> 0,79
610020 BRANDBLUSLEIDINGEN	190,80	125/10000	2,38	0,02	=> 0,18
610040 BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE	57,24	125/10000	0,71	0,00	=> 0,05
610060 ONDERHOUD NOODTR./EVACUATIEW./ROOKK.	472,76	125/10000	5,90	0,03	=> 0,44
610070 VEILIGHEIDSSIGNALISATIE/NOODVERLICHTING	500,70	125/10000	6,25	0,01	=> 0,46
610100 KEURING LIFTEN - BEW	748,22	125/9157	10,20	0,14	=> 0,76
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	4.366,69	125/9157	59,60	0,76	=> 4,40
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	6.889,07	125/9157	94,03	0,50	=> 6,97
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	240,01	125/9157	3,28	0,01	=> 0,24
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	696,85	125/10000	8,71	0,04	=> 0,64
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	1.219,68	125/10000	15,24	0,20	=> 1,13
610260 VENTILATIE EN -LUCHTBEHANDELING	742,00	125/10000	9,28	0,04	=> 0,69
610261 VENTILATIE EN -LUCHTBEHANDELING	3.190,60	125/10000	39,89	0,17	=> 2,95
610340 OVERIG ONDERH. WATERVERZ. EN WATERBEH.	373,30	125/10000	4,66	0,02	=> 0,34
610360 OVERIG ONDERHOUD WATERLEIDINGEN	625,40	125/10000	7,81	0,03	=> 0,58
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPIINST.	1.303,37	125/10000	16,30	0,07	=> 1,21
610371 ONDERHOUD POMPIINSTALLATIE	549,67	125/10000	6,87	0,09	=> 0,51
610420 ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK	302,10	125/10000	3,77	0,02	=> 0,28
610430 ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK	551,20	125/10000	6,89	0,03	=> 0,51
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	22.176,22	125/9863	281,06	3,66	=> 20,83
610510 SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	7.034,51	125/10000	87,93	1,15	=> 6,51
610511 SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	1.328,50	125/9606	17,29	0,44	=> 1,28
610540 HUISVUIJL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	197,48	125/9157	2,69	0,03	=> 0,20
610730 ONDERHOUD DAKEN	1.299,35	125/10000	16,25	0,07	=> 1,20
612020 ZOUT VOOR WATERVERZACHTER	499,00	125/9157	6,81	0,09	=> 0,50
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	7.581,75	125/10000	94,77	0,40	=> 7,02
613000 ERELONEN SYNDICI	15.376,34	125/9863	194,87	0,00	=> 14,43
613050 ANDERE ERELONEN	1.783,75	125/10000	22,30	0,00	=> 1,66
614000 BRANDVERZEKERING	8.365,58	125/10000	104,57	0,00	=> 7,74
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	160,82	125/10000	2,01	0,00	=> 0,15
614800 SCHADEGEVALLEN	7.313,25	125/10000	91,41	0,39	=> 6,76
616010 POSTZEGELS	324,00	125/10000	4,05	0,00	=> 0,30
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	1.635,00	125/10000	45,00	0,00	=> 0,00
616600 INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	1.161,60	125/10000	14,52	0,19	=> 1,07
642000 DIVERSE KOSTEN	7.324,58	125/10000	91,56	0,03	=> 6,77
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	164,78	125/10000	2,06	0,00	=> 0,14
666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	8,27	0/0	0,06	0,00	=> 0,00
751000 NETTO BANKINTRESTEN	-74,24	125/10000	-0,92	0,00	=> -0,06
760000 UITZONDERLIJKE ONTVANGSTEN	-297,90	125/10000	-3,72	-0,05	=> -0,28
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	107.237,39		1.387,02	8,72	€ 99,35

Overzicht van het boekjaar 01/03/2024 tot 28/02/2025

Aandeel in de kosten:

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	99,35
Eindsaldo vorige afrekening:	182,17
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	-125,00
Totaal:	156,52

Detailbetalingen:

03/04/2024	BA1/033		00-01-8316/001 - VK JACQMAI	795,00
------------	---------	--	-----------------------------	--------

Totaal betalingen: 795,00

Saldo: -638,48

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo vorige afrekening:	62,50
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	0,00
Totaal:	62,50

Saldo: 62,50

SALDO IN JOUW VOORDEEL: ***€ 575,98**

Het saldo wordt u uitgekeerd NA goedkeuring van de rekeningen
door de Algemene Vergadering
Gelieve het rekeningnummer na te kijken waarop de
terugbetaling zal gebeuren.

* Dit tegood zal terugbetaald worden op jouw rekening BE62 3101 2839 6461.

Overzicht reservekapitaal*

Stand kapitaal bij vorige afrekening (29/02/2024):	480,84
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	-480,84
Stand kapitaal op 28/02/2025:	0,00

Overzicht waarborgfonds*

Stand kapitaal bij vorige afrekening (29/02/2024):	125,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	-125,00
Stand kapitaal op 28/02/2025:	0,00

*Opgelet: Voor verkochte kavels is het getoonde RK-bedrag inmiddels overgezet naar de nieuwe eigenaar. Het waarborgfonds op verkochte kavels werd terugbetaald.


Datum afrekening: 17/06/2024

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/03/2023 tot 29/02/2024 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = D1				
610000 ONDERHOUDSCONTRACTEN	391,83	125/10000	4,89	0,85
610040 BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE	2.730,47	125/10000	34,11	5,41
610070 VEILIGHEIDSSIGNALISATIE/NOODVERLICHTING	687,12	125/10000	8,58	1,29
610100 KEURING LIFTEN - BEW	1.414,70	125/9863	17,92	3,11
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	4.117,56	125/9157	56,20	9,76
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	3.365,95	125/9157	45,95	2,61
610130 NOODTELEFOON LIFTEN	360,01	125/9157	4,91	0,27
610201 KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES	1.284,06	125/10000	16,06	0,91
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	2.845,85	125/10000	35,57	2,02
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST. - BEW	2.942,97	125/10000	36,78	2,08
610249 RENOVATIE ELEKTRISCHE INSTALLATIES	5.141,00	125/10000	64,27	9,53
610260 VENTILATIE EN -LUCHTBEHANDELING	742,00	125/10000	9,27	10,31
610340 OVERIG ONDERH. WATERVERZ. EN WATERBEH.	233,20	125/10000	2,92	0,16
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPIINST.	4.316,85	125/10000	49,86	2,83
610371 ONDERHOUD POMPIINSTALLATIE	463,01	125/10000	5,78	0,32
610430 ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK	8.637,22	125/10000	107,96	6,17
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	17.406,09	125/9863	220,60	38,28
610510 SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	3.848,53	125/10000	48,11	8,01
610511 SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	2.468,14	125/10000	30,85	5,35
610512 RONDGANG GEBOUW	1.923,67	125/10000	24,05	4,18
610540 HUISVUIJL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	246,85	125/9157	3,37	0,58
610580 KUISEN RUITEN	96,80	116/3596	3,12	0,54
610660 DIVERSE WERKEN	117,98	125/10000	1,47	0,26
611100 RENOVATIE	1.550,21	125/10000	19,38	1,09
612020 ZOUT VOOR WATERVERZACHTER	1.485,88	125/9157	20,28	3,52
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	9.536,31	125/10000	119,21	13,27
613000 ERELONEN SYNDICI	17.568,64	125/9863	222,65	0,00
613050 ANDERE ERELONEN	4.410,52	125/10000	50,76	0,00
613051 VERKOOPDIENSTEN	1.595,15	0/0	420,00	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	7.772,08	125/10000	97,15	0,00
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	160,82	125/10000	2,02	0,00
616010 POSTZEGELS	176,13	125/9722	2,26	0,00
616019 POST	885,00	125/10000	11,06	0,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	920,00	125/10000	11,50	0,00
616101 KOSTEN VERGADERINGEN	730,00	125/10000	9,13	0,00
616600 INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	677,60	125/10000	8,47	1,47
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	120,90	125/10000	1,51	0,00
657000 DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	360,00	125/10000	4,50	0,00
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	8.506,82	0/0	119,96	0,00
666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	8,73	0/0	0,07	0,00
760000 UITZONDERLIJKE ONTVANGSTEN	-379,05	125/10000	-4,74	-0,84
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	121.867,60		1.947,77	133,34

Uw overzicht van het boekjaar 01/03/2023 tot 29/02/2024

Uw aandeel in de kosten:

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	1.947,77
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	1.353,88
Totaal:	3.301,65

Detail van uw betalingen:

03/03/2023	BA1/016	+++000/1079/47862+++	303,12
08/06/2023	BA1/046	+++000/1116/17189+++	303,12
04/07/2023	BA1/066	+++000/1119/16980+++	1.416,38
23/08/2023	BA1/096	+++000/1133/49853+++	490,62
24/10/2023	BA1/127	+++000/1143/30967+++	303,12
05/12/2023	BA1/138	+++000/1159/35309+++	303,12
Totaal van uw betalingen:			3.119,48

Uw saldo: 182,17

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo van uw vorige afrekening:	62,50
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	395,35
Totaal:	457,85

Betaald reservekapitaal:

08/08/2023	BA2/005	+++000/1130/57540+++	87,50
24/10/2023	BA2/026	+++000/1145/51542+++	307,85
Totaal van uw betalingen:			395,35

Uw saldo: 62,50

TE BETALEN:**€ 244,67**

Gelieve de rekeningen aan de mede-eigendom stip en op het juiste bankrekeningnummer te betalen met vermelding van het juiste refertenummer.

Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++000/1203/66791+++

Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE47 0015 5093 1380 binnen de 8 dagen.

Betaal eenvoudig, snel en gratis door deze code te scannen via uw bank-app (KBC, Belfius, BNP Paribas, Argenta). Werkt niet met Payconiq noch Bancontact.

**Detail privatieve kosten**

DOC.NR.	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
AF1/153	29/02/2024	BESTELLING BADGE/AFSTANDSBEDIENING	119,96	0,00
AF1/152	29/02/2024	VERKOOPDIENSTEN	420,00	0,00

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (28/02/2023):	260,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	220,84
Stand kapitaal op 29/02/2024:	480,84

Overzicht waarborgfonds

Stand kapitaal bij vorige afrekening (28/02/2023):	125,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 29/02/2024:	125,00

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
610000 - CONTRATS D'ENTRETIEN (Acte de base)							
21/06/2023		ENTRETIEN ANNUELLE	2023 / 365	AXCES B.V.B.A.	AF1/41	68,01	391,83
TOTAL :						68,01	391,83
610040 - ALERTE INCENDIE ET DÉTECTION INCENDIE (Acte de base)							
28/07/2023		LOCATION D'EXTINCTEURS	38-6715	B.G.S. NV	AF1/53	141,32	814,27
16/11/2023		ENTRETIEN DETECTION INCENDIE	FA2314834	Bevo Security	AF1/103	272,96	1.572,76
28/11/2023		LOCATION EXTINCTEURS	23/694	PACINA	AF1/105	19,44	343,44
TOTAL :						433,72	2.730,47
610070 - SIGNALISATION DE SÉCURITÉ/ÉCLAIRAGE DE SECOURS (Acte de base)							
01/06/2023		VERIFICATION ECLAIRAGE	23/116	JO ELEKTRO	AF1/31	103,67	687,12
TOTAL :						103,67	687,12
610100 - CONTRÔLE ASCENSEURS - LOC (App+wink+kel+fietskot 9863)							
05/06/2023		VERIFICATION ASCENSEUR	F23061746	B.T.V.	AF1/37	61,37	353,61
30/11/2023		VERIFICATION ASCENSEUR	F23140014	BTB NORMEC	AF1/108	61,37	353,61
05/12/2023		VERIFICATION ASCENSEUR	F23141633	BTB NORMEC	AF1/116	61,39	353,74
05/12/2023		VERIFICATION ASCENSEUR	F23141635	BTB NORMEC	AF1/115	61,39	353,74
TOTAL :						245,52	1.414,70
610101 - CONTRÔLE ASCENSEUR VOITURE (Gar 137)							
05/06/2023		VERIFICATION ASCENSEUR	F23061747	B.T.V.	AF1/36	23,85	137,44
30/11/2023		VERIFICATION ASCENSEUR	F23140013	BTB NORMEC	AF1/109	23,85	137,44
TOTAL :						47,70	274,88
610110 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS (App sans commerces + gar)							
28/03/2023		ENTRETIEN ASCENSEUR	230096	DTC LIFTEN	AF1/5	357,31	2.058,78
28/09/2023		ENTRETIEN ASCENSEUR	230318	DTC LIFTEN	AF1/84	357,31	2.058,78
TOTAL :						714,62	4.117,56
610111 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEUR VOITURES (Gar 137)							
26/06/2023		INTERVENTION ASCENSEUR	230175	DTC LIFTEN	AF1/45	20,41	360,61
05/07/2023		ENTRETIEN ASCENSEUR	230206	DTC LIFTEN	AF1/48	68,68	1.213,37
30/10/2023		ENTRETIEN ASCENSEUR	230342	DTC LIFTEN	AF1/95	70,30	1.242,00
TOTAL :						159,39	2.815,98
610120 - ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR. (App sans commerces + gar)							
14/03/2023		ECLAIRAGE ASCENSEUR	230073	DTC LIFTEN	AF1/4	14,64	258,72
26/05/2023		INTERVENTION ASCENSEUR	230142	DTC LIFTEN	AF1/27	29,83	526,99
12/06/2023		INTERVENTION ASCENSEUR	220004	DTC LIFTEN	CN1/3	-11,33	-200,09
21/08/2023		INTERVENTION ASCENSEUR	FAC/2023/08/1	DOURTE SEBASTIEN	AF1/66	8,10	143,10
26/10/2023		DEPANNAGE ASCENSEUR	230332	DTC LIFTEN	AF1/94	25,30	446,96
15/02/2024		INTERVENTION ASCENSEUR	240087	DTC LIFTEN	AF1/146	36,74	649,10
15/02/2024		INTERVENTION ASCENSEUR	240074	DTC LIFTEN	AF1/145	87,24	1.541,17
TOTAL :						190,52	3.365,95
610121 - ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR. (Gar 137)							
25/09/2023		INTERVENTION ASCENSEUR	230297	DTC LIFTEN	AF1/78	24,50	432,75
28/09/2023		VERIFICATION RISICO ASCENSEUR	F23108965	BTB NORMEC	AF1/80	61,39	353,74
31/12/2023		NETTOYAGE APRES DOMMAGE	201829732	INTERFACILITIES	AF1/129	69,00	1.219,00
15/02/2024		INTERVENTION ASCENSEUR	240086	DTC LIFTEN	AF1/144	36,74	649,10
TOTAL :						191,63	2.654,59
610130 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS (App sans commerces + gar)							
15/05/2023		CARTES SIM ASCENSEUR	230114	DTC LIFTEN	AF1/23	13,59	240,01
05/06/2023		CARTES SIM ASCENSEUR	230153	DTC LIFTEN	AF1/32	6,79	120,00
TOTAL :						20,38	360,01
610201 - CONTRÔLE INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES (Acte de base)							
05/05/2023		VERVANGING 2 DETECTOREN	FAC/2023/05/1	DOURTE SEBASTIEN	AF1/158	52,24	922,60
16/05/2023		REPLACEMENT DETECTEUR	RFAC/2023/05	DOURTE SEBASTIEN	CN1/2	-2,70	-47,70
02/01/2024		INTERVENTION PANNE	FAC/2024/01/1	DOURTE SEBASTIEN	AF1/128	23,16	409,16
TOTAL :						72,70	1.284,06
610220 - AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES (Acte de base)							
18/07/2023		REPARATION SYSTEME D'ACCES	2023 / 452	AXCES B.V.B.A.	AF1/52	36,81	650,31

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
01/09/2023		VERIFICATION PANNE COURANT	FAC/2023/09/01	DOURTE SEBASTIEN	AF1/72	16,20	286,20
03/10/2023		INTERVENTION PANNE	FAC/2023/10/01	DOURTE SEBASTIEN	AF1/87	97,58	1.723,84
28/11/2023		REMPLACEMENT LAMPES	2023/193	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/107	10,50	185,50
TOTAL :						161,09	2.845,85
610230 - ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES (Acte de base)							
10/10/2023		ACCOMPTE PARLOPHONIE	FAC/2023/10/01	DOURTE SEBASTIEN	AF1/88	166,58	2.942,97
TOTAL :						166,58	2.942,97
610249 - RÉNOVATION INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES (Acte de base)							
06/11/2023		RENOVATION PARLEPHONE	FAC/2023/11/01	DOURTE SEBASTIEN	AF1/99	105,76	1.868,48
21/12/2023		RENOVATION PARLEPHONE	FAC/2023/12/01	DOURTE SEBASTIEN	AF1/122	488,98	8.638,57
21/12/2023		RENOVATION SYSTEME D'ACCES	FAC/2023/12/01	DOURTE SEBASTIEN	AF1/123	130,46	2.304,74
16/01/2024		BADGES A RESERVER	FAC/2024/01/01	DOURTE SEBASTIEN	AF1/149	37,28	214,78
29/02/2024		COUTS BADGES PRIVE		GEMEENSCHAP	CN1/9	0,00	-7.885,57
TOTAL :						762,48	5.141,00
610260 - VENTILATION ET TRAITEMENT DE L'AIR (Acte de base)							
07/04/2023		ENTRETIEN VENTILATEUR	INV/2023/135	FILTER & CO	AF1/10	42,00	742,00
20/10/2023		NETTOYAGE VENTILLATION	INV/2023/377	FILTER & CO	AF1/92	783,00	13.833,00
29/02/2024		FINANCEMENT DE LA RESERVE			DIV/8	0,00	-13.833,00
TOTAL :						825,00	742,00
610340 - AUTRE ENTR. ADOUCISSEUR ET TRAITEMENT DE L'EAU (Acte de base)							
07/08/2023		ENTRETIEN ADOUCISSEUR D'EAU	V2 26180	Ecowater Systems	AF1/61	13,20	233,20
TOTAL :						13,20	233,20
610350 - AUTRE ENTRETIEN CONDUITES DE CHAUFFAGE (Acte de base)							
19/09/2023		RECOUVREMENT DES ARRIERES	Aankoopdocu	MODERO GERECHTSDEURWAARDERS	AF1/155	30,38	175,06
TOTAL :						30,38	175,06
610370 - AUTRE ENTR. ÉVAC., ÉGOUTS ET INSTAL. DE POMPAGE (Acte de base)							
22/03/2023		FUITE PARTIES COMMUNES	201824889	INTERFACILITIES	AF1/16	22,20	392,20
25/04/2023		DEBOUCHER LE TUYAU	2023/0932	PSD Group	AF1/34	7,50	132,50
25/04/2023		DEBOUCHER LE TUYAU	2023/0926	PSD Group	AF1/33	9,00	159,00
30/06/2023		DEBOUCHAGE	201826488	INTERFACILITIES	AF1/49	16,50	291,50
31/07/2023		DEBOUCHAGE	201827097	INTERFACILITIES	AF1/59	18,60	328,60
31/08/2023		REPARATION DE TUYAU	201827612	INTERFACILITIES	AF1/73	10,80	190,80
15/09/2023		DEBOUCHAGE	F/20230667	Verschueren Paul bv	AF1/77	28,35	500,85
30/09/2023		DETECTION DE TUYAU	201828089	INTERFACILITIES	AF1/86	18,60	328,60
31/10/2023		IMPERMÉABILISATION DE LA FAÇADE	201828804	INTERFACILITIES	AF1/102	101,25	1.788,75
22/12/2023		REPARATION PANNEAU D'EAU	2023 / 1268	ECOSOLUTIONS	AF1/133	11,55	204,05
TOTAL :						244,35	4.316,85
610371 - ENTRETIEN INSTAL. DE POMPAGE (Acte de base)							
09/01/2024		ENTRETIEN POMPE	2024/ 162	ECOSOLUTIONS	AF1/132	26,21	463,01
TOTAL :						26,21	463,01
610430 - ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES (Acte de base)							
14/04/2023		TRAVAUX FINAUX	2023/056	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/13	140,10	2.475,10
26/04/2023		REMPLACEMENT FERMETURES	2023/059	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/15	44,10	779,10
23/05/2023		DELIVRER UN CODE SUR	2023/072	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/24	17,40	307,40
19/06/2023		ENTRETIEN PORTE	2023/102	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/39	20,70	365,70
20/06/2023		ENTRETIEN PORTE	2023/103	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/40	9,30	164,30
05/08/2023		SUPPRIMER COFFRES-FORTS	2023/126	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/60	10,80	190,80
10/08/2023		SUPPRIMER LE CODE DE SECURITE	2023/131	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/62	9,30	164,30
24/08/2023		REMETTRE LE POIGNET	2023/470	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/154	5,67	32,67
31/10/2023		DÉPOSE GRAVIER ET POSE PRIMER ADHÉRENCE	201828682	INTERFACILITIES	AF1/100	177,00	3.127,00
30/11/2023		RÉPARATION ZONES ENDOMMAGÉES	201800882	INTERFACILITIES	CN1/7	-32,25	-569,75
05/01/2024		TRAVAUX FINAUX PORTE	2024/003	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/130	90,60	1.600,60
TOTAL :						492,72	8.637,22
610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (App+wink+kel+fietskot 9863)							
31/03/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/214	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/6	267,09	1.538,95
02/05/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/290	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/20	267,09	1.538,95
31/05/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/334	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/28	267,09	1.538,95
31/05/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/345	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/30	56,19	323,75

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
03/07/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/381	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/43	267,09	1.538,95
31/07/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/421	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/56	267,09	1.538,95
31/08/2023		NETTOYAGES PARTES COMMUNES	2023/473	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/68	267,09	1.538,95
01/10/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/510	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/82	267,09	1.538,95
31/10/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2023/587	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/97	267,09	1.538,95
30/11/2023		NETTOYAGES PARTES COMMUNES	2023/606	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/113	267,09	1.538,95
01/01/2024		NETTOYAGES PARTES COMMUNES	2024/013	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/126	267,09	1.538,95
31/01/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES	2024/089	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/138	293,80	1.692,84
TOTAL :						3.020,89	17.406,09
610510 - NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES (Acte de base)							
01/03/2023		NETTOYAGES PARKING -2	00049511	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/51	19,32	111,32
31/03/2023		EVACUER SANS ABRIS	2023/233	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/7	52,92	304,92
24/08/2023		ENLEVEMENT ENCOMBRANTS	2023/469	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/67	99,75	574,75
01/09/2023		ENLEVEMENTS DES ENCOMBRANTS	2023/490	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/71	86,10	496,10
01/10/2023		PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2023/521	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/83	56,19	323,75
31/10/2023		PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2023/588	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/98	56,19	323,75
30/11/2023		PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2023/605	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/112	56,19	323,75
01/01/2024		PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/014	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/127	56,19	323,75
08/01/2024		ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS	2024/034	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/131	13,20	233,20
21/01/2024		DENEIGEMENT AUTOUR	2024/063	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/136	21,00	121,00
31/01/2024		PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/090	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/139	61,81	356,12
29/02/2024		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/151	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/150	61,81	356,12
TOTAL :						640,67	3.848,53
610511 - NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES (Acte de base)							
07/04/2023		CONTROLE DES NUISIBLES	318079	RENTOKIL	AF1/12	102,90	592,90
11/07/2023		CONTROLE DES NUISIBLES	336167	RENTOKIL	AF1/50	102,90	592,90
10/10/2023		CONTROLE DES NUISIBLES	00354011	RENTOKIL	AF1/90	111,28	641,17
11/01/2024		CONTROLE DES NUISIBLES	00401090	RENTOKIL	AF1/156	111,28	641,17
TOTAL :						428,36	2.468,14
610512 - PASSAGE BÂTIMENT (Acte de base)							
31/03/2023		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE D'ENTREE	2023/227	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/8	56,19	323,75
02/05/2023		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES SUPPLEMENTAIRES	2023/301	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/18	56,19	323,75
02/05/2023		PASSAGE BÂTIMENT	2023/315	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/19	52,92	304,92
03/07/2023		PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2023/392	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/44	56,19	323,75
31/07/2023		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE D'ENTREE	2023/432	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/55	56,19	323,75
31/08/2023		PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2023/484	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/69	56,19	323,75
TOTAL :						333,87	1.923,67
610540 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONTR. (App sans commerces + gar)							
06/03/2023		COLLECTE DES ORDURES	202307002411	NET BRUSSEL	AF1/3	8,57	49,37
28/11/2023		COLLECTE DES ORDURES	202307002494	NET BRUSSEL	AF1/114	8,57	49,37
08/12/2023		COLLECTE DES ORDURES	202307002506	NET BRUSSEL	AF1/121	8,57	49,37
08/12/2023		COLLECTE DES ORDURES	202307002506	NET BRUSSEL	AF1/120	8,57	49,37
26/01/2024		COLLECTE DES ORDURES	202407002525	NET BRUSSEL	AF1/140	8,57	49,37
TOTAL :						42,85	246,85
610580 - NETTOYAGE VITRES (Fenêtres)							
30/11/2023		NETTOYAGE VITRE	2023/625	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/111	16,80	96,80
TOTAL :						16,80	96,80
610660 - TRAVAUX DIVERS (Acte de base)							
23/10/2023		INTERVENTION	2023 / 692	AXCES B.V.B.A.	AF1/93	20,48	117,98
TOTAL :						20,48	117,98
611100 - RÉNOVATION (Acte de base)							
08/09/2023		VERVANGEN GRONDWATERPOMP	2023 / 1070	ECOSOLUTIONS	AF1/76	87,74	1.550,21
TOTAL :						87,74	1.550,21
612020 - SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU (App sans commerces + gar)							
26/05/2023		ADOUCCISSEUR D'EAU	V2 18376	Ecowater Systems	AF1/26	84,00	484,00
06/10/2023		ADOUCCISSEUR D'EAU	V2 32900	Ecowater Systems	AF1/106	84,00	484,00
16/02/2024		ADOUCCISSEUR D'EAU	V2 5488	Ecowater Systems	AF1/148	89,88	517,88
TOTAL :						257,88	1.485,88

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)						
DATE	L DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
612100 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (Acte de base)						
01/03/2023	ELECTRICITE	118121147940	Engie Electrabel	AF1/1	200,32	1.154,23
03/04/2023	ELECTRICITE	118121160568	Engie Electrabel	AF1/9	217,56	1.253,54
02/05/2023	ELECTRICITE	118161170107	Engie Electrabel	AF1/14	116,85	673,29
01/06/2023	ELECTRICITE	118151177000	Engie Electrabel	AF1/29	120,45	694,00
03/07/2023	ELECTRICITE	118161187853	Engie Electrabel	AF1/42	119,66	689,48
01/08/2023	ELECTRICITE	118111198521	Engie Electrabel	AF1/58	37,30	658,99
03/09/2023	ELECTRICITE	118111206972	Engie Electrabel	AF1/70	36,08	637,40
02/10/2023	ELECTRICITE	118151210231	Engie Electrabel	AF1/81	33,49	591,73
02/11/2023	ELECTRICITE	118141221478	Engie Electrabel	AF1/96	40,04	707,32
03/12/2023	ELECTRICITE	118131228857	Engie Electrabel	AF1/110	37,88	669,22
02/01/2024	ELECTRICITE	118141239344	Engie Electrabel	AF1/125	38,58	681,52
07/02/2024	ELECTRICITE	118111252958	Engie Electrabel	AF1/143	34,18	603,80
07/03/2024	ELECTRICITE	118151256967	Engie Electrabel	AF1/157	29,54	521,79
TOTAL :					1.061,93	9.536,31
613000 - HONORAIRES SYNDICS (App+wink+kel+fietskot 9863)						
02/03/2023	GESTION	23000255	VERIMASS BEHEER	AF1/2	0,00	1.538,69
05/04/2023	GESTION	23000367	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	1.538,69
01/05/2023	GESTION	23000491	VERIMASS BEHEER	AF1/22	0,00	1.538,69
01/06/2023	GESTION	23000601	VERIMASS BEHEER	AF1/35	0,00	1.538,69
01/07/2023	GESTION	23000715	VERIMASS BEHEER	AF1/47	0,00	1.472,00
03/07/2023	CORRECTION	23000777	VERIMASS BEHEER	CN1/4	0,00	-268,00
03/07/2023	CORRECTION	23000778	VERIMASS BEHEER	CN1/5	0,00	-134,00
01/08/2023	GESTION	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	1.472,00
01/09/2023	GESTION	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	1.472,00
01/10/2023	GESTION	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	1.472,00
01/11/2023	GESTION	23001176	VERIMASS BEHEER	AF1/101	0,00	1.472,00
01/12/2023	GESTION	23001357	VERIMASS BEHEER	AF1/118	0,00	1.472,00
01/01/2024	GESTION	24000049	VERIMASS BEHEER	AF1/135	0,00	1.491,94
01/02/2024	GESTION	24000215	VERIMASS BEHEER	AF1/142	0,00	1.491,94
TOTAL :					0,00	17.568,64
613050 - AUTRES HONORAIRES (Acte de base)						
02/03/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000255	VERIMASS BEHEER	AF1/2	0,00	206,82
05/04/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000367	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	103,41
01/05/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000491	VERIMASS BEHEER	AF1/22	0,00	186,15
01/05/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000491	VERIMASS BEHEER	AF1/22	0,00	41,37
01/06/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000601	VERIMASS BEHEER	AF1/35	0,00	124,09
01/07/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000714	VERIMASS BEHEER	AF1/46	0,00	82,73
01/07/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000714	VERIMASS BEHEER	AF1/46	0,00	62,05
01/08/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	42,50
01/08/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	127,50
01/09/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	42,50
01/09/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	255,00
01/09/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	30,00
01/09/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	63,75
01/09/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	233,75
14/09/2023	RECOUVREMENT DES ARRIERES	00053074	MODERO GERECHTSDEURWAARDERS	AF1/104	0,00	275,53
19/09/2023	RECOUVREMENT DES ARRIERES	Aankoopdocu	MODERO GERECHTSDEURWAARDERS	AF1/155	0,00	74,62
01/10/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	85,00
01/10/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	85,00
01/11/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23001176	VERIMASS BEHEER	AF1/101	0,00	425,00
30/11/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23001268	VERIMASS BEHEER	AF1/117	0,00	510,00
07/12/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23001435	VERIMASS BEHEER	AF1/119	0,00	100,00
31/12/2023	GESTION SUPPLEMENTAIRE	23001509	VERIMASS BEHEER	AF1/134	0,00	680,00
31/01/2024	BADGE ACTIVATION	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	127,50
31/01/2024	GESTION CODE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	42,50
31/01/2024	GESTION SUPPLEMENTAIRE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	42,50
31/01/2024	PREPARATION BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	212,50
29/02/2024	GESTION SUPPLEMENTAIRE	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	148,75
TOTAL :					0,00	4.410,52
613051 - SERVICE DE VENTE (Privatifs)						
05/04/2023	SERVICE DU VENTE	23000367	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	193,03
01/06/2023	SERVICE DU VENTE	23000601	VERIMASS BEHEER	AF1/35	0,00	193,03
01/06/2023	SERVICE DU VENTE	23000601	VERIMASS BEHEER	AF1/35	0,00	193,03
01/06/2023	SERVICE DU VENTE	23000601	VERIMASS BEHEER	AF1/35	0,00	193,03
01/06/2023	SERVICE DU VENTE	23000601	VERIMASS BEHEER	AF1/35	0,00	193,03

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)						
DATE	L DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
29/02/2024	SERVICE DU VENTE	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	210,00
29/02/2024	SERVICE DU VENTE	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	420,00
TOTAL :					0,00	1.595,15
614000 - ASSURANCE INCENDIE (Acte de base)						
01/03/2023	ASSURANCE	72179041	K.B.C.	AF1/17	0,00	3.886,04
10/08/2023	ASSURANCE	72179041	K.B.C.	AF1/64	0,00	3.886,04
TOTAL :					0,00	7.772,08
614100 - RESPONSABILITÉ CIVILE (Acte de base)						
12/12/2023	REPONSABILITE CIVILE	03/99.572.873	A.G. INSURANCE	AF1/124	0,00	160,82
TOTAL :					0,00	160,82
616010 - TIMBRES (App 9722)						
05/04/2023	ENVOYER POST	23000367	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	30,75
01/08/2023	INVITATION ASSEMBLEE	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	115,38
01/09/2023	ENVOYER POST	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	30,00
TOTAL :					0,00	176,13
616011 - POSTZEGELS - PRIV (Privatifs)						
01/08/2023	ENVOYER POST	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	9,00
01/08/2023	ENVOYER POST	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	18,00
01/08/2023	ENVOYER POST	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	9,00
01/08/2023	ENVOYER POST	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	18,00
01/08/2023	ENVOYER POST	23000840	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	18,00
01/09/2023	ENVOYER POST	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	9,00
01/09/2023	ENVOYER POST	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	9,00
01/09/2023	ENVOYER POST	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	9,00
01/09/2023	ENVOYER POST	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	9,00
01/09/2023	ENVOYER POST	23000944	VERIMASS BEHEER	AF1/74	0,00	9,00
01/10/2023	ENVOYER POST	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	9,00
01/10/2023	ENVOYER POST	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	9,00
01/10/2023	ENVOYER POST	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	9,00
01/10/2023	ENVOYER POST	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	9,00
01/10/2023	ENVOYER POST	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	9,00
01/10/2023	ENVOYER POST	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	9,00
01/10/2023	ENVOYER POST	23001059	VERIMASS BEHEER	AF1/89	0,00	9,00
01/11/2023	ENVOYER POST	23001176	VERIMASS BEHEER	AF1/101	0,00	18,00
01/11/2023	ENVOYER POST	23001176	VERIMASS BEHEER	AF1/101	0,00	18,00
01/11/2023	ENVOYER POST	23001176	VERIMASS BEHEER	AF1/101	0,00	18,00
01/11/2023	ENVOYER POST	23001176	VERIMASS BEHEER	AF1/101	0,00	18,00
29/02/2024	ENVOYER POST	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	30,00
29/02/2024	ENVOYER POST	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	30,00
TOTAL :					0,00	312,00
616019 - POST (Acte de base)						
31/01/2024	INVITATION ASSEMBLEE GENERALE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	885,00
TOTAL :					0,00	885,00
616100 - UTILISATION SALLES DE RÉUNION (Acte de base)						
28/07/2023	UTILISATION SALLES DE REUNION	factuur	NH BRUSSELS AIRPORT	AF1/54	0,00	920,00
TOTAL :					0,00	920,00
616101 - FRAIS RÉUNIONS (Acte de base)						
31/01/2024	REUNION SUPPLEMENTAIRE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	730,00
TOTAL :					0,00	730,00
616300 - PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG. (Acte de base)						
16/06/2023	Rappel 16.06.2023			DIV/2	0,00	30,00
16/06/2023	Rappel 16.06.2023			DIV/2	0,00	30,00
22/08/2023	Rappel 17.08.2023			DIV/4	0,00	15,00
22/08/2023	Rappel 17.08.2023			DIV/4	0,00	15,00
22/08/2023	Rappel 17.08.2023			DIV/4	0,00	15,00
05/10/2023	Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	30,00
05/10/2023	Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
05/10/2023	Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	15,00
05/10/2023	Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	15,00

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	30,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	30,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	15,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	30,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	15,00
05/10/2023		Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
01/02/2024		Rappel 01.02.2024			DIV/7	0,00	30,00
01/02/2024		Rappel 01.02.2024			DIV/7	0,00	30,00
01/02/2024		Rappel 01.02.2024			DIV/7	0,00	30,00
01/02/2024		Rappel 01.02.2024			DIV/7	0,00	30,00
01/02/2024		Rappel 01.02.2024			DIV/7	0,00	30,00
01/02/2024		Rappel 01.02.2024			DIV/7	0,00	30,00
TOTAL :						0,00	1.665,00
616600 - COMMUNICATION D'INFORMATIONS SUR INTERNET (Acte de base)							
01/08/2023		LICENTIE 08/23 - 02/24	F2023-107261	Zeron Technologies & Consulting	AF1/57	117,60	677,60
TOTAL :						117,60	677,60
642003 - CLES PRIV (Privatifs)							
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	2,04	36,04
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	2,04	36,04
25/05/2023		CLÉ	2023/075	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	1,02	18,02
29/02/2024		CLÉ	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	21,25
29/02/2024		CLÉ	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	21,25
29/02/2024		CLÉ	24000338	VERIMASS BEHEER	AF1/152	0,00	21,25
TOTAL :						15,30	334,05
650000 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES (Acte de base)							
07/04/2023		BANKKOSTEN			BA1/028	0,00	3,91
07/04/2023		BANKKOSTEN			BA1/028	0,00	7,47
07/04/2023		BANKKOSTEN			BA1/028	0,00	18,62
07/04/2023		BANKKOSTEN			BA1/028	0,00	2,52
07/04/2023		BANKKOSTEN			BA1/028	0,00	12,00
01/07/2023		BANKKOSTEN			BA2/001	0,00	0,13
01/07/2023		BANKKOSTEN			BA2/001	0,00	-0,42
07/07/2023		BANKKOSTEN			BA1/069	0,00	7,47
07/07/2023		BANKKOSTEN			BA1/069	0,00	3,91
07/07/2023		BANKKOSTEN			BA1/069	0,00	18,62
01/10/2023		BANKKOSTEN			BA2/017	0,00	-0,33
01/10/2023		BANKKOSTEN			BA2/017	0,00	0,10
06/10/2023		BANKKOSTEN			BA1/115	0,00	7,47
06/10/2023		BANKKOSTEN			BA1/115	0,00	3,91
06/10/2023		BANKKOSTEN			BA1/115	0,00	18,62
01/01/2024		BANKKOSTEN			BA2/001	0,00	5,57
01/01/2024		BANKKOSTEN			BA2/001	0,00	-0,74
01/01/2024		BANKKOSTEN			BA2/001	0,00	-17,83
06/01/2024		BANKKOSTEN			BA1/004	0,00	3,91
06/01/2024		BANKKOSTEN			BA1/004	0,00	18,62
06/01/2024		BANKKOSTEN			BA1/004	0,00	7,47
TOTAL :						0,00	121,00

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)						
DATE	L DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
657000 - CHARGES FINANCIÈRES DIVERSES (Acte de base)						
22/08/2023	Rappel 17.08.2023			DIV/4	0,00	30,00
05/10/2023	Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
05/10/2023	Rappel 23.08.2023			DIV/6	0,00	150,00
01/02/2024	Rappel 01.02.2024			DIV/7	0,00	30,00
TOTAL :					0,00	360,00
660100 - COÛTS PRIVATIFS (Privatifs)						
31/01/2024	CLÉ SUPPLEMENTAIRE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	21,25
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
31/01/2024	BADGE	24000137	VERIMASS BEHEER	AF1/141	0,00	30,00
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	149,95
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024	BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,99
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	89,97
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	99,90
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	119,96
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	159,88
29/02/2024		BADGE DE COMMANDE / TÉLÉCOMMANDE		GEMEENSCHAP	AF1/153	0,00	59,98
TOTAL :						0,00	8.506,82
666601 - SOLDE D'ARRONDI SUR LE DÉCOMPTÉ							
29/02/2024		Solde d'arrondi restante après répartition			DIV/9	0,00	8,73
TOTAL :						0,00	8,73
760000 - REVENUS EXCEPTIONNELLES (Acte de base)							
28/04/2023		REVENUS BLANCHISSERIE	29001679	LDL GROUP	CN1/1	-9,73	-56,10
08/09/2023		REVENUS BLANCHISSERIE	30000380	LDL GROUP	CN1/6	-31,95	-184,05
29/01/2024		REVENUS BLANCHISSERIE	30001150	LDL GROUP	CN1/8	-24,12	-138,90
TOTAL :						-65,80	-379,05
TOTAL DES COÛTS SANS TVA :						119.150,82	
TOTAL TVA :						10.948,44	
TOTAL GÉNÉRAL :						130.099,26	

Eigenaar	Totaal	Betaald	Te Betalen
	125,00	125,00	0,00
Algemeen Totaal :		125,00	0,00

Privatief	Totaal	Betaald	Te Betalen
D1-047	476,44	476,44	0,00
Algemeen Totaal :		476,44	0,00

Montrer les détails
Ne pas montrer les rubriques avec solde 0

ACTIF		28/02/2025	
Actifs circulants	29/58	53.524,17	
VII. Créances à un an au plus	40/41	24.904,70	
B. CRÉANCES	41	24.904,70	
410000 ACOMPTE DE FONDS DE RÉSERVE APPELÉ		2.864,14	
410100 ACOMPTE DE FONDS DE ROULEMENT APPELÉ		22.010,56	
499000 COMPTES D'ATTENTE		30,00	
IX. Valeurs disponibles	54/58	28.619,47	
550000 COMPTE ÉPARGNE		12.650,73	
551000 COMPTE COURANT		15.968,74	
Total de l'actif		53.524,17	

PASSIF		28/02/2025	
Dettes	17/49	53.524,17	
IX. Dettes à un an	42/48	52.747,98	
A. DETTES À PLUS D'UN AN ÉCHÉANT DANS L'ANNÉE	42	48.114,61	
429100 FONDS DE RÉSERVE GENERAL		21.324,61	
429110 FONDS DE RÉSERVE APP		16.790,00	
429200 FONDS DE GARANTIE (FONDS DE ROULEMENT PERMANENT)		10.000,00	
C. DETTES COMMERCIALES	44	4.633,37	
1. FOURNISSEURS	440	2.817,06	
440000 FOURNISSEURS À PAYER		2.817,06	
3. Différentes dettes commerciales	442/4	1.816,31	
444000 FACTURES À RECEVOIR		1.816,31	
X. Comptes de régularisation	492/9	776,19	
494001 COUVERT PAR L'ASSURANCE		776,19	
Total du passif		53.524,17	

RÉSULTATS		28/02/2025	
PRODUITS	2	124.227,56	
I. PRODUITS	7	124.227,56	
700000 RENDEMENT COPROPRIÉTAIRES		123.855,42	
751000 INTÉRÊTS NET DE LA BANQUE		74,24	
760000 REVENUS EXCEPTIONNELLES		297,90	
CHARGES	6	-124.227,56	
II. SERVICES ET BIENS DIVERS	61	-113.281,29	
610010 EXTINCTEURS D'INCENDIE		-855,09	
610020 COLLECTEURS D'INCENDIE		-190,80	
610040 ALERTE INCENDIE ET DÉTECTION INCENDIE		-57,24	
610060 ENTRETIEN ESCAL. DE SECOURS/VOIES/COUPOLES		-472,76	
610070 SIGNALISATION DE SÉCURITÉ/ÉCLAIRAGE DE SECOURS		-500,70	
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS - LOC		-748,22	
610101 CONTRÔLE ASCENSEUR VOITURE		-290,84	
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS		-4.366,69	
610111 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEUR VOITURES		-2.559,13	
610120 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.		-6.889,07	
610121 ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR.		-5.058,18	
610130 TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS		-240,01	
610131 TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR DE VOITURE		-120,00	
610220 AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES		-696,85	
610230 ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES		-1.219,68	
610260 VENTILATION ET TRAITEMENT DE L'AIR		-742,00	
610261 VENTILATION ET TRAITEMENT DE L'AIR		-3.190,60	
610340 AUTRE ENTR. ADOUCISSEUR ET TRAITEMENT DE L'EAU		-373,30	
610360 AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU		-625,40	
610370 AUTRE ENTR. ÉVAC., ÉGOUTS ET INSTAL. DE POMPAGE		-1.303,37	
610371 ENTRETIEN INSTAL. DE POMPAGE		-549,67	
610420 ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES		-302,10	
610430 ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES		-551,20	
610500 NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT		-22.176,22	
610510 NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES		-7.034,51	
610511 NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES		-1.328,50	
610540 ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONTR.		-197,48	
610730 ENTRETIEN TOITS		-1.299,35	
612020 SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU		-499,00	
612100 ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES		-7.581,75	

Montrer les détails

Ne pas montrer les rubriques avec solde 0

613000 HONORAIRES SYNDICS		-15.376,34
613001 GESTION SYNDIC		-2.621,24
613050 AUTRES HONORAIRES		-1.783,75
613051 SERVICE DE VENTE		-2.520,00
614000 ASSURANCE INCENDIE		-8.365,58
614100 RESPONSABILITÉ CIVILE		-160,82
614800 SINISTRES		-7.313,25
616010 TIMBRES		-324,00
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		-1.635,00
616600 COMMUNICATION D'INFORMATIONS SUR INTERNET		-1.161,60
V. AUTRES CHARGES	64	-7.559,38
640000 TAXES ET REDEVANCES		-234,80
642000 CHARGES DIVERSES		-7.324,58
VI. CHARGES FINANCIÈRES	65	-164,78
650000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES		-164,78
VII. CHARGES EXCEPTIONNELLES	66	-3.222,11
660100 COÛTS PRIVATIFS		-3.213,84
666601 SOLDE D'ARRONDI SUR LE DÉCOMPTE		-8,27
		-124.227,56

Solde du bilan

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
610010 - EXTINCTEURS D'INCENDIE (Acte de base)							
28/05/2024		ENTRETIEN ANNUEL	40-4717	B.G.S. NV	AF1/27	148,40	855,09
TOTAL :						148,40	855,09
610020 - COLLECTEURS D'INCENDIE (Acte de base)							
11/11/2024		ENTRETIEN ANNUEL	24/658	PACINA	AF1/95	19,44	190,80
TOTAL :						19,44	190,80
610040 - ALERTE INCENDIE ET DÉTECTION INCENDIE (Acte de base)							
11/11/2024		ENTRETIEN ANNUEL	24/658	PACINA	AF1/95	3,24	57,24
TOTAL :						3,24	57,24
610060 - ENTRETIEN ESCAL. DE SECOURS/VOIES/COUPOLES (Acte de base)							
04/03/2024		REPARATION COUPOLE	24/134	PACINA	AF1/5	21,36	377,36
11/11/2024		ENTRETIEN ANNUEL	24/658	PACINA	AF1/95	5,40	95,40
TOTAL :						26,76	472,76
610070 - SIGNALISATION DE SÉCURITÉ/ÉCLAIRAGE DE SECOURS (Acte de base)							
29/05/2024		ENTRETIEN ANNUEL	00060393	JO ELEKTRO	AF1/28	7,90	500,70
TOTAL :						7,90	500,70
610100 - CONTRÔLE ASCENSEURS - LOC (App sans commerces + gar)							
20/06/2024		CONTROLE PERIODIQUE	F24068289	BTV NORMEC	AF1/39	64,93	374,11
09/12/2024		CONTROLE PERIODIQUE	F24135477	BTV NORMEC	AF1/107	64,93	374,11
TOTAL :						129,86	748,22
610101 - CONTRÔLE ASCENSEUR VOITURE (Gar 137)							
20/06/2024		CONTROLE PERIODIQUE	F24068288	BTV NORMEC	AF1/40	25,24	145,42
09/12/2024		CONTROLE PERIODIQUE	F24135476	B.T.V.	AF1/108	25,24	145,42
TOTAL :						50,48	290,84
610110 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS (App sans commerces + gar)							
28/03/2024		01/04/24 - 30/09/24	240146	DTC LIFTEN	AF1/10	378,93	2.183,34
30/09/2024		01/10/24 - 31/03/25	240378	DTC LIFTEN	AF1/74	378,93	2.183,35
TOTAL :						757,86	4.366,69
610111 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEUR VOITURES (Gar 137)							
30/04/2024		01/05/24 - 31/10/24	240186	DTC LIFTEN	AF1/20	70,30	1.242,00
31/10/2024		01/11/24 - 30/04/25	240419	DTC LIFTEN	AF1/89	74,55	1.317,13
TOTAL :						144,85	2.559,13
610120 - ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR. (App sans commerces + gar)							
01/03/2024		S00484754701: INTERVENTION ASSURANCE			DIV/12	0,00	-1.785,87
14/03/2024		REPARATION APRES INONDATION	240119	DTC LIFTEN	AF1/8	80,72	1.426,07
14/03/2024		REMPLACEMENT CARTE ELECTRONIQUE	240120	DTC LIFTEN	AF1/7	101,99	1.801,74
17/06/2024		RACCOURCIR CABLE	240236	DTC LIFTEN	AF1/38	17,33	306,13
29/07/2024		MODERNISATION: 50% ACOMPTE	240275	DTC LIFTEN	AF1/57	145,50	2.570,50
06/02/2025		MODERNISATION: 50% SOLDE	250056	DTC LIFTEN	AF1/130	145,50	2.570,50
TOTAL :						491,04	6.889,07
610121 - ENTR. ET RÉPAR. ASCENSEURS N.C.D. CONTRAT D'ENTR. (Gar 137)							
01/03/2024		S00484754701: INTERVENTION ASSURANCE			DIV/12	0,00	-905,89
25/03/2024		ASCENSEUR EN PANNE	240132	DTC LIFTEN	AF1/9	25,99	459,19
30/05/2024		REMPLACEMENT UPS	240208	DTC LIFTEN	AF1/29	25,13	443,93
29/07/2024		MODERNISATION: 50% ACOMPTE	240276	DTC LIFTEN	AF1/56	102,81	1.816,31
18/11/2024		ASCENSEUR EN PANNE	240427	DTC LIFTEN	AF1/98	49,41	872,87
18/11/2024		ASCENSEUR EN PANNE	240428	DTC LIFTEN	AF1/99	17,97	317,41
20/01/2025		ASCENSEUR EN PANNE	250031	DTC LIFTEN	AF1/121	13,47	238,05
28/02/2025		FAR TRAVAUX MODERNISATION: 50% SOLDE			DIV/16	0,00	1.816,31
TOTAL :						234,78	5.058,18
610130 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS (App sans commerces + gar)							
23/04/2024		2024	240167	DTC LIFTEN	AF1/19	13,59	240,01
TOTAL :						13,59	240,01
610131 - TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR DE VOITURE (Gar 137)							

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
04/06/2024	2024		240223	DTC LIFTEN	AF1/35	6,79	120,00
TOTAL :						6,79	120,00
610220 - AUTRE ENTR. INSTAL. ÉLECTRIQUES (Acte de base)							
07/06/2024		REMPLACEMENT LAMPES DEFECTUEUSES	FAC/2024/0	DOURTE SEBASTIEN	AF1/36	39,44	696,85
TOTAL :						39,44	696,85
610230 - ENTR. SONNETTES ET PARL./VIDÉOPHONES (Acte de base)							
17/02/2025		ABONNEMENT 2025 SOONE INSTALLATION	FAC/2025/0	DOURTE SEBASTIEN	AF1/132	211,68	1.219,68
TOTAL :						211,68	1.219,68
610260 - VENTILATION ET TRAITEMENT DE L'AIR (Acte de base)							
01/10/2024		ENTRETIEN ANNUEL	INV/2024/3	FILTER & CO	AF1/78	42,00	742,00
TOTAL :						42,00	742,00
610261 - VENTILATION ET TRAITEMENT DE L'AIR (Acte de base)							
11/10/2024		REMPLACEMENT VENTILATEURS TOITURE	INV/2024/3	FILTER & CO	AF1/82	180,60	3.190,60
TOTAL :						180,60	3.190,60
610340 - AUTRE ENTR. ADOUCISSEUR ET TRAITEMENT DE L'EAU (Acte de base)							
20/01/2025		ENTRETIEN ANNUEL	V2 1810	Ecowater Systems	AF1/123	21,13	373,30
TOTAL :						21,13	373,30
610360 - AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU (Acte de base)							
30/06/2024		REPARATION TUYAU D'EAU ADOUCISSEUR D'E201832741		INTERFACILITIES	AF1/47	35,40	625,40
TOTAL :						35,40	625,40
610370 - AUTRE ENTR. ÉVAC., ÉGOUTS ET INSTAL. DE POMPAGE (Acte de base)							
01/07/2024		POMPE DEFECTUEUSE	2024 / 944	ECOSOLUTIONS	AF1/49	11,55	204,05
10/02/2025		REMPLACEMENT ALARME POMPE	SI2500692	ECOSOLUTIONS	AF1/131	62,23	1.099,32
TOTAL :						73,78	1.303,37
610371 - ENTRETIEN INSTAL. DE POMPAGE (Acte de base)							
20/01/2025		ENTRETIEN ANNUEL	SI2500143	ECOSOLUTIONS	AF1/122	95,40	549,67
TOTAL :						95,40	549,67
610420 - ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES (Acte de base)							
15/05/2024		REPARATION PORTE D'ENTREE	2024/071	HEEMBEEK MAINTENANCE	AF1/25	17,10	302,10
TOTAL :						17,10	302,10
610430 - ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES (Acte de base)							
30/06/2024		REPARATION LOCAL CHAMBRE DE VISITE 6EM201832710		INTERFACILITIES	AF1/46	31,20	551,20
TOTAL :						31,20	551,20
610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (App+wink+kel+fietskot 9863)							
29/02/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 02/24	2024/150	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/2	293,80	1.692,84
01/04/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 03/24	2024/179	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/14	293,80	1.692,84
01/05/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 04/24	2024/237	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/23	293,80	1.692,84
31/05/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 05/24	2024/285	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/31	293,80	1.692,84
30/06/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 06/24	2024/335	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/44	293,80	1.692,84
31/07/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 07/24	2024/401	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/61	293,80	1.692,84
01/09/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 08/24	2024/438	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/69	293,80	1.692,84
01/10/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 09/24	2024/476	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/77	293,80	1.692,84
01/11/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 10/24	2024/515	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/91	293,80	1.692,84
29/11/2024		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 11/24	2024/568	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/102	293,80	1.692,84
01/01/2025		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 12/24	2025/013	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/114	293,80	1.692,84
31/01/2025		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 01/25	2025/075	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/125	308,49	1.777,49
28/02/2025		NETTOYAGES PARTIES COMMUNES 02/25	2025/103	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/136	308,49	1.777,49
TOTAL :						3.848,78	22.176,22
610510 - NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES (Acte de base)							
01/04/2024		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/180	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/15	61,81	356,12
01/05/2024		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/238	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/21	61,81	356,12
31/05/2024		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/286	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/32	61,81	356,12
31/05/2024		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE (PARKING)	2024/287	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/33	47,25	272,25
23/06/2024		NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE (FOSSE ASCEN	2024/319	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/42	78,75	453,75

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)						
DATE	L DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
23/06/2024	ENLEVEMENT ENCOMBRANTS	2024/315	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/41	88,20	508,20
30/06/2024	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/336	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/45	61,81	356,12
31/07/2024	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/402	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/62	61,81	356,12
31/07/2024	ENLEVEMENT ENCOMBRANTS	2024/383	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/59	55,13	317,63
01/09/2024	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/439	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/70	61,81	356,12
01/10/2024	PASSAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/477	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/75	61,81	356,12
10/10/2024	ENLEVEMENT ENCOMBRANTS	2024/489	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/81	94,50	544,50
01/11/2024	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/516	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/92	61,81	356,12
19/11/2024	ENLEVEMENT ENCOMBRANTS	2024/549	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/100	84,00	484,00
29/11/2024	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2024/569	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/103	61,81	356,12
01/01/2025	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2025/014	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/115	61,81	356,12
16/01/2025	ENLEVEMENT DE LA NEIGE	2025/037	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/120	25,20	145,20
31/01/2025	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2025/076	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/126	64,89	373,89
28/02/2025	NETTOYAGE SUPPLEMENTAIRE	2025/104	GROUPE APPEL NET SPRL	AF1/137	64,89	373,89
TOTAL :					1.220,91	7.034,51
610511 - NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES (Base sans commerce1)						
08/04/2024	CONTROLE DES NUISIBLES	00418338	RENTOKIL	AF1/17	111,28	641,17
08/07/2024	CONTROLE DES NUISIBLES	00435089	RENTOKIL	AF1/50	111,28	641,17
08/10/2024	CONTROLE DES NUISIBLES	00450682	RENTOKIL	AF1/80	119,29	687,33
10/01/2025	CONTROLE DES NUISIBLES	00500811	RENTOKIL	AF1/118	119,29	687,33
28/02/2025	CONTROLE DES NUISIBLES 50%		GEMEENSCHAP	CN1/11	0,00	-1.328,50
TOTAL :					461,14	1.328,50
610540 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONTR. (App sans commerces + gar)						
16/04/2024	COLLECTE DES ORDURES	2024070025	NET BRUSSEL	AF1/18	8,57	49,37
10/07/2024	COLLECTE DES ORDURES	2024070026	NET BRUSSEL	AF1/51	8,57	49,37
20/10/2024	COLLECTE DES ORDURES	2024070026	NET BRUSSEL	AF1/83	8,57	49,37
07/01/2025	COLLECTE DES ORDURES	2025070027	NET BRUSSEL	AF1/117	8,57	49,37
TOTAL :					34,28	197,48
610730 - ENTRETIEN TOITS (Acte de base)						
31/01/2025	REPARATION ROOFING	201836297	INTERFACILITIES	AF1/127	73,55	1.299,35
TOTAL :					73,55	1.299,35
612020 - SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU (App sans commerces + gar)						
21/05/2024	SEL	V2 16486	Ecowater Systems	AF1/26	84,00	499,00
TOTAL :					84,00	499,00
612100 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (Acte de base)						
01/03/2024	INTERETS 2023	Aankoopdoc	Engie Electrabel	AF1/4	0,00	51,59
01/04/2024	INTERETS 2022-2023	Aankoopdoc	Engie Electrabel	AF1/12	0,00	38,07
07/04/2024	ELECTRICITE 03/24	1181112705	Engie Electrabel	AF1/16	32,08	566,71
09/05/2024	ELECTRICITE 04/24	1181212740	Engie Electrabel	AF1/24	28,53	503,98
10/06/2024	ELECTRICITE 05/24	1181512855	Engie Electrabel	AF1/37	29,12	514,49
14/07/2024	ELECTRICITE 06/24	1181312914	Engie Electrabel	AF1/53	30,24	534,17
15/08/2024	ELECTRICITE 07/24	1181513008	Engie Electrabel	AF1/65	33,16	585,84
10/09/2024	ELECTRICITE 08/24	1181113125	Engie Electrabel	AF1/71	32,73	578,21
06/10/2024	ELECTRICITE 09/24	1181413207	Engie Electrabel	AF1/79	34,03	601,16
07/11/2024	ELECTRICITE 10/24	1181413305	Engie Electrabel	AF1/94	37,47	661,92
04/12/2024	ELECTRICITE 11/24	1181113366	Engie Electrabel	AF1/106	41,50	733,11
05/01/2025	ELECTRICITE 12/24	1181613416	Engie Electrabel	AF1/116	42,38	748,70
05/02/2025	ELECTRICITE 01/25	1181513504	Engie Electrabel	AF1/129	42,71	754,55
28/02/2025	ELECTRICITE 02/25	118 121 355	Engie Electrabel	AF1/134	40,15	709,25
TOTAL :					424,10	7.581,75
613000 - HONORAIRES SYNDICS (App+wink+kel+fietskot 9863)						
01/03/2024	GESTION 03/24	24000424	VERIMASS BEHEER	AF1/3	0,00	1.491,94
01/03/2024	GESTION GARAGES 2023-2024			DIV/001	0,00	-1.294,81
01/04/2024	GESTION 04/24	24000601	VERIMASS BEHEER	AF1/13	0,00	1.491,94
01/05/2024	GESTION 05/24	24000796	VERIMASS BEHEER	AF1/22	0,00	1.491,94
01/06/2024	GESTION 06/24	24000968	VERIMASS BEHEER	AF1/34	0,00	1.491,94
01/07/2024	GESTION 07/24	24001104	VERIMASS BEHEER	AF1/48	0,00	1.491,94
01/08/2024	GESTION 08/24	24001308	VERIMASS BEHEER	AF1/63	0,00	1.491,94
01/09/2024	GESTION 09/24	24001484	VERIMASS BEHEER	AF1/68	0,00	1.491,94
01/10/2024	GESTION 10/24	24001660	VERIMASS BEHEER	AF1/76	0,00	1.491,94
01/11/2024	GESTION 11/24	24001839	VERIMASS BEHEER	AF1/90	0,00	1.491,94
01/12/2024	GESTION 12/24	24002048	VERIMASS BEHEER	AF1/105	0,00	1.491,94

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)						
DATE	L DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
01/01/2025	GESTION 01/25	00000055	VERIMASS BEHEER	AF1/113	0,00	1.491,94
01/02/2025	GESTION 02/25	00000269	VERIMASS BEHEER	AF1/128	0,00	1.539,09
26/02/2025	INDEXATION 01/25	00000385	VERIMASS BEHEER	AF1/133	0,00	47,15
28/02/2025	GESTION GARAGES 2024-2025			DIV/13	0,00	-1.326,43
TOTAL :					0,00	15.376,34
613001 - GESTION SYNDIC (Gar 137)						
01/03/2024	GESTION GARAGES 2023-2024			DIV/001	0,00	1.294,81
28/02/2025	GESTION GARAGES 2024-2025			DIV/13	0,00	1.326,43
TOTAL :					0,00	2.621,24
613050 - AUTRES HONORAIRES (Acte de base)						
31/03/2024	SUIVI AUDIT	24000513	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	42,50
31/07/2024	2EME AG 11/07/24	24001232	VERIMASS BEHEER	AF1/60	0,00	750,00
31/07/2024	SUIVI TRAVAUX	24001232	VERIMASS BEHEER	AF1/60	0,00	106,25
31/07/2024	S00507822901: SUIVI	24001232	VERIMASS BEHEER	AF1/60	0,00	170,00
30/09/2024	SUIVI SINISTRE	24001576	VERIMASS BEHEER	AF1/73	0,00	85,00
30/09/2024	SUIVI TRAVAUX	24001576	VERIMASS BEHEER	AF1/73	0,00	42,50
31/10/2024	SUIVI TRAVAUX	24001747	VERIMASS BEHEER	AF1/88	0,00	212,50
17/12/2024	PERMANENCE 24/7	24002155	VERIMASS BEHEER	AF1/111	0,00	120,00
31/12/2024	S00533059201: SUIVI	24002244	VERIMASS BEHEER	AF1/112	0,00	85,00
31/01/2025	SUIVI TRAVAUX	00000221	VERIMASS BEHEER	AF1/124	0,00	170,00
TOTAL :					0,00	1.783,75
613051 - SERVICE DE VENTE (Privatifs)						
31/03/2024	SERVICES DE VENTE	24000513	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	210,00
31/05/2024	SERVICES DE VENTE	24000889	VERIMASS BEHEER	AF1/30	0,00	420,00
31/05/2024	SERVICES DE VENTE	24000889	VERIMASS BEHEER	AF1/30	0,00	420,00
30/06/2024	SERVICES DE VENTE	24001076	VERIMASS BEHEER	AF1/43	0,00	210,00
30/06/2024	SERVICES DE VENTE	24001076	VERIMASS BEHEER	AF1/43	0,00	210,00
31/07/2024	SERVICES DE VENTE	24001232	VERIMASS BEHEER	AF1/60	0,00	210,00
31/10/2024	SERVICES DE VENTE	24001747	VERIMASS BEHEER	AF1/88	0,00	210,00
30/11/2024	SERVICES DE VENTE	24001945	VERIMASS BEHEER	AF1/104	0,00	210,00
30/11/2024	SERVICES DE VENTE	24001945	VERIMASS BEHEER	AF1/104	0,00	210,00
28/02/2025	SERVICES DE VENTE	00000470	VERIMASS BEHEER	AF1/135	0,00	210,00
TOTAL :					0,00	2.520,00
614000 - ASSURANCE INCENDIE (Acte de base)						
09/02/2024	10/03/24 - 09/09/24	72179041	K.B.C.	AF1/1	0,00	4.182,79
09/08/2024	10/09/24 - 09/03/25	72179041	K.B.C.	AF1/64	0,00	4.182,79
TOTAL :					0,00	8.365,58
614100 - RESPONSABILITÉ CIVILE (Acte de base)						
12/12/2024	01/01/25 - 31/12/25	factuur	A.G. INSURANCE	AF1/110	0,00	160,82
TOTAL :					0,00	160,82
614800 - SINISTRES (Acte de base)						
11/07/2024	S00507822901: REPARATION ELECTRICITE	FAC/2024/0	DOURTE SEBASTIEN	AF1/52	366,24	6.470,18
28/11/2024	S00533059201: PERTES INDIRECTES			DIV/14	0,00	-124,71
14/01/2025	S00507822901: COURT CIRCUIT	FAC/2025/0	DOURTE SEBASTIEN	AF1/119	54,78	967,78
TOTAL :					421,02	7.313,25
616010 - TIMBRES (Acte de base)						
30/06/2024	AG 20/06/24 + 11/07/24	24001076	VERIMASS BEHEER	AF1/43	0,00	324,00
TOTAL :					0,00	324,00
616300 - PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG. (Acte de base)						
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	30,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	15,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	30,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024 -			DIV/2	0,00	150,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	15,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	30,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	15,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	150,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	150,00
30/07/2024	Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	15,00

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)							
DATE	L	DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
30/07/2024		Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	30,00
30/07/2024		Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	15,00
30/07/2024		Rappel 30.07.2024			DIV/2	0,00	150,00
24/10/2024		Rappel 24.10.2024 - reinhard-cooremans			DIV/3	0,00	30,00
24/10/2024		Rappel 24.10.2024 - skwirzynski			DIV/3	0,00	15,00
24/10/2024		Rappel 24.10.2024 - theirssen			DIV/3	0,00	15,00
24/10/2024		Rappel 24.10.2024 - to binh liang			DIV/3	0,00	15,00
24/10/2024		Rappel 24.10.2024 - val de grace properties			DIV/3	0,00	15,00
24/10/2024		Rappel 24.10.2024 - vdv management services			DIV/3	0,00	15,00
25/10/2024		Rappel 24.10.2024 - chockalingam			DIV/4	0,00	30,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - bulduk			DIV/5	0,00	150,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - chockalingam			DIV/5	0,00	150,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - cuyvers			DIV/5	0,00	15,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - lienne			DIV/5	0,00	150,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - reinhard-cooremans			DIV/5	0,00	150,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - skwirzynski			DIV/5	0,00	30,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - val de grace properties			DIV/5	0,00	30,00
29/11/2024		Rappel 29.11.2024 - vdv management services			DIV/5	0,00	30,00
TOTAL :						0,00	1.635,00
616600 - COMMUNICATION D'INFORMATIONS SUR INTERNET (Acte de base)							
05/03/2024		LICENSE 01/03/24 - 28/02/25	F2024-1048	Zeron Technologies & Consulting	AF1/6	201,60	1.161,60
TOTAL :						201,60	1.161,60
640000 - TAXES ET REDEVANCES (Gar 137)							
25/09/2024	2024		0878529790	BRUSSEL FISCALITEIT	AF1/72	0,00	234,80
TOTAL :						0,00	234,80
642000 - CHARGES DIVERSES (Acte de base)							
22/08/2024		10 BADGES (STOCK)	FAC/2024/0	DOURTE SEBASTIEN	AF1/66	37,80	217,80
28/02/2025		NETTOYAGE BILAN			DIV/8	0,00	7.106,78
TOTAL :						37,80	7.324,58
650000 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES (Acte de base)							
01/04/2024		FRAIS BANCAIRES			BA2/004	0,00	0,69
06/04/2024		FRAIS BANCAIRES			BA1/035	0,00	3,91
06/04/2024		FRAIS BANCAIRES			BA1/035	0,00	7,47
06/04/2024		FRAIS BANCAIRES			BA1/035	0,00	18,62
02/07/2024		FRAIS BANCAIRES			BA2/006	0,00	0,56
05/07/2024		FRAIS BANCAIRES			BA1/068	0,00	37,50
02/10/2024		FRAIS BANCAIRES			BA2/009	0,00	3,32
05/10/2024		FRAIS BANCAIRES			BA1/113	0,00	5,02
05/10/2024		FRAIS BANCAIRES			BA1/113	0,00	8,58
05/10/2024		FRAIS BANCAIRES			BA1/113	0,00	23,90
01/01/2025		FRAIS BANCAIRES			BA2/001	0,00	17,71
08/01/2025		FRAIS BANCAIRES			BA1/004	0,00	21,90
08/01/2025		FRAIS BANCAIRES			BA1/004	0,00	11,00
08/01/2025		FRAIS BANCAIRES			BA1/004	0,00	4,60
TOTAL :						0,00	164,78
660100 - COÛTS PRIVATIFS (Privatifs)							
31/03/2024		RC BADGE	24000513	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	30,00
31/03/2024		RC BADGE	24000513	VERIMASS BEHEER	AF1/11	0,00	30,00
31/05/2024		COMMANDER BADGE	24000889	VERIMASS BEHEER	AF1/30	0,00	22,25
30/06/2024		RC BADGE	24001076	VERIMASS BEHEER	AF1/43	0,00	30,00
31/07/2024		COMMANDER TELECOMMANDE	24001232	VERIMASS BEHEER	AF1/60	0,00	21,25
31/08/2024		RC BADGE	24001399	VERIMASS BEHEER	AF1/67	0,00	30,00
31/08/2024		RC BADGE	24001399	VERIMASS BEHEER	AF1/67	0,00	30,00
31/08/2024		COMMANDER BADGE	24001399	VERIMASS BEHEER	AF1/67	0,00	21,25
31/08/2024		COMMANDER BADGE	24001399	VERIMASS BEHEER	AF1/67	0,00	21,25
30/09/2024		RC BADGE	24001576	VERIMASS BEHEER	AF1/73	0,00	1,00
30/09/2024		RC BADGE	24001576	VERIMASS BEHEER	AF1/73	0,00	30,00
30/09/2024		COMMANDER BADGE	24001576	VERIMASS BEHEER	AF1/73	0,00	21,25
30/09/2024		COMMANDER BADGE	24001576	VERIMASS BEHEER	AF1/73	0,00	21,25
30/09/2024		COMMANDER BADGE	24001576	VERIMASS BEHEER	AF1/73	0,00	21,25
25/10/2024		SUIVI DOSSIER AVOCAT	589	Lovanius Advocaten	AF1/86	56,39	324,89
25/10/2024		SUIVI DOSSIER AVOCAT	588	Lovanius Advocaten	AF1/87	51,56	297,06

COMPTE (CLÉ DE REPARTITION)						
DATE	L DESCRIPTION	SCAN	ENTREPRISE	N. DOC	TVA	TOTAL
31/10/2024	RC BADGE	24001747	VERIMASS BEHEER	AF1/88	0,00	30,00
04/11/2024	SUIVI DOSSIER AVOCAT	603	Lovanius Advocaten	AF1/93	49,25	283,75
12/11/2024	SUIVI DOSSIER AVOCAT	640	Lovanius Advocaten	AF1/96	42,32	243,82
15/11/2024	SUIVI DOSSIER AVOCAT	643	Lovanius Advocaten	AF1/97	42,32	243,82
15/11/2024	SUIVI DOSSIER AVOCAT	640	Lovanius Advocaten	CN1/8	-42,32	-243,82
12/12/2024	SUIVI DOSSIER AVOCAT	2024/478	BERGE & VANDERHEIDEN CVOA	AF1/109	47,74	275,07
31/12/2024	FORFAIT COURRIER POSTAL	24002244	VERIMASS BEHEER	AF1/112	0,00	50,00
31/12/2024	FORFAIT COURRIER POSTAL	24002244	VERIMASS BEHEER	AF1/112	0,00	50,00
28/02/2025	CONTROLE DES NUISIBLES 50%		GEMEENSCHAP	AF1/138	0,00	1.328,50
TOTAL :					247,26	3.213,84
666601 - SOLDE D'ARRONDI SUR LE DÉCOMPTE						
28/02/2025	Solde d'arrondi restante après répartition			DIV/17	0,00	8,27
TOTAL :					0,00	8,27
751000 - INTÉRÊTS NET DE LA BANQUE (Acte de base)						
01/04/2024	INTERETS BANCAIRES			BA2/004	0,00	-2,29
02/07/2024	INTERETS BANCAIRES			BA2/006	0,00	-1,86
02/10/2024	INTERETS BANCAIRES			BA2/009	0,00	-11,06
01/01/2025	INTERETS BANCAIRES			BA2/001	0,00	-55,02
01/01/2025	INTERETS BANCAIRES			BA2/001	0,00	-4,01
TOTAL :					0,00	-74,24
760000 - REVENUS EXCEPTIONNELLES (Acte de base)						
19/04/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	30001667	LDL GROUP	CN1/1	-14,45	-83,25
30/06/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	30002116	LDL GROUP	CN1/2	-2,26	-13,05
16/07/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	31000125	LDL GROUP	CN1/3	-2,26	-13,05
30/07/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	31000375	LDL GROUP	CN1/4	-0,88	-5,10
04/09/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	31000777	LDL GROUP	CN1/5	-2,00	-11,55
16/10/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	31001194	LDL GROUP	CN1/6	-3,72	-21,45
31/10/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	31001412	LDL GROUP	CN1/7	-19,94	-114,90
13/12/2024	REVENUS BLANCHISSERIE	31001826	LDL GROUP	CN1/9	-1,46	-8,40
30/01/2025	REVENUS BLANCHISSERIE	31002279	LDL GROUP	CN1/10	-4,71	-27,15
TOTAL :					-51,68	-297,90
TOTAL DES COÛTS SANS TVA :				114.069,94		
TOTAL TVA :				9.785,48		
TOTAL GÉNÉRAL :				123.855,42		



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/IP: 202.941

VME Jacqmain

E. Jacqmainlaan 137
1000 Brussel.
KBO: 0878.529.790

ACP Jacqmain

Boulevard E. Jacqmain
1000 Brussel.
CBE: 0878.529.790

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhal en de toegangspoort tot de autostaanplaatsen/garageboxen vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

REGLÈMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

1ÈRE PAR – RÈGLES DE VIE DANS LE BÂTIMENT

ARTICLE 1. ACCES A L'IMMEUBLE

Par sécurité, chaque résident veille à ce que la porte du hall d'entrée et la portée d'accès vers les places de stationnement / garages soient correctement refermées.

La portée d'accès de l'immeuble ne peut être ouverte que pour les connaissances, que cela soit par le parlophone ou par un autre moyen (prévention contre le cambriolage, le vol, le vandalisme et l'incendie criminel). La négligence porte atteinte à la sécurité de tous les résidents. Cette porte ne peut jamais être fermée à clé de manière à permettre l'évacuation rapide en cas d'incendie.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN	ARTICLE 2. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES
<u>Algemeen</u> In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken. <u>Gebruik van de lift</u> Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen. Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 016 226 325). <u>Gebruik van de garage</u> Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Enkel bewoners die een staanplaats hebben in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats. Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen): - o kinderen te laten spelen; - o met fietsen, moto's enz. rond te rijden; - o te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te	<u>Généralités</u> Les vélos, poussettes ou tout autre objet ne peuvent être placés dans le hall d'entrée, dans l'escalier, sur les paliers et dans les couloirs. Les parties communes du bâtiment doivent toujours rester libres. Il est également interdit de fumer dans les parties communes. <u>Utilisation de l'ascenseur</u> Chaque utilisateur veille à ce que l'ascenseur reste propre. L'ascenseur ne doit pas être utilisé par des enfants non accompagnés de moins de 12 ans. L'ascenseur ne doit pas être utilisé pour déménager. Si l'ascenseur vient à bloquer, restez calme et utilisez la sonnette de d'alarme. Le syndic doit être averti dès que possible en cas de dysfonctionnement de l'ascenseur (au numéro du bureau 016 226 325). <u>Utilisation du garage</u> Les véhicules ne peuvent être garés que sur les places de stationnement prévues à cette fin. Seuls les résidents qui disposent d'un emplacement dans le parking sous-terrain peuvent stationner leur véhicule sur l'emplacement qui leur est destiné. Dans le garage (partie privative et commune), il est formellement interdit : - o de laisser les enfants jouer ; - o de circuler en vélo, motos, etc. ; - o de fumer, d'utiliser des allumettes ou des éclairages qui fonctionnent avec une flamme ;



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/IPi: 202.941

ontsteken - o benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen; - o te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren; - o voertuigen met gasinstallatie te parkeren; - o de garagelokalen te bevuilen met vuilnis van welke aard ook. <u>Gebruik van de gemene fietsenberging</u> De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. <u>Gebruik afvoerleidingen</u> Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.	- o d'entreposer de l'essence, de l'huile, des explosifs, des produits malodorants, dangereux, nocifs ou tous autres produits inflammables. - o de se garer dans les entrées ou sorties ou sur les places prévues pour manoeuvrer ; - o de stationner des véhicules équipés d'une installation au gaz ; - o de souiller les locaux du garage avec débris de quelque nature que ce soit. <u>Utilisation de l'abri à vélo</u> L'abri à vélo ne peut servir que pour y placer des vélos et ne convient en aucun cas à l'entreposage de déchet ménager ou d'autre matériel. <u>Utilisation des écoulements</u> Les résidents utiliseront les écoulements correctement et utiliseront de la lessive liquide pour éviter de les boucher. Il est strictement interdit de se débarrasser de produits hygiéniques tels que tampons, serviettes hygiéniques et lingettes en les évacuant dans les sanitaires ou de jeter les restes de nourriture, de graisse de cuisson ou de nourriture dans les éviers, les déversoirs ou toilettes du bâtiment.
ARTIKEL 3. HUISVUIL Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer in de garage worden gesorteerd. Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom of voor de garagepoort worden neergelegd.	ARTICLE 3. ORDURES MENAGERES Les ordures ménagères doivent être triées dans le bon conteneur prévu dans le garage. Aucune ordures ménagère ne peut être jetée dans les caves, à l'entrée ou devant la porte du garage.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente. Ingeval van sluikstorten kan een schadevergoeding van € 500,- gevraagd worden, eventueel verhoogd met bijkomende kosten voor de ophaling.	Pour tous les autres déchets, vous pouvez vous rendre au parc à conteneurs de la commune. Les heures d'ouverture peuvent être consultées sur le site internet de la commune. En cas de dépôts clandestins, une indemnité de € 500,- peut être requise, éventuellement augmentée par des coûts supplémentaires occasionnés par la collecte.
ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts. Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen.	ARTICLE 4. NUISANCES SONORES Les résidents doivent faire tout le nécessaire pour ne pas déranger les voisins, tant le jour que la nuit. Aucun bruit ne peut troubler la tranquillité entre 22 h et 7 h. Tous les résidents doivent s'assurer que les nuisances sonores restent limitées lors de l'usage de la radio, de la télévision, d'instruments de musique et d'autres appareils électriques. Aucun bruit ne peut être fait dans les parties communes.
ARTIKEL 5. HUISDIEREN Kleine huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars. Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.	ARTICLE 5. ANIMAUX DOMESTIQUES Les petits animaux ne sont autorisés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent pas de nuisance aux autres résidents (bruits, odeurs ou autre désagréments). Les animaux exotiques sont interdits. La détention d'autres sortes d'animaux n'est possible que moyennant l'autorisation écrite des autres copropriétaires. En cas de nuisance, l'Assemblée Générale pourra décider, avec la majorité requise, de ne plus autoriser ledit animal.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de garageruimte en in/op andere gemene delen. Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden. Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

ARTICLE 6. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

Il est interdit de réaliser des travaux privés de bricolage de quelque nature que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, de battre des tapis, secouer des draps ou des nappes par les fenêtres ou sur les terrasses ou de jeter quoi que ce soit en bas, de laver les voitures, vélos ou autres dans le garage ou dans les autres parties communes.

Toutes les mesures doivent être prises pour maintenir ces espaces propres. Toute personne qui salit les espaces communs est tenue de les nettoyer elle-même directement.

ARTICLE 7. ORDRE DANS LE HALL D'ENTREE / CAGE D'ESCALIERS

Tout le monde doit faire le nécessaire pour maintenir l'entrée et les cages d'escaliers propres et en ordre. Les boîtes aux lettres doivent être vidées à temps. Chaque résident doit faire en sorte que les publicités superflues / non souhaitées soient évacuées à temps. Il est interdit de jeter les publicités par terre. Il est interdit d'accrocher des messages ou des affiches dans le hall d'entrée sans autorisation préalable du syndic. Il est interdit de placer quoi que ce soit dans le hall d'entrée et les cages d'escaliers. L'apposition de noms sur les boîtes aux lettres, les parlophones, dans l'ascenseur... peut être demandée auprès du syndic de manière à maintenir l'uniformité. Les frais sont à charge des résidents.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.	ARTICLE 8. DEMENAGEMENT Les objets lourds et / ou encombrants ne peuvent être montés qu'au moyen d'un élévateur. Lors du transport de biens, surtout pour les déménagements, toutes les mesures doivent être prises pour prévenir les dégâts au niveau des bordures, du hall d'entrée, de la sortie et des cages d'escaliers. Tout déménagement doit obligatoirement être signalé au syndic. Chaque nouveau résident (propriétaire ou locataire) doit se faire connaître auprès du syndic.
ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.	ARTICLE 9. APPARENCE DU BATIMENT L'apparence générale du bâtiment ne peut pas être modifiée sans autorisation écrite préalablement de l'assemblée générale. Il ne peut y avoir aucun objet suspendu ou visible au niveau des fenêtres, terrasses ou balustrades qui pourrait porter atteinte à l'esthétique du bâtiment et à son aspect ordonné.
ARTIKEL 10. VEILIGHEID – DIEFSTAL Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal erop toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.	ARTICLE 10. SECURITE - VOL Il est demandé à chaque résident de toujours fermer la porte d'entrée et le sas d'entrée. Il est toutefois interdit de fermer ces portes à clés pour ne pas engendrer des problèmes d'accès pour les services de secours (pompiers, police, docteur, etc.). Chaque résident s'assurera que la porte n'est ouverte que pour des propres visites.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen. Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.	Il est interdit d'introduire des substances inflammables, explosives ou dégageant des odeurs dans le bâtiment. Il est interdit d'utiliser des conduites de gaz en caoutchouc ou des conduites flexibles. Aucune tolérance à cet égard, même par écoulement du temps, ne peut devenir un droit acquis.
ARTIKEL 11. ALGEMENE INLICHTINGEN De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.	ARTICLE 11. INFORMATIONS GENERALES Les propriétaires-bailleurs doivent obligatoirement informer leurs locataires au sujet des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur et adapter leurs contrats de bail en fonction.
DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN A. <u>Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering</u>	PARTIE 2 - DISPOSITIONS LÉGALES A. <u>Règles relatives à la convocation, au fonctionnement et à la compétence de l'Assemblée générale</u>
ARTIKEL 12. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of	ARTICLE 12. FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. En cas de division du droit de propriété d'un lot privatif ou lorsque la



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/IPi: 202.941

Ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tijdens de 25^{ste} of 26^{ste} week van het jaar of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'une des parties intéressées et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation d'un mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Le mandataire est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participer à leurs délibérations et reçoit tous les documents émanant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de l'identité de leur mandataire.

Le syndic organise annuellement une assemblée générale pendant la période fixée pendant la 25^{ème} ou 26^{ème} semaine de l'année ou à chaque fois qu'une décision urgente dans l'intérêt de la copropriété doit être prise.

Le syndic tient également une assemblée générale à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent ensemble un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic, qui doit envoyer une convocation à tous les copropriétaires dans les trente jours qui suivent la réception de la requête. Lorsque le syndic ne donne pas de suite à cette requête, l'un des copropriétaires qui a signé cette requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/IPi: 202.941

ARTIKEL 13. BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.	ARTICLE 13. CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété au moins trois semaines avant le premier jour du délai fixé dans le présent règlement intérieur au cours duquel l'assemblée générale ordinaire doit se tenir. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points de l'ordre du jour peuvent être consultés, conformément aux règles détaillées ci-après. La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.
ARTIKEL 14. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl	ARTICLE 14. PRESIDENT ET SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Le président "dirige" l'assemblée pour ce qui est de la forme, de la procédure, du



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

déroutement et de l'ordre, alors que le syndic s'acquitte des tâches de fond.

En l'absence de candidat ou si, après deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la nomination des membres de son bureau, le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes devient de plein droit président de l'assemblée et, si plusieurs copropriétaires détiennent le même nombre d'actions, le plus âgé d'entre eux.

En plus d'un président, un secrétaire de l'assemblée doit également être désigné. L'assemblée générale peut, avec la majorité requise, décider de désigner le syndic comme secrétaire.

ARTIKEL 15. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene

ARTICLE 15. EXIGENCE DE PRESENCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 16. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars

générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 16. PROCURATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. La procuration donnée pour une assemblée générale vaut aussi pour l'assemblée générale qui est organisée parce que le quorum n'avait pas été atteint lors de la première assemblée générale, sauf stipulation contraire.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

beschikken. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.	Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.
ARTIKEL 17. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.	ARTICLE 17. VOTE A L'ASSEMBLEE GENERALE Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété fait supporter les charges d'une partie commune de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles exclusivement à certains copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, à condition toutefois que ces décisions n'affectent pas la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa part dans les charges susmentionnées. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

ARTIKEL 18. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

ARTICLE 18. COMPETENCES – MAJORITES ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des **deux tiers des voix**:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1/1 ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;

c) [...] est abrogé

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.
Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des **quatre cinquièmes des voix** :



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;	a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;	b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;	c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;	d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs
e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;	e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;	f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 ;
g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.	g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten	h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité selon les règles décrites au § 3 ;

Il est statué à l'**unanimité des voix** de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

ARTIKEL 19. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.	ARTICLE 19. PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à chaque titulaire d'un droit réel sur un lot qui, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1, alinéa 2, a le droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'entre eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.
ARTIKEL 20. MEDEDINGING Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^e BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):	ARTICLE 20. CONCURENCE L'assemblée générale décide du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4^e C. c. (à savoir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire) :



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

EUR 4000.00 - beslissing Algemene Vergadering d.d. 29/06/2011 Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.	... EUR 4000.00 - décision Assemblée Générale du 29/06/2011 Pour les marchés et les contrats supérieurs à ce montant, le syndic soumettra plusieurs devis, sur la base d'un cahier des charges établi au préalable.
ARTIKEL 21. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren. B. Regels m.b.t. de syndicus	ARTICLE 21. ASSISTANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Un copropriétaire peut se faire prêter assistance par une personne à la condition qu'il en ait informé le syndic au moins quatre jours ouvrables avec le jour de l'assemblée générale par pli recommandé. Cette personne ne peut pas diriger la discussion pendant l'assemblée générale, ni la monopoliser. B. Règles relatives au syndic
ARTIKEL 22. DE SYNDICUS 22.1 Benoeming van de syndicus en publicatie De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.	ARTICLE 22. LE SYNDIC 22.1 Nomination et publication du syndic Le syndic est désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Conformément à l'article 577-8, § 2/1 C. c., la désignation / nomination du syndic doit être inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. L'association des copropriétaires ou son syndic doit introduire une



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving. Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

22.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het

demande d'inscription auprès du guichet d'entreprise de leur choix, et cela au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour où la mission du syndic prend cours.

Une exception à cette règle est le cas où la décision de nomination ou de désignation a été prise moins de huit jours ouvrables avant la date où sa mission prend cours. Dans ce dernier cas, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables qui suivent la prise de décision de désignation ou nomination. En plus de la demande d'enregistrement, toute modification ou suppression de données doit également être communiquée à un guichet d'entreprise au choix, en indiquant la date à laquelle la modification ou la suppression est entrée en vigueur. Cette communication doit survenir selon la même procédure que lors de la demande d'inscription. Un droit d'inscription doit être payé par l'association des copropriétaires lors de chaque demande, modification ou suppression. Ce montant est indexé chaque année.

22.2 Tâches du syndic

Le syndic a pour mission :

1/ d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2/ d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

3/ d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7/ indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming

roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4/ de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5/ de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

6/ de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7/ de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is; 8/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars; 9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom 10/ desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld; 11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen voor te leggen. 12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen; 13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn	se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ; 8/ de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de ses fonctions et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ; 9/ de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété ; 10/ de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ; 11/ de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1, 1°, d) une pluralité de devis. 12/ de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ; 13/ de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y
---	---



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid

avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14/ de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15/ de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ;

16/ de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

22.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

22.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen

ARTIKEL 23. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen

pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

22.3 Résiliation anticipée de la convention de syndic

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. L'association des copropriétaires peut, en principe, révoquer le syndic sans frais, sans avoir à donner la moindre raison et sans délai de préavis, sous réserve de stipulation contraire dans le contrat de syndic.

22.4 Obligation du syndic à la fin de sa mission

Si le mandat du syndic a pris fin de quelque manière que ce soit, il est tenu de transmettre, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

C. Règles relatives au commissaire aux comptes

ARTICLE 23. COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes,



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken.

Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom

ARTIKEL 24. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door

chargé du contrôle des comptes et de la comptabilité de l'association. La commissaire aux comptes fait rapport à l'assemblée générale.

Compétences et règles de fonctionnement :

1/ Description des obligations/ mission du commissaire :

Chaque année, sur rendez-vous, le commissaire aux comptes pourra se présenter au bureau du syndic pour consulter tous les documents comptables (factures, notes de frais, relevés bancaires, documents comptables, etc).

En cas de questions ou d'incertitudes, le commissaire aux comptes peut éventuellement demander les informations manquantes ou des explications au syndic, qui s'engage à fournir les informations nécessaires à court terme au commissaire aux comptes (au moins avant l'assemblée générale à laquelle les comptes sont soumis pour approbation).

Le commissaire au compte établit un rapport écrit à propos de ses constatations et rapporte, s'il y a lieu, oralement aux copropriétaires pendant l'assemblée générale.

D. Règles relatives au Conseil de copropriété

ARTICLE 24. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werklingsregels:

1/De raad van mede-eigendom controleert de taken van de syndicus.

2/ *De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.*

3/ Het mandaat kan bezoldigd worden.

4/ Taken en verslaggeving:

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad brengt verslag uit over haar activiteiten.

obligatoirement constitué par l'assemblée générale.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider avec une majorité qualifiée des voix de la constitution d'un conseil de copropriété.

Règles de fonctionnement :

1/ Le conseil de copropriété contrôle les tâches du syndic.

2/ L'assemblée générale décide à la majorité absolue de la nomination des membres de l'assemblée de copropriété, pour chaque membre individuellement. Le mandat des membres du conseil de copropriété court jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

3/ Le mandat peut être rémunéré.

4/ Tâches et rapport:

Pour l'accomplissement de sa mission, le conseil de copropriété peut, après en avoir informé le syndic, examiner et prendre copie de tous documents ou pièces relatifs à la gestion de ce dernier ou qui sont dans l'intérêt de la copropriété.

Il peut recevoir d'autres attributions ou délégations de compétences dans la mesure où l'assemblée générale en décide ainsi à la majorité des deux tiers des voix et sans que cela ne porte atteinte aux compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences conférée par l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément mentionnés et n'est valable que pour une durée d'un an.

Le conseil remet rapport de ses activités.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

ARTIKEL 25. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. De syndicus mag hiervoor een vergoeding aanrekenen.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg op <https://be.itemsolution.com> ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen.

ARTICLE 25. POSSIBILITÉ DE CONSULTATION DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic doit faire en sorte de permettre à tous les copropriétaires de consulter tous les documents non privés ou des données relatives à la copropriété.

La mise à disposition des documents se fera au siège de l'association des copropriétaires ou au lieu où le syndic est établi.

Pour des raisons d'organisation, le copropriétaire doit pour se faire prendre un rendez-vous préalable avec le syndic ou le gestionnaire du dossier. Le syndic peut facturer des frais pour ceci.

De nombreuses informations sont mises à disposition par voix digitale a <https://be.itemsolution.com>. Dans ce dernier cas, le copropriétaire recevra, à la première demande, les données de connexion nécessaires pour y accéder.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/IPi: 202.941

DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2. De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3. De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

PARTIE 3 - POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ ACP

1. Cette politique de confidentialité explique comment l'ACP traite les données à caractère personnel des copropriétaires et/ou des locataires des parties privatives (ci-après les données à caractère personnel). L'ACP se conforme ainsi (i) au Règlement européen n° 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE (Règlement général sur la protection des données - mieux connu sous le nom de "GDPR" ou "RGPD") (ii), à la loi du 30 juillet 2018 sur la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel et (iii) aux avis et recommandations de l'Autorité belge pour la protection des données.

2. L'ACP ne traite que les données à caractère personnel qui lui sont communiquées par les copropriétaires (et/ou locataires).

3. Les données à caractère personnel sont traitées par l'ACP pour la gestion des parties communes (y compris la convocation à l'assemblée générale), ainsi que pour permettre des interventions urgentes de tiers dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou locataires. Le fondement de ce traitement est basé sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (y compris les articles 577-6 §2 et §3, 577-8, 8°, 11° et 16°, et 577-10 §1/1 §1 C. c.). Le consentement des copropriétaires (en approuvant le règlement d'ordre intérieur) et des locataires (en approuvant le bail auquel le règlement d'ordre intérieur est joint) constitue un fondement supplémentaire pour ce traitement.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

4. De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5. De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6. De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

4. Les données personnelles seront communiquées au syndic de l'ACP. Les données personnelles seront également communiquées à des tiers en cas d'interventions urgentes dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou des locataires.

5. Les données à caractère personnel seront conservées pendant la durée de la copropriété et/ou de la location, et pendant 10 ans après que la copropriété et/ou la location ait pris fin.

6. L'ACP s'engage à préserver la confidentialité des données à caractère personnel et à prendre des mesures de sécurité pour prévenir la perte, l'utilisation abusive ou la falsification des données à caractère personnel.

7. Chaque copropriétaire et/ou locataire peut toujours obtenir accès aux données à caractère personnel qui le concernent auprès de l'ACP. Les données incorrectes seront corrigées par l'ACP à la première demande. Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit de supprimer certaines données à caractère personnel traitées par l'ACP uniquement sur base du consentement (en l'absence de fondement légal).

Chaque copropriétaire et/ou locataire a également le droit de restreindre le traitement de certaines données à caractère personnel ou de s'opposer à certains traitements.

Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit d'obtenir ses données à caractère personnel ou de les transférer à une nouvelle ACP.



L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
immo@verimass.be

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGREES
GESTION BATIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/PI: 202.941

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: immo@verimass.be. Bij klachten over het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

8. Si vous avez des questions ou des préoccupations par rapport à la politique de confidentialité de l'ACP, veuillez prendre contact avec l'ACP au moyen de l'adresse e-mail suivante : immo@verimass.be. En cas de plaintes concernant la politique de confidentialité de l'ACP, vous pouvez contacter l'Autorité de protection des données (www.autoriteprotectiondonnees.be).

Voor ontvangst op:

De huurder

Handtekening

Pour reception

Le locataire:

Signature: