

Association des copropriétaires
de la résidence
FEYDER
Rue de la longue haie n°6
1000 - BRUXELLES
N° BCE : **817.650.414**

Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 7 JUIN 2023
PROCES-VERBAL**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

15	copropriétaires présents sur 30, totalisant	5.772 /	10.000 quotités	(soit 58%)
8	copropriétaire(s) représenté(s) sur 30, totalisant	2.303 /	10.000 quotités	(soit 23%)
23	copropriétaires présents et représentés sur 30, totalisant	8.075 /	10.000 quotités	(soit 81%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, 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. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : info-uccle@nexity-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
6. Présentation nouveau projet du bureau d'architecture Lowette
7. Présentation du budget nécessaire aux travaux proposés

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Van de velde pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Large handwritten signature in blue ink.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur Ruiz pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h08 heures sous la présidence de Monsieur Van de velde , assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par François Fieschi et Luc Vandenplas , gestionnaires qui rédigent le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues du dépouillement des bulletins de vote.							
N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge membres CC	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge comm.comptes	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge syndic	50,00%	6.868	288	0	95,98%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Boucheron	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Monsieur Vandevelde	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Monsieur Stretz	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC : Madame ou Monsieur	50,00%	0	3.731	3.218	0,00%	refusé
6.2.1	Désignation comm.Cptes Monsieur Kaminski	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
6.2.2	Désign.comm. Cptes Madame ou Monsieur	50,00%	0	4.030	2.857	0,00%	refusé
6.3	Mandat CC choix comm.cptes prof.	66,66%	328	6.828	0	4,58%	refusé
6.4	Mandat CC choix exp. CDCA	66,66%	6.868	288	0	95,98%	accepté
6.4.1	Mandat CC signature contrat expert	66,66%	6.792	0	364	100,00%	accepté
6.5	Mandat syndic	50,00%	6.792	0	364	100,00%	accepté
6.5.1	Approbation tarif complém.	50,00%	2.336	4.286	534	35,28%	refusé
6.5.2	Approbation du contrat syndic	50,00%	2.624	3.998	534	39,63%	refusé
6.5.3	Mandat CC signature contrat syndic	66,66%	7.156	0	0	100,00%	accepté
6.5.4	Mandat syndic contrat récurrent annuel	50,00%	6.868	288	0	95,98%	accepté
6.5.5	Mandat syndic fournisseur énergie	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
6.5.6	Renouvellement enveloppe budget	66,66%	7.156	0	0	100,00%	accepté
7.2	Accord nouveaux trav. Proposés	80,00%	6.479	677	0	90,54%	accepté
7.2.1	Accord augm. Budget travaux	66,66%	925	6.231	0	12,93%	refusé
7.2.2	Limitation extension permis	50,00%	6.828	328	0	95,42%	accepté
7.2.3	Ratification ext. Permis étendu	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
7.2.4	Poursuite mission architecte nouveau CDCA	50,00%	328	6.828	0	4,58%	refusé
7.2.5	Acceptation honoraires architectes	50,00%	328	6.828	0	4,58%	refusé
7.2.6	Non poursuite, acceptation honoraires	50,00%	0	6.828	328	0,00%	refusé
7.2.7	Mandat syndic dmde prime	50,00%	6.559	597	0	91,66%	accepté
7.2.8	Accord chasseur de prime	50,00%	6.559	597	0	91,66%	accepté
7.2.9	Travaux primes collectives	66,66%	6.559	597	0	91,66%	accepté
7.3	Clarification franchise	66,66%	6.623	0	533	100,00%	accepté
8.1.1	Recours conseiller techn. Bornes	50,00%	2.921	3.731	504	43,91%	refusé
8.1.2	Autorisation provisoire bornes	50,00%	0	6.443	364	0,00%	refusé
8.2	Obligation chemin câble proximus	50,00%	6.205	288	663	95,56%	accepté
9.3.2	Fixation fds réserve	50,00%	6.828	328	0	95,42%	accepté
9.3.3	Financement décisions AG	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté
9.3.4	Financement fds spécial	50,00%	2.525	4.631	0	35,29%	refusé
9.4	Approbation budget	50,00%	7.156	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le rapport se fera oralement en séance.

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

1 et 2

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **02/05/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **57,44 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **367 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **138,15 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **293 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **5.364,75 €** et **61.887,35 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **75.172,3 €**.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

3

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	63 600.00	62 751.35	-848.65
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	12 286.15	-713.85
TOTAL	76 600.00	75 037.50	-1 562.50
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-2.04%

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Remplacement extracteurs	2 974.85
	Remplacement extincteurs	1 686.50
2-000-10	Peinture hall ascenseurs	778.04
2-600-00	Remplacement vannes isolement - by pass adoucisseur	2 205.45
TOTAL		7 644.84

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Mise en conformité des statuts**

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	127 992.38
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	20 000.04
Intérêts retard propriétaires	160.15
Indemnités emm/dém	800.00
Total des apports	20 960.19
Prélèvements sur l'exercice	
	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	148 952.57

3.8. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le permis est valable jusqu'au 14 octobre 2034.

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/03/2023 (période du 01/04/2022 au 31/03/2023)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

4

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Kaminski, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame Boucheron - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.2. Madame Vandeveldé - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.3. Monsieur Stretz - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.4. Prénom Nom - Majorité absolue **REFUSE**

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur Kaminski - Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue **SANS OBJET**

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3 **REFUSE**

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

6.4.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le syndic – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue **REFUSE**

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1^{er} qui stipule que :

« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 6 mai 2002 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

6.5.2. Approbation du contrat de syndic établi par Lamy Belgium – Majorité absolue **REFUSE**

6.5.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le syndic – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

En vue d'éviter toutes équivoques et d'en faciliter la compréhension, le modèle de contrat de syndic proposé par Lamy se présente en deux parties qui, ensemble, constitue la convention.

La première, dénommée « conditions particulières », détaille les éléments spécifiques de la copropriété, la deuxième, intitulée « conditions générales », reprend en détail les prestations et les services auxquels s'oblige le syndic outre le descriptif des pouvoirs, des responsabilités et des garanties qu'offre un syndic professionnel.

La convention décrit également de manière plus détaillée la composante des honoraires et frais, les modalités en cas de révocation et les processus de décharge. Enfin, il est fait état du droit applicable, et de la désignation des cours et tribunaux compétents en cas de litiges.

Même s'il existe aujourd'hui un contrat écrit, il apparaît que les nombreuses modifications du Code civil imposent la signature d'un nouveau contrat.

A noter que la signature du nouveau contrat n'entraînera pas d'augmentation des honoraires et frais administratifs forfaitaires actuellement pratiqués (Phrase à supprimer si le point suivant est inscrit à l'OJ).

6.5.4. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

6.5.5. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue **ACCEPTE**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.5.6. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Travaux de réfection de la façade

Pour rappel, le permis d'urbanisme initial a été refusé entre-autres pour ceci :

- considérant que la façade de l'immeuble, côté rue de la Longue Haie, est actuellement revêtue d'un bardage en bois foncé, qui a mal vieilli et présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que le matériau choisi pour le nouveau revêtement de façade est un bardage en panneaux stratifiés de ton gris foncé, plus résistant aux intempéries et aux graffitis, et nécessitant moins d'entretien que le bois ;
- considérant cependant que ce type de matériaux artificiels ne présente pas les qualités esthétiques requises en ZICHEE ;
- considérant qu'à l'occasion de ces travaux, l'isolation de la façade avant sera également remplacée aux étages par un isolant plus performant ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que le projet prévoit également de remplacer la façade rideau en bois allant du 1^{er} au 9^{ème} étage par des châssis en aluminium de ton brun clair et des panneaux stratifiés de même teinte que les châssis pour les allèges ;
- considérant que la façade rideau actuelle présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que la situation projetée permet de conserver l'aspect général et la cohérence de la façade existante ;
- considérant que le remplacement de la façade rideau permet d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment ;
- considérant que l'aluminium nécessite peu d'entretien ;
- considérant que la teinte choisie pour la nouvelle façade rideau n'est pas en harmonie avec les constructions présentes dans la rue de la Longue Haie ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les matériaux et teintes de la nouvelle façade afin de mieux s'intégrer au contexte bâti ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Un nouveau projet a été proposé et accepté suite à ce refus lors de l'assemblée générale du 14 octobre 2021 avec la résolution suivante :

8.3.1. Approbation du nouveau projet présenté en séance par l'architecte Lowette – Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Mr Lowette devra s'assurer au niveau de l'urbanisme que la partie basse est optionnelle et non obligatoire. De même pour le remplacement des châssis du côté de la rue du Président.

Pour rappel également lors de l'assemblée du 10 septembre 2018, voici ce qui avait été décidé et accepté :

Le budget sera de 175.000 € HTVA à 10% prêt et Hors budget étude.

Ce dernier devra ventiler les coûts de son étude et son cahier des charges entre ce qui concerne l'aspect privatif et l'aspect commun.

Cette ventilation se fera donc en fonction de la surface.

Suite au conseil de copropriété du 13 mars 2023, il doit être pris en compte que :

Le budget annoncé en 2018 est passé de 175.000 euros à 190.000 euros htva et hors frais d'étude

Que suite au refus du permis d'urbanisme, un permis étendu a été demandé et accepté ; à savoir des travaux supplémentaires comme :

- Travaux au RDC (Longue Haie N°6)
- Remplacement des châssis de l'ensemble du bâtiment (Longue haie + président + intérieur d'ilot)

L'explication des raisons du refus du premier permis ainsi que la proposition du nouveau projet répondant aux remarques de la commission de concertation ont déjà été présentés et discutés lors de l'AGE du 14/10/2021. L'assemblée générale de ce jour va donc devoir se prononcer sur l'acceptation ou non des travaux qui devraient avoisiner le 1.149.702,50 € ttc.

En référence à ce document, le budget total s'élève donc à 1.084.625 € (HTVA et frais de bureau) dont :

- 190.993 € pour les parties communes
- 893.632 € pour les parties privatives

En d'autres termes et pour tenter d'éclairer les copropriétaires, nous pouvons estimer les montants ainsi (HTVA et frais de bureau) :

- 190.993 € pour la copropriété = partie commune
- 26.000 € x 33 appartements (excepté penthouse) = partie privative
- 35.000 € x 1 appartement (pour le penthouse) = partie privative

Ces travaux sont nécessaires après 25 ans afin de préserver la santé du bien dans sa globalité.

Un premier point de vote devra ratifier l'extension du permis étendu déjà livré

Un deuxième point de vote devra confirmer la poursuite de la mission de l'architecte Lowette en ce y compris l'avenant au niveau de ses honoraires ainsi que son budget estimatif et la confirmation de la réalisation d'un cahier des charges ainsi qu'un appel d'offres par ce dernier.

L'architecte Lowette souhaite que soit précisé que dans le cas d'une non poursuite de la mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires (cfr PU étendu et accepté par l'AGE du 14/10/2021) càd honoraires recalculés sur le budget étendu de 1.084.625 € htva

Un point de vote nécessitant la majorité des 4/5 liés aux travaux proposés sera également prévu puisque ceux-ci changeront l'aspect et l'esthétique de l'immeuble

Il faudra également prévoir une ventilation entre ce qui est privé ou commun et proposer un tableau précisant le montant lié aux quotités de chacun des appartements concernés pour en faciliter la compréhension.

Il sera également prévu un tableau prévisionnel de remboursement en terme d'emprunt potentiel même si une petite partie du fonds de réserve pourra être prélevé en cas d'acceptation (pour infos le montant du fonds de réserve à ce jour est de 148.952,27 €, de sorte que 50.000 euros pourrait être prélevé).

Si l'ensemble de ces points sont acceptés, il y aura une deuxième assemblée générale permettant de choisir le fournisseur sur base du cahier des charges et de l'appel d'offres réalisé par le bureau Lowette ; le mode de financement de ces travaux sera bien entendu proposé puisqu'il faudra probablement un emprunt.

Si ces points sont refusés, le syndic précise qu'il devra prendre des mesures conservatoires en tout état de cause pour éradiquer les infiltrations et si nécessaire organiser un appel de fonds extraordinaire.

7.2. Accord pour les nouveaux travaux proposés qui changeront l'aspect et l'esthétique de l'immeuble – Majorité 4/5

ACCEPTÉ

Ce point de vote concerne uniquement la façade bardage y compris le rez-de-chaussée

7.2.1. Accord de l'augmentation du budget nécessaire à la réalisation des travaux proposés pour un montant de 1.149.702,50 € ttc – Majorité 2/3

REFUSE

Ces travaux se répartissent comme suit :

- 190.993 € htva pour les parties communes
 - 893.632 € htva pour les parties privatives
- Cela s'entend hors frais d'architecte et d'honoraires de suivi des travaux par le syndic.

7.2.2. Limitation de l'extension du permis à la façade en bois et au bow window (en ce compris l'ensemble des châssis) – Majorité absolue

ACCEPTÉ

7.2.3. Ratification de l'extension du permis étendu livré suite au refus du permis initial – Majorité absolue
ACCEPTÉ

7.2.4. Poursuite de la mission de l'architecte avec la réalisation d'un nouveau cahier des charges et la réalisation d'un nouvel appel d'offres basé sur le nouveau projet et budget revus- Majorité absolue
REFUSE

Ce point de vote concerne le projet global et non le projet initial.

7.2.5. Acceptation de la réadaptation des honoraires de l'architecte selon le nouveau budget pour un montant total de 146.310 € ttc – Majorité absolue
REFUSE

7.2.6. En cas de non-poursuite de la mission de l'architecte, acceptation des honoraires calculés à savoir 146.310 € ttc - Majorité absolue
REFUSE

7.2.7. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue
ACCEPTÉ

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE98 1030 1314 6093

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

7.2.8. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue
ACCEPTÉ

7.2.9. Travaux susceptibles de pouvoir bénéficier de primes collectives ou individuelles - Majorité de 2/3
sauf s'il s'agit de travaux conservatoires !
ACCEPTÉ

Sous certaines conditions, les copropriétaires peuvent bénéficier d'une prime à titre individuel pour effectuer des travaux de rénovation aux parties communes. Veuillez-vous informer auprès des instances compétentes en la matière afin de vous assurer que vous rentrez dans les conditions d'octroi des primes.

7.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3**ACCEPTE**

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**8.1. Information relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique**

8.1.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité absolue **REFUSE**

8.1.2. Autorisation de pouvoir installer provisoirement - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne individuelle de rechargement à charge lente raccordée sur son compteur d'électricité - afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect de toutes les obligations légales en vigueur qui en découlent et de la prise en charge de leurs coûts – Majorité absolue **REFUSE**

8.2. Obligation dans le cadre de l'installation de la fibre optique d'utiliser le même chemin de câble que ce qui a déjà été réalisé par Proximus dans les autres étages – Majorité absolue **ACCEPTE**

En cas de force majeure, dans la mesure où il serait impossible d'utiliser techniquement les gaines téléphoniques existantes, l'AG autorise le placement tel qu'expliqué ci-dessus avec si possible une attention particulière à l'esthétique.

9. Comptabilité du nouvel exercice**9.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif****Échéance - Rappels**

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la débiton, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

9.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

9.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

9.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
75 037.50 €	5%	3 751.88 €	3 752 €
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			148 952.57
Apports	Dotation obligatoire		3 751.88 (*)
	Dotation complémentaire		16 248.12 (*)
		Total des apports	20 000.00
Prélèvements			(*)
	Total des prélèvements		0.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			168 952.57

(*) : sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

9.3.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 20.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les

échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

9.3.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

9.3.4. Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette.

9.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue **ACCEPTE**

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

9.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	63 600	63 600	12	5 300	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000	13 000	12	1 083.33	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	76 600	76 600		6 383.33	0.00%
Apport fonds de réserve	20 000	20 000	12	1 666.67	0.00%
TOTAL	96 600	96 600		8 050.00	0.00%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h01

Etabli le 7 juin 2023

Messieurs Fieschi et Vandenplas Monsieur Ruiz-Risueno

Monsieur Van de velde

Le syndic

Le secrétaire de séance

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de juin 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Association des copropriétaires de la résidence FEYDER - Assemblée générale du 07/06/2023

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	5.3	6.1.4	6.2.2	6.3	6.4	6.4.1	6.5	6.5.1	6.5.2	6.5.4	7.2	7.2.1	7.2.2	7.2.4	7.2.5	7.2.6	7.2.7	7.2.8	7.2.9	7.3	8.1.1	8.1.2	8.2	9.3.2	9.3.4
BERBEL FERNANDEZ d/o LAMY Ucal	C	C	C	C								C		C	C	C	C	C			A	C	C		C
BOUCHERON	C	C	C	C								C		C	C	C	C					A	C		C
CHAPIUS-FESALBON		C	C	C				C	C			C		C	C	C	C					C			C
CHODA		A	A	C				C	C			C		C	C	C	C								C
DEDAPPER Hilde		A	A	C								C		C	C	C	C					C			C
DEVOS d/o Mme Sofie DEVOS	C	A	A	C	C			C		C		C		C	C	C	C					C			C
ELIACIK Zeki		A	A	C								C		C	C	C	C					C			C
FATTOUCH Michel d/o FATTOUCH M		C	C	C				C	C			C		C	C	C	C			A		C			C
KAMANDA Annie			A	C				C	C			C		C	C	C	C					C			C
KAMINSKI Bernard		C	C	C				C	C			C		C	C	C	C					C			C
KURT-ROMERO SEANIE		C	C	C		A	A	C	C			C		C	C	C	C					A	A		C
LUDAIN-STRETZ		C	C	C				C	C			C		C	C	C	C					C			C
MAMET-CAMUS		C	C	C				C	C			C		C	C	C	C					C			C
MARIS Philippe		A	A	C				C	C			C		C	C	C	C					C			C
MORENO		C	C	C				C	C			C		C	C	C	C					C			C
RUIZ-RISUENO MONTOYA		A	C	C				A	A			C		C	C	C	C					C	A		C
SMISMANS		A	A	C				A	A			C		C	C	C	C					C			C
STANO Thomas		C	C	C				A	A			C		C	C	C	C					A	C		C
TIBERINI		A	A	C								C		C	C	C	C					C			C
VAN CAMP-BISSCHOP		A	A	C							C		C	C	C	A	C					C			C
VAN DE VELDE		C	C	C								C		C	C	C	C					C			C
WERPIN-MOTTE		A		C				C	C			C		C	C	C	C					C			C






Vereniging van mede-eigenaars
van de residentie
FEYDER
Lange Haagstraat 6
1000 - BRUSSEL
KBO NR. : **817.650.414**

Lamy Belgium nv
Agentschap UKKEL
Diepestraat 21/23
1180 BRUSSEL

KBO NR. : **0430 800 556**

**GEWONE ALGEMENE VERGADERING BIJEENGEROEPEN OP 7 JUNI 2023
PROCES-VERBAAL**

Na controle van de aanwezigheden, de volmachten en de stemrechten, telt de vergadering :

15	Aanwezige mede-eigenaars op 30	5 772 / 10000 kwotiteiten	(hetzij 58%)
8	Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 30	2 303 / 10000 kwotiteiten	(hetzij 23%)
23	Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 30	8 075 / 10000 kwotiteiten	(hetzij 81%)

Daar de vergadering regelmatig werd opgeroepen en het dubbele quorum, zoals voorzien door de wet (Art. 3.87 § 5) bereikt werd, kan zij rechtsgeldig over haar dagorde beraadslagen, zoals bepaald in de oproepingsbrief gericht aan alle mede-eigenaars.

Bij de ondertekening van de aanwezigheidslijst, heeft elke eigenaar of mandataris een stembiljet ontvangen met de formulering van de verschillende punten waarover hij uitgenodigd wordt zich uit te spreken tijdens de vergadering.

Enkel de genummerde punten die vermeld staan in witte letters op zwarte achtergrond werden ter stemming van de algemene vergadering voorgelegd en te dien titel vermeld in het op te stellen proces-verbaal der beslissingen. De andere punten worden ter informatieve titel gegeven en zullen niet noodzakelijkerwijze in het proces-verbaal worden opgenomen.

Wij herhalen dat wij de mede-eigenaars standaard bij aangetekend schrijven dienen op te roepen voor de algemene vergadering (uittreksel van de Wet op de mede-eigendom) : « *De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, 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. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.* »

De mede-eigenaars die voortaan hun bijeenroeping via e-mail of bij gewone post wensen te ontvangen, kunnen hierom verzoeken op het hiernavolgend e-mailadres : info-uccle@nexity-belgium.be (graag vermelding van de referentie van het betrokken kavel).

NR. BIJLAGE(N) GEVOEGD AAN DE DAGORDE

1. Vervaldagen van de lopende contracten
2. Tabel met een simulatie van de gedane energiebesparingen dankzij de kadercontracten van Lamy ten aanzien van de huidige marktprijzen
3. Vergelijkende lastentabel van de afgesloten lasten en voorziene budget van de lopende lasten voor het nieuwe boekjaar
4. Verslag over de rekeningen van het afgesloten boekjaar
5. Tarief voor de bijkomende prestaties van de syndicus niet gedekt door de erelonen en forfaitaire administratieve kosten
6. Voorstelling van het nieuwe ontwerp van architectenbureau Lowette
7. Voorstelling van het vereiste budget voor de voorgestelde werken

Deze documenten zijn bijlagen welke integraal deel uitmaken van het proces-verbaal van beslissingen waarnaar moet worden verwezen voor de voorstelling van de overeenkomstige punten.

1. Benoeming van de Voorzitter van de algemene vergadering – Absolute meerderheid

De algemene vergadering aanvaardt zonder enige tegenkanting de benoeming van Mijnheer Van de velde als voorzitter van de vergadering.

2. Benoeming van de secretaris – Absolute meerderheid

De secretaris heeft als taak de aanwezigheden en volmachten na te gaan evenals over te gaan tot controle van de stemmingen.

Overeenkomstig het Burgerlijk wetboek, verzekert de syndicus de opmaak van het proces-verbaal.

De algemene vergadering aanvaardt zonder enige tegenkanting de benoeming van Mijnheer Ruiz als secretaris van de vergadering.

De zitting wordt geopend om 18u08 onder het voorzitterschap van Mijnheer Van de velde, bijgestaan door de leden van de raad van mede-eigendom die samen het bureau van de vergadering vormen en van de syndicus, de NV Lamy Belgium – Agentschap Ukkel, vertegenwoordigd door François Fieschi en Luc Vandenplas, beheerders, die instaan voor de opmaak van onderhavig proces-verbaal.

Vervolgens wordt de dagorde, zoals voorkomende in de oproepingsbrief, aangehaald. Na beraadslaging neemt de algemene vergadering volgende beslissingen voortkomende uit de telling van de stembiljetten.							
PUNT NR.	BESLISSING TER STEMMING VOORGELEGD	VEREISTE QUORUM	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTATEN	
4.2	Goedkeuring van de rekeningen	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
5.1	Kwijting leden RvM	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
5.2	Kwijting rekencommissaris	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
5.3	Kwijting syndicus	50,00%	6 868	288	0	95,98%	aanvaard
6.1.1	Mandaat RvM : Mevrouw Boucheron	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.2	Mandaat RvM : Mijnheer Vandevelde	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.3	Mandaat RvM : Mijnheer Stretz	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.4	Mandaat RvM : Mevrouw of Mijnheer	50,00%	0	3 731	3 218	0,00%	geweigerd
6.2.1	Benoeming rekencomm. Mijnheer Kaminski	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
6.2.2	Benoeming rekencomm. Mevrouw of Mijnheer	50,00%	0	4 030	2 857	0,00%	geweigerd
6.3	Mandaat RvM keuze prof. rekencomm.	66,66%	328	6 828	0	4,58%	geweigerd
6.4	Mandaat RvM keuze desk. lastenboek	66,66%	6 868	288	0	95,98%	aanvaard
6.4.1	Mandaat RvM ondertekening contract desk.	66,66%	6 792	0	364	100,00%	aanvaard
6.5	Mandaat syndicus	50,00%	6 792	0	364	100,00%	aanvaard
6.5.1	Goedkeuring actualisering tarief	50,00%	2 336	4 286	534	35,28%	geweigerd
6.5.2	Goedkeuring van het contract syndicus	50,00%	2 624	3 998	534	39,63%	geweigerd
6.5.3	Mandaat RvM ondertekening contract syndicus	66,66%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
6.5.4	Mandat syndicus jaarlijks terugk. contracten	50,00%	6 868	288	0	95,98%	aanvaard
6.5.5	Mandaat syndicus energieleverancier	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
6.5.6	Hernieuwing budgettaire omslag	66,66%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
7.2	Akkoord nieuw voorgestelde werken	80,00%	6 479	677	0	90,54%	aanvaard
7.2.1	Akkoord verhoging werkenbudget	66,66%	925	6 231	0	12,93%	geweigerd
7.2.2	Beperking uitbreiding vergunning	50,00%	6 828	328	0	95,42%	aanvaard
7.2.3	Bekrachtiging uitbreiding vergunning	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
7.2.4	Verderzetting opdracht architect nieuw lastenboek m	50,00%	328	6 828	0	4,58%	geweigerd
7.2.5	Aanvaarding erelonen architecten	50,00%	328	6 828	0	4,58%	geweigerd
7.2.6	Niet-verderzetting, aanvaarding erelonen	50,00%	0	6 828	328	0,00%	geweigerd
7.2.7	Mandaat syndicus premieaanvraag	50,00%	6 559	597	0	91,66%	aanvaard
7.2.8	Akkoord premiejager	50,00%	6 559	597	0	91,66%	aanvaard
7.2.9	Werken collectieve premies	66,66%	6 559	597	0	91,66%	aanvaard
7.3	Verduidelijking vrijstelling	66,66%	6 623	0	533	100,00%	aanvaard
8.1.1	Beroep op technisch adviseur laadpalen	50,00%	2 921	3 731	504	43,91%	geweigerd
8.1.2	Voorlopige toelating laadpalen	50,00%	0	6 443	364	0,00%	geweigerd
8.2	Verplichting kabelgoot Proximus	50,00%	6 205	288	663	95,56%	aanvaard
9.3.2	Vaststelling reservefonds	50,00%	6 828	328	0	95,42%	aanvaard
9.3.3	Financiering beslissingen AV	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard
9.3.4	Financiering bijzondere opvraging	50,00%	2 525	4 631	0	35,29%	geweigerd
9.4	Goedkeuring budget	50,00%	7 156	0	0	100,00%	aanvaard

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

3.1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak

Het verslag zal mondeling ter zitting worden gegeven.

3.2. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracten

1 en 2

Een analyse van de contracten wijst uit dat er thans geen marktstudie gerechtvaardigd is.

De syndicus wil de mede-eigenaars geruststellen voor wat betreft de spectaculaire stijging van de energieprijzen. In het kader van het mandaat dat u hem hebt toegekend, heeft hij beslist om in maart 2020 de energiecontracten opnieuw te onderhandelen, hetzij aan het begin van de Covid-19 pandemie, op een moment waarop de gas- en elektriciteitsmarkten historisch laag waren.

Teneinde de lasten van de mede-eigendom stabiel te houden, vond de syndicus het oordeelkundig om vaste tarieven te ondertekenen die zullen gelden tot 31/12/2023.

De markten zijn op **02/05/2023** als volgt geëvolueerd voor het « onderhandelbaar » gedeelte van de prijs, namelijk deze met betrekking tot de kostprijs van de energie (elektriciteit/gas) die slechts een gedeelte van de totale factuur vertegenwoordigt :

Gas : in de gebouwen met een gasaangedreven collectief verwarmingssysteem vertegenwoordigen de hieraan gerelateerde kosten een belangrijk deel van het werkingsbudget van de mede-eigendom.

Het door de syndicus onderhandelde contract werd ondertekend op 24/03/2020, op het moment waarop de groothandelsmarkt voor gas **12,29 €/MWh** bedroeg tegenover **57,44 €/MWh** vandaag (energieprijs) – hetzij een stijging van ongeveer **367 %**.

Elektriciteit : het door de syndicus onderhandelde contract werd eveneens ondertekend op 24/03/2020, op het moment waarop de groothandelsmarkt **35,07 €/MWh** bedroeg tegenover **138,15 €/MWh** vandaag (energieprijs) - hetzij een stijging van ongeveer **293 %**.

Volgens de tabellen met een simulatie van de geplande besparingen over het jaar 2022 door een vergelijking van de marktprijzen met de thans door de mede-eigendom betaalde prijzen, vertegenwoordigt dit een besparing van **5.364,75 €** et **61.887,35 €** respectievelijk voor elektriciteit en gas, hetzij in totaal **75.172,3 €**.

3.3. Gerechtelijke procedure(s) – Lopende geschillen – Invordering van schulden

Er zijn thans geen gerechtelijke procedures, noch lopende geschillendossiers.

3.4. Samenvatting van de vergelijkende uitgaventabel van de gewone uitgaven (art. 3.89 § 4 16°)

3

Voor de voorstelling van dit punt wordt verwezen naar de inhoud van de bijlage waarvan melding op de eerste pagina van onderhavig document.

RUBRIEK	Budget	Verwezenlijkt	Vershil
Kosten "huurders" volgens gebruik	63 600,00	62 751,35	-848,65
Kosten "eigenaars" volgens gebruik	13 000,00	12 286,15	-713,85
TOTAAL	76 600,00	75 037,50	-1 562,50
Hetzij een verschil in percentage van :			-2,04%

3.5. Te noteren bewaringskosten en werken buiten beslissing(en) van de algemene vergadering

Volgens de lastenafrekening moeten de hiernavolgende bijzondere uitgaven worden genoteerd :

Rubriek	Commentaar	Incl. btw
2-000-01	Vervanging afzuigsysteem	2 974,85
	Vervanging brandblussers	1 686,50
2-000-10	Schilderwerk lifthal	778,04
2-600-00	Vervanging afsluitkleppen - by pass waterverzachter	2 205,45
TOTAAL		7 644,84

3.6. Opvolging van de uitvoering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering

De lastenafrekening vermeldt geen uitgaven aangaan in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering.

Nog niet uitgevoerde of gedeeltelijk uitgevoerde beslissingen:

- **Aanpassing van de statuten**

3.7. Situatie van het reservefonds

Saldo bij heropening van het boekjaar	127 992,38
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	20 000,04
Verwijlinteressen eigenaars	160,15
Intrek-/verhuisvergoeding	800,00
Totaal inbreng	20 960,19
Afnames tijdens het boekjaar	
	0,00
Totaal afnames tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	148 952,57

3.8. Informatie aangaande het dossier « milieuvergunning » thans in onderzoek

Bevoegd organisme : B.I.M. (Brussels Instituut voor Milieubeheer)

Toepassingsgebied : bepaalde uitrustingen aanwezig in een gebouw moeten het voorwerp uitmaken van een milieuvergunning of een verklaring. Elk gebouw, ongeacht zijn bestemming, uitgerust met één of meerdere van deze geklasseerde installaties moet het voorwerp uitmaken van een milieuvergunning.

Installaties die het voorwerp kunnen uitmaken van klassement : centrale verwarming, binnengarage,

Vervaltermijn van de milieuvergunning : de vergunningen hebben een beperkte duur. Voor wat betreft de vergunningen daterende van vóór 1994, hun duurtijd bedroeg 30 jaar (commodo/incommodo), sindsdien werd deze termijn bepaald op 10 jaar, en vervolgens op 15 jaar. Een « oude » vergunning moet hernieuwd worden, m.a.w. een volledig nieuwe aanvraag moet bij de gemeente worden ingediend.

Termijnen :

- Vergunning klasse 2 : hernieuwing 6 maanden vóór de vervaldag
- Vergunning klasse 1B : hernieuwing 1 jaar vóór de vervaldag
- Vergunning klasse 1A : nieuwe volledige aanvraag 1,5 jaar vóór de vervaldag

Stand van zaken van het dossier ten aanzien van de verschillende punten vermeld in de vergunning :

De vergunning is geldig tot 14 oktober 2034.

4. Verslag en goedkeuring van de rekeningen afgesloten op 31/03/2023 (periode van 01/04/2022 tot 31/03/2023)

4.1. Verslag van de rekencommissaris of van het college van rekencommissarissen

4

In uitvoering van het mandaat dat hem werd toevertrouwd tijdens de laatste algemene vergadering, verklaart Mijnheer Kaminski die is overgegaan tot het nazicht van de rekeningen dat hij geen vergissingen of vergetelheden heeft vastgesteld. Hij beveelt bijgevolg de vergadering aan de rekeningen goed te keuren.

4.2. Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het afgesloten boekjaar hun spreiding in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid **AANVAARD**

5. Kwijting van de rekeningen en van het beheer van het boekjaar

5.1. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid **AANVAARD**

5.2. Kwijting aan de rekencommissaris – Absolute meerderheid **AANVAARD**

5.3. Kwijting aan de syndicus – Absolute meerderheid **AANVAARD**

6. Verkiezingen & mandaten

6.1. Mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.1.1. Mevrouw Boucheron - Absolute meerderheid AANVAARD

6.1.2. Mevrouw Vandevelde - Absolute meerderheid AANVAARD

6.1.3. Mijnheer Stretz - Absolute meerderheid AANVAARD

6.1.4. Voornaam Naam - Absolute meerderheid GEWEIGERD

6.2. Benoeming van de rekencommissaris of van het college van commissarissen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn – Absolute meerderheid

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.2.1. Mijnheer Kaminski - Absolute meerderheid AANVAARD

6.2.2. Voornaam Naam - Absolute meerderheid Z.VOORWERP

6.3. Keuze van een professionele commissaris der rekeningen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn, bij gebreke aan kandidaat voor voorgaand punt of indien de algemene vergadering er één wenst bij te voegen aan de aangestelde kandida(a)t(en) - Mandaat aan de raad van mede-eigendom – 2/3 meerderheid GEWEIGERD

6.4. Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de keuze van de deskundigen voor de opmaak van de lastenboeken – 2/3 meerderheid AANVAARD

Er zij aan herinnerd dat de algemene vergadering het bedrag van de opdrachten en contracten op basis van dewelke een mededinging wordt opgelegd heeft vastgesteld op **15.000 €**.

6.4.1. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om de vereniging van mede-eigendom te vertegenwoordigen bij de ondertekening van het contract met de syndicus – 2/3 meerderheid AANVAARD

6.5. Mandaat van de syndicus : de NV Lamy Belgium / Agentschap Ukkel – Absolute meerderheid AANVAARD

De stemming heeft betrekking op de hernieuwing van het mandaat van de syndicus tot aan de volgende gewone algemene vergadering.

6.5.1. Goedkeuring van de actualisering van het tarief van Lamy Belgium voor de bijkomende prestaties niet gedekt door de erelonen en forfaitaire bureaunkosten – Absolute meerderheid GEWEIGERD

Dit punt staat vermeld op de dagorde op initiatief van de syndicus om te voldoen aan het uittreksel van het artikel 3.89 § 1 dat bepaalt :

« De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering. »

Het schriftelijke contract tussen de mede-eigendom en de syndicus werd ondertekend op 6 mei 2002 en werd gepubliceerd op de website van de mede-eigendom. In geval van instemming van de algemene vergadering om het tarief van de bijkomende prestaties te actualiseren zal deze ter vervanging komen van het tarief gevoegd aan voormeld contract.

6.5.2. Goedkeuring van het syndicuscontract opgemaakt door Lamy Belgium – Absolute meerderheid GEWEIGERD

6.5.3. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de ondertekening van het contract met de syndicus – 2/3 meerderheid AANVAARD

Om misverstanden te voorkomen en voor een goed begrip van de overeenkomst, wordt het model van contract van syndicus in twee delen opgesplitst die samen de overeenkomst uitmaken. Het eerste gedeelte, de « bijzondere voorwaarden » genaamd, geeft een detail van de specifieke

elementen van de mede-eigendom ; het tweede gedeelte, de « algemene voorwaarden », herneemt in detail de prestaties en diensten waartoe de syndicus zich verbindt, behoudens de beschrijving van de bevoegdheden, de verantwoordelijkheden en de waarborgen geboden door de professionele syndicus.

Dit gedeelte beschrijft tevens op gedetailleerde wijze de samenstelling van de erelonen en kosten, de modaliteiten in geval van herroeping en het kwijtingsmechanisme. Tenslotte wordt melding gemaakt van het toepasselijk recht en van de bevoegde hoven en rechtbanken in geval van geschil.

Zelfs indien er thans een schriftelijk contract bestaat, blijkt dat tal van wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek de ondertekening van een nieuw contract opleggen.

Er zij op gewezen dat de ondertekening van het nieuwe contract niet zal leiden tot een verhoging van de thans toegepaste erelonen en forfaitaire administratieve kosten (Zin te schrappen indien het volgend punt ingeschreven is op de dagorde).

6.5.4. Mandaat aan de syndicus om, bijgestaan door de raad van mede-eigendom, alle terugkerende contracten onderschreven door de mede-eigendom te kunnen onderschrijven, opzeggen of vervangen – Absolute meerderheid AANVAARD

6.5.5. Energiemarkt : mandaat aan de syndicus om van elektriciteits- en/of gasleverancier te kunnen veranderen, met de bijstand van een energiemakelaar - Absolute meerderheid AANVAARD

Er wordt verduidelijkt dat, naargelang de eventuele marktopportunities op het ogenblik waarop de lopende energieleveringscontracten zullen verstrijken, de ondertekening van de nieuwe contracten zou kunnen slaan op meerdere jaren en dit op advies van de energiemakelaar.

6.5.6. Hernieuwing van de budgettaire omslag van 5.000 € ter beschikking gesteld van de syndicus, met de instemming van de raad van mede-eigendom, om terloops het boekjaar niet- bewarende uitgaven te kunnen ondernemen - 2/3 meerderheid AANVAARD

7. Project(en), voorstel(len) of bekrachtiging(en) ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd

7.1. Gevelrenovatiewerken

Er zij herhaald dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning onder meer geweigerd werd om de volgende redenen : (vrije vertaling)

- overwegende dat de gevel van het gebouw, kant Lange Haagstraat, thans voorzien is van een bekleding uit donker hout, aangetast door de jaren en behept met waterinfiltraties ;
- overwegende dat het gekozen materiaal voor de nieuwe bekleding uit donkergrijze gelamineerde panelen bestaat die beter bestand zijn tegen de weersinvloeden en graffiti en onderhoudsvriendelijker zijn dan hout ;
- overwegende evenwel dat dit type van synthetisch materiaal niet de door de GCHEWS vereiste esthetische kwaliteiten vertoont ;
- overwegende dat ter gelegenheid van deze werken de isolatie van de voorgevel op de verdiepingen tevens vervangen zal worden door een efficiëntere isolatie ;
- overwegende dat de voorgenomen werken verricht worden zonder wijziging van het bestaande bebouwd volume ;
- overwegende dat het project eveneens voorziet in de vervanging van de vliesgevel van de 1^e tot de 9^e verdieping door vensterramen uit lichtbruin aluminium en gelamineerde panelen van dezelfde tint als de vensterramen voor de borstweringen ;
- overwegende dat de huidige vliesgevel waterinfiltraties vertoont ;
- overwegende dat de toekomstige situatie het algemeen uitzicht en de coherentie van de bestaande gevel verbetert ;
- overwegende dat de vervanging van de vliesgevel de thermische isolatie van het gebouw verbetert ;
- overwegende dat aluminium onderhoudsvriendelijk is ;

- overwegende dat de gekozen tint voor de nieuwe vliesgevel niet in harmonie is met de aanwezige constructies in de Lange Haagstraat ;
- overwegende dat de materialen en tinten van de nieuwe gevel moeten herzien worden om beter in de bebouwde context te passen ;
- overwegende dat, gezien hetgeen voorafgaat, het ontwerp niet strookt met de stedenbouwkundige eigenschappen van het omliggend stadskader en indruist tegen de goede aanleg van de plaatsen ;

Op de algemene vergadering van 14 oktober 2021 werd een nieuw ontwerp voorgesteld en aanvaard naar aanleiding van deze weigering :

8.3.1. Approbation du nouveau projet présenté en séance par l'architecte Lowette –
Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Mr Lowette devra s'assurer au niveau de l'urbanisme que la partie basse est optionnelle et non obligatoire. De même pour le remplacement des châssis du côté de la rue du Président.

Op de algemene vergadering van 10 september 2018 werd het volgende beslist en aanvaard :

Le budget sera de 175.000 € HTVA à 10% prêt et Hors budget étude.

Ce dernier devra ventiler les coûts de son étude et son cahier des charges entre ce qui concerne l'aspect privatif et l'aspect commun.

Cette ventilation se fera donc en fonction de la surface.

Naar aanleiding van de raad van mede-eigendom van 13 maart 2023 :

Het in 2018 aangekondigde budget is gestegen van 175.000 euro naar 190.000 euro excl. btw en exclusief studiekosten.

Ingevolge de geweigerde stedenbouwkundige vergunning werd een uitgebreide vergunning aangevraagd en aanvaard, met name bijkomende werken zoals :

- Werken op gelijkvloers (Lange Haag nr. 6)
- Vervanging van alle vensterramen van het gebouw (Lange Haag + voorzitter + binnenzijde eiland)

De redenen tot weigering van de eerste vergunning en het voorstel van het nieuwe project dat voldoet aan de opmerkingen van de overlegcommissie werden uiteengezet en besproken tijdens de BAV van 14/10/2021. De algemene vergadering van heden zal zich derhalve dienen uit te spreken over de al dan niet aanvaarding van de werken die ongeveer 1.149.702,50 € alle taksen inbegr. zouden bedragen.

In verwijzing naar dit document, bedraagt het totaal budget dus 1.084.625 € (excl. btw en kantoorkosten) waarvan :

- 190.993 € voor de gemeenschappelijke delen
- 893.632 € voor de privatieve delen

Om meer duidelijkheid te geven aan de mede-eigenaars, kunnen de bedragen als volgt worden begroot (excl. btw en kantoorkosten) :

- 190.993 € voor de mede-eigendom = gemeenschappelijk gedeelte
- 26.000 € x 33 appartementen (uitgezonderd penthouse) = privaat gedeelte
- 35.000 € x 1 appartement (voor de penthouse) = privaat gedeelte

Deze werken zijn noodzakelijk na 25 jaar om de globale gezondheid van het gebouw te vrijwaren.

Een eerste punt waarover gestemd moet worden, zal de uitbreiding van de reeds uitgereikte uitgebreide vergunning moeten bekrachtigen.

Een tweede punt zal slaan op de verderzetting van de opdracht van architect Lowette, inclusief de avenant voor wat betreft zijn erelonen, evenals zijn geraamde begroting en de bevestiging van de opmaak van een lastenboek en het uitschrijven van een offerteaanvraag door deze laatste.

Architect Lowette wenst dat zou worden gepreciseerd dat in het geval van de niet-verderzetting van de opdracht hij recht zal hebben op aanvullende honoraria (cfr. uitgebreide stedenbouwkundige vergunning en aanvaard door de BAV van 14/10/2021) t.t.z. erelonen herberekend op het uitgebreid budget van 1.084.625 € excl. btw.

Er zal tevens over een punt met 4/5 meerderheid moeten worden gestemd met betrekking tot de voorgestelde werken vermits deze het voorkomen en de vormgeving van het gebouw zullen wijzigen.

Ook moet er een opsplitsing gebeuren van de private en gemeenschappelijke delen en dient er een tabel te worden voorgesteld met het bedrag gekoppeld aan de aandelen van elk der betrokken appartementen.

Verder zal er nog een tabel moeten worden voorzien met de geraamde terugbetalingen in geval van potentiële lening zelfs indien er een kleine afname van het reservefonds kan gebeuren in geval van aanvaarding (ter info : het bedrag van het reservefonds bedraagt thans 148.952,27 €, zodanig dat er 50.000 euro zou kunnen worden afgenomen).

Indien al deze punten worden aanvaard, zal er een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen voor de keuze van de leverancier op basis van het lastenboek en de offerteaanvraag verwezenlijkt door het bureau Lowette ; de financieringswijze van deze werken zal uiteraard worden voorgesteld vermits er hoogstwaarschijnlijk een lening zal moeten worden aangegaan.

Indien deze punten geweigerd worden, stipt de syndicus aan dat hij bewarende maatregelen zal moeten treffen om de infiltraties te verhelpen en zo nodig een buitengewone opvraging te organiseren.

7.2. Akkoord aangaande de voorgestelde nieuwe werken die het esthetisch uitzicht van het gebouw zullen veranderen - 4/5 meerderheid AANVAARD

Dit stempunt heeft enkel betrekking op de gevelbekleding, inclusief het gelijkvloers.

7.2.1. Akkoord aangaande de verhoging van het vereiste budget voor de uitvoering van de voorgestelde werken voor een bedrag van 1.149.702,50 € alle taksen inbegr. – 2/3 meerderheid GEWEIGERD

Werkenspreiding :

- 190.993 € excl. btw voor de gemeenschappelijke delen
 - 893.632 € excl. btw voor de privatieve delen
- Exclusief erelonen van de architect en deze van de syndicus voor de werfopvolging).

7.2.2. Beperking van de uitbreiding van de vergunning tot de houten gevel en de bow window (inclusief alle vensterramen) – Absolute meerderheid AANVAARD

7.2.3. Bekrachtiging van de uitbreiding van de uitgereikte vergunning naar aanleiding van de geweigerde oorspronkelijke vergunning – Absolute meerderheid AANVAARD

7.2.4. Verderzetting van de opdracht van de architect met opmaak van een nieuw lastenboek en het uitschrijven van een nieuwe offerteaanvraag gebaseerd op het nieuwe project en het herziene budget - Absolute meerderheid GEWEIGERD

Ce point de vote concerne le projet global et non le projet initial.

7.2.5. Aanvaarding van de aanpassing van de erelonen van de architect volgens het nieuwe budget voor een totaal bedrag van 146.310 € alle taksen inbegr. – Absolute meerderheid GEWEIGERD

7.2.6. In geval van niet-verderzetting van de opdracht van de architect, aanvaarding van de berekende erelonen, hetzij 146.310 € alle taksen inbegr. - Absolute meerderheid GEWEIGERD

7.2.7. Mandaat aan de syndicus dat hem toestaat (een) premieaanvra(a)g(en) in te dienen voor de geplande werken die hierboven ter goedkeuring van de AV werden voorgelegd – Aanvaarding door de mede-eigenaars van de hieruit voortvloeiende verplichtingen – Absolute meerderheid AANVAARD

Bankrekening van de mede-eigendom waarom de premie(s) zullen gestort worden : BE98 1030 1314 6093

31 maart 2022 - Besluit van de Brusselse hoofdstedelijke regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu

Afdeling 2 - Samenstelling van het aanvraagdossier
Art. 13. De aanvraag is volledig, als bij het aanvraagformulier volgende documenten werden gevoegd:
3° Wanneer de aanvraag wordt ingediend voor gedwongen mede-eigenaars, via hun syndicus of hun vereniging van mede-eigenaars:
a) een kopie van de notulen van de algemene vergadering, of, bij gebrek hieraan, een kopie van het akkoord van alle mede-eigenaars waaruit de instemming van de mede-eigendom blijkt over: <ul style="list-style-type: none"> - de uitvoering van de werken die het voorwerp van de premieaanvraag uitmaken, - de premieaanvraag, - de verplichtingen die eruit voortvloeien, - het bankrekeningnummer waarop de premie dient te worden betaald;

De daaruit voortvloeiende verplichtingen zijn de volgende :

HOOFDSTUK VI. - Verplichtingen van de aanvrager/begunstigde van de premie

Art. 17. Indien de aanvraag werd ingediend door toevallige of vrijwillige mede-eigenaars, verbinden alle mede-eigenaren zich hoofdelijk en ondeelbaar tot het vervullen van de verplichtingen die het gevolg zijn van de indiening van een premieaanvraag.

Indien de aanvraag betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van een goed dat eigendom is van gedwongen mede-eigenaars, komen de verplichtingen ten laste van alle eigenaars van kavels waarop de aanvraag betrekking heeft.

Art. 18. De aanvrager dient de regels na te komen die van toepassing zijn op de beperking van de betalingen met contant geld, zoals bepaald in de wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten.

Art. 19. Gedurende het dossieronderzoek dient de aanvrager een bezoek toe te staan van de afgevaardigde van het bestuur die de staat van de werken kan komen controleren en ter plaatse dient vast te stellen of de voorwaarden vastgelegd in dit besluit, vervuld zijn.

7.2.8. Akkoord om het onderzoek van het premieaanvraagdossier toe te vertrouwen aan een premiejager – Absolute meerderheid **AANVAARD**

7.2.9. Werken die in aanmerking kunnen komen voor collectieve of individuele premies – 2/3 meerderheid behalve wanneer het gaat om bewarende werken ! **AANVAARD**

De mede-eigenaars kunnen onder bepaalde voorwaarden genieten van een individuele premie om renovatiewerken in de gemeenschappelijke delen uit te voeren. U kunt bij de bevoegde instanties navragen of u in aanmerking komt voor de toekenning van de premies.

7.3. Verduidelijking aangaande de tenlasteneming van de vrijstelling in het kader van privative schadegevallen – 2/3 meerderheid **AANVAARD**

Indien het verzekeringscontract de toepassing voorziet van een vrijstelling in het kader van een schadegeval, valt deze steeds ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, ten titel van gemeenschappelijke lasten. De vereniging van mede-eigenaars kan hier evenwel de terugbetaling van vorderen bij de betrokken eigenaar(s) :

- wanneer de verantwoordelijkheid van deze laatste(n) kan worden vastgesteld, met name door een gebrek aan onderhoud of een gebrek aan waakzaamheid ;
- wanneer de oorzaak van het schadegeval te vinden is in een privaat element, zoals bepaald door de basisakte.

Echter, in dit geval zal enkel het door de wet bepaalde bedrag van de vrijstelling – behoorlijk geïndexeerd – kunnen gevorderd worden ; elke verhoging van de vrijstelling voortvloeiend uit de gebrekkige statistiek van het gebouw zal volledig ten laste blijven van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze regel heeft tot gevolg dat wanneer het bedrag van de « contractuele » vrijstelling hoger is dan deze van de « wettelijke » vrijstelling, de mede-eigendom zijn eigen verzekeraar wordt ten belope van :

- de totaliteit van de bedrag wanneer het om een « gemeenschappelijke » oorzaak gaat ;
- het verschil tussen dit bedrag en deze van de « wettelijke » vrijstelling wanneer komt vast te staan dat het om een « privative » oorzaak gaat (verwarmingsleiding, waterleiding, glasbreuk,...) ;
- het verschil tussen het bedrag van de schade, wanneer deze lager is dan de « contractuele » vrijstelling (geval van het niet-gedekt schadegeval), en deze van de « wettelijke » vrijstelling wanneer komt vast te staan dat het om een « privative » oorzaak gaat (verwarmingsleiding, waterleiding, glasbreuk, ...).

8. Beraadslaging aangaande het(de) voorstel(len) uitgaande van één of meerdere mede-eigenaars

8.1. Informatie rm.b.t. de plaatsing van een oplaadsysteem voor elektrische voertuigen

8.1.1. Beroep op een technisch adviseur met het oog op de studie van de wettelijke bepalingen van toepassing op de overdekte parking(s) van de mede-eigendom, de opmaak van een lastenboek en het aanvragen van prijsoffertes om de aanpassingswerken van de garage en de installatie vast te stellen en te becijferen, om coherente en duurzame gemeenschappelijke oplossingen te voorzien voor het opladen van elektrische voertuigen, rekening houdend met het collectief belang – Absolute meerderheid **GEWEIGERD**

8.1.2. Toelating om voorlopig – op kosten van de eigenaar van een staanplaats – een individuele traagladende laadpaal te plaatsen aangesloten op zijn elektriciteitsmeter - voor het opladen van een elektrisch voertuig mits de strikte naleving van de hieruit voortvloeiende wettelijke verplichtingen en de tenlasteneming van de kosten – Absolute meerderheid **GEWEIGERD**

8.2. Verplichting in het kader van de installatie van glasvezel om gebruik te maken van dezelfde kabelgoot als reeds uitgevoerd door Proximus op de andere verdiepingen – Absolute meerderheid **AANVAARD**

In geval van overmacht, in zoverre het op technisch vlak onmogelijk zou zijn om gebruik te maken van de bestaande kabelgoten, geeft de AV haar goedkeuring voor de plaatsing zoals hierboven uiteengezet met zo mogelijk bijzondere aandacht voor de esthetiek.

9. Boekhouding van het nieuwe boekjaar

9.1. Herhaling van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten waarover voorheen door de AV werd gestemd, maar die nog niet werden overgeschreven in een wijzigende basisakte

Vervaldag - Rappels

Alle aan de mede-eigendom verschuldigde sommen, van welke aard ook, dienen op hun vervaldag te worden betaald.

De mede-eigenaar die de periodieke documenten m.b.t. de lasten (provisies of afrekening) niet ontvangt, dient de syndicus hierover aan te spreken.

Het niet ontvangen van een betalingsuitnodiging kan in geen geval worden aangehaald als een omstandigheid welke de niet-betaling van de verschuldigde sommen rechtvaardigt wanneer blijkt dat de in gebreke blijvende mede-eigenaar de syndicus niet heeft aangesproken om hem het(de) ontbrekend(e) periodiek(e) document(en) opnieuw te laten verzenden.

Bij gebreke aan betaling binnen de gestelde termijn, zal een eerste herinnering per gewone post aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de wanbetaling meer dan 15 dagen aanhoudt, zal een tweede herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de tweede herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, zal een derde herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de derde herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, kan de in gebreke blijvende mede-eigenaar in rechte worden gedagvaard door toedoen van de syndicus.

Indien gerechtvaardigd, kan de dagvaarding tussenkomen na de eerste zonder gevolg gebleven herinnering.

De rappelkosten en, meer in het algemeen, de kosten en erelonen die de syndicus aan de mede-eigendom mag aanrekenen voor het beheer van de wanbetalingen krachtens de contractuele bepalingen, zijn privatieve kosten.

Sancties

Elke betalingsachterstal brengt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, door het louter verstrijken van de vervalttermijn, een vergoeding met zich mee gelijk aan 15% van de onbetaalde sommen, bovenop een verwijlrent berekend aan 7% 's jaars op de onbetaalde sommen, verhoogd met de vergoeding, en dit tot algehele betaling.

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus (identiek aan onze voorgaande procedure)

Er zij aan herinnerd dat, of voor het geval dat het om een oud uitstaande syndicuscontract gaat, het beheer van een invorderingsdossier ten laste van de in gebreke blijvende partij de toepassing van de volgende kosten en erelonen met zich mee brengt :

- Eerste betalingsherinnering per gewone post	18.88 €
- Tweede herinnering per aangetekend schrijven	37.76 €
- Derde herinnering per aangetekend schrijven	62.93 €
- Opening van een geschillendossier :	
- Forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	207.72 €
- Prestaties in het kader van de invordering van de lasten verschuldigd op een eigendom bezwaard met een vruchtgebruik	Volgens uurtarief

De aangegeven bedragen zijn verbonden aan de index der consumptieprijs van de maand december 2022, zijnde 220.51.

Deze bedingen en sancties zijn onmiddellijk van toepassing, zonder hun overschrijving vóór notaris af te wachten ; de bekendmaking wordt verzekerd door het op te maken proces-verbaal van de algemene vergadering.

9.2. Privatieve kosten blootgesteld door de mede-eigendom voor rekening van de mede-eigenaars

Hoewel als algemene regel geldt dat er geen privatieve kosten voor rekening van de mede-eigenaars worden aangegaan, is dit in bepaalde gevallen onvermijdelijk (bestelling van plaatjes – herstelling parlofoon – verwarmingsprobleem), hetzij ten bewarende titel (bv. waterlek), hetzij ingevolge situaties veroorzaakt door bewoners, eigenaars of huurders van privatieve gedeelten van het gebouw (intrek –

verhuis – privatieve werken, enz.). De inschrijving van dit punt op de dagorde heeft als doelstelling alle mede-eigenaars te herinneren aan hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de mede-eigendom, ongeacht of zij de privatieve delen die zij in het gebouw bezitten al of niet bewonen.

9.3. Reservefonds - Financieringswijze van de uitgaven beslist door de algemene vergadering

9.3.1. Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar

Berekening van de verplichte inbreng in het reservefonds			
Gewone lasten	Bijdrage	Verplicht reservefonds	Afgerond op:
75 037,50 €	5%	3 751,88 €	3 752 €

Saldo volgens balans bij afsluiting van het voorgaande boekjaar		148 952,57
Inbreng	Verplichte inbreng	3 751,88 (*)
	Aanvullende inbreng	16 248,12 (*)
Totaal inbreng		20 000,00
Afnames		
	Totaal afnames	0,00
Theoretisch saldo bij afsluiting van het nieuwe boekjaar		168 952,57

(*) : onder voorbehoud van akkoord van de algemene vergadering

9.3.2. Vaststelling van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Absolute meerderheid AANVAARD

Voorstel om de jaarlijkse inbreng in het reservefonds vast te stellen op 20.000 €.

Het gaat om een voorgesteld bedrag dat ter zitting herzien kan worden, doch niet minder kan zijn dan het bedrag van het « verplichte » reservefonds » (zie hierna).

In geval van weigering door de algemene vergadering zal de jaarlijkse inbreng, overeenkomstig artikel 3.89 § 3 van het Burgerlijk wetboek, beperkt worden tot de verplichting om een reservefonds samen te stellen gelijk aan 5 % van de totaliteit van de gewone gemeenschappelijke lasten van voorgaand boekjaar (zie hiervoor).

Indien evenwel meer dan 4/5e tegen de inbreng in het reservefonds zou stemmen, ongeacht het bedrag, zou er geen oproep tot kapitaal inbreng voor de verplichte inbreng gebeuren.

Teneinde de betalingsoproepen niet te onderbreken, zullen de bijdragen tot het reservefonds betaald dienen te worden tot aan de eerstvolgende algemene vergadering.

9.3.3. Financiering van de door de algemene vergadering genomen beslissingen door afnames van het reservefonds - Absolute meerderheid AANVAARD

In de hypothese waarin niet zou worden gestemd over de inbrengen in het reservefonds of waarin deze inbrengen ontoereikend zou zijn, kunnen de door de algemene vergadering besliste uitgaven geheel of gedeeltelijk verdeeld worden over de lasten of het voorwerp uitmaken van een bijzondere opraging in functie van de beschikbare liquiditeiten van het reservefonds.

9.3.4. Financiering door een bijzondere oproep tot kapitaal inbreng ter aanvulling – op basis van de beslissingen die door de algemene vergadering zouden worden genomen – ontoereikendheid van het reservefonds - Absolute meerderheid AANVAARD

De algemene vergadering zou in voorkomend geval kunnen beslissen om het bedrag van deze bijzondere oproep op te nemen in de periodieke afrekeningen/provisies voor zover de kalender van de werkzaamheden (en derhalve hun betaling) dit toelaat.

9.4. Goedkeuring van het voorziene budget voor de lopende onderhoudsuitgaven, de werkingskosten en de kosten van beheer van de gemeenschappelijke delen en uitrustingen van het gebouw – Absolute meerderheid AANVAARD

Zie de inhoud van de kolom uiterst rechts in de vergelijkende lastentabel.

9.4.1. Projectie van de periodieke oproepen tot provisie

Volgens het voorgelegd budget, worden de bedragen van de maandelijkse provisieoproepen als volgt bepaald :

Aard van de provisie	Jaarlijks budget		Aant.	Bedrag provisie	Verschil in %
	Afgesloten boekjaar	Lopend boekjaar			
Kosten "huurders" volgens gebruik	63 600	63 600	12	5 300	0,00%
Kosten "eigenaars" volgens gebruik	13 000	13 000	12	1 083,33	0,00%
Totaal van de "gewone" uitgaven	76 600	76 600		6 383,33	0,00%
Inbreng reservefonds	20 000	20 000	12	1 666,67	0,00%
TOTAAL	96 600	96 600		8 050,00	0,00%

Teneinde de opvragingen niet te onderbreken bij de cut off van het boekjaar, zullen deze worden verdergezet volgens de boekhoudkundige vervaldagen tot de gewone algemene vergadering.

Voor wat betreft de maandelijkse provisieafnames, herhalen wij dat hiervoor geen maandelijkse facturen worden gezonden. Voor deze provisie bezorgt de syndicus een formulier voor een bestendige opdracht.

Bij gebreke gebruik te maken van dit systeem van automatische afnames, behoort het aan de mede-eigenaars om deze stortingen op de voorziene maandelijkse vervaldag te programmeren.

Gezien de dagorde uitgeput is, wordt de zitting geheven om 21u01.

Opgesteld op 7 juni 2023

De heren Fieschi en Vandenplas

Mijnheer Ruiz-Risueno

Mijnheer Van de velde

De syndicus

De zittingssecretaris

De zittingsvoorzitter

Elke opmerking met betrekking tot onderhavig proces-verbaal moet geformuleerd worden overeenkomstig de wet (cfr. artikel 3.92 § 2).

De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden **tijdens de 1^e helft van de maand juni 2024**.

Elke mede-eigenaar kan de algemene vergadering verzoeken om te beraadslagen over het door hem bepaalde voorstel.

Teneinde evenwel dit punt op de dagorde te kunnen noteren mits inachtnaam van de oproepingstermijnen, moet de aanvraag schriftelijk aan de syndicus worden gericht, minstens drie weken vóór de eerste dag van de hierboven vermelde tweewekelijkse periode.