

<u>Représenté</u>	
09A	882
15A	831
23A, P19	870
24A, P60	1049
27A, P84	832
29B	773
46A, P67	1151
49A, P81	705
52B, P38	824
63B, P05	829
74B	781
P01, 13B	814
P20, 44B	865
P35, P53, 15B	1155
P37, 43B	828
P48, 75B	1067
P64, 56A	1086
P71, P66, 25B	1157
P72, 26A	1161
P73, 65B	1236
P79, 08A	850
P92, 19A	866
Total	20612
<b>Total des votes qui décident</b>	<b>55331</b>

**L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.**

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

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

Président de l'assemblée: Roel Janssen.  
Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 2 Approbation des comptes de l'année précédente

Dans le printemps 2021 - au moment de la période statutaire pour l'assemblée générale - nous étions confronté avec la crise sanitaire et l'interdiction de réunion.

Afin de garantir une bonne gestion de votre immeuble, nous avons décidé de faire un décompte de l'exercice 2020.

Les comptes ont été vérifiés par votre commissaire des comptes et ils ont été approuvés. Éventuellement, le propriétaire Roel Janssen donne une explication.

L'assemblée générale est demandée d'approuver les comptes, ainsi que les décomptes individuelles de l'exercice 2020.

Approbation des comptes:

'Pour' 54 176 / 54 176,00;

'Contre' 0 / 54.176;

'Abstention' 1 155 / 55.331;

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

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

Clé de répartition: Basisakte

## 3 Décharge pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes

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

Vote décharge:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

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

Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes.

Les personnes suivantes posent leur candidature pour l'exercice 2021:

- S... is comme commissaire des comptes

... comme membre du conseil

'Pour' 55 331 / 55 331,00;  
 'Contre' 0 / 55.331;  
 'Abstention' 0 / 55.331;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**  
 Clé de répartition: Basisakte

## 5 Décharge pour le syndic

## Décharge et quitus pour le syndic.

Décharge syndic:

'Pour' 54 176 / 54 176,00;  
 'Contre' 0 / 54.176;  
 'Abstention' 1 155 / 55.331;  
 (3 - quot . 76, 15B - quot . 1003, P35 - quot . 76, )

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**  
 Clé de répartition: Basisakte

## 6 Prolongation du mandat du syndic

Multisyn est candidat pour la prolongation de son mandat, en réalité nous demandons un mandat jusqu'à l'assemblée générale de mars 2023.

Octroi d'un mandat à Multisyn jusqu'à l'AG de 2023:

'Pour' 45 336 / 46 693,00;  
 'Contre' 1 357 / 46.693;  
 (49B - quot . 613, ) (quot . 744, )  
 'Abstention' 8 638 / 55.331;  
 (A - quot . 1196, )  
 (P10 - quot . 76, 17A - quot . 330, )  
 (3A - quot . 885, P08 - quot . 76, ), Vansteelandt Wim (45A - quot . 789, P22 - quot . 76, )

**Décision approuvé avec 97,09% des votes (à la majorité absolue).**  
 Clé de répartition: Basisakte

## 7 Les finances de l'ACP

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

Vous trouverez avec cette invitation un document séparé avec le budget proposé.

Pour une gestion correcte de votre immeuble nous devons pouvoir travailler avec un budget réaliste. Ainsi nous proposons un budget annuel de € 212.000, soit un appel de fonds trimestriel de € 53.000.

Approbation budget (€ 212.000 pour tout le bâtiment et toute l'année).

'Pour' 41 827 / 47 597,00;  
 'Contre' 5 770 / 47.597;

P8  
UC10  
7  
15**Décision approuvé avec 87,88% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

**9 Explication fonctionnement ACP****10 Dossier mur mitoyen - citation par voisin Vandenplas**

Le voisin Huis... a répété sa demande pour baisser le mur mitoyen entre sa propriété - Rue Heyvaert 23 - et l'immeuble Terrasses de... éclose.

Il a assigné l'ACP en juillet 2020.

Le juge de paix a pris une initiative de conciliation qui a effectivement eu lieu et l'assemblée générale est demandée d'approuver le compromis trouvé.

Le bureau Defensis expliquera cette proposition.

L'ACP décide après explication du dossier à l'AG de 07/10/2021 d'accepter la proposition du voisin Vandenplas et de marquer son d'accord avec un abaissement du mur (en cascade) et sous les conditions suivants:

- Mur de séparation latéral: sur une longueur de 6,2m un abaissement jusque 2m90 de son côté, côté ACP la hauteur deviendra 2,30m
- Mur de séparation arrière: du coin et sur une longueur de 2,25m un abaissement jusque 3m90 de son côté, côté ACP la hauteur deviendra 3,30m.
- Le reste du mur sera gardé comme acutellement.
- Les frais pour ces travaux et le risque de cet abaissement seront entièrement à charge de monsieur Vandenplas.

La procédure juridique sera terminée avec effet immédiat et chacun supportera ses propres dépenses.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

**11 Dossier juridique contre le maître d'ouvrage Besix - Van Hout**

Une explication de l'état actuel sera donné à l'assemblée générale.

Eventuellement l'AG peut prendre une décision et donner des instructions au syndic ou à l'avocat.

Le conseil de l'ACP propose de démarrer une collaboration avec un bureau d'avocats spécialisé afin de défendre l'ACP plus concrètement et fermement.

Le syndic a contacté le bureau Urban Law qui voudrait étudier le dossier avant de soumettre leur proposition d'honoraires. Ils estiment une étude de 3 à 4 heures qui sera naturellement créditée si l'ACP démarre le projet avec eux.

L'AG est invité à donner un mandat au conseil de l'ACP pour prendre une décision pour une collaboration.

Le cas échéant le syndic est mandaté pour signer un contrat.

Le bureau Urban Law peut soumettre un devis pour la réunion suivante et pourra facturer 3 à 4 heures de travail (qui seront crédités si l'AG décide de travailler avec cette société).

'Pour' 53 436 / 55 331,00;

'Contre' 1 895 / 55.331;

Gysen Klaartje (43B - quot . 752, P37 - quot . 76, ), Gysen - Vanderhallen (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991, )

'Abstention' 0 / 55.331;

**Décision approuvée avec 96,58% des votes (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 12 Règlement d'ordre intérieur

Depuis le 1er janvier 2019, la loi sur la copropriété a été adaptée. Un élément de la nouvelle loi consiste en l'obligation pour chaque association d'avoir à présent un « règlement d'ordre intérieur » (en abrégé, ROI). Ce nouveau règlement reprend les règles de vie dans l'immeuble, les dispositions légales (de la nouvelle loi) et la politique de confidentialité de l'ACP. Ce nouveau ROI fera donc partie des statuts. Pour se mettre en conformité avec cette nouvelle obligation, l'assemblée générale doit approuver ce règlement. En tant que syndic, nous avons rédigé un projet pour votre ACP et l'avons publié sur le réseau des propriétaires.

Le conseil de votre ACP s'est réuni ci-dessus en interne et ajouté quelques clauses.

La proposition est publiée sur l'intranet et soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Est-ce que l'AG accepte ce texte comme nouveau ROI?

Ce point sera traité par l'AG suivant.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 13 Proposition du conseil: vote par bloc

Le conseil de l'ACP propose de laisser voter et financer le point sur le tubage des cheminées par bloc.

Le syndic a fait des recherches au niveau légal et donnera une explication.

Voter par bloc:

'Pour' 16 416 / 55 331,00;

'Contre' 38 915 / 55.331;

(03A - quot . 885  
(02A

it (14/  
- quot

**Décision désapprouvée avec 70,33% des votes (à la majorité des 4/5).**

Clé de répartition: Basisakte

## 14 Contrat avec le point de contact technique

Le contrat avec le point de contact technique de l'ACP doit être renouvelé annuellement.  
Mme. Hanquet est invité à expliquer les changements éventuels au contrat avec l'ACP.

Vote:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 15 Police d'assurance - évaluation

Le syndic a pris l'initiative pour une évaluation du police d'assurance. Le courtier a fait une comparaison du marché et nous avons obtenu une meilleure proposition (en couvertures et prime annuelle).  
Les informations sont publiés sur l'intranet.

'Pour' 52 667 / 52 667,00;

'Contre' 0 / 52.667;

'Abstention' 2 664 / 55 331.

M

931, P57 - quot . 76, ) ,

'ot . 76,

- quot . 76, 13A - quot . 791, )

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

Clé de répartition: Basisakte

## 16 Contrat d'entretien grille du garage

Fin 2020 nous avons mis fin au contrat d'entretien avec la société Kone pour la grille (volet intérieur du garage).  
Il est souhaitable de garder cette installation sous entretien et un devis de Viper sest publié sur l'Intranet et s'élève à €472 (Tva incl) par an pour au moins 2 passages.

Les contrats existants restent inchangés.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 17 Évaluation des fournisseurs

Évaluation des autres contrats en cours.  
L' AG a le pouvoir de changer de fournisseur ou de modifier un contrat.

Les contrats existants restent inchangés.

'Pour' 0 / 0,00;

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

Clé de répartition: Basisakte

**21 Achat de 3 extincteurs CO2**

A l'occasion du contrôle annuel des extincteurs et dévidoris par Sicli un nombre de 10 extincteurs déclassés a été découvert. Ceux-ci devraient être remplacé depuis longtemps et le syndic a placé une commande en mars 2020.

Sicli propose aussi le placement de 3 extincteurs pour les locaux électriques. D'après eux ceci est fort conseillé, voici les arguments:

De Co2 5kg blussers zijn een uitbreiding van bescherming.

Wettelijk verplicht is dit niet maar wel sterk aangeraden.

Zowel poeder als schuimblussers kunnen gebruikt worden op elektrische installaties maar met veel nevenschade als gevolg.

(Poeder nog meer dan schuim)

Met de Co2 5kg toestellen kan U een elektrische brand blussen zonder verdere schade aan te richten aan de volledige installatie maar wettelijk verplicht is dit niet.

Le prix est €738,49 (Tva incl.) et l'assemblée générale peut prendre une décision. Le devis est publié sur l'intranet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

**22 Travaux: peinture des halls d'entrée et cage d'escaliers**

Nous avons reçu la demande ci-après du propriétaire Ingafu Del Monaco:

*Ares 10 ans, il faudrait évaluer l'état de la peinture dans l'immeuble, qui souvent tombe en morceau. Demander un devis et évaluer si et quand s'en occuper. (sic)*

Ce propriétaire est invité à expliquer sa question.

Un devis a été demandé au peintre Steve Demunter et est publié sur l'intranet sous: "Peinture communs - schilderwerken".

Lors de la réunion de préparation avec le conseil de l'ACP, ce point a été discuté et le conseil est de demander à l'AG l'accord pour ces travaux, mais de façon fasée.

L'AG peut décider sur le financement et décider les priorités.

L'AG donne le mandat au conseil de l'ACP pour définir les priorités et de sélectionner le peintre pour la peinture des autres halls d'entrée et cages d'escaliers.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

**23 Nettoyage des canaux de ventilation**

Le propriétaire Veerle Calvaer a proposé de faire nettoyer les conduites d'aération.

Plusieurs sociétés spécialisés ont été contactés pour remis d'un devis: Filter&Co, Air Support, Konos Air, Demir Cleaning Hamstercleaning et Allindus et les offres reçues seront publiés sur l'intranet.

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

#### 18 Tubage des conduites et remplacement des chaudières

Le conseil de copropriété reçoit le mandat pour continuer les négociations avec les fournisseurs contactés. Dans le cas d'une urgence, le conseil reçoit le mandat pour faire tubé une conduite.

Vote:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

#### 19 Travaux - éclairage de sécurité

L'éclairage de sécurité de l'immeuble a été négligé les dernières années. Nous avons effectué une première analyse et un grand nombre des systèmes (lampes, batteries ou modules) sont à remplacer.

Un cahier des charges a été établi par votre TCP et des devis ont été demandés.

La société SomatiFie a soumis l'offre la plus complète et claire pour l'entretien et le remplacement de l'éclairage de sécurité.

Le syndic placera la commande pour une approche graduelle: les endroits les plus urgents seront mis en ordre afin de garantir un minimum de sécurité dans l'immeuble.

Cet investissement sera financé par le fonds de réserve.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

#### 20 Remise en état du hall d'entrée du bloc 4

Déjà en 2020 le propriétaire \ avait demandé d'ajouter ce point à l'ordre du jour. L'AG n'a pas pu traiter ce point. Aussi le propriétaire l demande une décision de l'AG.

Un devis du peintre Steve Demunter est reçu et disponible sur l'intranet.

Vote:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

La réunion peut prendre une décision ou donner d'instructions au syndic.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

#### 24 Installation d'une pompe à chaleur

Le propriétaire demande l'autorisation de l'assemblée générale pour l'installation d'une pompe à chaleur. Le propriétaire est invité à expliquer la demande introduite.

Pour plus d'information, voyez ci-après la demande:

**Nous demandons la permission à la copropriété pour installer une unité extérieure pour la pompe à chaleur.**

- a. Sur notre toit plat, au dessus du débarras à côté de la porte d'entrée (photo 'dak 4'), ou
- b. Contre le mur extérieur à hauteur de la salle de bains (au milieu du toit plat/terrasse, au moins à 6 m des façades avant et arrière : voir 'tekening warmtepomp').

Motivation : Pour chauffer l'appartement et l'eau sanitaire on voudrait utiliser une pompe à chaleur. On n'utiliserait plus le boiler au gaz. La taille de l'unité extérieure est environ 73x83x30 (HxLxP) et le niveau sonore est de 61-63 dBA. Sur le toit plat à côté de notre terrasse, et sur le toit plat au dessus de notre appartement, se trouvent des installations de ventilation qui sont plus bruyants. La pompe à chaleur serait installée suivant les règles de l'art pour éviter des vibrations.

Ce point sera traité par l'AG de mars 2022 et le propriétaire est invité à soumettre un plan concret.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

#### 25 Placement d'un réservoir d'eau de pluie

Le propriétaire demande l'autorisation de l'assemblée générale pour le placement d'un réservoir d'eau de pluie sur sa terrasse.

Un détournement de l'eau de pluie d'une descente d'eau du toit qui passe le long du mur de sa terrasse devrait être "construite".

Vote:

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 26 Entretien façades et terrasses

Le propriétaire : a demandé pour mettre à l'agenda de la réunion: l'entretien des façades et balcons du côté du Quai de l'Industrie.

Le syndic a demandé des devis et les offres de prix reçues des sociétés FaçadePro, Dizziness en Acrodimi sont publiés sur l'intranet de votre immeuble.

L'Assemblée générale peut prendre une décision dans ce dossier.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 27 Modules Gsm dans les ascenseurs

Actuellement le système des appels d'urgence dans les ascenseurs fonctionne encore sur base de lignes classiques téléphoniques avec un abonnement chez Proximus.

Nous avons demandé un devis à Schindler pour le remplacement de cette vieille technologies par des modules sur base de cartes Sim.

L'ACP pourra économiser de l'argent.

Le coût annuel chez Proximus est € 2.836,90 en 2019 et € 3.061,39 en 2020. L'investissement initial serait de € 2.385 (Tva incl.) et e coût annuel € 1.908 (Tva incl.). Cet investissement sera alors récupéré à partir de la deuxième année.

Le devis est publié sur l'intranet.

L'AG est demandé d'approuver cet investissement.

Le devis de Schindler pour l'installation de module Gsm dans les ascenseurs est soumis à la vote de l'AG:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 28 Conteneurs à verre dans l'immeuble

Le conseil propose de placer des containers à verre dans l'immeuble.

Cette proposition a seulement été reçu le 10/09 et le syndic demande que le conseil explique cette idée et que l'assemblée générale prenne une décision sur ce plan.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

Ja  
(P  
He  
qt  
Ac  
- t  
(S  
Jo  
Mi  
qt  
Vz

. Du  
B - t  
}A -  
74, )  
ot .  
ven  
xut  
, 1:  
uot  
: Tin

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 29 Jardin commun

L'AG de 2020 avait donné une autorisation au "cercle vert" pour des travaux dans le jardin. Il avait décidé d'évaluer ceci lors de l'AG suivante.

Nous avons aussi reçu une demande du propriétaire Cuppens au nom du cercle vert et entretemps des membres du conseil se sont concertés.

Est-ce que l'AG peut approuver les points suivants:

- Prolongation du mandat du "cercle vert", ce qui implique concrètement: accès au jardin le jeudi soir de 17 à 20 hrs avec comme nuance qu'un autre soir dans la semaine (hors week-end) est possible si les conditions météorologiques ne le permettaient le jeudi.

- Le "cercle vert" reçoit l'autorisation pour organiser deux événements par an, dans le jardin.

- En plus il y a la question de l'entretien du jardin et le budget à accorder.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 30 Mandat au conseil dans la problématique "rangement des vélos"

Le conseil de l'ACP demande une nouvelle concertation sur la problématique des vélos dans l'immeuble et propose de réactiver le groupe de réflexion mis en place en 2016.

Le but est de formuler une solution pour la fixation des vélos sur les places de parking et un système de rangement des vélos

dans les locaux à vélos.

Le conseil demande un mandat pour décider dans ces sujets.

Le conseil est demandé d'expliquer leur projet.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

### 31 Travaux: Modification canalisation bloc 4

Nous sommes confronté avec des problèmes dans le canalisations du bloc 4 ce qui entraîne des interventions régulières d'un service de débouchage.

La société d'entretien De Vos Cleaning a découvert que la canalisation des eaux usagées n'est pas assez pour supporter les eaux usées de 14 cuisines et salles de bains.

Est-ce que nous devons engager des investigations plus profondes en vue de travaux éventuels pour une modification des canalisations dans ce bloc?

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

### 32 Installation de caméras

Après quelques vols récent de vélos dans le garage de l'immeuble et même dans les locaux à vélos fermés, le propriétaire Hanquet propose l'installation de caméras de surveillance.

L'assemblée générale peut prendre une décision sur ce principe et/ou donner des instructions au syndic.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

	e lrc Cl 7€ '6, te qu  4€ P63 iol , line 752 (P6l cq 773, Ortw pens i, ), (74l alerit Ot . /5b, Pot - quoc . 76,
<p><b>Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).</b> Clé de répartition: Basisakte</p>	

### 33 Points du propriétaire Ingafu Del Monaco

Nous avons reçu les points ci-dessous du propriétaire  
Ce propriétaire sera invité à expliquer ces points.

Merci pour votre message. Je souhaite que les 3 points suivants soient insérés dans l'AG du 25/03/2021 :

- 1) Renvoi du projet d'adaptation des cheminées et d'installation des chaudières à condensation après la crise et l'urgence coronavirus et la subordonner à l'obtention de financement régionaux ou d'autre nature.
- 2) Analyse comparative de l'ancien syndic et du nouveau (Multisyn). Etat des choses suite au changement de syndic : analyse de l'augmentation constante des frais de copropriété, la mission de multisyn, devoirs, actions, résultats à la date de l'assemblée.
- 3) Individuation de locaux dans la copropriété afin d'y tenir les AG - épargner l'argent de la location de la salle, rendre l'AG plus participative et facile à atteindre pour les propriétaires.

Je veillerai qu'aucun points ne soit pas omis, le renvoi du projet des cheminée et chaudières est prioritaire et doit être objet de la prochaine AG. D'ailleurs je me demande qui pourrait vouloir lancer des travaux aussi onéreux suite à la crise du coronavirus qui a marqué pour beaucoup une contraction de revenus ? Que quelqu'un qui en a un intérêt personnel ou qui est totalement détaché de la réalité de cette copropriété. La loi régionale doit être appliquée sans faute mais aucune loi peut obliger une famille à dépenser autant et tout de suite pendant une crise de cette envergure qui voit une contraction de 8,3% du PIB Belge. Pour cela est nécessaire approfondir et en débattre publiquement. Merci de faire attention à insérer ces trois points.

Octroi d'un mandat à multisyn jusqu'à l' AG suivante:

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

### 34 Fonds de réserve

Chaque ACP doit démarrer un fonds de réserve pour les immeubles qui ont minimum 5 ans après la réception provisoire des communs de l'immeuble.

Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% des frais de l'exercice précédente.

Un montant plus élevé est permis et conseillé.

Solde actuel: € 212.327,91.

Il y a eu la réunion de préparation entre le conseil et le syndic, le conseil propose pour épargner au moins le même montant que les années précédentes. Si l'assemblée générale est d'accord, le syndic enverra cet appel de fonds au plus tôt après la réunion, pour paiement avant le 30/11/2021

Vote pour un appel de fonds de €40.000:

'Pour' 53 436 / 55 331,00;

'Contre' 1 895 / 55.331;

Gysen Klaartje (43B - quot . 752, P37 - quot . 76, ), Gysen - Vanderhallen (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991, )

'Abstention' 0 / 55.331;

**Décision approuvée avec 96,58% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

### 35 Opt-out fonds de réserve

Si pour le point précédent la majorité nécessaire pour accroître le fonds de réserve n'a pas été atteinte, l'ACP retombe sur l'obligation d'augmenter le fonds de réserve avec un montant équivalent à 5% du total des frais communs de l'exercice précédent.

Une majorité de quatre cinquième (80%) peut décider de ne pas épargner pour le fonds de réserve.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 4/5).**

Clé de répartition: Basisakte

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 22u00.

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

**Signature du Président:**

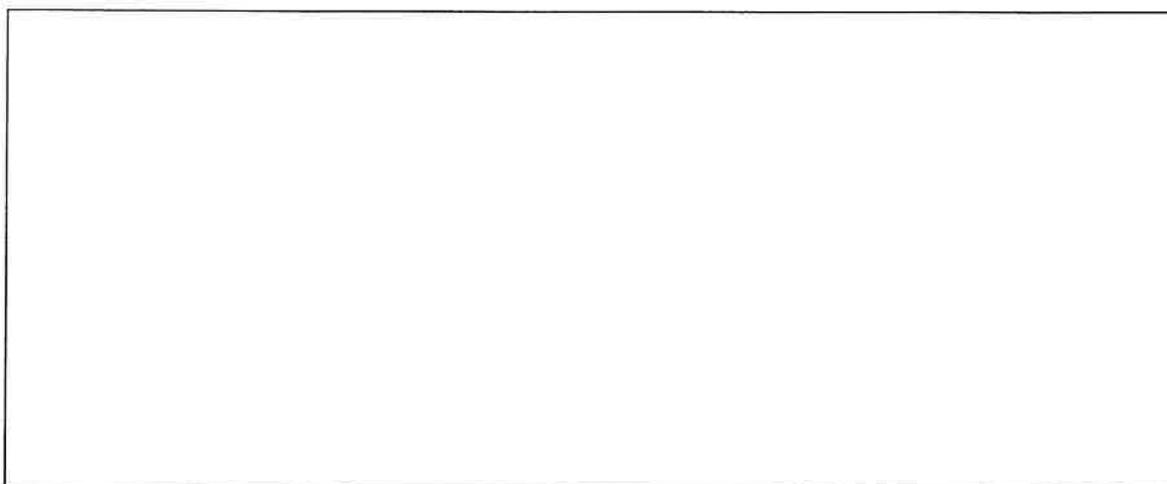


**Le syndic et le secrétaire:**

**Eric De Greef**



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



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

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

Président de l'assemblée: Roel Janssen.  
Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 2 Approbation des comptes de l'année précédente

Dans le printemps 2021 - au moment de la période statutaire pour l'assemblée générale - nous étions confronté avec la crise sanitaire et l'interdiction de réunion.

Afin de garantir une bonne gestion de votre immeuble, nous avons décidé de faire un décompte de l'exercice 2020.

Les comptes ont été vérifiés par votre commissaire des comptes et ils ont été approuvé. Evnetuellement, le propriétaire donne une explication.

L'assemblée générale est demandée d'approuver les comptes, ainsi que les décomptes individuelles de l'exercice 2020.

Approbation des comptes:

'Pour' 54 176 / 54 176,00;

'Contre' 0 / 54.176;

'Abstention' 1 155 / 55.331;

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

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

Clé de répartition: Basisakte

## 3 Décharge pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes

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

Vote décharge:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

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

Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes.

Les personnes suivantes posent leur candidature pour l'exercice 2021:

- Sandra Naessens comme commissaire des comptes

- Fien Cr... assen comme membre du conseil

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 5 Décharge pour le syndic

Décharge et quitus pour le syndic.

Décharge syndic:

'Pour' 54 176 / 54 176,00;

'Contre' 0 / 54.176;

'Abstention' 1 155 / 55.331;

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

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

Clé de répartition: Basisakte

## 6 Prolongation du mandat du syndic

Multisyn est candidat pour la prolongation de son mandat, en réalité nous demandons un mandat jusqu'à l'assemblée générale de mars 2023.

Octroi d'un mandat à Multisyn jusqu'à l'AG de 2023:

'Pour' 45 336 / 46 693,00;

'Contre' 1 357 / 46.693;

In

3 - quot . 76, )

'A

H:

Bi

qi

C

**Décision approuvé avec 97,2% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 7 Les finances de l'ACP

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

Vous trouverez avec cette invitation un document séparé avec le budget proposé.

Pour une gestion correcte de votre immeuble nous devons pouvoir travailler avec un budget réaliste. Ainsi nous proposons un budget annuel de € 212.000, soit un appel de fonds trimestriel de € 53.000.

Approbation budget (€ 212.000 pour tout le bâtiment et toute l'année).

'Pour' 41 827 / 47 597,00;

'Contre' 5 770 / 47.597;

Ha [unclear] (51B [unclear] 886, P40 - quot . 76, ), Le Van [unclear]  
[unclear] [unclear] 1960 - quot . 76, 24A - quot . [unclear]  
[unclear] 76, )

is Dir: (P. [unclear]  
76, 17A - quot . 730, [unclear]  
t Wim (45A - quot . 789, P. [unclear]

**Décision approuve avec 87,88% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 9 Explication fonctionnement ACP

## 10 Dossier mur mitoyen - citation par voisin Vandenplas

Le voisin [unclear] a répété sa demande pour baisser le mur mitoyen entre sa propriété - Rue Heyvaert 23 - et l'immeuble Terrasses de l'Ecluse.

Il a assigné l'ACP en juillet 2020.

Le juge de paix a pris une initiative de conciliation qui a effectivement eu lieu et l'assemblée générale est demandée d'approuver le compromis trouvé.

Le bureau Defensis expliquera cette proposition.

L'ACP décide après explication du dossier à l'AG de 07/10/2021 d'accepter la proposition du voisin Vandenplas et de marquer son d'accord avec un abaissement du mur (en cascade) et sous les conditions suivants:

- Mur de séparation latéral: sur une longueur de 6,2m un abaissement jusque 2m90 de son côté, côté ACP la hauteur deviendra 2,30m
- Mur de séparation arrière: du coin et sur une longueur de 2,25m un abaissement jusque 3m90 de son côté, côté ACP la hauteur deviendra 3,30m.
- Le reste du mur sera gardé comme acutellement.
- Les frais pour ces travaux et le risque de cet abaissement seront entièrement à charge de monsieur Vandenplas.

La procédure juridique sera terminée avec effet immédiat et chacun supportera ses propres dépenses.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 11 Dossier juridique contre le maître d'ouvrage Besix - Van Hout

Une explication de l'état actuel sera donné à l'assemblée générale.

Eventuellement l'AG peut prendre une décision et donner des instructions au syndic ou à l'avocat.

Le conseil de l'ACP propose de démarrer une collaboration avec un bureau d'avocats spécialisé afin de défendre l'ACP plus concrètement et fermement.

Le syndic a contacté le bureau Urban Law qui voudrait étudier le dossier avant de soumettre leur proposition d'honoraires. Ils estiment une étude de 3 à 4 heures qui sera naturellement créditée si l'ACP démarre le projet avec eux.

L'AG est invité à donner un mandat au conseil de l'ACP pour prendre une décision pour une collaboration.

Le cas échéant le syndic est mandaté pour signer un contrat.

Le bureau Urban Law peut soumettre un devis pour la réunion suivante et pourra facturer 3 à 4 heures de travail (qui seront crédités si l'AG décide de travailler avec cette société).

'Pour' 53 436 / 55 331,00;

'Contre' 1 895 / 55.331;  
 Gysen Klaartje (43B - quot . 752, P37 - quot . 76, ), Gysen - Vanderhallen (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991, )  
 'Abstention' 0 / 55.331;

**Décision approuvé avec 96,58% des votes (à la majorité des 2/3).**  
 Clé de répartition: Basisakte

**12 Règlement d'ordre intérieur**

Depuis le 1er janvier 2019, la loi sur la copropriété a été adaptée. Un élément de la nouvelle loi consiste en l'obligation pour chaque association d'avoir à présent un « règlement d'ordre intérieur » (en abrégé, ROI). Ce nouveau règlement reprend les règles de vie dans l'immeuble, les dispositions légales (de la nouvelle loi) et la politique de confidentialité de l'ACP. Ce nouveau ROI fera donc partie des statuts. Pour se mettre en conformité avec cette nouvelle obligation, l'assemblée générale doit approuver ce règlement. En tant que syndic, nous avons rédigé un projet pour votre ACP et l'avons publié sur le réseau des propriétaires.

Le conseil de votre ACP s'est réuni ci-dessus en interne et ajouté quelques clauses.  
 La proposition est publié sur l'intranet et soumis à l'approbation de l'assemblée générale.  
 Est-ce que l'AG accepte ce texte comme nouveau ROI?

Ce point sera traité par l'AG suivant.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;  
 'Contre' 0 / 55.331;  
 'Abstention' 0 / 55.331;

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue).**  
 Clé de répartition: Basisakte

**13 Proposition du conseil: vote par bloc**

Le conseil de l'ACP propose de laisser voter et financer le point sur le tubage des cheminées par bloc.

Le syndic a fait des recherches au niveau légal et donnera une explication.

Voter par bloc:

'Pour' 16 416 / 55 331,00;  
 'Contre' 38 915 / 55.331;

A	1	
E	3	
C	0	3B
C		2C
C		.hs
E	3	of
E	1	)
E		itr
E		..
E		7C
E		4E
E		7i
E	7	it
E		iii
E	7	ef
E	4	..

**Décision désapprouvé avec 70,33% des votes (à la majorité des 4/5).**  
 Clé de répartition: Basisakte

**14 Contrat avec le point de contact technique**

Le contrat avec le point de contact technique de l'ACP doit être renouvelé annuellement.  
Mme. . . . . est invité à expliquer les changements éventuels au contrat avec l'ACP.

Vote:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

**15 Police d'assurance - évaluation**

Le syndic a pris l'initiative pour une évaluation du police d'assurance. Le courtier a fait une comparaison du marché et nous avons obtenu une meilleure proposition (en couvertures et prime annuelle).  
Les informations sont publiés sur l'intranet.

'Pour' 52 667 / 52 667,00;

'Contre' 0 / 52.667;

'Abstention' 2 664 / 55.331;

M

- quot . 76, 15A - quot . 791, )

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

Clé de répartition: Basisakte

(P41 - quot . 76,

**16 Contrat d'entretien grille du garage**

Fin 2020 nous avons mis fin au contrat d'entretien avec la société Kone pour la grille (volet intérieur du garage).  
Il est souhaitable de garder cette installation sous entretien et un devis de Viper sest publié sur l'Intranet et s'élève à €472 (Tva incl) par an pour au moins 2 passages.

Les contrats existants restent inchangés.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

**17 Évaluation des fournisseurs**

Évaluation des autres contrats en cours.  
L' AG a le pouvoir de changer de fournisseur ou de modifier un contrat.

Les contrats existants restent inchangés.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 18 Tubage des conduites et remplacement des chaudières

Le conseil de copropriété reçoit le mandat pour continuer les négociations avec les fournisseurs contactés. Dans le cas d'une urgence, le conseil reçoit le mandat pour faire tuber une conduite.

Vote:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 19 Travaux - éclairage de sécurité

L'éclairage de sécurité de l'immeuble a été négligé les dernières années. Nous avons effectué une première analyse et un grand nombre des systèmes (lampes, batteries ou modules) sont à remplacer.

Un cahier des charges a été établi par votre TCP et des devis ont été demandés.

La société SomatiFie a soumis l'offre la plus complète et claire pour l'entretien et le remplacement de l'éclairage de sécurité.

Le syndic placera la commande pour une approche graduelle: les endroits les plus urgents seront mis en ordre afin de garantir un minimum de sécurité dans l'immeuble.

Cet investissement sera financé par le fonds de réserve.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 20 Remise en état du hall d'entrée du bloc 4

Déjà en 2020 le propriétaire \_\_\_\_\_ avait demandé d'ajouter ce point à l'ordre du jour. L'AG n'a pas pu traiter ce point. Aussi le propriétaire '\_\_\_\_\_ demande une décision de l'AG.

Un devis du peintre Steve Demunter est reçu et disponible sur l'intranet.

Vote:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

**21 Achat de 3 extincteurs CO2**

A l'occasion du contrôle annuel des extincteurs et dévidoris par Sicli un nombre de 10 extincteurs déclassés a été découvert. Ceux-ci devraient être remplacé depuis longtemps et le syndic a placé une commande en mars 2020.

Sicli propose aussi le placement de 3 extincteurs pour les locaux électriques. D'après eux ceci est fort conseillé, voici les arguments:

De Co2 5kg blussers zijn een uitbreiding van bescherming.

Wettelijk verplicht is dit niet maar wel sterk aangeraden.

Zowel poeder als schuimblussers kunnen gebruikt worden op elektrische installaties maar met veel nevenschade als gevolg. (Poeder nog meer dan schuim)

Met de Co2 5kg toestellen kan U een elektrische brand blussen zonder verdere schade aan te richten aan de volledige installatie maar wettelijk verplicht is dit niet.

Le prix est €738,49 (Tva incl.) et l'assemblée générale peut prendre une décision. Le devis est publié sur l'intranet.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

**22 Travaux: peinture des halls d'entrée et cage d'escaliers**

Nous avons reçu la demande ci-après du propriétaire I

*Ares 10 ans, il faudrait évaluer l'état de la peinture dans l'immeuble, qui souvent tombe en morceau. Demander un devis et évaluer si et quand s'en occuper.* (sic)

Ce propriétaire est invité à expliquer sa question.

Un devis a été demandé au peintre Steve Demunter et est publié sur l'intranet sous: "Peinture communs - schilderwerken".

Lors de la réunion de préparation avec le conseil de l'ACP, ce point a été discuté et le conseil est de demander à l'AG l'accord pour ces travaux, mais de façon fasée.

L'AG peut décider sur le financement et décider les priorités.

L'AG donne le mandat au conseil de l'ACP pour définir les priorités et de sélectionner le peintre pour la peinture des autres halls d'entrée et cages d'escaliers.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

**23 Nettoyage des canaux de ventilation**

Le propriétaire proposé de faire nettoyer les conduites d'aération.

Plusieurs sociétés spécialisés ont été contactés pour remis d'un devis: Filter&Co, Air Support, Konos Air, Demir Cleaning Hamstercleaning et Allindus et les offres reçus seront publiés sur l'intranet.

La réunion peut prendre une décision ou donner d'instructions au syndic.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

#### 24 Installation d'une pompe à chaleur

Le propriétaire demande l'autorisation de l'assemblée générale pour l'installation d'une pompe à chaleur. Le propriétaire est invité à expliquer la demande introduite.

Pour plus d'information, voyez ci-après la demande:

**Nous demandons la permission à la copropriété pour installer une unité extérieure pour la pompe à chaleur.**

- a. **Sur notre toit plat, au dessus du débarras à côté de la porte d'entrée (photo 'dak 4'), ou**
- b. **Contre le mur extérieur à hauteur de la salle de bains (au milieu du toit plat/terrasse, au moins à 6 m des façades avant et arrière : voir 'tekening warmtepomp').**

Motivation : Pour chauffer l'appartement et l'eau sanitaire on voudrait utiliser une pompe à chaleur. On n'utiliserait plus le boiler au gaz. La taille de l'unité extérieure est environ 73x83x30 (HxLxP) et le niveau sonore est de 61-63 dBA. Sur le toit plat à côté de notre terrasse, et sur le toit plat au dessus de notre appartement, se trouvent des installations de ventilation qui sont plus bruyants. La pompe à chaleur serait installée suivant les règles de l'art pour éviter des vibrations.

Ce point sera traité par l'AG de mars 2022 et le propriétaire est invité à soumettre un plan concret.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

#### 25 Placement d'un réservoir d'eau de pluie

Le propriétaire demande l'autorisation de l'assemblée générale pour le placement d'un réservoir d'eau de pluie sur sa terrasse.

Un détournement de l'eau de pluie d'une descente d'eau du toit qui passe le long du mur de sa terrasse devrait être "construite".

Vote:

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

## 26 Entretien façades et terrasses

Le propriétaire G... a demandé pour mettre à l'agenda de la réunion: l'entretien des façades et balcons du côté du Quai de l'Industrie.

Le syndic a demandé des devis et les offres de prix reçues des sociétés FaçadePro, Dizziness en Acrodimi sont publiés sur l'intranet de votre immeuble.

L'Assemblée générale peut prendre une décision dans ce dossier.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 27 Modules Gsm dans les ascenseurs

Actuellement le système des appels d'urgence dans les ascenseurs fonctionne encore sur base de lignes classiques téléphoniques avec un abonnement chez Proximus.

Nous avons demandé un devis à Schindler pour le remplacement de cette vieille technologies par des modules sur base de cartes Sim.

L'ACP pourra économiser de l'argent.

Le coût annuel chez Proximus est € 2.836,90 en 2019 et € 3.061,39 en 2020. L'investissement initial serait de € 2.385 (Tva incl.) et e coût annuel € 1.908 (Tva incl.). Cet investissement sera alors récupéré à partir de la deuxième année.

Le devis est publié sur l'intranet.

L'AG est demandé d'approuver cet investissement.

Le devis de Schindler pour l'installation de module Gsm dans les ascenseurs est soumis à la vote de l'AG:

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 28 Conteneurs à verre dans l'immeuble

Le conseil propose de placer des containers à verre dans l'immeuble.

Cette proposition a seulement été reçu le 10/09 et le syndic demande que le conseil explique cette idée et que l'assemblée générale prenne une décision sur ce plan.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

## 29 Jardin commun

L'AG de 2020 avait donné une autorisation au "cercle vert" pour des travaux dans le jardin. Il avait décidé d'évaluer ceci lors de l'AG suivante.

Nous avons aussi reçu une demande du propriétaire Cuppens au nom du cercle vert et entretemps des membres du conseil se sont concertés.

Est-ce que l'AG peut approuver les points suivants:

- Prolongation du mandat du "cercle vert", ce qui implique concrètement: accès au jardin le jeudi soir de 17 à 20 hrs avec comme nuance qu'un autre soir dans la semaine (hors week-end) est possible si les conditions météorologiques ne le permettaient le jeudi.

- Le "cercle vert" reçoit l'autorisation pour organiser deux événements par an , dans le jardin.

- En plus il y a la question de l'entretien du jardin et le budget à accorder.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

## 30 Mandat au conseil dans la problématique "rangement des vélos"

Le conseil de l'ACP demande une nouvelle concertation sur la problématique des vélos dans l'immeuble et propose de réactiver le groupe de réflexion mis en place en 2016.

Le but est de formuler une solution pour la fixation des vélos sur les places de parking et un système de rangement des vélos

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

### 33 Points du propriétaire Ingafu Del Monaco

Nous avons reçu les points ci-dessous du propriétaire Ingafu Del Monaco.  
Ce propriétaire sera invité à expliquer ces points.

Merci pour votre message. Je souhaite que les 3 points suivants soient insérés dans l'AG du 25/03/2021 :

- 1) Renvoi du projet d'adaptation des cheminées et d'installation des chaudières à condensation après la crise et l'urgence coronavirus et la subordonner à l'obtention de financement régionaux ou d'autre nature.
- 2) Analyse comparative de l'ancien syndic et du nouveau (Multisyn). Etat des choses suite au changement de syndic : analyse de l'augmentation constante des frais de copropriété, la mission de multisyn, devoirs, actions, résultats à la date de l'assemblée.
- 3) Individuation de locaux dans la copropriété afin d'y tenir les AG - épargner l'argent de la location de la salle, rendre l'AG plus participative et facile à atteindre pour les propriétaires.

Je veillerai qu'aucun point ne soit pas omis, le renvoi du projet des cheminées et chaudières est prioritaire et doit être objet de la prochaine AG. D'ailleurs je me demande qui pourrait vouloir lancer des travaux aussi onéreux suite à la crise du coronavirus qui a marqué pour beaucoup une contraction de revenus ? Que quelqu'un qui en a un intérêt personnel ou qui est totalement détaché de la réalité de cette copropriété. La loi régionale doit être appliquée sans faute mais aucune loi peut obliger une famille à dépenser autant et tout de suite pendant une crise de cette envergure qui voit une contraction de 8,3% du PIB Belge. Pour cela est nécessaire approfondir et en débattre publiquement. Merci de faire attention à insérer ces trois points.

Octroi d'un mandat à multisyn jusqu'à l'AG suivante:

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

### 34 Fonds de réserve

Chaque ACP doit démarrer un fonds de réserve pour les immeubles qui ont minimum 5 ans après la réception provisoire des communs de l'immeuble.

Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% des frais de l'exercice précédente.

Un montant plus élevé est permis et conseillé.

dans les locaux à vélos.

Le conseil demande un mandat pour décider dans ces sujets.  
Le conseil est demandé d'expliquer leur projet.

'Pour' 55 331 / 55 331,00;

'Contre' 0 / 55.331;

'Abstention' 0 / 55.331;

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

Clé de répartition: Basisakte

### 31 Travaux: Modification canalisation bloc 4

Nous sommes confronté avec des problèmes dans les canalisations du bloc 4 ce qui entraîne des interventions régulières d'un service de débouchage.

La société d'entretien De Vos Cleaning a découvert que la canalisation des eaux usagées n'est pas assez pour supporter les eaux usées de 14 cuisines et salles de bains.

Est-ce que nous devons engager des investigations plus profondes en vue de travaux éventuels pour une modification des canalisations dans ce bloc?

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3).**

Clé de répartition: Basisakte

### 32 Installation de caméras

Après quelques vols récents de vélos dans le garage de l'immeuble et même dans les locaux à vélos fermés, le propriétaire Hanquet propose l'installation de caméras de surveillance.

L'assemblée générale peut prendre une décision sur ce principe et/ou donner des instructions au syndic.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

Solde actuel: € 212.327,91.

Il y a eu la réunion de préparation entre le conseil et le syndic, le conseil propose pour épargner au moins le même montant que les années précédentes. Si l'assemblée générale est d'accord, le syndic enverra cet appel de fonds au plus tôt après la réunion, pour paiement avant le 30/11/2021

Vote pour un appel de fonds de €40.000:

'Pour' 53 436 / 55 331,00;

'Contre' 1 895 / 55.331;

Gysen Klaartje (43B - quot . 752, P37 - quot . 76, ), Gysen - Vanderhallen (P48 - quot . 76, 75B - quot . 991, )

'Abstention' 0 / 55.331;

**Décision approuvé avec 96,58% des votes (à la majorité absolue).**

Clé de répartition: Basisakte

### 35 Opt-out fonds de réserve

Si pour le point précédent la majorité nécessaire pour accroître le fonds de réserve n'a pas été atteinte, l'ACP retombe sur l'obligation d'augmenter le fonds de réserve avec un montant équivalent à 5% du total des frais communs de l'exercice précédent.

Une majorité de quatre cinquième (80%) peut décider de ne pas épargner pour le fonds de réserve.

'Pour' 0 / 0,00;

'Contre' 0 / 0;

'Abstention' 0 / 0;

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 4/5).**

Clé de répartition: Basisakte

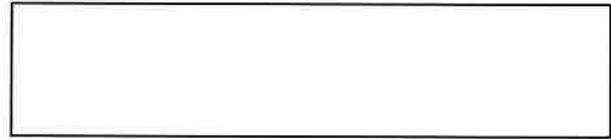
Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 22u00.

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

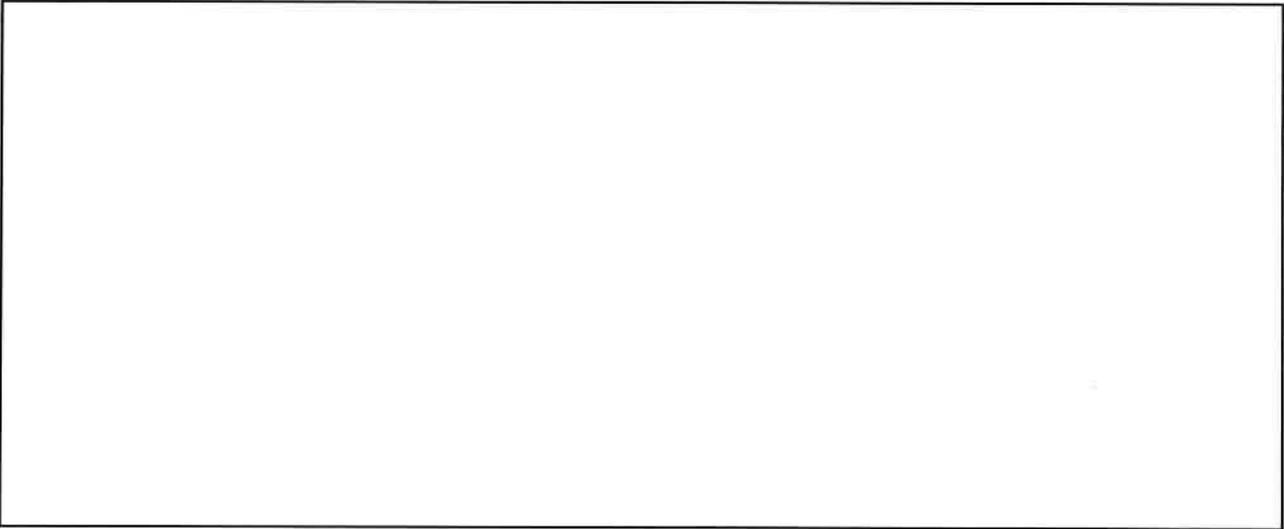
**Signature du Président:**



**Le syndic et le secrétaire:  
Eric De Greef**



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



## 5 Een vergelijking tussen de vorige en huidige syndicus

De mede-eigenaar Ingafu Del Monaco heeft het onderstaande agendapunt ingediend:

*Analyse comparative de l'ancien syndic et du nouveau (Multisyn). Etat des choses suite au changement de syndic. Mission, devoirs, actions, résultats à la date de l'assemblée (sic)*

Hierop werden e-mails uitgewisseld met de indiener.

Punten die worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering moeten een concreet voorstel bevatten waarover de mede-eigenaars kunnen stemmen. Hier is het niet duidelijk aan wie welke vraag wordt gesteld en welk concreet voorstel ter stemming wordt voorgelegd.

Multisyn kan de gevraagde evaluatie niet maken - we gaan ons zelf niet evalueren - en wij kunnen evenmin de vorige syndicus evalueren.

In principe wordt deze vraag behandeld onder agendapunt 4 bij de bespreking van het verslag van de raad van de VME over haar controle-activiteiten van de syndici.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

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

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

De volgende personen stelling zich kandidaat voor het komende jaar:

Dhr. 1: s commissaris van de rekeningen en raadslid

Dhr. als raadslid

Dhr. v. als raadslid

Mevr. ' als raadslid

Mevr. ' als raadslid

Stemming kandidaturen:

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 7 Kwijting syndicus

De syndicus moet kwijting vragen aan de algemene vergadering voor het afgelopen jaar. Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uitgevoerd.

S

S

S

f

H

I

4

k

(

.

**Beslissing goedgekeurd met 97,17% van de stemmen (met gewone meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

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

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

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

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 2 Goedkeuring rekeningen afgelopen jaar

Op het ogenblik van de verzending van de agenda waren wij nog niet in het bezit van het verslag van de rekencommissaris. Dit verslag zal spoedig gepubliceerd staan op het eigenaarsnet en aan de vergadering wordt gevraagd om de rekeningen 2019 goed te keuren.

Stemming goedkeuring rekeningen:

Stemden voor met 42.254 / 42.254 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 42.254 stemmen.

Hebben zich onthouden met 13.558 / 55.812:

kw  
P&T  
ter (31A - kwot . 973, +  
(22B - kwot . 748, )  
kwot . 629, ) Jaai  
(32B - kwot . 748, )  
P&T - kwot . 76, 40A - kwot . 100, )  
Hendriks (20B - kwot . 100, )  
P&T - kwot . 76, 25B - kwot . 861, )  
E - kwot . 5, )  
A - kwot . 973, )  
P&T - kwot . 76, 55A - kwot . 7  
kwot . 822, P&T - kwot . 76, )  
A - kwot . 76, 40A - kwot . 100, P&T - kwot . 76, )  
A - kwot . 100, P&T - kwot . 76, )  
A - kwot . 100, P&T - kwot . 76, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3 Toelichting achterstallige betalrs

In de loop van het boekjaar werd er veel tijd en middelen geïnvesteerd in het innen van openstaande bedragen bij achterstallige betalrs onder de eigenaars. Het betrof een 15-tal dossiers voor een totaal bedrag van bijna €30.000

Er blijven enkele dossiers open waarvoor de achterstallen aanzienlijk zijn. Deze bevinden zich in de handen van het advocatenkantoor of zelfs van het gerecht. De syndicus zal een mondelinge toelichting geven bij deze dossiers.

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

Dit punt vat aan met een korte toelichting van de raad van de VME over haar toezicht op de activiteiten van de syndicus in 2019.

Het verslag van de raad zal gepubliceerd worden op het eigenaarsnet.

De raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen moeten kwijting vragen aan hun mede-eigenaren voor het afgelopen jaar.

Aangeven dat zij hun taak behoorlijk hebben uit gevoerd.

Stemming kwijting:

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 8 Hernieuwing contract "technisch contactpunt"

Het huidige contract met het technisch contactpunt eindigt op 31/03/2020.  
Mede-eigenaar Thérèse Hanquet stelt een contractverlenging, mits een aantal uitbreidingen van haar prestaties.  
Het voorstel zal gepubliceerd worden op het eigenaarsnet onder offertes.

Stemden voor met 44.311 / 44.311 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 44.311 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11.501 / 55.812

886,

10 (488-

158

4

4

kwot

ot .

-

P78 -

k

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 9 Procedure tegen Besix - standpunt AV

De expert van de VME - ingenieur Borsen van het bureau Borex - is uitgenodigd voor een korte stand van zaken en de algemene vergadering zal zich moeten uitspreken over de verder stappen die moeten genomen worden en vooral of de insijpelingen in de ondergrondse parkeergarage binnen de grenzen van de toleranties vallen.

Een stand van zaken van expert Borsen werd ontvangen en de de vaststellingen zijn:

- de advocaat van de tegenpartij wil ons laten instemmen met de stelling dat er geen infiltraties meer zijn
- bij felle regenval zijn er nog steeds infiltraties in de ondergrondse van het gebouw
- er werden openingen gemaakt tot op het waterdichte membraan boven de garage
- er werden zelfs verschillen in de constructie (draagbalken) van het gebouw vastgesteld tussen het terrein en de plannen
- aannemer Besix toont weinig goede wil in het dossier om mee te werken

De gerechtsexpert heeft het volgende voorgesteld:

- stoppen met onderzoeken gezien de beperktheid van de infiltraties
- een bijgevoegd rapport van het het WTCB beweert dat deze infiltraties binnen aanvaardbare normen ligt
- de overblijvend infiltraties zouden met afvoetgootjes opgevangen worden.

De visie van expert Borsen is de volgende:

- de infiltraties zullen niet uit zichzelf stoppen
- de rapporten van het WTCB zijn niet objectief omdat dit organisme voor 100% wordt gefinancierd door de leverancier uit de bouwwereld
- infiltraties zijn een groot probleem, zie maar de staat van bruggen en tunnels in het Brusselse gewest
- de gevolgen voor het gebouw zijn belangrijke herstellingskosten op lange termijn

Het voorstel van de expert:

In een verslag wil hij schrijven dat de VME niet akkoord gaat met het voorstel om de procedure te stoppen.

Hij wil zijn standpunt in een eindrapport verdedigen en de repliek van de gerechtsexpert vragen.

De vergadering vraagt om het onderzoek naar het verschil tussen de plannen en de realiteit van de draagbalken op het terrein verder te laten onderzoeken in de tuin van eigenaar Moens. De raad krijgt mandaat om verder te werken.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 10 Geluidsisolatie van het gebouw

Wij ontvingen de onderstaande vraag van eigenaar Juan Linares Antonio en hij mag dit op de vergadering toelichten.

*Un point particulièrement important n'a pas été traité par le syndic précédent : le problème critique d'isolation acoustique du bâtiment.*

*Je voudrais ajouter un élément qui permettrait que le syndic prenne en charge la poursuite de ce dossier contre le promoteur et l'entrepreneur : le défaut de construction fait que se sont les parties communes du bâtiment (la structure qui supporte le bâtiment) qui agit comme pont acoustique. Dès lors, le syndic pourrait au nom des propriétaires demander réparation ou dédommagement au promoteur et entrepreneur.*

*J'ajoute, que si mandat est donné au syndic en ce sens, une action commune avec d'autres projets immobiliers de la SDRB (citydev) ayant le même type de problèmes pourrait être lancée. Ceci permettrait de mutualiser les coûts de l'action judiciaire et de l'expertise.*

*Comme argument important pour les propriétaires, je signale que si pour l'instant la certification acoustique d'un appartement n'est pas obligatoire comme l'est la certification d'isolation thermique, elle pourrait le devenir à l'avenir (comme c'est pratiquement le cas en Flandre). Au quel cas, la valeur des appartements serait TRÈS fortement déprécié. Poursuivre une action en justice est donc une manière de compenser ou corriger cet important préjudice contre tous les propriétaires.*  
(sic)

De vergadering kan hierin een beslissing nemen en/of verdere instructies geven.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

#### 11 Recuperatie BTW van Besix

Een stand van zaken werd opgevraagd aan het bevoegde advocatenkantoor Daldewolf en aan de contactpersoon van de tegenpartij.

Indien dit ontvangen wordt, zal het toegelicht worden.

#### 12 Gemene muur - Vandenplas vs VME

Buurman Hugo Vandenplas heeft zijn vraag herhaald om de gemene muur tussen de VME en zijn eigendom - Heyvaertstraat 23 - te verlagen.

Hiervoor heeft hij een aangepaste presentatie bezorgd die werd gepubliceerd op het eigenaarsnet.

I.  
Ondertussen werd de VME gevat door een dagvaarding ingediend door buurman Vandenplas voor het vredegerecht op 2/07/2020 om de verlaging van de gemene muur te bekomen op basis van burenhinder.  
De inleidende zitting was gepland op 14/07/2020 en de syndicus heeft het advocatenkantoor Defensis opdracht gegeven om de VME in deze te verdedigen.  
Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om dit mandaat te willen bevestigen.

Ter informatie, de afgesproken conclusietermijnen zijn:

- Voor de VME: 30/9/2020
- Voor Vandenplas: 15/12/2020
- Voor de VME: 1/3/2021

II.  
Voorstel ter stemming is de verlaging van deze gemene muur en de (eventuele) financiering van deze werken.  
Het standpunt van de algemene vergadering waarmee het de procedure wil voeren, is:

Buur Vandenplas krijgt de toestemming om de gemene muur te verlagen. Onder de volgende voorwaarden:

- 1) hij draag de kosten van de werken en van de gerechterlijke procedure
- 2) Het verlagen mag ~~tot~~ maximaal 1 meter

Stemden voor met 36.547 / 37.407 stemmen

- 100% / 100% - 100% / 100% - 100% / 100%

**Beslissing goedgekeurd met 97,69% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

### 13 Goedkeuring budget komende jaar

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

Stemming jaarbudget (€ 175000 per jaar voor het hele gebouw):

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

### 14 Contracten: Rechtsbijstandsverzekering afsluiten

Elke VME moet zijn gebouw verzekeren tegen brand, storm, enz. in een patrimoniumpolis. Dit wordt ook wel eens de blokpolis genoemd. Daarnaast kan een vereniging ook een rechtsbijstandsverzekering afsluiten. Die is er om de belangen van de VME te behartigen wanneer die in een juridisch geschil terecht komt. Wij raden elke vereniging van mede-eigenaars aan om een dergelijke polis af te sluiten. Er is een prijs voorstel van DAS. Dat is een maatschappij gespecialiseerd in rechtsbijstand. Op het eigenaarsnet vinden jullie extra toelichting.

Voor jullie VME komt de jaarpremie op: € 1.505,28.

Stemming over het afsluiten van het contract rechtsbijstand.

Stemden voor met 46.679 / 46.679 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 46.679 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

### 15 Wijziging van keuringsorganisme voor de liften

De VME heeft een contract met de firma Konhef voor de keuring van de liften.

Konhef voerde voor elke lift 4 keuringen uit per jaar, maar dit was wettelijk niet nodig omdat 2 keuringen volstonden. Dit hebben wij als syndicus reeds aangepast en de kost voor de VME verlaagd.

Dit contract is duurder dan de gemiddelde marktprijs en het duurt meestal verschillende weken alvorens de keuringsverslagen ontvangen worden, waardoor gevaarlijke situaties niet voldoende snel gedetecteerd kunnen worden.

Wij stellen aan de vergadering voor om het contract onder te brengen bij een ander keuringsorganisme. De offertes van Vinçotte en BTI werden toegevoegd aan het eigenaarsnet.

Stemming van de vergadering BTI:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 16 Afsluiten leveringscontract elektriciteit met Engie-Electrabel

De VME heeft een leveringscontract met Total Gas&Power (ex-Lampiris) voor haar elektriciteit. Multisyn heeft voor al zijn gebouwen een raamcontract onderhandeld met Engie-Electrabel en een contract van 2 jaar met Engie is bijna zeker voordeliger voor de VME. Het voorstel is om over te stappen naar Engie-Electrabel voor de levering van elektriciteit.

De syndicus zal de vraag stellen aan Engie-Electrabel om uit te zoeken of een overstap naar Engie-Electrabel interessanter is dan de huidige leverancier Total Gas&Power. Indien ja, is de vergadering akkoord om over te stappen en mag de syndicus een contract afsluiten met Engie.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 17 Onderhoudscontract liften

Op het einde van 2020 loopt het omnium-contract met Schindler ten einde en de vergadering neemt best een beslissing over een nieuw contract voor het onderhoud van de liften.

Bij meerdere firma's werden offertes aangevraagd: Schindler, DeLIFT en Kone en dit zowel voor de verderzetting van een omniumcontract als voor een klassiek onderhoudscontract.

De verschillende ontvangen offertes staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De vergadering opteert voor een nieuw onderhoudscontract bij Schindler voor een termijn van 3 jaar.

**Beslissing goedgekeurd met 84,66% van de stemmen (met gewone meerderheid)**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 18 Onderhoudscontract ventilatiemotoren

De VME beschikt over 3 types van ventilatiesystemen:

- afzuigingsmotoren voor de parkeergarage
- afzuiging van de keukens en badkamers
- afzuiging van de schouwen

Aan de firma's Zehnder en Filter&Co werd een specifiek lastenboek bezorgd voor een onderhoudscontract. De ontvangen offertes staan gepubliceerd op het eigenaarsnet.

De raad krijgt het mandaat om een contract af te sluiten.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 19 Beëindiging contract Vidange Loiseau

Na een veelvoud aan klachten en een slechte service werd het contract met Vidange Loiseau opgezegd.

Bekrachtiging van deze opzegging:

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 20 Afsluiten contract voor reiniging afvoerkanalen en opvangputten

Het contract met Vidange Loiseau werd eerder opgezegd en aan verschillende andere firma's werd een lastenboek bezorgd en gevraagd om een offerte in te dienen: De Vos Cleaning, Wim Hemerijckx en 't Viteske.

De ontvangen offertes zullen gepubliceerd worden op het eigenaarsnet en de vergadering kan hierin een beslissing nemen.

De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om een contract af te sluiten.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 21 Evaluatie contracten

De overblijven en actueel lopende contracten worden geëvalueerd. Eventueel kan de vergadering een mandaat geven om een bestaand contract te laten wijzigen.

De bestaande contracten blijven ongewijzigd.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)***Verdeelsleutel: Basisakte***22 Stopcontact elektrische wagen**

Mede-eigenaar Mussche vraagt de toestemming om in de muur van de ondergrondse, ter hoogte van haar parkeerplaats, een elektrisch stopcontact te mogen aanbrengen.

De eigenaar wordt uitgenodigd om dit toe te lichten.

Stemming over deze vraag:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)***Verdeelsleutel: Basisakte*

*De vergadering gaat hiermee akkoord op voorwaarde dat alle kosten gedragen worden door de eigenaar.*


**23 Samenvoeging van de kavels 54A en 54B**

Mede-eigenaar Valerie Albert vraagt aan de algemene vergadering de toestemming om de appartementen 54A en 54B te verbinden en te transformeren tot één appartement.

Volgens de statuten van het gebouw is deze toestemming niet nodig, maar de eigenaar wil op veilig spelen voor het geval de dienst stedenbouw dit toch zou vragen.

De planning is om deze werken in de maand mei uit te voeren.

Stemming over het akkoord van de algemene vergadering:

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)***Verdeelsleutel: Basisakte***24 Plaatsing groentenbakken in de tuin**

Mede-eigenaar Valerie Albert vraagt de toestemming voor de plaatsing van groentenbakken in de gemeenschappelijke tuin.  
- la possibilité de déposer quelques bacs potager dans le jardin (sic)

De eigenaar mag haar voorstel toelichten.

Er zijn maximaal 10 personen tegelijk toegelaten om op donderdag en enkel voor het onderhoud tussen 17u en 20u. En dit punt moet op de volgende vergadering opnieuw ter stemming komen.

Stemden voor met 34.558 / 41.529 stemmen.

Stemden tegen met 6.971 / 41.529 stemmen.

*1 - quot . 752, P37 - qu'  
1 (39 B - quot . 781,  
5 B - quot . 991, ),*



tubering van de schouwen en - op privaat niveau - de plaatsing van de condensatieketels.

De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om verder te onderhandelen met Plan-B of indien ze dat nodig achten een andere firma aan te stellen om dit project te begeleiden. In geval van hoogdringendheid krijgt de raad ook het mandaat om een schouw te laten tuberen.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 28 Oprissing van de hall van blok 4

De eigenaar heeft dit punt toegevoegd aan de agenda: - la remise en état du hall d'entrée du bloc 4 (sic)  
Ook de eigenaar Ingafu Del Monaco heeft een gelijkaardig punt toegevoegd aan de agenda van de vergadering, zie verder.

Ondertussen werd een offerte ontvangen van schilder Steve Demunter en deze staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Voorstel ter stemming is offerte van schilder Steve Demunter:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 29 Werken: aanbrengen van een anti-graffitilaag

In het weekend van 29/02 werd de poort met graffiti beklad.  
De syndicus neemt de nodige initiatieven om dit te laten verwijderen.

Bij de start van het gebouw werden door de bouwheer instructies meegegeven voor een anti-graffitibehandeling en sinds de opening van het park wordt er meer en meer vandalisme door taggers vastgesteld.

Eén van de eerste beslissingen die de raad van de VME in 2009 heeft genomen, was het laten aanbrengen van een anti-graffitilaag op de gevel, garagepoort en muurtjes van het gebouw.

Een dergelijke laag laat toe om gemakkelijk graffiti te verwijderen zonder de onderliggende muur te beschadigen.

De levensduur van een dergelijke laag is 3 jaar en daarom wordt voorgesteld om opnieuw een gelijkaardige behandeling te laten uitvoeren.

Op het ogenblik van het verzenden van deze agenda waren er hiervoor nog geen offertes in ons bezit, maar de vergadering kan hierin een beslissing nemen en/of een mandaat geven aan enkele eigenaars (of aan de raad) om dit te laten uitvoeren.

Voorstel van app all remove:

**Beslissing goedgekeurd met 91,39% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

**Beslissing goedgekeurd met 83,21% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

**25 Uniformiteit brievenbussen**

Zoals bepaald in de statuten waarin staat dat de syndicus verondersteld wordt om toe te zien op de uniformiteit van het gebouw, wordt voorgesteld om ook de naamplaatjes op de brievenbussen te uniformiseren met als volgende argumenten:

- zelfde aanpak zoals met de namen in de bellen
- Er zijn een 40-tal naamplaatjes voor de brievenbussen die niet conform zijn, deze eigenaars zullen aangeschreven worden en gevraagd wat ze willen zien verschijnen
- Alle plaatjes zullen in één bestelling aangepast worden en hiervoor wordt op een interessantere prijs gerekend
- Na de plaatsing wordt elke eigenaar verondersteld dat hij dit conform houdt en dat hij bij wijzigingen de firma Immo-Plaquettes contacteert
- een maximaal budget van €1.600 wordt hiervoor voorzien

Stemming: kosten worden privaat aangerekend, niet verdeel over quotiteiten.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

**26 Plaatsing van condensatieketels**

Voor de bespreking over het tuberen van de schouwen en de vervanging van de ketels, moet er uitdrukkelijk in het verslag opgenomen worden dat geen enkele individuele eigenaar zijn huidige verwarmingsketel mag vervangen door een condensatieketel.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

**27 Tubering schouwen en vervanging verwarmingsketels**

Het eindrapport van de firma PlanB over de toestand van de ketels, de rookgasafvoerkanalen en de technische schachten werd ontvangen en staat gepubliceerd op het intranet.

De resultaten en aanbevelingen zullen toegelicht worden.

De algemene vergadering kan een beslissing nemen of een mandaat verlenen over de verdere te volgen stappen na deze voorstudie.

PlanB kan de VME begeleiden in de volgende fase met o.a.:

- een aanbestedingsdossier
- een technisch lastenboek
- de opvraging van prijsoffertes
- vergaderingen en overleg met de VME

Een derde en laatste fase zou de werf zelf zijn met de opvolging van de uitvoering en de uiteindelijke oplevering van de

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)***Verdeelsleutel: Basisakte***33 / Reiniging ventilatiekanalen**

Eigenaar V heeft het voorstel gelanceerd om de ventilatiekanalen eens grondig te laten reinigen. Verschillende gespecialiseerde firma's werden gecontacteerd: Filter&Co, Air Support, Konos Air, Demir Cleaning, Hamstercleaning en Allindus en de ontvangen offertes zullen gepubliceerd staan op het eigenaarsnet.

De vergadering kan hierin een beslissing nemen of verdere instructies geven aan de syndicus.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)***Verdeelsleutel: Basisakte***34 / Noodverlichting**

De noodverlichting werd gedurende de afgelopen jaren nooit nagekeken of onderhouden.

Een eerste analyse vond reeds plaats en wellicht moet een groot aantal van de systemen (verlichting en/of batterijen) vernieuwd worden.

Hiervoor werd een lastenboek opgesteld en offertes opgevraagd.

Bij de verzending van deze agenda waren deze nog niet ontvangen en zullen tijdig gepubliceerd worden op het eigenaarsnet.

De algemene vergadering kan hierin een beslissing nemen of een mandaat verlenen aan de raad of een delegatie van eigenaars.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)***Verdeelsleutel: Basisakte***35 / Model van zonnentent**

Mede-eigenaar V stelt voor om een model van zonnentent te laten goedkeuren door de algemene vergadering. Het is absoluut vereist om het uniform uitzicht van het gebouw te respecteren en de kleur van de ramen te respecteren: RAL 7036 Mat.

Stemming over deze vraag:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)***Verdeelsleutel: Basisakte***36 / Fietshaken op de muren aan de parkeerplaatsen**

De raad van de VME heeft ons gesignaleerd dat heel wat eigenaars, zonder toestemming van de algemene vergadering,

**30 Vervanging motor garagepoort Kone**

Er lekt olie uit de motor van de garagepoort van Kone.

Dit is absoluut geen goed teken en het was reeds ten tijde van Trevi de bedoeling om deze motor te vervangen. Dit is evenwel nooit gebeurd en daarom werd de toenmalige offerte geactualiseerd en staat ook gepubliceerd op het intranet.

De totale prijs bedraagt €4.757,28.

De vergadering kan beslissen om deze offerte goed te keuren of kan een andere beslissing nemen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

**31 Aankoop van 3 CO2 brandblussers**

Naar aanleiding van de jaarlijkse controle van de brandblussers en -haspels door Sici kwamen een 10-tal afgekeurde brandblussers aan het licht. Deze moesten al jaren vervangen zijn en hiervoor werd een bestelling geplaatst (einde maart 2020).

Sici stelde ook de plaatsing en aankoop voor van 3 brandblussers voor de elektrische cabines. Volgens hen is dit sterk aan te raden. Zie hierna hun argumentatie.

De Co2 5kg blussers zijn een uitbreiding van bescherming.

Wettelijk verplicht is dit niet maar wel sterk aangeraden.

Zowel poeder als schuimblussers kunnen gebruikt worden op elektrische installaties maar met veel nevenschade als gevolg. (Poeder nog meer dan schuim)

Met de Co2 5kg toestellen kan U een elektrische brand blussen zonder verdere schade aan te richten aan de volledige installatie maar wettelijk verplicht is dit niet.

De kostprijs hiervan bedraagt €738,49 (BTW inbegrepen). De vergadering kan hierover beslissen.

Deze offerte staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

**32 Schilderen van de inkomportalen en trappenhallen**

Wij ontvingen de onderstaande vraag van eigenaar I

*Ares 10 ans, il faudrait evaluer l'etat de la peinture dans l'immeuble, qui souvent tombe en morceau. Demander un devis et evaluer si et quand s'en occuper. (sic)*

Deze eigenaar zal verzocht worden om zijn vraag toe te lichten aan de algemene vergadering.

Een offerte werd gevraagd aan schilder Steve Demunter en staat gepubliceerd op het eigenaarsnet.

Voorstel ter stemming is offerte van xxx:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

## 39 Procedure voor het innen van achterstallen

De syndicus moet instaan voor het innen van de provisies van het werkingsfonds, het reservefonds en het waarborgfonds. Als één van de eigenaren zijn deel niet betaalt, zal de syndicus met rappels, aangetekende ingebrekestellingen, aanmaningen via een advocaat en finaal met een dagvaarding bij de vrederechter de achterstallen te innen.

Voorstel:

- Alle kosten om gelden voor de vereniging te innen vanaf het versturen van een aangetekende ingebrekestelling zullen aangerekend worden aan de eigenaar die achterstaat met zijn/haar betalingen.
- Dit principe wordt aldus toegevoegd aan het RIO - reglement interne orde.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 40 Voorstel van strategie voor fietsen

De VME wordt geconfronteerd met het probleem van "wildparkeren" van fietsen. Fietsten staan in de gangen, versperren nooduitgangen en liftdeuren, worden bevestigd aan brandhaspels of slingeren rond op de gemeenschappelijke delen in de ondergrondse. Dit zijn soms onwettige en zeer onveilige toestanden waardoor de brandveiligheid en de veiligheid van de bewoners in het gedrang kan komen.

De raad van de VME en Thérèse hebben hiervoor een voorstel uitgewerkt dat afzonderlijk zal toegelicht worden en dat ook gepubliceerd staat op het eigenaarsnet.

De raad kan hiervoor een voorstel uitwerken, dit zal opgenomen worden in het reglement van interne orde.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 41 Reglement van interne orde

Sinds 1 januari 2019 is de wet op de mede-eigendom aangepast. Een onderdeel van de nieuwe wet is dat elke vereniging nu een "reglement van interne orde" (afgekort tot RIO) moet hebben. Dit nieuwe reglement omvat de leefregels in het gebouw, de wettelijke bepalingen (uit de nieuwe wet) en het privacybeleid van de VME. Dit nieuwe RIO zal dus deel uitmaken van de statuten. Om conform te zijn aan deze nieuwe verplichting moet de algemene vergadering dit reglement aannemen. Wij hebben als syndicus een ontwerp gemaakt voor jullie VME en dat op het eigenaarsnet geplaatst. Neemt de Algemene Vergadering het ontwerp van de syndicus aan als nieuwe RIO?

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

## 42 Uitbreiding van het waarborgfonds

Gelet op de discussie over de privatieve kosten bij de bespreking van de rekeningen 2019, wordt voorgesteld om een opvraging te doen voor het waarborgfonds.

haken in de muren van de parkeergarage hebben bevestigd, o.a. voor het bevestigen van fietsen.

Voor dergelijke werken - aan de gemene delen - is een toestemming vereist van de algemene vergadering. Wij stellen voor om dit als algemeen principe op te nemen in het RIO - Reglement Interne Orde, met als voorwaarde dat dit op een professionele en correcte wijze gebeurt. Indien er onverantwoorde schade wordt aangebracht, dan zal de herstelling hiervan verhaald worden op de betrokken eigenaar.

Moet dit een stemming worden met 80% meerderheid? Aanpassing statuten?

De algemene vergadering geeft ook de toestemming voor de plaatsing van een beugel op de parkeerplaats.

De algemene vergadering geeft elke eigenaar de toestemming om fietshaken aan te brengen in de muur van de parkeergarage ter hoogte van zijn eigen parkeerplaats.

Deze haken moeten op een correcte en professionele wijze aangebracht worden en abnormale schade zal verhaald worden op de desbetreffende eigenaar.

Stemming over deze vraag:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

### 37 Vastleggen boekjaar & voorkeursperiode AV

Een boekjaar van de vereniging gaat in normale omstandigheden steeds over 12 maanden. Er moet worden besloten wanneer het boekjaar start en of er eventueel als eerste boekjaar een verkort of verlengd jaar wordt gewerkt.

De jaarvergadering gaat elke jaar door in de zelfde periode van twee weken die op voorhand worden vastgelegd. Het is zinvol om dit af te stemmen met periode waarin het boekjaar loopt.

Voorstel is om de praktijk van de vorige jaren aan te houden en dit ook zo op te nemen in het RIO - reglement interne orde.

- Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar

- De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de 2e helft van de maand maart.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

### 38 Vastleggen bedrag van mededinging

Voor dringende en noodzakelijke werken (vb herstellen van voordeur) mag de syndicus zelf initiatief nemen om een vakman aan te stellen. Bij niet-dringende werken (vb schilderen gangen) moet dit op de agenda van de Algemene Vergadering komen.

Er moet een beslissing genomen worden vanaf welk bedrag mededinging verplicht is in deze niet-dringende werken. Dat wil zeggen dat voor opdrachten die hoger zijn dan dit bedrag er meerdere (lees minstens 2) offertes moeten zijn.

Voorstel: € 15.000 (met uitzondering van reguliere leveringscontracten)

Stemming over een bedrag van mededinging van € 0:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

Een waarborgfonds (soms ook wel fond de caisse, wisselfonds of kleine kas genoemd) is een bedrag dat aan elke eigenaar wordt opgevraagd opdat de vereniging voldoende cashflow zou hebben. Zolang u een kavel heeft in het gebouw blijft dit bedrag in het waarborgfonds. Op het moment dat u uw kavel verkoopt krijgt u dat bedrag via uw afrekening terug en zal aan de koper worden gevraagd om zijn deel in dit waarborgfonds te betalen.

Voorstel: uitsturen van een opvraging voor het waarborgfonds van € 20.000, te verdelen volgens de aandelen in het gebouw.

Ter stemming: € 15000.

Stemden voor met 55.812 / 55.812 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 55.812 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 55.812:

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

#### 43 Beslissing uitbouwen reservefonds

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

Huidige stand: € 172.327,91

De vergadering legt € 40000 (voor het hele gebouw ter stemming voor) ter stemming voor:

Stemden voor met 38.031 / 38.031 stemmen.

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

*Verdeelsleutel: Basisakte*

#### 44 Opt-out reservefonds

Als er in het vorige agendapunt geen meerderheid gehaald is voor het uitbouwen van het reservefonds, valt de vereniging terug op de verplichting om vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar in het reservefonds te steken. Enkel een vier vijfde meerderheid kan beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Vijf procent van vorig boekjaar: € 00,00

Stemming over het niet aanleggen van dit verplichte onderdeel:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met 4/5 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte*

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u30.

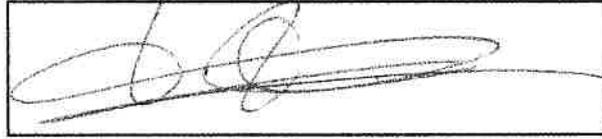
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Multisyn.

**Handtekening van de voorzitter:**

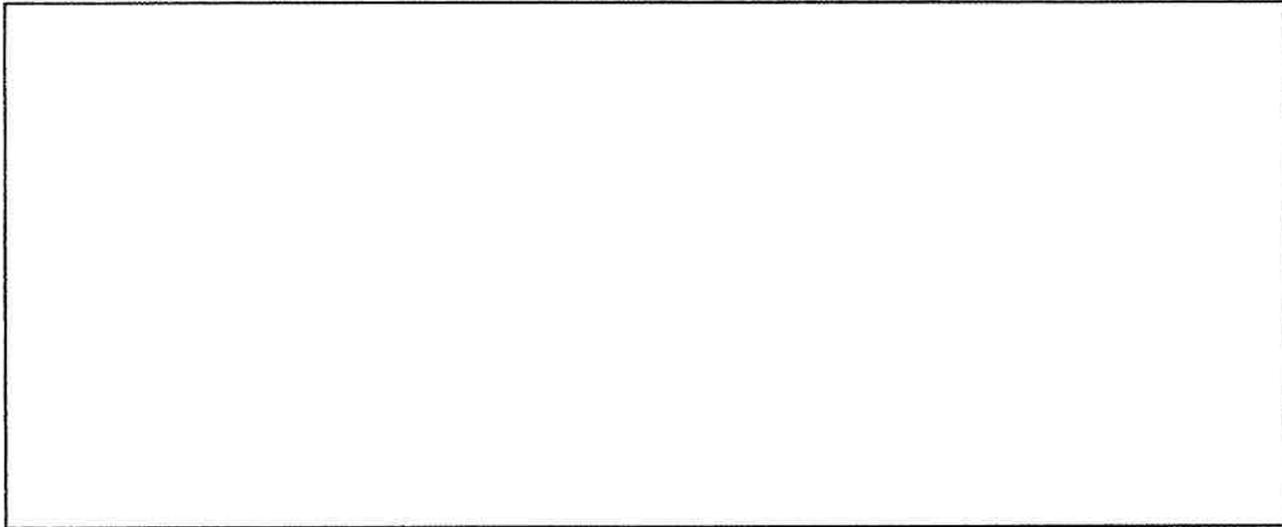


**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Eric De Greef**



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



**Opmerkingen:**

*De punten die door tijdsgebrek niet behandeld zijn, worden op de volgende algemene vergadering hernomen.*

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

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

Président de l'assemblée: Mr. Roel Janssen.  
Secrétaire: Multisyn se chargera du secrétariat et du procès-verbal de cette réunion.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 2 Approbation des comptes de l'année précédente

Au moment de l'envoi de cet ordre du jour nous n'avons pas encore reçu le rapport du commissaire des comptes. Son rapport sera publié sur l'Intranet dès réception et la réunion est demandé d'approuver les comptes 2019 de l'ACP.

Approbation des comotes:

vol  
2  
- k  
n /  
23,

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 3 Dossier des arriérés

## 4 Décharge pour le conseil de copropriété et commissaire des comptes

Le conseil de l'ACP donnera son résumé de contrôle sur les activités du syndic en 2019. Leur rapport sera publié sur l'intranet.

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

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 5 Analyse comparative de l'ancien syndic et du nouveau

Le propriétaire Ingafu Dei Monaco nous a introduit le point suivant:

*Analyse comparative de l'ancien syndic et du nouveau (Multisyn). Etat des choses suite au changement de syndic. Mission, devoirs, actions, résultats à la date de l'assemblée (sic)*

Point de vue du syndic qui a été partagé avec ce propriétaire:

Des points à l'ordre du jour d'une assemblée générale doivent contenir une proposition concrète sur laquelle les copropriétaires doivent prendre une décision. Il n'est pas clair à qui cette question est destinée et quelle décision est soumise à l'AG. Multisyn ne peut faire cette évaluation, nous n'allons pas nous évaluer nous-mêmes et ne pouvons pas évaluer le syndic précédent.

Cette question sera en principe traitée sous le point 4 avec la discussion sur le rapport du conseil de l'ACP sur les activités de contrôle des syndics.

Ce propriétaire n'était pas présent et ce point est devenu sans sujet.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 6 Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes

Election du conseil de copropriété et commissaire des comptes.

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

Mr. Janssen comme commissaire des comptes et membre du conseil

Mr. Oeyen comme membre du conseil

Mr. Van Steelant comme membre du conseil

Mme. Fien Cueppens comme membre du conseil

Mme. Jacqueline Leybaert comme membre du conseil

Vote:

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 7 Décharge pour le syndic

Décharge et quitus pour le syndic.

Décharge pour le syndic:

Pour 44 809 / 45 858,00

Contre 1 049 / 45.858

## 8 Renouvellement contrat du "point de contact technique"

Le contrat avec le point technique de l'ACP se termine le 31/03/2020.

Le co-proprétaire Thérèse Hanquet propose le renouvellement et modification de son contrat avec l'ACP.

La proposition sera publiée sur le réseau Intranet de l'immeuble.

5.  
1.  
(2.  
ier.**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité absolue)***Clé de répartition: Basisakte***9 Procès contre Besix - décision de l'AG**

Dans ce dossier l'expert de l'ACP - monsieur Borsen du bureau Borex - est invité à donner un état du dossier.

L'AG sera invité à s'exprimer sur la mission de cet expert et surtout si l'AG accepte que les infiltrations dans le garage sont dans les tolérances acceptables.

Un état du dossier par l'expert Borsen a été reçu et les conclusions sont les suivantes:

- l'avocat de Besix nous propose d'accepter le point de vue qu'il n'y a plus d'infiltrations
- à l'occasion de fortes pluies il y a encore des infiltrations dans le sous-sol de l'immeuble
- plusieurs recherches ont été entreprises avec des ouvertures de sol jusqu'à la membrane d'étanchéité
- des différences de réalisations par rapport aux plans fournis par Besix en fin de chantier ont été constatés: des poutres sont renversées et n'apparaissent pas sur le plan
- Besix ne montre pas de bonne volonté à résoudre les problèmes

L'expert judiciaire a proposé le suivant:

- arrêter les investigations et recherches vu l'étendue très illimitée des infiltrations
- recoller les écoulements par des goulottes
- un rapport du CSTC défend que ces infiltrations sont dans des tolérances acceptables.

Le point de vue de votre expert Borsen:

- les infiltrations se produisent à travers l'étanchéité depuis le jardin et ne vont pas se tarir d'eux-mêmes
- les rapports du CSTC ne sont pas objectifs car cet organisme est financé à 100% par les entrepreneurs
- des infiltrations sont un sérieux problème.

Ils vont causer des dommages puisqu'ils coulent dans des joints et à travers des fissures du béton, de ce fait ils dégradent lentement mais sûrement le béton, et le calcium contenu dans le béton s'appauvrit et fragilise le béton. De plus, cela favorise par la permanence de l'humidité la rouille des armatures et donc l'éclatement des bétons et cela engendrera à long terme des frais de réparations importants.

L'exemple le plus frappant de ce genre de problématique ce sont les ponts et tunnels de la Région bruxelloise qui n'ont jamais fait l'objet d'entretien, ont subi des infiltrations qui finalement ont provoqué des chutes spectaculaires de morceaux de béton, voire la condamnation des tunnels pour des réparations très importantes.

La proposition de l'expert:

Il propose d'écrire qu'il n'est pas d'accord avec la proposition d'arrêter la procédure et il insiste à défendre son point de vue dans un rapport en demandant des explications sur ce que pense l'expert judiciaire là-dessus.

La réunion demande aussi de poursuivre l'enquête sur les différences au niveau des poutrelles entre les plans et la réalité sur le terrain, dans le jardin du propriétaire monsieur Moens. Le conseil reçoit le mandat de continuer leur travail.

Vote:

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

**Décision approuvé avec 100% des votes (à la majorité des 2/3)***Clé de répartition: Basisakte***10 Isolation acoustique du bâtiment**

Le propriétaire Juan Linares Ontario nous a soumis le point ci-après et il sera invité à introduire sa proposition.

*Un point particulièrement important n'a pas été traité par le syndic précédent : le problème critique d'isolation acoustique du bâtiment.*

*Je voudrais ajouter un élément qui permettrait que le syndic prenne en charge la poursuite de ce dossier contre le promoteur et l'entrepreneur : le défaut de construction fait que se sont les parties communes du bâtiment (la structure qui supporte le bâtiment) qui agit comme pont acoustique. Dès lors, le syndic pourrait au nom des propriétaires demander réparation ou dédommagement au promoteur et entrepreneur.*

*J'ajoute, que si mandat est donné au syndic en ce sens, une action commune avec d'autres projets immobiliers de la SDRB (citydev) ayant le même type de problèmes pourrait être lancée. Ceci permettrait de mutualiser les coûts de l'action judiciaire et de l'expertise.*

*Comme argument important pour les propriétaires, je signale que si pour l'instant la certification acoustique d'un appartement n'est pas obligatoire comme l'est la certification d'isolation thermique, elle pourrait le devenir à l'avenir (comme c'est pratiquement le cas en Flandre). Au quel cas, la valeur des appartements serait TRES fortement déprécié. Poursuivre une action en justice est donc une manière de compenser ou corriger cet important préjudice contre tous les propriétaires.*

L'assemblée générale peut prendre une décision dans ce dossier.

Le propriétaire qui a introduit de point n'est pas présent et ce point n'est pas traité.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

#### 11 Récupération TVA de Besix

#### 12 Mur mitoyen: ACP contre Vandenplas

Le voisin Hugo Vandenplas a répété sa question pour diminuer le mur mitoyen de l'ACP et sa propriété - Rue Heyvaert 23. Il nous a mis à disposition une nouvelle présentation de son dossier qui est publié sur l'Intranet.

##### **I.**

Entretiens l'ACP a reçu une citation à comparaître devant le juge de paix à la date du 02/07/2020 pour une séance le 14/07/2020. Le voisin Vandenplas demande l'abaissement du mur mitoyen sur base de nuisance de voisinage.

Le syndic a donné la mission au bureau d'avocats Defensis pour défendre l'ACP.

L'assemblée générale est demandé de confirmer ce mandat.

Pour information, les délais de conclusion sont

Pour l'ACP: 30/9/2020

Pour Vandenplas: 15/12/2020

Pour l'ACP: 1/3/2021

##### **II.**

La proposition soumise à un vote par l'assemblée générale est l'abaissement du mur mitoyen et le financement (éventuel) de ces travaux.

Le point de vue et les directives de l'ACP pour la procédure judiciaire sont:

Le voisin Vandenplas reçoit la permission pour abaisser le mur mitoyen sous les conditions suivantes:

- 1) les frais pour ces travaux et la procédure judiciaire sont à sa charge
- 2) l'abaissement est limité à un mètre

Pour 36 542 / 37 407,00

Contre 865 / 37 407

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

Abstention 18 405 / 55.812

Les offres reçus de Vinçotte et BTI sont publiés sur l'Intranet.

Les contrats existants restent inchangés.

Pour 38 957 / 38 957,00

0  
7  
1  
4  
1  
6  
1  
9

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

*Clé de répartition: Basisakte*

#### 16 Contrats pour l'électricité avec Engie-Electrabel

L'ACP a un contrat avec Total Gas&Power (ex-Lampiris) pour la livraison de son électricité.

Multisyn a négocié un contrat cadre pour toutes les ACP dans son portefeuille avec Engie-Electrabel et les conditions sont de toute façon plus avantageuse comparé à un contrat individuel d'une ACP avec un fournisseur.

Nous proposer de transférer le contrat pour la livraison d'électricité vers Engie.

Le syndic posera la question à Engie-Electrabel d'investiger si un transfert vers eux est plus avantageux que de rester chez le fournisseur actuel Total Gas&Power.

Le conseil reçoit le mandat pour changer de fournisseur en tenant compte du prix et le pourcentage d'énergie vert.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

#### 17 Contrats d'entretien ascenseurs

A la fin de l'année 2020 le contrat actuel "omnium" avec Schindler sera à sa fin.

Des offres de prix ont été demandé à Schindler, Kone et DeLIFT pour la prolongation d'un contrat omnium ou pour un contrat de maintenance classique.

Les offres de prix sont publié sur l'Intranet.

La réunion a opté pour un nouveau contrat omnium chez Schindler pour une période de 3 ans.

Pour 37 312 / 44 073,00

**Décision approuvé avec 84,66% des votes (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

**Décision approuvé avec 97,69% des votes (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

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

Vous trouverez avec cette invitation un document séparé avec le budget proposé. Sur cette base, les provisions (fonds de roulement) seront demandées jusqu'au prochain assemblée générale.

Approbation budget (€ 175.000 pour tout le bâtiment et toute l' année).

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

### 14 Contrat d'assistance juridique

Chaque ACP doit assurer son immeuble contre incendies, tempêtes, ... dans une police de patrimoine. Ceci peut être plus connu police du bloc.

En dehors de cela, l'ACP peut conclure une assurance d'assistance juridique afin de défendre les intérêts de l'ACP devant la justice ou dans des disputes.

Nous conseillons à l'ACP de conclure une police similaire.

Un devis a été reçu de la société DAS, spécialisée uniquement en assistance juridique.

Sur l'Intranet vous trouverez plus de détails.

Pour votre ACP le prix annuel est de € 1.505,28.

Vote:

Pour 46 679 / 46 679,00

Contre 0 / 46.679

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

*Clé de répartition: Basisakte*

### 15 Évaluation des fournisseurs

L'ACP a un contrat pour les inspections des ascenseurs avec la société Konhef.

Cette société effectuait 4 inspections par an par ascenseur où légalement 2 inspections étaient suffisants. En tant que syndic nous avons déjà modifié cela et les coûts pour l'ACP ont été diminué.

Ce contrat est plus chère que le prix de marché moyen et en plus cela prend en général plus qu'un mois avant de recevoir les rapports d'inspections avec des risques éventuelles avec les ascenseurs ne nous parviennent pas à temps ou trop tard. Nous proposons de changer de société d'inspection.

## 18 Contrats d'entretien moteurs de ventilation

Dans l'immeuble, il y a 3 types d'extraction/aération:

- aération de sous-sol
- ventilations des cuisines et salles de bains
- ventilation des cheminées

Aux sociétés Zehnder et Filter&Co des devis ont été demandé sur base d'un cahier de charges.

Les devis reçus seront publiés sur l'Intranet.

Le conseil reçoit le mandat pour signer ce contrat.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 19 Résiliation contrat Vidange Loiseua

Après une multitude de plaintes et un mauvais service de Vidange Loiseau, ce contrat a été résilié.

Approbation de la mise au fin au contrat de Loiseau.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 20 Contrat d'entretien égouts, canalisations, sterfputs, ...

Le contrat d'entretien avec Vidange Loiseau a été résilié et entretemps des devis ont été demandé aux sociétés suivantes: Wim Hemerijckx, 't Vitesske et De Vos Cleaning.

Les devis reçus seront publiés sur l'Intranet et la réunion peut prendre une décision dans ce dossier.

Le conseil reçoit le mandat pour négocier un contrat.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 21 Évaluation des fournisseurs

Les autres contrats en cours actuellement peuvent être évalués.

L'AG a le pouvoir de changer de fournisseur ou de modifier un contrat.

Les autres contrats existants restent inchangés.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 22 Prise voiture électrique

Le propriétaire Mussche demande l'autorisation de l'assemblée générale pour l'installation d'une prise de recharge dans le mur du sous-sol, à la hauteur de sa place de parking.

Le propriétaire est demandé d'éclaircir sa demande.

La réunion est d'accord à condition que tous les frais sont à charge du propriétaire en question.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 23 Fusion des lots 54A et 54B

Le propriétaire Valerie Albert demande l'accord des copropriétaires pour les travaux de mise en commun des appartements 54 A et B.

Cette autorisation n'est pas nécessaire selon les statuts de l'ACP - voir page 50 - mais le propriétaire ne veut pas prendre de risque dans le cas où le service d'urbanisme le demanderait quand-même.

Ces travaux sont planifiés pour le mois de mai.

Vote sur l'accord de l'AG:

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 24 Bacs potager dans le jardin

Le propriétaire Valerie Albert demande l'autorisation suivante de l'AG:  
- la possibilité de déposer quelques bacs potager dans le jardin (sic)

Le propriétaire pourra commenter sa proposition.

Un maximum de 10 personnes sont admis dans le jardin les jeudis entre 17 et 20 h et ceci pour de l'entretien. Ce point devra revenir à l'ordre du jour de l'AG suivante.

Pour 34 558 / 41 529,00

Contre 6 971 / 41.529

**Décision approuvée avec 83,21% des votes (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 25 Uniformité des boîtes aux lettres

Comme stipulé dans les statuts que le syndic est supposé à veiller à l'uniformité de l'immeuble, nous proposons d'uniformiser aussi les plaquettes des boîtes aux lettres avec les arguments suivants:

- approche identique comme avec les noms dans les sonnettes
- environ 40 plaquettes des boîtes aux lettres ne sont pas conformes, ces propriétaires seront contacté pour connaître les noms et écritures exactes qu'ils veulent voir apparaître sur les nouvelles plaquettes
- Toutes les plaquettes seront modifiés avec une seule commande et nous comptons pour ceci sur un prix attractif
- Après pose, chaque propriétaire est supposé de contacter Immo Plaquettes pour effectuer chaque modification avec respect pour l'uniformité
- Un budget maximal de €1.600 est à disposition.

Vote: les frais seront à charge des propriétaires et ne seront pas répartis selon les quotités.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 26 Cheminées et chaudières

Avant le point sur le tubage des cheminées et le placement des chaudières à condensation nous insistons sur l'interdiction explicite de placement de chaudières individuelles à condensation avant le tubage des cheminées.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 27 Tubage des conduites et remplacement des chaudières

Le rapport final de la société PlanB sur les chaudières, les trémies techniques et les cheminées a été reçu et est publié sur l'Intranet.

Les résultats et recommandations seront clarifiés.

La société PlanB ou un autre fournisseur pourra accompagner l'ACP dans la phase suivante avec entre autres:

- rédaction d'un cahier de charges
- appels d'offres
- comparaison et proposition
- réunions et concertation avec l'ACP

Une troisième phase serait le chantier: tubage des cheminées et su niveau privatif, le placement des chaudières.

L'AG peut prendre la décision de donner une mission à un fournisseur pour ces autres phases ou peut donner un mandat à

quelques propriétaires.

Le conseil de copropriété reçoit le mandat pour continuer les négociations avec PlanB ou s'il trouve cela nécessaire de désigner un autre bureau d'étude pour se laisser accompagner dans ce projet.  
Dans le cas de grande urgence, le conseil reçoit le mandat pour faire tuber une conduite.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

#### 28 Remise en état du hall d'entrée - bloc 4

Le propriétaire V nous a demandé de soumettre ce point à l'ordre du jour de l'AG: - la remise en état du hall d'entrée du bloc 4 (*sic*)

Nous lui laissons introduire son point mais nous vous remarquons un autre point similaire du propriétaire Ingafu Del Monaco, voyez plus loin dans l'ordre du jour.

Une offre de prix du peintre Steve Demunter a été reçue et est publiée sur l'Intranet.

Vote:

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

#### 29 Travaux: traitement anti-graffiti

Dans le weekend du 29/02 la porte du garage de l'immeuble a été taguée. Le syndic fera le nécessaire pour faire enlever ceci.

Lors du démarrage de l'immeuble, des instructions ont été communiquées pour une couche anti-graffiti à appliquer. De plus, depuis l'ouverture du parc, de plus en plus de tags sont remarqués.

Une des premières décisions prise par le conseil en 2009 était l'application d'une couche anti-graffiti sur la porte, les façades et les murets.

Un couche pareille permet d'enlever facilement des tags sans abîmer la surface en-dessous.

La durée de vie d'une couche similaire étant de 3 ans, nous proposons le renouvellement d'une protection pareille.

Au moment de l'envoi de cet ordre du jour, des devis n'étaient pas encore reçus, mais l'assemblée générale peut prendre une décision et/ou donner un mandat à quelques propriétaires (ou au conseil).

Le devis de App All Remove.

Vote:

Pour 36 842 / 40 315,00

**Décision approuvée avec 91,39% des votes (à la majorité des 2/3)**

Clé de répartition: Basisakte

### 30 Remplacement moteur porte de garage Kone

Nous avons reçu un devis de Kone pour le remplacement du moteur de la porte du garage, où il y a une fuite d'huile. Déjà à l'époque de Trevi, Kone avait conseillé le remplacement de ce moteur.

Il y a un devis pour €4.757,28 (TVAC). L'assemblée générale peut accepter ce devis (qui est publié) sur l'Intranet ou prendre une autre décision.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

Clé de répartition: Basisakte

### 31 Achat de 3 extincteurs CO2

A l'occasion de l'inspection annuelle des extincteurs et dévidoirs, Sici a détecté des extincteurs déclassés. Pour ceux-ci, une commande a été placée encore fin mars 2020.

Sici propose chaudement l'achat de 3 extincteurs à base de CO2 pour les cabines électriques. Voyez plus bas leur argumentaire.

*De Co2.5 kg blussers zijn een uitbreiding van bescherming.*

*Wettelijk verplicht is dit niet maar wel sterk aangeraden.*

*Zowel poeder als schuimblussers kunnen gebruikt worden op elektrische installaties maar met veel nevenschade als gevolg. (Poeder nog meer dan schuim)*

*Met de Co2.5 kg toestellen kan U een elektrische brand blussen zonder verdere schade aan te richten aan de volledige installatie maar wettelijk verplicht is dit niet.*

Le prix total est €738,49 (TTC) et la réunion peut prendre une décision. Ce devis est publié sur l'Intranet.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

Clé de répartition: Basisakte

### 32 Peinture des couloirs

Nous avons reçu la question ci-après du propriétaire Ingafu Del Monaco:

*Ares 10 ans, il faudrait évaluer l'état de la peinture dans l'immeuble, qui souvent tombe en morceau. Demander un devis et évaluer si et quand s'en occuper. (sic)*

Ce propriétaire sera demandé d'introduire sa proposition pour l'assemblée générale.

Une offre de prix a été demandé au peintre Steve Demunter et est publié sur l'Intranet.

Vote:

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

### 33 Nettoyage des conduites de ventilation

Le propriétaire a proposé de faire nettoyer les conduites d'aération. Plusieurs sociétés spécialisés ont été contactés pour remis d'un devis: Filter&Co, Air Support, Konos Air, Demir Cleaning Hamstercleaning et Allindus et les offres reçus seront publiés sur l'Intranet.

La réunion peut prendre une décision ou donner d'instructions au syndic.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

### 34 Eclairage de sécurité

Au courant des années précédentes l'éclairage de sécurité de l'immeuble n'a pas été entretenu ou renouvelé. Un premier contrôle et inventaire a déjà eu lieu et probablement un grand nombre des systèmes devra être remplacé (lampes et/ou batteries).

Un cahier de charges a été établie et des offres de prix demandées. Au moment de l'envoi de cet ordre du jour ces devis n'étaient pas encore reçu, mais dès que possible ceux-ci seront publiés sur l'Intranet.

L'assemblée générale peut prendre une décision ou donner un mandat au conseil ou une délégation de copropriétaires.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

### 35 Modèle pour les tentes solaires approuvé

Le propriétaire Wim Vansteelant a proposé d'approuver un modèle d'une tente solaire.

Il est impératif que les propriétaires respectent la vue de l'immeuble et se conforment à la couleur des châssis de fenêtres: RAL 7036 Mat.

Vote:

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

### 36 Crochets pour vélos dans les murs des emplacements parking

Le conseil de l'ACP nous a signalé que plusieurs propriétaires ont fixé des crochets - sans autorisation - dans les murs du garage souterrain et ceci sans permission de l'AG.

Une autorisation est obligatoire pour tous travaux touchant les communs de l'immeuble.

Nous proposons d'autoriser cela dans le ROI - Règlement d'Ordre Intérieur - comme principe générale avec comme condition que ceci doit se faire de façon professionnelle et correcte. S'il y a des dégâts anormales aux communs ceux-ci seront récupérés sur le propriétaire en question.

Moet dit een stemming worden met 80% meerderheid? Aanpassing statuten?  
De algemene vergadering geeft ook de toestemming voor de plaatsing van een beugel op de parkeerplaats.

L'AG autorise chaque propriétaire à fixer des crochets dans le mur du garage à la hauteur de son emplacement parking privé pour la fixation de vélos.

Ces crochets doivent être mis de façon professionnelle et correct et chaque dégâts anormales sera récupéré sur le propriétaire en question.

Vote sur ce point:

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

37

Une exercice comptable d'une ACP concerne en général 12 mois de gestion. Il faut décider quand démarre et se termine cette exercice et si éventuellement la première exercice sera plus longue ou plus courte.

L'assemblée générale a lieu annuellement dans la même quinzaine qui est défini dans les statuts de l'ACP. Il est souhaitable que ceci est coordonné au mieux avec l'exercice comptable.

Proposition est de confirmer la pratique des années précédentes et de l'ajouter au ROI - règlement d'ordre intérieur:

- l'exercice comptable débute le 01/01 et se termine le 31/12

- l'assemblée générale se tient annuellement dans la deuxième quinzaine de mars

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

38 Fixation du montant des marchés à partir de quel une mise en concurrence est obligatoire

Pour des (petits) travaux urgents et nécessaire (p.ex. une serrure ou porte d'entrée), le syndic peut désigner un entrepreneur ou fournisseur. L'assemblée générale doit de toute façon décider sur des travaux non-urgents qui doivent être mis à l'ordre du jour de l'AG.

Il est conseillé de décider à partir de quel montant la concurrence est nécessaire pour ces travaux non-urgents. Ceci implique qu'à partir de ce montant plusieurs offres (lisez: minimum 2) sont obligatoires.

Notre proposition: Un montant de € 15.000 est proposé à l'assemblée générale (avec exclusion des contrats de livraison régulières)

Vote d'un montant de € 0:

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 2/3)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 39 Procédure de recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour le recouvrement des charges communes. Les copropriétaires restant en défaut de payer, recevront des rappels, mises en demeure recommandée, avertissements par un avocat et finalement une assignation au juge de paix pour recouvrer les arriérés.

Proposition:

- Il est proposé de condamner les frais pour le recouvrement des charges communes au copropriétaire restant en défaut de payer à partir de la mise en demeure recommandée.
- Cette décision sera repris dans le ROI - règlement d'ordre intérieur de l'ACP

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 40 Proposition pour la gestion des vélos

L'ACP est confronté avec le problème des "stationnement sauvage" des vélos: dans les couloirs, devant les sorties de secours ou les portes des ascenseurs, aux dévidoirs, aux places communs dans le sous-sol, ... Ceci crée des situations dangereux et illégales.

Le conseil de l'ACP et Thérèse ont travaillé sur une approche en vue d'une solution plus permanente pour ce dossier. Les principes seront expliqués lors de la réunion et cette approche est publié sur l'Intranet.

Le conseil peut élaborer une proposition qui sera repris dans le projet de règlement d'ordre intérieur.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 41 Règlement d'ordre intérieur

Depuis le 1er janvier 2019, la loi sur la copropriété a été adaptée. Un élément de la nouvelle loi consiste en l'obligation pour chaque association d'avoir à présent un « règlement d'ordre intérieur » (en abrégé, ROI). Ce nouveau règlement reprend les règles de vie dans l'immeuble, les dispositions légales (de la nouvelle loi) et la politique de confidentialité de l'ACP. Ce nouveau ROI fera donc partie des statuts. Pour se mettre en conformité avec cette nouvelle obligation, l'assemblée générale doit approuver ce règlement. En tant que syndic, nous avons rédigé un projet pour votre ACP et l'avons publié sur le réseau des propriétaires.

L'assemblée générale accepte-t-elle le projet du syndic comme nouveau ROI ?

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

**Aucune voix pour ou contre (à la majorité absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 42 Augmentation du fonds de garantie

Vu la discussion sur le pré-financement des "frais privatives" sous le point de l'approbation des comptes 2019, nous proposons l'envoi d'un appel de fonds unique pour un fonds de garantie.

Le fonds de caisse (ou fonds de garantie) est un fonds pour assurer le cashflow de l'ACP. Tant que vous êtes propriétaire, votre contribution reste dans ce fonds. (Dès que vous vendriez votre lot, votre participation vous sera remboursée.)

Proposition: fixation d'un fonds de caisse de € 20.000, à répartir sur base des quotités.

Vote sur €15.000.

Pour 55 812 / 55 812,00

Contre 0 / 55.812

Abstention 0 / 55.812

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

*Clé de répartition: Basisakte*

## 43 Fonds de réserve

Chaque ACP doit démarrer un fonds de réserve pour les immeubles qui ont minimum 5 ans après la réception provisoire des communs de l'immeuble.

Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% des frais de l'exercice précédente.

Un montant plus élevé est permis et conseillé.

Pour le fond de réserve une demande appart sera envoyée séparément.

Solde actuel: € 172.327,91

Vote sur une augmentation du fonds de réserve de €40.000.

Pour 38 031 / 38 031,00

**Décision approuve avec 100% des votes (a la majorite absolue)**

*Clé de répartition: Basisakte*

## 44:

Si pour le point précédent la majorité nécessaire pour accroître le fonds de réserve n'a pas été atteinte, l'ACP retombe sur l'obligation d'augmenter le fonds de réserve avec un montant équivalent à 5% du total des frais communs de l'exercice précédent.

Une majorité de quatre cinquième (80%) peut décider de ne pas épargner pour le fonds de réserve.

Pour 0 / 0,00

Contre 0 / 0

Abstention 0 / 0

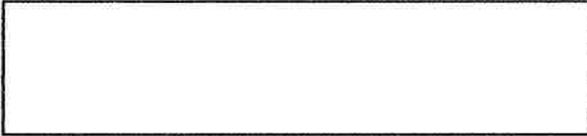
**Aucune voix pour ou contre (à la majorité des 4/5)**

*Clé de répartition: Basisakte*

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 21u30.

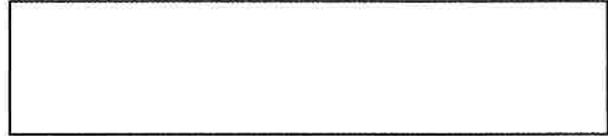
Le président et/ou co-proprétaires encore présents signent le procès-verbal de l'assemblée. Le syndic remercie les co-proprétaires pour leur participation et leur confiance en Multisyn.

**Signature du Président:**



**Le syndic et le secrétaire:**

**Eric De Greef**



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

