

L' Association co-propriétaires

## ACP 0045 - Josephine

Charbolaan 24-26/Leon Mahillonlaan 4, 1030 Schaarbeek

0830.618.819

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU

**MARDI 24 OCTOBRE 2023 A 12:00**

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

#### Aanwezig

<b>Kavels</b>	<b>Naam stemhoudende eigenaar</b>	<b>Quotiteiten</b>
45#008/B4	FASTREZ-TILMAN JEREMIE-ALINE	640
45#023/F3	VERLINDEN Alfons	1.020
45#024/F4	GAUTAM DEEPRAJ	980
45#027/G3	JACOBS WUYTS	610
45#034/I2, 45#003/BER4, 45#056/N4, 45#003/A3, 45#007/B3, 45#003/BER5	Dhr. GUNS Jozef	2.910
45#049/M1	VANDEN BUSSCHE ANNEMIE	720
45#078/T2	Dhr. & Mevr. Peusens Keppens	630
45#095/PAR31, 45#095/PAR30	ASSOCIATION CULTURELLE ORTHODOXE GRECQUE	240
45#118/PAR55	Mevr. CAMPAGNE Chantal	120
Totaal aanwezig		7870

<u>Vertegenwoordigd</u>		
45#010/C2	AMEZ-DE BAETS	1010
45#022/F2	Familie UYTTEBROECK Jean-Louis	1020
45#029/H1	LEBBE-CASEY	670
45#030/H2	BATHGATE Heather	670
45#041/K1	DVDG INVEST	1280
45#045/L1	GLMC	690
45#053/N1	ANDRY	640
45#059/O3	CALLANT	690
45#064/P4	Mevr. WAELPUT	680
45#066/Q2, 45#067/Q3, 45#016/D4	CARE4U	2340
45#071/R3, 45#071/BER23	Dhr. DE SCHUTTER NORBERT	705
45#075/S3	DE VOS	1080
45#083/U3	VAN BINNEBEEK JEAN-JACQUES	790
45#088/PAR14-22+ 23, 45#088/BERVia ING, 45#088/CR	ING BELGIE - AFD AGX/3310-0137	11410
45#089/PAR36, 45#089/PAR7, 45#090/BER8,10-18, 21,22, 45#089/PAR35, 45#086/CML, 45#085/CLB	C.T.E.	8405
45#092/PAR29	Mevr. LAURENS Viviane	120
Totaal vertegenwoordigd		32200
<b>Total des votes qui décident</b>		<b>40070</b>

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

## 0 Login

Verimass Beheer is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/81490806437?pwd=Qb8XygITqWLYp34axCYDoUsofr81EH.1>

Meeting ID: 814 9080 6437

Passcode: 247095

## 1,01 Désignation du président

Mr Verlinden

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 1,02 Désignation du secrétaire

Verimass beheer

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 1,03 Désignation du scrutateur

Verimass beheer

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 2,01 Travaux effectués dans la période précédente

Installations d'évacuation de fumées et de chaleur pour Business Flats  
Lutte contre les punaises de lit

## 2,02 Approbation des comptes

## Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 30/04/2023

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée de toutes les factures divisées par compte du grand livre, un relevé individuel, un relevé des actifs de fin d'année, un tableau comparatif des deux dernières années et un budget. Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes et a reçu des réponses à toutes les questions posées. Le rapport est disponible sur le site web de l'ACP.

Les dépenses se sont élevées à € € 150.446,69

Dépenses importantes :

- Punaise de lit : 15246€

- installations d'évacuation de fumées et de chaleur : 1253€

- ...

Le syndic précise les contrats existants de l'ACP. Aucune objection n'est formulée.

La réserve au 30/04/2023 s'élève à € 27227,88

Les comptes et le bilan sont approuvés.

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3,01 Décharge du syndic

L'assemblée donne décharge à Verimass beheer.

'Pour' 38.790 / 38.790,00;

'Contre' 0 / 38.790;

'Abstention' 1.280 / 40.070;

DVDG INVEST (45#041/K1 - quot . 1280, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3,02 Désignation du syndic

Le contrat du syndic a été mis à jour, conformément au nouveau Code civil et à la nouvelle structure interne.

Modalités et conditions disponibles sur le site web de l'immeuble sous la rubrique "Contrats".

Le bureau de syndic Verimass beheer BV, BCE no 0755.690.871, dont le siège social est situé Louis Melsensstraat 8 boîte 0001 à 3000 Leuven, représenté par Parte Expert BV, agent immobilier agréé avec le numéro IPI 800049 et avec le numéro BCE 763.362.284 est désigné comme syndic.

Le président est mandaté pour signer le contrat de syndic mis à jour, conformément au nouveau Code civil et aux prix ajustés, ainsi que le contrat actualisé du RGPD.

Le logiciel de gestion et le portail web sera facturés directement par le fournisseur à l'ACP

'Pour' 38.790 / 38.790,00;

'Contre' 0 / 38.790;

'Abstention' 1.280 / 40.070;

DVDG INVEST (45#041/K1 - quot . 1280, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3,03 Détermination répartition frais de syndic - garages/appartements

#### Approbation de la facturation séparée des frais de syndic (garage et lots principaux)

La réunion a décidé que les frais de syndic ne seraient pas facturés séparément aux parcelles principales et aux garages et que la répartition totale de ces frais se ferait en fonction des quotas totaux par propriétaire.

'Pour' 15.850 / 40.070,00;

'Contre' 24.220 / 40.070;

VERLINDEN Alfons (45#023/F3 - quot . 1020, ), CARE4U (45#066/Q2 - quot . 680, 45#067/Q3 - quot . 680, 45#016/D4 - quot . 980, ), JACOBS WUYTS (45#027/G3 - quot . 610, ), BATHGATE Heather (45#030/H2 - quot . 670, ), AMEZ-DE BAETS (45#010/C2 - quot . 1010, ), DE SCHUTTER NORBERT (45#071/R3 - quot . 640, 45#071/BER23 - quot . 65, ), ANDRY (45#053/N1 - quot . 640, ), VANDEN BUSSCHE ANNEMIE (45#049/M1 - quot . 720, ), Peusens Keppens (45#078/T2 - quot . 630, ), DVDG INVEST (45#041/K1 - quot . 1280, ), C.T.E. (45#089/PAR36 - quot . 120, 45#089/PAR7 - quot . 120, 45#090/BER8,10-18,21,22 - quot . 415, 45#089/PAR35 - quot . 120, 45#086/CML - quot . 5780, 45#085/CLB - quot . 1850, ), CAMPAGNE Chantal (45#118/PAR55 - quot . 120, ), FASTREZ-TILMAN JEREMIE-ALINE (45#008/B4 - quot . 640, ), LAURENS Viviane (45#092/PAR29 - quot . 120, ), WAELPUT (45#064/P4 - quot . 680, ), GUNS Jozef (45#034/I2 - quot . 690, 45#003/BER4 - quot . 30, 45#056/N4 - quot . 600, 45#003/A3 - quot . 880, 45#007/B3 - quot . 680, 45#003/BER5 - quot . 30, ), VAN BINNEBEEK JEAN-JACQUES (45#083/U3 - quot . 790, ), ASSOCIATION CULTURELLE ORTHODOXE GRECQUE (45#095/PAR31 - quot . 120, 45#095/PAR30 - quot . 120, ), CALLANT (45#059/O3 - quot . 690, )

'Abstention' 0 / 40.070;

**Décision désapprouvé avec 60,44% des votes (à la majorité des 3/4).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 4,01 Décharge et désignation des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété reçoit décharge et les propriétaires suivants sont (re)nommés: Verlinden, Peussens, De Haes

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 4,02 Décharge et désignation du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes reçoit décharge et Mr Verlinden est (re)nommé.

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5,01 Travaux à effectuer : nettoyage préventif annuel du drainage horizontal

Pour cette année, il n'y a pas de travaux spéciaux prévus.

'Pour' 16.150 / 37.730,00;

'Contre' 21.580 / 37.730;

VERLINDEN Alfons (45#023/F3 - quot . 1020, ), JACOBS WUYTS (45#027/G3 - quot . 610, ), BATHGATE Heather (45#030/H2 - quot . 670, ), AMEZ-DE BAETS (45#010/C2 - quot . 1010, ), DE SCHUTTER NORBERT (45#071/R3 - quot . 640, 45#071/BER23 - quot . 65, ), ANDRY (45#053/N1 - quot . 640, ), VANDEN BUSSCHE ANNEMIE (45#049/M1 - quot . 720, ), Peusens Keppens (45#078/T2 - quot . 630, ), GAUTAM DEEPRAJ (45#024/F4 - quot . 980, ), C.T.E. (45#089/PAR36 - quot . 120, 45#089/PAR7 - quot . 120, 45#090/BER8,10-18,21,22 - quot . 415, 45#089/PAR35 - quot . 120, 45#086/CML - quot . 5780, 45#085/CLB - quot . 1850, ), CAMPAGNE Chantal (45#118/PAR55 - quot . 120, ), FASTREZ-TILMAN JEREMIE-ALINE (45#008/B4 - quot . 640, ), LAURENS Viviane (45#092/PAR29 - quot . 120, ), WAELPUT (45#064/P4 - quot . 680, ), GUNS Jozef (45#034/I2 - quot . 690, 45#003/BER4 - quot . 30, 45#056/N4 - quot . 600, 45#003/A3 - quot . 880, 45#007/B3 - quot . 680, 45#003/BER5 - quot . 30, ), VAN BINNEBEEK JEAN-JACQUES (45#083/U3 - quot . 790, ), ASSOCIATION CULTURELLE ORTHODOXE GRECQUE (45#095/PAR31 - quot . 120, 45#095/PAR30 - quot . 120, ), CALLANT (45#059/O3 - quot . 690, )  
'Abstention' 2.340 / 40.070;  
CARE4U (45#066/Q2 - quot . 680, 45#067/Q3 - quot . 680, 45#016/D4 - quot . 980, )

**Décision désapprouvé avec 57,20% des votes (à la majorité des 2/3).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5,02 Accès/utilisation de l'espace vélo par les résidents Business Flats

Accès uniquement pour le stationnement des vélos, en aucun cas pour l'utilisation d'autres installations - Interdiction explicite de l'utilisation pour le traitement des déchets. Accès maximum jusqu'au 30/10/2024 pour l'évaluation de l'utilisation correcte.

'Pour' 23.820 / 25.040,00;

'Contre' 1.220 / 25.040;

GAUTAM DEEPRAJ (45#024/F4 - quot . 980, ), ASSOCIATION CULTURELLE ORTHODOXE GRECQUE (45#095/PAR31 - quot . 120, 45#095/PAR30 - quot . 120, )

'Abstention' 15.030 / 40.070;

CARE4U (45#066/Q2 - quot . 680, 45#067/Q3 - quot . 680, 45#016/D4 - quot . 980, ), DVDG INVEST (45#041/K1 - quot . 1280, ), ING BELGIE - AFD AGX/3310-0137 (45#088/PAR14-22+23 - quot . 1020, 45#088/BERVia ING - quot . 1260, 45#088/CR - quot . 9130, )

**Décision approuvé avec 95,13% des votes (à la majorité absolue).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5,03 Travaux à réaliser : Remplacement Centre de contrôle des incendies

Devis disponible sur Dobby

L'assemblée approuve la mise en œuvre du devis de Pacina pour avril 2023.

En raison de l'augmentation des prix depuis la date de l'appel d'offres, l'assemblée prévoit un budget de mise en œuvre maximum de 35 000 €. L'appel d'offres final doit être approuvé par le conseil de copropriété.

Le paiement de ces travaux sera effectué initialement à partir de la réserve existante.

'Pour' 37.370 / 40.070,00;

'Contre' 2.700 / 40.070;

CARE4U (45#066/Q2 - quot . 680, 45#067/Q3 - quot . 680, 45#016/D4 - quot . 980, ), CAMPAGNE Chantal (45#118/PAR55 - quot . 120, ), ASSOCIATION CULTURELLE ORTHODOXE GRECQUE (45#095/PAR31 - quot . 120, 45#095/PAR30 - quot . 120, )

'Abstention' 0 / 40.070;

**Décision approuvé avec 93,26% des votes (à la majorité des 2/3).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5,04 Travaux à réaliser : Trappe d'inspection des gaines techniques

Devis disponible sur Dobby

'Pour' 14.090 / 37.770,00;

'Contre' 23.680 / 37.770;

VERLINDEN Alfons (45#023/F3 - quot . 1020, ), CARE4U (45#066/Q2 - quot . 680, 45#067/Q3 - quot . 680, 45#016/D4 - quot . 980, ), JACOBS WUYTS (45#027/G3 - quot . 610, ), BATHGATE Heather (45#030/H2 - quot . 670, ), AMEZ-DE BAETS (45#010/C2 - quot . 1010, ), DE SCHUTTER NORBERT (45#071/R3 - quot . 640, 45#071/BER23 - quot . 65, ), ANDRY (45#053/N1 - quot . 640, ), VANDEN BUSSCHE ANNEMIE (45#049/M1 - quot . 720, ), Peusens Keppens (45#078/T2 - quot . 630, ), GAUTAM DEEPRAJ (45#024/F4 - quot . 980, ), C.T.E. (45#089/PAR36 - quot . 120, 45#089/PAR7 - quot . 120, 45#090/BER8,10-18,21,22 - quot . 415, 45#089/PAR35 - quot . 120, 45#086/CML - quot . 5780, 45#085/CLB - quot . 1850, ), CAMPAGNE Chantal (45#118/PAR55 - quot . 120, ), FASTREZ-TILMAN JEREMIE-ALINE (45#008/B4 - quot . 640, ), LAURENS Viviane (45#092/PAR29 - quot . 120, ), WAELPUT (45#064/P4 - quot . 680, ), GUNS Jozef (45#034/I2 - quot . 690, 45#003/BER4 - quot . 30, 45#056/N4 - quot . 600, 45#003/A3 - quot . 880, 45#007/B3 - quot . 680, 45#003/BER5 - quot . 30, ), VAN BINNEBEEK JEAN-JACQUES (45#083/U3 - quot . 790, ), CALLANT (45#059/O3 - quot . 690, )  
'Abstention' 2.300 / 40.070;  
DVDG INVEST (45#041/K1 - quot . 1280, ), UYTTEBROECK Jean-Louis (45#022/F2 - quot . 1020, )

**Décision désapprouvé avec 62,70% des votes (à la majorité des 2/3).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5,05 Collecte des déchets Bruxelles Net pour Seniorie : facturation par Gestion ou par ACP

La réunion décide que la facturation par Brussel Net des déchets provenant des résidences-services doit être faite à l'exploitation (Hermione) en tant qu'utilisateur et non à la VME en tant que propriétaire.

'Pour' 24.945 / 25.650,00;

'Contre' 705 / 25.650;

DE SCHUTTER NORBERT (45#071/R3 - quot . 640, 45#071/BER23 - quot . 65, )

'Abstention' 14.420 / 40.070;

CARE4U (45#066/Q2 - quot . 680, 45#067/Q3 - quot . 680, 45#016/D4 - quot . 980, ), LEBBE-CASEY (45#029/H1 - quot . 670, ), ING BELGIE - AFD AGX/3310-0137 (45#088/PAR14-22+23 - quot . 1020, 45#088/BERVia ING - quot . 1260, 45#088/CR - quot . 9130, )

**Décision approuvé avec 97,25% des votes (à la majorité absolue).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 6,01 Approbation du budget ordinaire

130000€

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 6,02 Approbation du budget extraordinaire

10000€ pour la centrale detection d'incendie, à demander uniquement après debut travaux de remplacements et après le paiement de la facture d'avance.

'Pour' 40.070 / 40.070,00;

'Contre' 0 / 40.070;

'Abstention' 0 / 40.070;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6,03 Constitution de la réserve légale

Détermination et approbation du montant pour la constitution de la réserve légale.

€ 6.500,- pour la constitution de la réserve légale. Ce montant sera demandé immédiatement

'Pour' 35.665 / 40.070,00;

'Contre' 4.405 / 40.070;

CARE4U (45#066/Q2 - quot . 680, 45#067/Q3 - quot . 680, 45#016/D4 - quot . 980, ), DE SCHUTTER NORBERT (45#071/R3 - quot . 640, 45#071/BER23 - quot . 65, ), LEBBE-CASEY (45#029/H1 - quot . 670, ), GLMC (45#045/L1 - quot . 690, )

'Abstention' 0 / 40.070;

**Décision approuvée avec 89,01% des votes (à la majorité absolue).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7,02 Bornes de recharge pour voitures électriques

Bornes de recharge électrique dans le garage. Explication des défis juridiques et techniques et de la vision future.

En raison du manque de clarté du cadre juridique, des règles relatives à la sécurité incendie et des normes environnementales, l'autorisation d'installer une borne de recharge souterraine pour les voitures ne peut être accordée pour le moment.

Le syndic étudie actuellement différents partenaires possibles pour faire installer un système intelligent et régulé via l'ACP.

## 8 Divers

Audit technique et énergétique: +/- 4.000€

## 8,01 Prochaine assemblée générale

Détermination proposition de la date et de l'organisation de la prochaine assemblée générale

La prochaine assemblée générale se déroulera en présentiel/digitalement le .19/09/2024..à....17:00..... h si possible et sauf circonstances imprévues.

Les propriétaires sont d'ores et déjà invités à libérer leur agenda. L'invitation sera envoyée au moins 14 jours à l'avance, accompagnée d'un formulaire de procuration afin que même les propriétaires qui ne peuvent pas être présents puissent être représentés, de sorte que la première assemblée puisse atteindre son double quorum et puisse se dérouler valablement.

Toute assemblée générale renouvelée entraîne des frais supplémentaires.

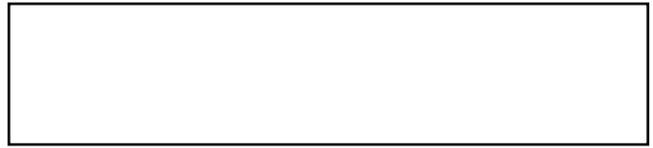
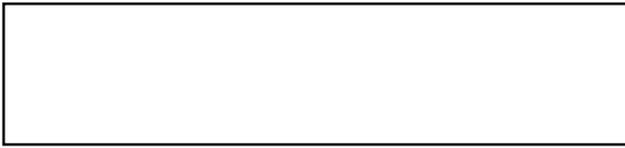
Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 14u00.

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

**Signature du Président:**

**Le syndic et le secrétaire:**

**Barbara Bogaert**



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

