

L' Association co-propriétaires

ACP 0012 - Century Gardens 1

H. Dunantlaan 52-54, 1140 Evere

0843.530.509

PROCES-VERBAL DE LA DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU MERCREDI 4 OCTOBRE 2023 A 10:00

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

Aanwezig

Kavels	Naam stembhoudende eigenaar	Quotiteiten
B2-54-B009	NEYENS	113
B3-54-B013	Dhr. & Mevr. JOOS Patrick	113
D6-52-B030, G0-52-B004	GEELLEN LAEREMANS	241
E0-52-B002	DE LILLE-VAN PRAET	108
E3-52-B016, PAR02, PAR28, PAR31	MEERT GODELIEVE	162
E7-52-B036	Dhr. BOUTY SAM-KELLY	108
G7-52-B038	Gofflot Jean	121
H6-52-B034	SAVUT-BACOSCA MIHAI-LIVIA	105
I2-54-B011	Hensmanns Julien	106
I5-54-B023	Madhava Kakuru	106
PAR17, PAR18	Dhr. Van Haele Christian	36
PAR47, G4-52-B023	Mevrouw CESAR EDITH	139
Totaal aanwezig		1458

<u>Vertegenwoordigd</u>		
B4-54-B017	SUYS Jaak	113
B6-54-B025, G1-52-B008, C4-54-B018, C6-54-B026, H2-52-B014, PAR45, PAR01	VREBOS Thomas	507
C2-54-B010, PAR03	ROOSEN JEF	84
C3-54-B014	FEYDER MAXIME	66
C5-54-B022	GODEFROID FREDERIK	66
D1-52-B005	JACOBS ROSKAMS	112
D3-52-B015, PAR57	Dhr. melkebeke thierry	130
D5-52-B025	BUI THI TRANG ANH	112
D7-52-B035, PAR46	POPPE Hetty	130
E4-52-B021	STEYAERT Paul	108
E5-52-B026, PAR42	JACOB CHRISTIAN	126
G2-52-B013, D4-52-B020	PEERS-DE WINTER	233
H1-52-B009	JANSSEN- DIELS	105
I7-54-B031	Mevrouw IMMO SNOW WHITE NV	106
PAR05, E2-52-B011	Dhr. Vanleeuwe Jan	126
PAR07, A0-54- B001	NICOLAIE	195
PAR43, H4-52-B024	MARKAKIS CHRISTOPHE	123
PAR62, PAR61, PAR54, PAR60, PAR53, PAR59, PAR58	JOERA	126
Totaal vertegenwoordigd		2568
Total des votes qui décident		4026

L'assemblée générale pouvait délibérer et voter valablement.

0 Login acces numerique

Verimass is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

<https://us06web.zoom.us/j/89586794145?pwd=azBKVWJWeEFNaUNnWnNtMkpPWk4rQT09>

Vergadering-ID: 895 8679 4145

Wachtwoord: 284762

1,01 Désignation du président

Mr Van Haele

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,02 Désignation du secrétaire

Verimass Beheer

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

1,03 Désignation du scrutateur

Verimass Beheer

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

2,01 Travaux effectués dans la période précédente

Des pictogrammes de sécurité incendie supplémentaires ont été fixés.

La carte mémoire d'un ascenseur a été remplacée.

La porte du garage a occasionné des frais, mais entre-temps, l'assurance nous a fourni une nouvelle porte.

Beaucoup d'argent a été consacré à la réparation des portes, des serrures et des poignées.

L'abri à vélos a été mis en service.

2,02 Approbation des comptes

Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/12/2022

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. Les dépenses se sont élevées à € 104.066,29

Dépenses importantes :

- Installation local vélo

- ...

- ...

- ...

Le syndic précise les contrats existants de l'ACP.

Le 31/10, le contrat commun VOO TV prend fin.

La réserve au 31/12/2022 s'élève à € 82500,68

Les comptes et le bilan sont approuvés.

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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

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:

Messieurs Suys, Van Haele, Delille et Joos.
Mme Meert et Bui.

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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 Van Haele est nommé.

A l'avenir, le commissaire aux comptes reçoit des honoraires de 750 euros par période fiscale pour les services rendus.
L'assemblée est d'accord.

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Travaux à exécuter: Installation de cameras de sécurité

Nous sommes actuellement confrontés à un fléau de vandalisme sur les portes du sous-sol, de vols furtifs et récemment d'une vague de cambriolages.

Pour mieux surveiller cet état de manque, nous proposons d'installer des caméras de surveillance.

L'installation est entièrement légale et enregistrée.

Les images sont consultables en ligne.

Le CCP est mandaté pour commander 10 caméras, pour un montant maximum de 10.000 euros.

Contrat de maintenance 450€.

Récupération des images 25 €/15 minuten.

2 halls d'entrée, 3 portes de sous-sol à -1, 3 portes de sous-sol à -2, abri à vélos et porte de garage

'Pour' 5.743 / 5.866,00;

'Contre' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

'Abstention' 0 / 5.866;

Décision approuvé avec 97,90% des votes (à la majorité des 2/3).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Travaux à réaliser : Installation de panneaux solaires

Mandat au CCP pour attribuer ces travaux en collaboration avec le CCP de CG1

L'assemblée décide de reporter ces travaux.
La nouvelle toiture sera prioritaire.

'Pour' 5.866 / 5.866,00;

'Contre' 0 / 5.866;

'Abstention' 0 / 5.866;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,01 Approbation du budget ordinaire

€ 112.000

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6,02 Approbation du budget extraordinaire

20 000 € Provision annuelle pour la réserve de rénovation et d'isolation de la toiture, répartie sur 4 trimestres.
10.000 € pour les camera's.

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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.

€ 6.000,- pour la constitution de la réserve légale.
Ce montant sera demandé immédiatement.

'Pour' 5.743 / 5.743,00;

'Contre' 0 / 5.743;

'Abstention' 123 / 5.866;

MARKAKIS CHRISTOPHE (PAR43 - quot . 18, H4-52-B024 - quot . 105,)

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7,01

Le délai statutaire de 15 jours est du 16/05 au 31/05.
La prochaine assemblée générale aura lieu si possible et sauf imprévu hybride (via Zoom) le mardi 21 mai 2024 à 10.00.

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 se faire représenter pour que l'assemblée de la première fois puisse atteindre son double quorum et se dérouler valablement.
Toute assemblée générale renouvelée implique des frais supplémentaires.

7,02 Divers

Un rapport sur les procédures depuis l'année de service 2011 est publié.
Il est important que les propriétaires concernés remettent leur dossier au bureau de l'avocat ;

Karen.Niessen@nelissengrade.com

7,03 Varia

Des plantes supplémentaires seront plantées dans le jardin de devant afin que moins de mauvaises herbes puissent pousser et que tout ait l'air plus propre.

Comme déjà signalé, l'abonnement collectif à la télévision via VOO a été résilié.
A partir du 31/10/2023, chaque propriétaire doit prévoir un abonnement privé.

Le coût de la lutte contre les déchets abandonnés est un coût supplémentaire élevé supporté par tous les propriétaires.
Il serait donc opportun d'accorder une attention particulière au ROI.
Il est expressément demandé à chaque gestionnaire ou propriétaire de donner ce ROI à ses locataires.
Cet ROI est disponible sur le portail web.

Malgré les objections de l'équipe de nettoyage, des conteneurs à papier plus grands sont en cours d'installation.

Le nettoyage du vitrage des balcons sera programmé dès que possible.

Des appels d'offres seront lancés pour la peinture extérieure de toutes les fenêtres.
La peinture extérieure de toutes les fenêtres sera mise à l'ordre du jour du 21 mai 2024 comme point de vote.

Un appel d'offres est lancé pour l'isolation et la rénovation de la toiture.
Un architecte sera désigné, en concertation avec le CCP, pour établir un métré et un cahier des charges et assurer le suivi des travaux.
Cette attribution des travaux de toiture figurera comme point de vote à l'ordre du jour de l'AG du 21 mai 2024.

Les rapports de Rentokil seront également publiés.



Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 12u00.

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

Signature du Président:

Le syndic et le secrétaire:

Elbi Bellefroid



Signatures des copropriétaires présents ou leurs mandataires:

