

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 19 JUIN 2024 A 12:00**

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

<u>Aanwezig</u>		
<b>Kavels</b>	<b>Naam stemhoudende eigenaar</b>	<b>Quotiteiten</b>
B2-54-B009	NEYENS	113
B3-54-B013	Dhr. & Mevr. JOOS Patrick	113
C2-54-B010, PAR03	ROOSEN JEF	84
D5-52-B025	BUI THI TRANG ANH	112
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
G3-52-B018, PAR38	Dhr. DE SAEGHER BRECHT	139
G7-52-B038	Gofflot Jean	121
H6-52-B034	SAVUT-BACOSCA MIHAI-LIVIA	105
H7-52-B039	CAPITE-SAYIN JERÔME-ZEHRA	105
PAR17, PAR18	Dhr. Van Haele Christian	36
Totaal aanwezig		1547
<u>Vertegenwoordigd</u>		
C3-54-B014	FEYDER MAXIME	66
C5-54-B022	GODEFROID FREDERIK	66
D7-52-B035, PAR46	POPPE Hetty	130
E4-52-B021	STEAERT Paul	108
F3-52-B017, PAR12, F1-52-B007, BD-54-B040, PAR08, F7-52-B037, PAR14, F5-52-B027, PAR10, PAR15, F2-52-B012, PAR11, F4-52-B022, PAR16, F6-52-B032, PAR09, PAR13	BEST INVEST	1579
I7-54-B031	Mevrouw IMMO SNOW WHITE NV	106
PAR05, E2-52-B011	Dhr. Vanleeuwe Jan	126
PAR39, C7-54-B030, PAR40	POZA MONICA	102
PAR47, G4-52-B023	Mevrouw CESAR EDITH	139
Totaal vertegenwoordigd		2422
<b>Total des votes qui décident</b>		<b>3969</b>

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

## 0 Login

Zoom

<https://us06web.zoom.us/j/89501032347?pwd=kmTS3IEEx25ZHc5z5LSPm8va7nFraB2.1>

Vergadering-ID: 895 0103 2347

Wachtwoord: 858081

## 1,01 Désignation du président

Mr Van Haele

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 1,02 Désignation du secrétaire

Verimass

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 1,03 Désignation du scrutateur

Verimass

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 2,01 Travaux effectués dans la période précédente

Les caméras ont été installées avec succès.

Une porte coupe-feu a été installée dans la salle des serveurs.

L'abri à vélos a été mis en service.

## 2,02 Approbation des comptes

## Discussion et approbation des dépenses et du bilan jusqu'au 31/12/2023

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 € € 151.110,44

Dépenses importantes :

    Débouchage des égouts verticaux; €5000

    Enlèvement des encombrants; €3000

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

La réserve au 31/12/2023 s'élève à € 88500,68

Les comptes et le bilan sont approuvés.

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 3,01 Décharge du syndic

L'assemblée donne décharge à Verimass.

'Pour' 3.954 / 4.075,00;

'Contre' 121 / 4.075;

Gofflot Jean (G7-52-B038 - quot . 121, )

'Abstention' 0 / 4.075;

**Décision approuvée avec 97,03% 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' 3.954 / 4.075,00;

'Contre' 121 / 4.075;

Gofflot Jean (G7-52-B038 - quot . 121, )

'Abstention' 0 / 4.075;

**Décision approuvée avec 97,03% des votes (à la majorité absolue).**

Verdeelsleutel: Basisakte

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

Le conseil de copropriété reçoit décharge.

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 4,02 Désignation du commissaire aux comptes

Les propriétaires suivants sont nommés :  
Van Haele, Joos, Delille, Meert et Bui

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 4,03 Décharge du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes reçoit décharge.

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 4,04 Désignation commissaire aux comptes

Mr Van Haele est nommé comme commissaire aux comptes.

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5,01

Commander un audit technique et énergétique du bâtiment auprès d'ImmoPass

Prix est €3.349 ex btw

L'assemblée a également convenu d'utiliser le service supplémentaire par l'intermédiaire d'un architecte recommandé

## Rédaction du cahier des charges

Analyse des offres

Suivi des travaux

La Livraison

Le CCP est mandaté pour approuver l' offres supplémentaire; budget €5000.

'Pour' 3.863 / 3.863,00;

'Contre' 0 / 3.863;

'Abstention' 106 / 3.969;

IMMO SNOW WHITE NV (I7-54-B031 - quot . 106, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 5,02 Restauration des défenses contre les pigeons

Réparation des défenses anti-pigeons sur les rebords de fenêtres et les grilles.

Le prix est de 60€/mètre courant.

L'assemblée a voté contre cette proposition.

'Pour' 0 / 4.075,00;

'Contre' 4.075 / 4.075;

POZA MONICA (PAR39 - quot . 18, C7-54-B030 - quot . 66, PAR40 - quot . 18, ), GODEFROID FREDERIK (C5-54-B022 - quot . 66, ), JOOS Patrick (B3-54-B013 - quot . 113, ), CESAR EDITH (PAR47 - quot . 18, G4-52-B023 - quot . 121, ), BEST INVEST (F3-52-B017 - quot . 166, PAR12 - quot . 18, F1-52-B007 - quot . 166, BD-54-B040 - quot . 255, PAR08 - quot . 18, F7-52-B037 - quot . 166, PAR14 - quot . 18, F5-52-B027 - quot . 166, PAR10 - quot . 18, PAR15 - quot . 18, F2-52-B012 - quot . 166, PAR11 - quot . 18, F4-52-B022 - quot . 166, PAR16 - quot . 18, F6-52-B032 - quot . 166, PAR09 - quot . 18, PAR13 - quot . 18, ), POPPE Hetty (D7-52-B035 - quot . 112, PAR46 - quot . 18, ), BOUTY SAM-KELLY (E7-52-B036 - quot . 108, ), STEYAERT Paul (E4-52-B021 - quot . 108, ), NEYENS (B2-54-B009 - quot . 113, ), MEERT GODELIEVE (E3-52-B016 - quot . 108, PAR02 - quot . 18, PAR28 - quot . 18, PAR31 - quot . 18, ), IMMO SNOW WHITE NV (I7-54-B031 - quot . 106, ), Vanleeuwe Jan (PAR05 - quot . 18, E2-52-B011 - quot . 108, ), DE SAEGHER BRECHT (G3-52-B018 - quot . 121, PAR38 - quot . 18, ), SAVUT-BACOSCA MIHAI-LIVIA (H6-52-B034 - quot . 105, ), Gofflot Jean (G7-52-B038 - quot . 121, ), VERMANDER (I4-54-B019 - quot . 106, ), GEELLEN LAEREMANS (D6-52-B030 - quot . 112, G0-52-B004 - quot . 129, ), CAPITE-SAYIN JERÔME-ZEHRA (H7-52-B039 - quot . 105, ), Van Haele Christian (PAR17 - quot . 18, PAR18 - quot . 18, ), DE LILLE-VAN PRAET (E0-52-B002 - quot . 108, ), BUI THI TRANG ANH (D5-52-B025 - quot . 112, ), ROOSEN JEF (C2-54-B010 - quot . 66, PAR03 - quot . 18, ), FEYDER MAXIME (C3-54-B014 - quot . 66, )

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6,01 Approbation du budget ordinaire

€ 133.000

Ce montant fait partie du fonds de roulement et est appelé sur 4 périodes. La différence entre les avances déjà appelées pour cette année de travail et la nouvelle avance (plus élevée) sera compensée par un appel séparé.

'Pour' 4.075 / 4.075,00;

'Contre' 0 / 4.075;

'Abstention' 0 / 4.075;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 6,02 Approbation du budget extraordinaire

€20.000 Provision annuelle réserve de rénovation et d'isolation toiture, sur 4 trimestres

€4.000 pour l'audit  
€5.000 pour l'architect  
Ce montant fait partie du fonds de roulement et est demandé .... (en fonction de l'exécution, en x parties de ..... selon la situation).

'Pour' 3.969 / 3.969,00;

'Contre' 0 / 3.969;

'Abstention' 106 / 4.075;

IMMO SNOW WHITE NV (I7-54-B031 - quot . 106, )

**Décision approuvée 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.

€ 7.500

Ce montant fait partie du capital de réserve et doit être versé sur un compte séparé, comme indiqué dans le document de demande.

Ce montant sera appelé immédiatement.

'Pour' 3.969 / 3.969,00;

'Contre' 0 / 3.969;

'Abstention' 106 / 4.075;

IMMO SNOW WHITE NV (I7-54-B031 - quot . 106, )

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 7,01 Prochaine assemblée générale

Proposition de date et de déroulement (physique ou numérique) de la prochaine assemblée générale

La période légale de 15 jours pour votre bâtiment se déroule du 16 au 31 mai.

La prochaine assemblée générale se poursuivra en ligne le Mardi 20 Mai à 10 h si possible et sauf circonstances imprévues.

Les propriétaires sont 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 se dérouler valablement. Toute assemblée générale renouvelée entraîne des frais supplémentaires.

#### 8,01 Divers

Appel à tous les propriétaires pour qu'ils installent un support de stationnement solide sur leur emplacement.

Les voitures sans plaque d'immatriculation ne sont pas assurées et n'ont donc pas leur place dans le parking.

Veuillez également sensibiliser vos locataires à ce sujet.

Il n'y a plus de point à l'ordre du jour. Le syndic clôture l'assemblée à 13h30.

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:**