

NOTULEN

Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars

BRUSELLO

Hoek Radstraat 14 – Nieuwland 51 te 1000 Brussel.

18 november 2019

KBO: 0651.792.488

Aanwezigen: 4607 op 10.000 aandelen en 41 op 88 eigenaars

De vergadering is niet in aantal en er kan niet rechtsgeldig gestemd worden. De genomen beslissingen dienen te worden bekrachtigd op een hernieuwde algemene vergadering. Alle beslissingen werden met unanimiteit van de stemmen genomen, tenzij anders vermeld.

1. a. Aanstelling voorzitter.

Dhr Dirk Vandeveld

1.b. Aanstelling secretaris.

Verimass

1.c. Aanstelling stemopnemer(s).

Verimass

2. Bespreking uitgaven en balans tot 31 augustus 2019.

Alle eigenaars ontvingen een gedetailleerde lijst met alle facturen verdeeld per rubriek, een individuele afrekening, een vermogensstaat bij einde boekjaar en een budget.

De uitgaven inclusief privaat energieverbruik bedroegen € 157.453,24.

De rekeningcommissaris keek de rekeningen ten gronde na en kreeg antwoord op alle gestelde vragen.

Vanaf nu zullen alle energieverbruiken van de huurders niet meer worden doorgestort naar de eigenaars. Deze worden rechtstreeks gebruikt om de energiefacturen van de VME te bekostigen waardoor de energiekost uit het budget kan gehaald worden.

De rekeningen worden goedgekeurd.

3. Problematiek bouwproblemen.

a. Overzicht en stand van zaken

Begin december 2017 werd een probleem vastgesteld met de warmwatervoorziening waarna de VME en promotor de bouwfirmas in gebreke stelde.

Om geen verkeerde voorstelling van de zaken te geven wordt verwezen naar de documenten op de website onder rubriek juridische stukken. Vooral de verslagen van de expert geven een goede samenvatting van de zaken.

c. Definitieve oplevering

Er werd in het kader van de procedure een architect aangesteld om de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen te begeleiden. Dezelfde architect is eveneens beschikbaar om de eigenaars bij te staan bij de definitieve oplevering van de privatieve delen. De uitbater zal toegang tot de privatieve kavels verzekeren indien hiervoor mandaat gegeven wordt. De eigenaars krijgen hiervan eerdaags een schrijven vanwege de promotor.

b. Mandaat aan RvM voor procedure bouwgebreken

De vergadering geeft mandaat aan de RvM om de procedure rond de bouwproblemen, in feite en in rechte, verder op te volgen en eventueel de nodige beslissingen hierover te nemen.

4. Verplichtingen naar aanleiding van de nieuwe wet op de mede-eigendom.

- a. De vergadering geeft mandaat aan de voorzitter om de syndicus overeenkomst te ondertekenen.
- b. De vergadering wordt geïnformeerd over de verplichting tot opbouw van de wettelijke reserve ten bedrage van minimum 5% van het werkkapitaal vanaf het 5^{de} werkjaar van een gebouw. De vergadering beslist om het 5^{de} werkjaar af te wachten en dus nog niet sneller dan verplicht te starten met de opbouw van het reservekapitaal.

5. Kwijting en aanstelling syndicus.

De vergadering geeft kwijting aan Verimass en stelt Verimass aan als syndicus.

6. a. Kwijting en aanstelling leden Raad van Mede-eigendom.

De vergadering geeft kwijting aan de RvM en stelt Dhrn. Boes, Vandeveld, Soupart, Rasson en De Groote aan.

6. b. Kwijting en aanstelling Commissaris van de rekening.

Dhr. De Groote

7. Uit te voeren werken:

a. Plaatsen bijkomende garagepoort.

In december 2018 was er een geval van zwaar vandalisme in de garage door een buitenstaander. De syndicus vroeg een aantal offertes om de toegang beter te beveiligen met een bijkomende sectionaalpoort of een afscheiding tussen het voertuig en voetgangersgedeelte. De aangeboden oplossingen liggen tussen de 6000 en 20000 euro. De offertes staan op de website. De kosten hiervoor dienen enkel door de eigenaars van de garageplaatsen te worden gedragen. De betrokken stemgerechtigden beslissen om voorlopig geen verdere actie te ondernemen.

8a. Gewone begroting.

€ 130.000,00 voor alle kosten, uitgezonderd energiekosten. Die worden via de uitbater rechtstreeks verrekend met de bewoners.

8b. Bijzondere begroting.

Er is geen bijzondere begroting voorzien.

9. Toelichting en stand van zaken door de verhuurdienst.

De verhuurdienst, Studence, geeft een presentatie over de stand van zaken. De presentatie wordt ter beschikking gesteld op de website.

PROCÈS-VERBAL

de l'Assemblée générale de l'Association des Copropriétaires
de la Résidence **BRUSELLO**
Angle de la rue de la Roue, 14 - rue Terre-Neuve, 51 à 1000 Bruxelles.
Le 18 novembre 2019
BCE : 0651.792.488

Quorum de présence : 4.607 parts sur 10.000, et 41 des 88 propriétaires.

Le quorum n'est pas atteint, et aucun vote valable ne peut avoir lieu. Toutes les décisions prises devront être approuvées lors d'une assemblée générale renouvelée.

Toutes les décisions ont été prises à l'unanimité des voix, sauf indication contraire.

1.a. Désignation du président.

Monsieur Dirk Vandevelde.

1.b. Désignation du secrétaire.

Verimass Leuven.

1.c. Désignation du (des) scrutateur(s).

Verimass Leuven.

2. Discussions au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 31/08/2019 et approbation.

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes les factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice et un budget.

Les dépenses, y compris la consommation énergétique privée, s'élevaient à 157.453,24 €.

Le commissaire aux comptes a soigneusement examiné les comptes, et a reçu des réponses à toutes les questions posées.

Dorénavant, toutes les provisions pour les frais énergétiques des locataires ne seront plus reversées aux propriétaires. Celles-ci seront directement utilisées dans le but de payer les factures énergétiques de l'ACP. Ainsi, les coûts énergétiques peuvent être déduits du budget.

Les comptes sont approuvés.

3. Problématique relative aux problèmes de construction.

a. Aperçu et état d'avancement de la situation.

Vers le début du mois de décembre 2017, un problème d'approvisionnement en eau chaude a été constaté. L'entreprise de construction a alors été mise en demeure par l'ACP et le promoteur.

Dans le but de ne pas présenter les faits de manière erronée, il est fait référence aux documents qui figurent sur le site Internet, sous la rubrique « documents juridiques ». Les rapports de l'expert en particulier fournissent un bon résumé de la situation.

b. Réception définitive.

Dans le cadre de la procédure, un architecte a été nommé pour superviser la réception définitive des parties communes. Le même architecte est également disponible pour assister les propriétaires dans le cadre de la réception définitive des pièces privatives. Le gérant assurera l'accès aux lots privatifs si ce dernier est mandaté à cet effet. Les propriétaires recevront très prochainement une lettre du promoteur.

c. Mandat confié au Conseil de copropriété pour la procédure relative aux vices de construction.

L'assemblée mandate le Conseil de copropriété afin d'assurer le suivi de cette procédure relative aux problèmes de construction, et ce, en fait et en droit, et de prendre les décisions nécessaires à cet égard, le cas échéant.

4. Obligations liées à la nouvelle loi relative à la copropriété.

- a. L'assemblée mandate le président afin de signer le contrat de syndic.
- b. L'assemblée est informée de l'obligation légale relative à la constitution de la réserve légale à hauteur de 5% minimum du fonds de roulement, et ce, pour les immeubles âgés de plus de 5 ans. L'assemblée décide d'attendre le 5^{ème} exercice avant de procéder à la constitution de la réserve légale, et d'attendre ainsi le caractère obligatoire de cette disposition.

5. Décharge et désignation du syndic.

L'assemblée donne décharge à Verimass Leuven, et désigne Verimass Leuven en tant que syndic.

6. a. Décharge et désignation des membres du Conseil de copropriété.

L'Assemblée donne décharge au Conseil de copropriété, et désigne Messieurs Boes, Vandeveld, Soupart, Rasson et De Groote.

6.b. Décharge et désignation du Commissaire aux comptes.

Monsieur De Groote.

7. Travaux à effectuer.

a. Installation d'une porte de garage supplémentaire.

En décembre 2018, une personne extérieure à l'immeuble a commis un acte de vandalisme important dans le garage. Le syndic a demandé un certain nombre de devis afin de mieux sécuriser l'accès par le biais d'une porte sectionnelle supplémentaire ou d'une cloison entre le véhicule et la zone réservée aux piétons. Les solutions proposées se situent entre 6.000 et 20.000 euros. Les devis peuvent être consultés sur le site Internet.

Les frais relatifs à cette sécurisation ne doivent être assumés que par les propriétaires des emplacements de garage.

Les votants concernés décident de ne prendre aucune autre mesure pour le moment.

8a. Budget ordinaire.

130.000 € pour tous les frais, à l'exception des frais énergétiques. Ces derniers seront comptabilisés directement avec les résidents par l'intermédiaire du gérant.

8b. Budget extraordinaire.

Aucun budget extraordinaire n'est prévu.

9. Explications fournies par le service de location concernant l'état d'avancement.

Le service de location, Studence, fournit une présentation au sujet de l'état d'avancement. La présentation pourra être consultée sur le site Internet.