

Association de copropriétaires

VME SUNNY CORNER

Bld de Smet de Naeyer 454 -56 , Duysburghstraat 33-35
1090 Brussel (Jette)
KBO: 0.850.222.420
Banque: BE54735060606897 BIC: KREDBEBB

COPPER

— accompanying life

Syndicus

Copper

Sint Annalaan 209-211
1853 Strombeek-Bever
Tél: 02/267 15 35
IPI: 504.266

Données soumises au RGDP, à traiter
avec soins appropriés

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 1/12

Date: 20-12-2022 à 18:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES ASSISTANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE

| Participant | Lot(s) | Prés | De | Au | Afst | Schr | Procuration | Parts |
|-------------|------------------|-------------------------------------|----|----|--------------------------|--------------------------|-------------|-------|
| | Blok -A B2 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 250 |
| | Blok -A B3 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 250 |
| | Blok -BF5/G12 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 336 |
| | Blok -BD2 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A B1 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BC1 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 240 |
| | G25 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A D3/G11 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 264 |
| | Blok -BC4 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A F6 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 320 |
| | Blok -BB3 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BC3/G23-24 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 246 |
| | G21-22 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | G18 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BB4 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 190 |
| | Blok -AA3/G17 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -B0 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 260 |
| | Blok -A C2 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 275 |
| | Blok -A A4 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BA4 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A D1 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | G05-6 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BD3 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BD1 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BC2 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A E4/G13 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 344 |

Pag.: 1/12

Date: 20-12-2022 à 18:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES ASSISTANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE

| Participant | Lot(s) | Prés | De | Au | Afst | Schr | Procuration | Parts |
|-------------|------------------|-------------------------------------|----|----|--------------------------|--------------------------|-------------|-------|
| | Blok -AA5 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | G16 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | G14 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A B4/G03-4 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 256 |
| | Blok -BA3 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A D2 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 260 |
| | Blok -BA2 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BB2/G09 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 194 |
| | Blok -BA1 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A E5/G01-2 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A C3/G08 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 279 |
| | G15 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | G19-20 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -AA2/G10 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 409 |
| | Blok -A B5 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A C1 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -BD4 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 270 |
| | Blok -BB1 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |
| | Blok -A A1/G07 | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 0 |

Deuxième vote. Le vote est valide.

Nbre assistants 17 De 45
 Quotités présents 4643 De 10000 % quotités 46.43%

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE

Nr Ordre du jour

0 Introduction

1 Signer la liste des présences - vérifier les procurations - constater le quorum de la (double) majorité.

La liste de présence signée montre que les critères légaux sont respectés. La réunion peut valablement se dérouler et prendre des décisions.

1.1 Nomination du bureau (président, scrutateur(s), secrétaire)

Pour 4,643 Contre 0 Abstention 0

Votes 4643 van 4643 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Le copropriétaire est désigné [redacted] comme président de la réunion. Copper-Douwes & Co fera fonction de secrétaire et [redacted] en tant que scrutatrice.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 3/12

Date: 20-12-2022 à 18:00

L'assemblée générale est d'accord avec la composition du bureau susmentionné.

2 Financier - approbation décomptes - décharge

2.1 Rapport du ou des commissaire(s) aux compte(s)

En application des attributions du ou des commissaires aux comptes prévues par le règlement d'ordre Intérieur, le ou les (président des) commissaires aux comptes rédige(nt) un rapport sur les constatations relatives aux comptes vérifiés de l'exercice de l'année précédente.

2.2 Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice précédent - vote

| | <i>Pour</i> | <i>Contre</i> | <i>Abstention</i> |
|--------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------|
| <i>Votes</i> 1545 van 4643 | 1.545 | 3.098 | 0 |
| <i>Résultat</i> 33,3 % | | | |
| <i>Quotité requise</i> 50% + 1 | | | |
| | | <i>Concl.</i> Non approuvé | |

Vote négatif de:

Sur la base de l'explication donnée au point précédent, l'assemblée passe au vote sur l'octroi ou non de la décharge au commissaire. Le vote a montré que l'Assemblée Générale ne donne pas décharge au commissaire pour l'exercice écoulé à la majorité qualifiée requise.

2.3 Approbation des décomptes communs et individuels de l'exercice précédent 01/05/2021 - 30/04/2022 - vote

| | <i>Pour</i> | <i>Contre</i> | <i>Abstention</i> |
|--------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------|
| <i>Votes</i> 0 van 4104 | 0 | 4.104 | 539 |
| <i>Résultat</i> 0,0 % | | | |
| <i>Quotité requise</i> 50% + 1 | | | |
| | | <i>Concl.</i> Non approuvé | |

Vote négatif de:

Abstention de:

Les décomptes globaux et individuels de chaque copropriétaire pour l'exercice 01/05/2021 - 30/04/2022 ont été remis aux copropriétaires en temps utile avant cette assemblée. Sur la base des rapports du ou des comptables, il est proposé de d'approuver les comptes tenus au cours de l'exercice écoulé ainsi que les états financiers globaux et individuels. Le vote démontre que l'assemblée générale n'approuve pas, à la majorité qualifiée requise, les comptes de l'exercice écoulé ainsi que les états financiers globaux pour la période 01/05/2021 - 30/04/2022. En outre, les copropriétaires n'approuvent pas leurs décomptes individuelles.

2.4 Décharge à Copper - Douwes & C* pour sa politique et sa gestion au cours de la période de gestion écoulée- vote.

| | <i>Pour</i> | <i>Contre</i> | <i>Abstention</i> |
|--------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------|
| <i>Votes</i> 740 van 3834 | 740 | 3.094 | 809 |
| <i>Résultat</i> 19,3 % | | | |
| <i>Quotité requise</i> 50% + 1 | | | |
| | | <i>Concl.</i> Non approuvé | |

Vote négatif de:

Abstention de:

Le syndic a demandé à l'assemblée de lui donner décharge pour la politique et la gestion qu'il a menées au cours de la dernière période de gestion. Après un vote l'assemblée générale décide de ne pas donner décharge au syndic à la majorité qualifiée requise.

Pag.: 3/12

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 4/12

Date: 20-12-2022 à 18:00

| | Pour | Contre | Abstention |
|---|-------|--------|------------|
| 2.5 Nomination du ou des commissaires aux comptes pour l'exercice en cours - vote | 4.643 | 0 | 0 |

Votes 4643 van 4643 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Pour l'exercice en cours, la personne suivante
Candidat 1 : ██████████
se désigne comme commissaire aux comptes.
La nomination du commissaire aux comptes est faite. Après un vote, l'assemblée générale approuve la ou les candidatures du ou des candidats susmentionnés à la majorité qualifiée requise.

| | Pour | Contre | Abstention |
|--|-------|--------|------------|
| 2.6 Discussion du budget présenté en ce qui concerne les dépenses courantes - vote | 3.410 | 260 | 973 |

Votes 3410 van 3670 Résultat 92,9 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Vote négatif de: ██████████

Abstention de: ██████████

Conformément à l'article 3.89555, 16ème alinéa du (nouveau) Code civil, le budget des charges courantes a été adressé aux copropriétaires. Après explication et discussion, l'assemblée passe au vote. Le vote démontre que l'assemblée générale approuve le budget pour l'année d'exploitation en cours à la majorité qualifiée requise.
L'Assemblée Générale approuve un budget de 115.000€.

| | Pour | Contre | Abstention |
|--|------|--------|------------|
| 2.7 Discussion du budget présenté en ce qui concerne les dépenses extraordinaires prévisibles - vote | 0 | 0 | 0 |

Votes Résultat 0,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Non approuvé

Ce point n'a pas été soumis au vote lors de la présente assemblée générale.

| | Pour | Contre | Abstention |
|--|-------|--------|------------|
| 2.8 Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence est nécessaire est requise - explication - ajustement RIO - vote | 4.383 | 260 | 0 |

Votes 4383 van 4643 Résultat 94,4 % Quotité requise 2/3 Concl. Approuvé

Vote négatif de: ██████████

L'article 3.8851,1° du (nouveau) Code civil stipule que l'assemblée générale doit déterminer le montant à partir duquel le syndic est obligé de demander plusieurs offres. En outre, l'article 3.8955,11° du Code civil stipule que ces devis doivent être demandés sur la base d'un cahier des charges préalable. Étant donné que l'élaboration d'un tel cahier des charges entraîne des coûts pour l'ACP (qui est effectuée par un expert dans la matière concernée), il est proposé de fixer le montant à 25 000 € + TVA. Toutefois, cela ne change rien au fait que l'assemblée générale peut toujours décider de faire jouer la concurrence pour certains travaux/services dont le montant d'exécution n'est pas égal ou inférieur au montant prédéterminé susmentionné. Après discussion, le vote a lieu. Le vote montre que l'assemblée générale accepte le montant de 25.000€ + TVA avec la majorité qualifiée requise. Comme l'exige la loi, ce montant sera inclus dans le règlement d'ordre intérieur.

| 2.9 Constitution d'un fond de réserve - explication des dispositions légales - vote |
|---|

L'article 3.8851,1° du (nouveau) Code Civil stipule que chaque assemblée générale est obligée de créer un fond de réserve. Ceci doit être fait une première fois, au plus tard endéans les 5 ans après la date de la réception provisoire des parties communes du bâtiment. Le montant minimum du capital de réserve ne peut être inférieure à 5% du total des charges communes pour l'exercice précédent.

Pag.: 4/12

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 5/12

Date: 20-12-2022 à 18:00

| 2.9.1 | Détermination du montant des économies pour l'exercice en cours - vote | Pour | Contre | Abstention |
|-------|--|-------|--------|------------|
| | | 4.387 | 256 | 0 |

Votes 4387 van 4643 **Résultat** 94,5 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé
Vote négatif de: [REDACTED]

Il est proposé de fixer le montant du fond de réserve pour l'exercice en cours à : 5.750€.

Si l'assemblée générale n'est pas d'accord avec le montant proposé, il sera tenu compte du montant minimum imposé par la loi, qui, sur la base des frais communs ordinaires payés au cours de l'exercice précédent, s'élève à : 5.750€ (=5% de 115.000€). Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale approuve, à la majorité qualifiée requise, le montant de l'épargne de minimale 5.750€.

| 2.9.2 | Délais & prélèvement des fonds- vote | Pour | Contre | Abstention |
|-------|--------------------------------------|-------|--------|------------|
| | | 4.387 | 256 | 0 |

Votes 4387 van 4643 **Résultat** 94,5 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé
Vote négatif de: [REDACTED]

Au niveau des délais pour l'obtention du montant de réserve il est proposé ce qui suit :
Un appel séparé le 01/04/2023 pour le fonds de réserve.

Après discussion, l'on procède au vote. Le vote démontre que l'assemblée générale approuve le délai et la méthode de prélèvement des fonds proposés à la majorité qualifiée requise.

3 Conseil de la copropriété

| 3.1 | Discussion sur l'établissement et la composition du Conseil de la copropriété - vote | Pour | Contre | Abstention |
|-----|--|-------|--------|------------|
| | | 4.643 | 0 | 0 |

Votes 4643 van 4643 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 2/3 **Concl.** Approuvé

Bien qu'il n'y ait aucune obligation légale d'avoir un conseil des copropriétaires au sein de cette association de copropriétaires, il est demandé qu'un conseil soit néanmoins établi.

Si cette décision est prise, il est recommandé que le conseil soit composé d'un nombre de membres impair, l'un d'entre eux étant désigné comme président. Ce dernier sera le point de contact pour la communication entre l'ACP et le syndic.

Après discussion, l'on procède au vote. Il en ressort que l'assemblée générale accepte la création d'un conseil de copropriété à la majorité qualifiée requise.

- Nombre de membres : 2

3.2 Explication par le (président du) Conseil de la copropriété du rapport annuel (sans vote)

Le conseil de copropriété doit fournir une copie de son rapport annuel détaillé aux propriétaires lors de l'assemblée courante. Ce rapport est expliqué à l'AG par le président du conseil de copropriété.

| 3.3 | Octroi de la décharge aux membres du conseil de la copropriété - vote par un membre du conseil | Pour | Contre | Abstention |
|-----|--|-------|--------|------------|
| | | 3.959 | 0 | 684 |

Votes 3959 van 3959 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Abstention de: [REDACTED]

Pag.: 5/12

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-12-2022 à 18:00

Pag.: 6/12

Sur la base de l'explication du rapport, les membres du Conseil de copropriété doivent donner leur accord pour donner quitus (l'accord de chaque membre individuel est requis).
Après discussion, l'assemblée passe au vote.
Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise, a accordé la décharge à :

[REDACTED]

| | Pour | Contre | Abstention |
|---|-------|--------|------------|
| 3.4 Election des membres du conseil de la copropriété - vote par candidat pour le conseil | 3.959 | 0 | 684 |

Votes 3959 van 3959 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Abstention de:

Les personnes suivantes sont candidates au Conseil de copropriété pour l'année de travail en cours.

Le vote démontre que l'assemblée générale approuve la candidature des personnes mentionnés ci-dessus à la majorité qualifiée.

4 Juridique

4.1 Conciergerie

Le syndic informe que la conciere quitte son emploi pour le 01/04/2023. L'Assemblée Générale est invité à se prononcer sur l'affectation de la conciergerie.

| | Pour | Contre | Abstention |
|---|-------|--------|------------|
| 4.1.1 Vente / location de la conciergerie | 3.557 | 1.086 | 0 |

Votes 3557 van 4643 **Résultat** 76,6 % **Quotité requise** 80% **Concl.** Non approuvé

Vote négatif de:

L'Assemblée générales est invité à se prononcer sur la mise en vente ou la mise en location de la présente conciergerie. En cas de location il est indispensable de faire des travaux de rénovations importants.
VENTE = OUI
LOCATION = NON
L'Assemblée générale décide de vendre la conciergerie dans l'état actuel. L'acte de base sera modifié et l'Assemblée générale mandate le syndic pour la signature de l'acte authentique chez le notaire.

4.1.2 Discussion et fonds reçu de la vente / location.

Ce point tombe suivant la décision prise au point 4.1.1, ce point sera discuté lors de la prochaine Assemblée Générale.

4.2 Parcourir les procédures judiciaires de dépassement engagées par ou contre l'ACP.

Le syndic passe en revue les procédures judiciaires en cours engagées par ou contre l'association des copropriétaires et précise ou cela en est. Le syndic informe qu'il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

| | Pour | Contre | Abstention |
|--|-------|--------|------------|
| 4.3 Discussion et approbation de la procédure de rappel pour l'année fiscale en cours - vote | 4.364 | 0 | 279 |

Votes 4364 van 4364 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Pag.: 6/12

Date: 20-12-2022 à 18:00

Abstention de: [REDACTED]

La procédure de rappel suivante est proposée à l'Assemblée générale :

Rappel niveau 1 : Un rappel ordinaire par e-mail ou courrier ordinaire (sans frais) - est envoyé si, dans les sept jours suivant la date d'échéance, la part du règlement, la commission périodique, la part d'une commission supplémentaire et/ou la contribution au capital de réserve n'a pas été payée.

Rappel niveau 2 : Rappel ordinaire par courrier normal (coût = 15 €) et par e-mail - est envoyé à partir du 7ème jour suivant le délai précédent.

Rappel niveau 3 : ORDRE DE RAPPEL/MISE EN DEMEURE (coût = 50 €) - est envoyé à partir du 7ème jour suivant la date limite précédente.

Pas de réaction/pas de paiement = PROCEDURE JUDICIAIRE entamée.

Après discussion, un vote est effectué. Le vote démontre que l'assemblée générale accepte à la majorité qualifiée requise la procédure de rappel susmentionnée et les frais (postaux) qui y sont liés et qui seront finalement imputés au(x) copropriétaire(s) défaillant(s) dans le règlement individuel.

| 4.4 | Recouvrement des arrières - application de la clause de sanction en cas de non-paiement - vote | Pour | Contre | Abstention |
|-----|--|-------|--------|------------|
| | | 4.643 | 0 | 0 |

Votes: 4643 van 4643 Résultat: 100,0 % Quotité requise: 50% + 1 Concl. Approuvé

D'une part, pour inciter tous les copropriétaires à payer correctement et en temps voulu leurs cotisations anticipées/leurs provisions périodiques, leur décompte final, leur part pour le fond de réserve et/ou leur part dans les éventuels fonds supplémentaires. D'autre part pour, éventuellement récupérer (une partie) des frais nécessaires encourus par l'ACP pour le recouvrement judiciaire ou extrajudiciaire (en plus des frais de contentieux, c'est-à-dire les frais de justice, composés des frais d'huissier de justice, les frais de procédure que l'ACP doit payer), il est proposé à l'assemblée de facturer les frais suivants aux parties en retard de paiement :

- Frais de recouvrement du syndic pour la mise en route du dossier (= constitution des documents, éventuellement faire appel à un avocat et/ou un huissier, communication avec un avocat et/ou la ou les autres parties), suivi ultérieur du dossier et, après un accord amiable (par exemple dans le cas d'un plan de remboursement) ou une décision de justice (en première instance), clôture du dossier.
- Indemnisation forfaitaire de 10 % du montant principal, avec un minimum de 250 € (qui sont dus à l'ACP).
- Application d'un intérêt conventionnel de retard de 8 % à compter de la date de la mise en demeure.

Si l'assemblée générale n'approuve pas la sanction pénale à la majorité suffisante requise, le syndic ne peut pas utiliser cette clause dans le cadre d'une procédure. Cela signifie que l'AG devra prendre ces coûts à sa charge en cas de non-respect.

Le vote. Après discussion, l'assemblée passe au vote. Le vote démontre que l'assemblée générale accepte, à la majorité qualifiée requise, l'application de la sanction susmentionnée en cas d'ouverture d'une procédure de recouvrement (extra)judiciaire pour cause d'arriérés.

| 4.5 | Mandat à Copper Douwes & C* pour faire inclure la clause de sanction dans un acte authentique - vote | Pour | Contre | Abstention |
|-----|--|-------|--------|------------|
| | | 4.189 | 190 | 264 |

Votes: 4189 van 4379 Résultat: 95,7 % Quotité requise: 2/3 Concl. Approuvé

Vote négatif de: [REDACTED]

Abstention de: [REDACTED]

Le syndic informe l'assemblée que, en application du point précédent, la loi du 18 juin 2018 modifiée rend obligatoire l'inscription de la clause pénale dans les statuts de l'immeuble, plus précisément dans le règlement de copropriété.

Alors qu'à l'origine, la jurisprudence était encore divisée quant à l'application de cette obligation, les décisions judiciaires récentes montrent de plus en plus que les juges de paix rejettent la clause lorsqu'elle n'est pas incluse dans le règlement de copropriété. Même si cela a été décidé lors d'une assemblée générale.

Afin d'éviter une situation où le tribunal rejetterait la clause en cas de procédure de redressement judiciaire, l'agence de gestion immobilière propose à l'assemblée de désigner un notaire pour inclure la clause de sanction dans un acte modificatif. Cela doit être fait par l'intermédiaire d'un notaire.

Le coût unique de cette opération s'élève à 956,10 euros, TVA comprise.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-12-2022 à 18:00

Après discussion, l'assemblée passe au vote. Le vote démontre que l'Assemblée générale approuve la nomination d'un notaire à la majorité qualifiée requise.

| 4.6 | Mandater Copper Douwes & C* pour signer les actes authentiques concernant les parties communes devant un notaire - vote | Pour | Contre | Abstention | | | |
|-------|---|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| | | 4.643 | 0 | 0 | | | |
| Votes | 4643 van 4643 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |

L'article 3.99 du (nouveau) Code civil stipule que les actes relatifs aux parties communes doivent être transférés au nom de l'association des copropriétaires. Ils sont signés au nom et pour le compte de l'association par son représentant légal, c'est-à-dire son syndic.
Afin d'éviter toute discussion à ce sujet à l'avenir, Copper-Douwes & Co, en tant qu'agence de gestion immobilière, demandera à l'assemblée de confirmer le mandat pour signer de tels actes. Et ce, jusqu'à la révocation par l'AG (ou la fin du mandat de gestion).
Après discussion, l'assemblée passe au vote. Le vote démontre que l'Assemblée générale ratifie le mandat à la majorité qualifiée requise.

4.7 Compétences et obligations du commissaire aux comptes - inclusion dans le règlement intérieur

Ce point n'est pas soumis au vote lors de la présente Assemblée Générale.

4.8 Rédaction obligatoire d'un règlement intérieur - explication de la législation et prix de la rédaction.

Conformément à l'article 3.853 du (nouveau) Code civil, il est obligatoire d'établir un règlement d'ordre intérieur pour chaque association de copropriétaires.
L'élaboration de ce règlement, y compris sa modification/complémentation ultérieure lorsque cela est nécessaire en raison d'adaptations légales et/ou d'une décision prise par l'assemblée à cet égard, est confiée au syndic par le législateur.
Copper-Douwes & Co a établi ce règlement pour cette ACP. Toutes les informations que la loi exige d'inclure dans ce règlement ont été incluses.
L'élaboration du règlement étant considérée comme une tâche supplémentaire de l'agence de gestion immobilière, l'agence de gestion immobilière est donc en droit de facturer une rémunération supplémentaire pour ce service.
Le coût unique pour l'élaboration du règlement d'ordre intérieur s'élève à : +-350€

4.8.1 Discussion & approbation du règlement intérieur soumis - vote

Ce point n'a pas été discuté lors de la présente Assemblée Générale et est remis à la prochaine Assemblée Générale.

4.8.2 Modification du règlement intérieur - discussion des points à modifier/à ajouter - vote

Ce point n'a pas été discuté lors de la présente Assemblée Générale et est remis à la prochaine Assemblée Générale.

4.9 Explication de la législation européenne sur la protection des données - conséquences pour l'ACP - tarif pour la constitution du dossier de conformité RGPD et pour la mise à jour annuelle et la sécurisation des données.

Afin de préserver la vie privée des citoyens européens, dont ceux résidant en Belgique, le règlement général sur la protection des données (RGPD) est en vigueur depuis le 25 mai 2018. Cette législation protège les personnes physiques et leur donne plus de droits en ce qui concerne le sort de leurs données personnelles. Pour être en règle, l'agence de gestion immobilière doit établir et maintenir un dossier pour chaque ACP qu'elle gère. Ce dossier doit être composé d'un certain nombre de documents obligatoires. De plus amples informations peuvent être trouvées dans la brochure que chaque copropriétaire peut consulter via le site web du

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 9/12

Date: 20-12-2022 à 18:00

gestionnaire avant cette réunion ou qui peut être consultée sur rendez-vous.
Afin de pouvoir mettre à jour correctement toutes les données et parce que pour certaines fins, le consentement explicite des propriétaires/occupants est requis, tous les propriétaires ont également reçu 2 copies du document de consentement.
Si un propriétaire loue ou s'il s'agit d'une construction en nu-propriété, non seulement le (nu-)propriétaire mais aussi le locataire et l'usufruitier doivent remplir et signer un formulaire.
Important ! Les fournisseurs du droit (bailleur, nu-propriétaire) remettent un formulaire aux parties concernées. Tous les formulaires doivent être remplis dans leur intégralité et signés pour être approuvés. Le formulaire doit être renvoyé à votre gestionnaire de cas au plus tard 45 jours après la date de la présente réunion. Si quelqu'un ne remplit pas (correctement) le formulaire et/ou ne le renvoie pas à l'agence de gestion immobilière, ni l'ACP ni Copper-Douwes & Co n'en portent la responsabilité s'il s'ensuit des conséquences négatives.
Enfin, le syndic précise que les services à fournir dans le cadre de la législation RGDP sont des services supplémentaires. Ces services ne sont donc pas inclus dans les frais de gestion de base. Le conseil des copropriétaires se verra facturé un montant unique de 450 € pour la création du fichier conforme au RGPD.
Pour le traitement annuel, la protection, la sécurité et la maintenance des données personnelles conformément à la législation du règlement général sur la protection des données, Copper-Douwes & Co facture 80€/par ACP ou [...] /par propriétaire sur une base annuelle.

5 Technique

5.1 Société de nettoyage

| | <i>Pour</i> | <i>Contre</i> | <i>Abstention</i> |
|------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Votes | 3.623 | 500 | 520 |
| Votes | 3623 van 4123 | | |
| Résultat | 87,9 % | | |
| Quotité requise | 50% + 1 | | |
| Concl. | Approuvé | | |

Vote négatif de:

Abstention de:

L'assemblée général a reçu deux devis de société de nettoyage.

- POUR = PH CLEAN
- CONTRE = JF CLEANING

L'Assemblée générale décide à la majorité qualifiée de choisir PH CLEAN pour faire le nettoyage des parties communes suivant le devis présenté.

5.2 Proposition de refaire l'entièreté des entrées. (boîte aux lettres, parlophonie, portes)

| | <i>Pour</i> | <i>Contre</i> | <i>Abstention</i> |
|------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Votes | 3.623 | 320 | 500 |
| Votes | 3623 van 4143 | | |
| Résultat | 92,3 % | | |
| Quotité requise | 2/3 | | |
| Concl. | Approuvé | | |

Vote négatif de:

Abstention de:

Après consultation des membres du conseil, nous avons pu constater que les entrées ne sont pas sécurisées. Le conseil demande à ce que les copropriétaires soient d'accord que le Syndic demande un devis d'un entrepreneur pour refaire l'entrée (boîte aux lettres vers l'extérieur, système de badge pour rentrer + vidéophonie) tous intégrés. Ainsi les compteurs sont à l'abri d'une malveillance. L'Assemblée générale donne accord pour le remplacement de la parlophonie via la société TF-Tech. L'Assemblée générale demande au syndic de demander des devis pour remplacer les portes et sécuriser d'avantage les portes d'entrées. Les boîtes aux lettres n'étant pas une priorité, cela sera remis repris lors d'une prochaine Assemblée Générale.

5.3 Proposition Fibre Optique Proximus - mandater le syndic pour signer l'offre de proximus.

| | <i>Pour</i> | <i>Contre</i> | <i>Abstention</i> |
|------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Votes | 3.699 | 0 | 944 |
| Votes | 3699 van 3699 | | |
| Résultat | 100,0 % | | |
| Quotité requise | 50% + 1 | | |
| Concl. | Approuvé | | |

Abstention de:

Pag.: 9/12

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-12-2022 à 18:00

Proximus installe le réseau de fibres optiques dans toute la Belgique. Une proposition spécifique a été faite pour le bâtiment quant à la manière dont les câbles seront installés gratuitement dans les zones communes. Puisqu'une modification est apportée à ces parties communes, l'Assemblée Générale doit l'approuver et donner également au syndic un mandat pour signer la proposition de Proximus. Après discussion, il est procédé au vote. Les formulaires de vote ci-joints montrent que l'assemblée générale accepte, à la majorité qualifiée requise, d'accorder un mandat au syndic pour signer la proposition.

5.4 Rapport d'évaluation dans le cadre des contrats de fournitures régulières.

Le syndic donne un aperçu des fournisseurs avec lesquels l'ACP a travaillé de manière régulière au cours de l'année de travail écoulée. Les remarques suivantes sont notées :

5.5 Explication de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les parties communes.

5.5.1 Estimation du prix et mode de financement - vote.

| | | | Pour | Contre | Abstention |
|-------|---------------|-----------------|---------|-----------------|------------|
| Votes | 3199 van 3199 | Résultat | 3.199 | 0 | 1.444 |
| | | 100,0 % | 50% + 1 | | |
| | | Quotité requise | | Concl. Approuvé | |

Abstention de:

Le syndic demande plusieurs offres de prix auprès de plusieurs entreprises pour placer les détecteurs de fumée. Celles-ci sont discutées. Après discussion l'on procède au vote. Du vote résulte que l'assemblée générale approuve à la majorité qualifiée requise de mandater le syndic pour choisir l'entreprise SOMATIFIE. L'Assemblée générale donne accord à la majorité qualifiée d'installer des détecteurs de fumée à chaque étage de la copropriété.

6 Assurances

6.1 Proposition de souscrire une assurance d'assurance responsabilité civile -but - garanties/ couvertures- estimation du prix.

Ce point n'a pas été discuté lors la présente Assemblée Générale et sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

6.2 Mandater le syndic pour souscrire la police d'assurance responsabilité civile comme discutée lors de la réunion.

Ce point n'a pas été discuté lors la présente Assemblée Générale et sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

6.3 Mandater le syndic pour transférer des assurances en cours et souscrire de nouvelles assurances au nom de l'ACP via Copper & Co comme intermédiaire - vote -mandat de placement

Ce point n'a pas été discuté lors la présente Assemblée Générale et sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

6.4 Proposition de souscrire une assurance de protection juridique -but - garanties/ couvertures- estimation du prix

Ce point n'a pas été discuté lors la présente Assemblée Générale et sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

6.4.1 Mandater le syndic pour souscrire la police d'assurance de protection juridique comme discutée lors de la réunion.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-12-2022 à 18:00

Ce point n'a pas été discuté lors la présente Assemblée Générale et sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

7 Varia - suggestion

Ne comprend pas de décisions officielles.

7.1 Dossier de sinistres en cours

Les dossiers d'assurance actuels sont examinés et expliqués.

7.2 Date présumée de la nouvelle assemblée générale

L'Assemblée générale préfère, si possible, tenir la prochaine assemblée générale annuelle dans la deuxième quinzaine du mois de Septembre.

7.3 Divers

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-12-2022 à 18:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Lu et approuvé

Date Nom

Signature

