

Agenda

1. Rechtsgeldigheid van de Algemene Vergadering

De 8 aanwezige of rechtsgeldig vertegenwoordigde mede-eigenaars, op een totaal van 35, vertegenwoordigen 2.550 quotiteiten van de 10.000 die de mede-eigendom telt.

Omdat dit een tweede vergadering is, is het dubbele wettelijke quorum niet langer vereist. De algemene vergadering is dus rechtsgeldig samengesteld en gemachtigd om te beslissen over de agenda die in de oproepingsbrief is vermeld.

a. Verkiezing van de voorzitter van de vergadering

De vergadering wordt om 18.45 uur geopend onder het voorzitterschap van mevrouw LAMBERT na de stemming bij handopsteking.

De syndicus "Chatelain Delcour", vertegenwoordigd door de heer Sohier Grégory en de heer Laurent Missault, neemt de functie van secretaris van de vergadering waar.

De beslissingen moeten worden genomen overeenkomstig de wetsbepalingen (Burgerlijk Wetboek artikel 577 – 6, 7 en 8) en de statutaire bepalingen.

2. Syndicus

a. Regels voor de overname van de taak van syndicus door Chatelain Delcour

De heer DELCOUR neemt het woord en licht de regels voor de overname kort toe, namelijk:

- Planning van de overname wegens de AV niet nageleefd door IMMO HEES
- Informatie die niet werd doorgegeven aan de klanten door ABS
- Communicatiefout over de voorwaarden van de "fusie"

b. Voorstelling van de syndicus Chatelain Delcour

De heer MISSAULT, medewerker van de heer DELCOUR, neemt het woord en verduidelijkt de filosofie en de manier van werken van Chatelain Delcour.

c. Gedetailleerde inventaris van de diverse "verduisteringen" door de vroegere syndicus ABS-IMMO HEES en van de gebruikte procedures

Er zal een inventaris opgesteld worden in het volgende verslag van de commissaris van de rekeningen

i. Reactie en maatregelen genomen door de nieuwe directie tegenover ABS

De syndicus Chatelain Delcour informeert over de talloze processen die werden aangespannen tegen de onderneming Immo-Hees (ABS) nadat de aangetekende brieven en de inzet van de wettelijke aansprakelijkheidsverzekering geen resultaat opleverden.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	2550	100
NEEN		
ONTHOUDING		
TOTAAL	2550	100

**Deze beslissing vereist een absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
 DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD**

Het paar DERO – ZULIANI en FEYAERTS komen aan op de Vergadering om 18.50 uur – De quotiteiten stijgen van 2.550 naar 3.155

d. Activiteitenrapport van de syndicus Chatelain Delcour sinds de vorige vergadering

De syndicus geeft een overzicht van de diverse tussenkomsten en problemen vastgesteld sinds de overname van de mede-eigendom en dan vooral:

- De evolutie en de regeling van het beheer van de schadegevallen
- De invordering van de achterstallige betalingen
- De terugvordering van het te veel betaalde bedrag
- De regeling van de contactgegevens

Er volgt een bespreking over de verzekeringsmakelaar.

Na een rondvraag wordt gevraagd om van verzekeringsmakelaar te veranderen.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3155	100
NEEN		
ONTHOUDING		
TOTAAL	3155	100

Deze beslissing vereist een absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

e. Mandaat van de syndicus Chatelain Delcour

Na overleg beslist de vergadering unaniem om de syndicus Chatelain Delcour tot syndicus te benoemen.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3155	100
NEEN		
ONTHOUDING		
TOTAAL	3155	100

Deze beslissing vereist een absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

3. Geschillen

a. Zaak Hemptinne

i. Voorstelling van het dossier – beslissingen

De vorige syndicus heeft processen aangespannen tegen de advocaat van Hemptinne wegens niet-opvolging van de dossiers en dat heeft bijkomende kosten opgeleverd voor de mede-eigendom.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3155	100
NEEN		
ONTHOUDING		
TOTAAL	3155	100

Deze beslissing vereist een absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

4. Basisakte

a. Probleem bij het in overeenstemming brengen van de delen

DIT PUNT WORDT UITGESTELD TOT EEN VOLGENDE VERGADERING

b. Voorstel tot oplossing

DIT PUNT WORDT UITGESTELD TOT EEN VOLGENDE VERGADERING

5. Boekhouden

a. Goedkeuring van de rekeningen afgesloten op 31/12/2014

Mevrouw MESKENS neemt het woord en zegt dat de boekhoudkundige opvolging aanzienlijk verbeterd is.

Toch moeten de volgende punten nog opgelost worden:

- De verdeling van de facturen van de leverancier Detect H2o
- De problematiek van de watermeters

De commissaris van de rekeningen vraagt aan de vergadering om decharge te verlenen, onder voorbehoud van de bovenstaande punten

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3155	100
NEEN		
ONTHOUDING		
TOTAAL	3155	100

**Deze beslissing vereist een absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD**

b. Status van de schuldenaars

De aanmaningen werden verstuurd en er konden reeds diverse achterstallige betalingen ingevorderd worden.

Er wordt een balans van de mede-eigenaars bij de notulen gevoegd.

6. Werken

a. Tuinen

Het onderhoud van de voortuin werd uitgevoerd.

b. Parlofoon

Na diverse bezoeken door elektriciens is het onderdeel waar we nu al weken op wachten nog altijd niet aangekomen. Gezien het prijsverschil is de volledige vervanging niet erg duur en zullen er offertes gevraagd worden.

Na een rondvraag wordt de Raad van Mede-eigendom gemandateerd om de leverancier te kiezen.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3155	100
NEEN		
ONTHOUDING		
TOTAAL	3155	100

Deze beslissing vereist een 3/4-meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

Er wordt louter ter informatie aan herinnerd dat uw dossier beheerd wordt door het kantoor

Chatelain Delcour

Louizalaan 475 – 6e verd. – 1050 Elsene
T: +32 2 335 12 41 – F: +32 2 613 16 05

☞ Uw dossierbeheerder is

- Laurent Missault – building@chatelaindelcour.com
- Dorothee Davister - building@chatelaindelcour.com (Assistente)

☞ De verantwoordelijke van de boekhouding is

- Anne-Marie Overbergh – county@chatelaindelcour.com

Aangezien de agenda is afgehandeld, wordt de vergadering om 20.15 uur gesloten.

In verband met de verplichting om de personen die het gebouw bewonen in te lichten (Burgerlijk Wetboek artikel 577 – 10, §4), stellen de mede-eigenaars de syndicus vrij en stellen ze zich in zijn plaats. Zij nemen daarvoor de verantwoordelijkheid.

Er wordt de mede-eigenaars-verhuurders aangeraden hun huurders op de hoogte te brengen van de beslissingen die hen aanbelangen.

Deze notulen, opgesteld op 17 september 2015, tellen **7 pagina's**.

Elke opmerking betreffende deze notulen moet schriftelijk worden meegedeeld aan de syndicus binnen een termijn van 15 dagen vanaf de verspreiding ervan (termijn verlengd tot de 15e dag na het einde van de schoolvakantie, indien hij tijdens die vakantie aanvangt). De eventuele opmerkingen zullen worden behandeld bij de bespreking van de goedkeuring van deze notulen op de volgende vergadering. Het feit dat iemand bemerkings uit ontslaat hem niet van de verplichting de wettelijke termijnen, desgevallend, in acht te nemen. De beslissingen van de vergadering waarvan in de notulen akte wordt gegeven, treden behoudens vernietiging of annulering zonder enige andere formaliteit in werking na afloop van het beroep bepaald door artikel 577 –9, §2 van het Burgerlijk Wetboek.

Grégory Sohier Delcour
Beheerder

Laurent Missault
Beheerder

LAMBERMONT II		(116)	RECAPITULATIF DES FRAIS		Date	27/01/14	
Allée des Frésias, 16					Page	1	
1030 BRUXELLES 3			Période du 01/01/13 au 31/12/13		Période	6	
RCE: 0833 389 257							
Sy	Pièce	s-p	Date	Libellé	Montant	T.V.A	C priv. Fournisseur
Rubrique 1 TRAVAUX & FRAIS IMMOBILIERS					Frais propriétaires	10000/ 10000	
s/r 1 / 3 Travaux sinistre							
FAE 13047 30/11/13 Recherche origine infiltration rez					326.70	18.49	DETEC.H2O
FAE 13079 15/07/13 Recherche origine fuite rez					1055.47	59.74	COINTELPRO
s/t 1 / 3 Travaux sinistre					1382.17	78.23	
s/r 1 / 7 Intérêts bancaires							
FAE 13070 31/12/13 Frais bancaires 2013					38.57	0.00	AXA
NCE 13071 31/12/13 Intérêts bancaires 2013					-18.60	0.00	AXA
NCE 13072 30/09/13 Intérêts bancaires 2013					-16.14	0.00	AXA
NCE 13078 31/12/13 Intérêts bancaires 2011					-32.59	0.00	AXA
s/t 1 / 7 Intérêts bancaires					-28.76	0.00	
s/r 1 / 8 Divers							
FAE 13033 22/08/13 Honoraires avocat - Dossier VAN NUFFELEN					541.25	0.00	DE HEMPTINNE
FAE 13034 22/08/13 Honoraires avocat - Dossier SANDRI					413.50	0.00	DE HEMPTINNE
FAE 13045 09/10/13 Location salle AG du 09/10/2013					120.00	0.00	Fabrique d'Eglise de 1
FAE 13046 09/10/13 Consommations AG du 09/10/2013					27.50	0.00	CLUB EPI A.S.B.L.
FAE 13051 28/10/13 Honoraires avocat - Dossier BIBOLA					700.00	0.00	DE HEMPTINNE
FAE 13077 01/01/13 Honoraires avocat - Dossier REGIS					150.86	0.00	DE HEMPTINNE
s/t 1 / 8 Divers					1953.11	0.00	
Totaux rubr TRAVAUX & FRAIS IMMOBILIERS					0.3307 /Q	3306.52	78.23
Rubrique 2 ASSURANCES					Frais propriétaires	10000/ 10000	
s/r 2 / 1 Assurance tous risques							
FAE 13039 16/09/13 du 21/10/2013 au 20/10/2014					2092.96	0.00	MEUWESE ET K. GULBIS
s/t 2 / 1 Assurance tous risques					2092.96	0.00	
s/r 2 / 3 Assurance R.C. Exploitation							
FAE 13030 05/02/13 du 23/02/2013 au 22/02/2014					106.08	0.00	VERRYKEN (AG)
s/t 2 / 3 Assurance R.C. Exploitation					106.08	0.00	
Totaux rubr ASSURANCES					0.2199 /Q	2199.04	0.00
Rubrique 3 ENTRETIEN DES COMMUNS					Frais locataires	10000/ 10000	
s/r 3 / 1 Entretien							
FAE 13005 31/01/13 01/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
FAE 13006 28/02/13 02/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
FAE 13011 31/03/13 03/2013					381.36	66.19	BATI-NET
FAE 13013 30/04/13 04/2013					381.36	66.19	BATI-NET
FAE 13017 31/05/13 05/2013					381.36	66.19	BATI-NET
FAE 13019 30/06/13 06/2013					381.36	66.19	BATI-NET
FAE 13024 31/07/13 07/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
FAE 13037 31/08/13 08/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
FAE 13043 30/09/13 09/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
FAE 13044 31/10/13 10/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
FAE 13048 30/11/13 11/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
FAE 13056 31/12/13 12/2013					381.36	66.19	BATI NET SPRL
s/t 3 / 1 Entretien					4576.32	794.28	
Totaux rubr ENTRETIEN DES COMMUNS					0.4576 /Q	4576.32	794.28

LAMBERMONT II

(116)

RECAPITULATIF DES FRAIS

Date 27/01/14

Allée des Frésias, 16

Page 2

1030 BRUXELLES 3

Période du 01/01/13 au 31/12/13

Période 6

BCE: 0833 389 257

Sy Pièce s-p Date Libellé

Montant T.V.A C priv. Fournisseur

Rubrique 4 ENTRETIEN & PETIT MATERIEL

Frais locataires

10000/ 10000

s/r 4 / 1 Entretien divers

FAE 13007 05/03/13 Réparation extincteur

84.99 14.75

ANSUL

FAE 13010 11/04/13 Remise en ordre système incendie

191.24 33.19

ANSUL

FAE 13035 01/08/13 Contrat entretien extincteurs

324.39 56.30

ANSUL

FAE 13042 06/09/13 Entretien jardin 09/2013

130.07 22.58

ONA

s/t 4 / 1 Entretien divers

730.69 126.82

s/r 4 / 2 Dépannages divers

FAE 13074 31/12/13 Rempl. ressorts porte de garage

100.91 5.71

PORTOMATIC

s/t 4 / 2 Dépannages divers

100.91 5.71

s/r 4 / 3 Débouchages divers

FAE 13016 20/05/13 Débouchage cuisine rez +

413.40 23.40

COINTELPRO

s/t 4 / 3 Débouchages divers

413.40 23.40

s/r 4 / 5 Location conteneur

FAE 13076 31/12/13 Contrat location/collecte containers

39.68 0.00

BRUXELLES PROPRETE

s/t 4 / 5 Location conteneur

39.68 0.00

Totaux rubr ENTRETIEN & PETIT MATERIEL

0.1285 /Q

1284.68 155.93

Rubrique 5 FOURNITURE D'EAU

Frais locataires

10000/ 10000

s/r 5 / 1 Consommation

FAE 13009 15/03/13 du 05/12/2012 au 11/03/2013 (518 m³)

2928.77 165.78

HYDROBRU

FAE 13018 07/06/13 du 12/03/2013 au 05/06/2013 (545 m³)

2798.76 158.42

HYDROBRU

OD 13026 03/10/13 Correction décompte 2012

1970.81 111.56

HYDROBRU

FAE 13041 19/09/13 du 06/06/2013 au 10/09/2013 (626 m³)

3242.93 183.56

HYDROBRU

FAE 13055 09/12/13 du 11/09/2013 au 04/12/2013 (549 m³)

2797.75 158.36

HYDROBRU

s/t 5 / 1 Consommation

13739.02 777.68

s/r 5 / 3 Location compteurs

FAE 13053 06/12/13 Contrat Eau Froide 2013

667.15 115.79

ISTA

s/t 5 / 3 Location compteurs

667.15 115.79

Totaux rubr FOURNITURE D'EAU

1.4406 /Q

14406.17 893.47

Rubrique 6 ENTRETIEN ASCENSEUR

Frais locataires

10000/ 10000

s/r 6 / 1 Entretien

FAE 13004 01/01/13 Contrat 1 T 2013

671.00 37.98

OTIS

FAE 13022 16/07/13 Contrat 3 T 2013

671.00 37.98

OTIS

FAE 13052 16/10/13 Contrat 4 T 2013

671.00 37.98

OTIS

FAE 13069 23/04/13 Contrat 2 T 2013

671.00 37.98

OTIS

s/t 6 / 1 Entretien

2684.00 151.92

s/r 6 / 3 Contrôles périodiques

FAE 13003 30/01/13 Cotisation annuelle

220.22 38.22

ATK

s/t 6 / 3 Contrôles périodiques

220.22 38.22

s/r 6 / 4 Téléphone

FAE 13002 02/01/13 01/01/2013

19.65 3.41

BELGACOM

FAE 13008 13/03/13 03-04/2013

39.98 6.94

BELGACOM

FAE 13014 13/05/13 05-06/2013

40.22 6.98

BELGACOM

FAE 13021 11/07/13 07-08/2013

39.98 6.94

BELGACOM

FAE 13032 03/02/13 02/2013

19.99 3.47

BELGACOM

FAE 13038 11/09/13 08-09-10/2013

40.49 7.03

BELGACOM

FAE 13049 13/11/13 10-11-12/2013

40.39 7.01

BELGACOM

s/t 6 / 4 Téléphone

240.70 41.78

LAMBERMONT II		(116)	RECAPITULATIF DES FRAIS		Date	27/01/14	
Allée des Frésias, 16			Période du 01/01/13 au 31/12/13		Page	3	
1030 BRUXELLES 3					Période	6	
BCE: 0833 389 257							
Sy Pièce s-p Date		Libellé	Montant	T.V.A	C priv. Fournisseur		
Totaux rubr		ENTRETIEN ASCENSEUR	0.3145 /Q	3144.92	231.92		
Rubrique 7 FRAIS D'ADMINISTRATION		Frais locataires		10000/	10000		
s/r 7 / 1 Honoraires syndic							
FAE 13001 03/01/13 1 T 2013		2429.87	0.00	ABS			
FAE 13012 01/04/13 2 T 2013		2429.87	0.00	ABS			
FAE 13023 01/07/13 3 T 2013		2429.87	0.00	ABS			
FAE 13040 01/10/13 4 T 2013		2429.87	0.00	ABS			
FAE 13054 10/12/13 Frais envois postaux		280.10	0.00	ABS			
s/t 7 / 1 Honoraires syndic		9999.58	0.00				
Totaux rubr		FRAIS D'ADMINISTRATION	1.0000 /Q	9999.58	0.00		
Rubrique 10 ELECTRICITE DES COMMUNS		Frais locataires		10000/	10000		
FAE 13015 14/05/13 Facture de régularisation du		149.34	25.92	ELECTRABEL			
FAE 13027 15/08/13 Facture intermédiaire 06-07-08/2013		244.00	42.35	ELECTRABEL (24)			
FAE 13031 14/02/13 Facture intermédiaire 01/2012		285.00	49.46	ELECTRABEL (24)			
FAE 13050 14/11/13 Facture intermédiaire 09-10-11/2013		244.00	42.35	ELECTRABEL (24)			
E 13075 31/12/13 Quote part LAMBERMONT		451.13	78.29	ELECTRABEL (24)			
Totaux rubr		ELECTRICITE DES COMMUNS	0.1373 /Q	1373.47	238.37		
Rubrique 20 FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES		Frais propriétaires		51/	51		
FAE 13020 26/06/13 Frais dossier vente notaire		100.00	0.00	PZEX002 ABS			
FAE 13029 15/03/13 Duplicata factures		25.00	0.00	P303 ABS			
FAE 13036 09/09/13 Frais dossier vente (notaire)		100.00	0.00	PZEX002 ABS			
OD 13057 03/08/13 Quote part fonds de roulement		14.13	0.00	PPkg 09 Privatif			
OD 13058 03/08/13 Quote part fonds de roulement		-14.13	0.00	PZEXPK0 Privatif			
OD 13059 03/08/13 Quote part fonds de roulement		614.65	0.00	P502 Privatif			
OD 13060 03/08/13 Quote part fonds de roulement		-614.65	0.00	PZEX502 Privatif			
OD 13061 03/08/13 Quote part fonds de roulement		7.06	0.00	PCave 2 Privatif			
OD 13062 03/08/13 Quote part fonds de roulement		-7.06	-0.40	PZEXcs2 Privatif			
FAE 13063 05/09/13 Quote part fonds de roulement		14.13	0.00	PPkg 10 Privatif			
NCE 13064 04/09/13 Quote part fonds de roulement		-14.13	0.00	PZEXPK1 Privatif			
OD 13065 05/09/13 Quote part fonds de roulement		452.15	25.59	P106 Privatif			
OD 13066 05/09/13 Quote part fonds de roulement		-452.15	-25.59	PZEX106 Privatif			
OD 13067 14/08/13 Quote part fonds de roulement		438.02	0.00	P002 Privatif			
OD 13068 14/08/13 Quote part fonds de roulement		-438.02	-24.79	PZEX002 Privatif			
Totaux rubr		FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES	4.4118 /Q	225.00	-25.19		
Rubrique 21 FRAIS PRIVATIFS LOCATAIRES		Frais locataires		51/	51		
OD 13025 03/10/13 Correction décompte 2012		-1970.81	-111.56	P201 HYDROBRU			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.00	0.00	P001 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.00	0.00	P003 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.00	0.00	P104 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.01	0.00	P203 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.01	0.00	P301 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.01	0.00	P405 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.00	0.00	P502 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.00	0.00	P401 ISTA			
FAE 13028 20/02/13 Frais 2è passage ISTA		43.00	0.00	P305 ISTA			
Totaux rubr		FRAIS PRIVATIFS LOCATAIRES	-31.0545 /Q	-1583.78	-111.56		
Totaux copropriété :			40290.70	2392.20			
Totaux privés :			-1358.78	-136.75			
Totaux généraux :			38931.92	2255.45			

