



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 13.03.2019 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP LAMBERMONT II »
SISE ALLEE DES FREESIAS 16 À 1030 BRUXELLES
BCE 0833 389 257**

L'an deux mille dix-neuf, le 13 mars, les copropriétaires de l'ACP « **LAMBERMONT II** » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic, rue Colonel Bourg 107 à 1140 Evere

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **18 février**

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **8** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **36**, représentant **2710** quotités sur les **10.000** que compte la copropriété.

Attendu qu'il s'agit d'une deuxième séance, l'Assemblée valablement constituée est habilitée à statuer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h15 sous la présidence de Monsieur FEYAERTS suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Mademoiselle de Bucquois assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



2. Rapport du conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Le Conseil fait état de son rapport qui sera annexé au procès-verbal.

Mr KINT rejoint l'assemblée à 18h45 (350 quotités)

3. Travaux – Majorité des 2/3

a. Remise en peinture des halls des communs & cages d'escaliers

i. Examen des devis

ii. Choix de l'entreprise / délégation au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise (majorité 3/4) / financement

Le syndic présente les offres de la société L&L décor et K-Mahieu

Après un tour de table, l'Assemblée décide d'accepter ces travaux via la société L&L décor.

Il est cependant demandé d'adapter le devis avec incluant la fourniture d'une fibre de verre permettant de renforcer et de protéger les murs des coups pour le SAS d'entrée et le hall du rez ainsi qu'au -1 mais uniquement pour la cage d'escalier.

Il faudra également y inclure la pose de nouveaux luminaires LED fermés et la réparation des plinthes.

Ces travaux ne devront pas dépasser 7.000€ HTVA.

L'option des portes ascenseurs à 225€ par porte est également acceptée.

Mandat est donné pour l'accord final sur le devis au conseil de copropriété.

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



4. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. *Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2018 arrêté au 31/12/2018*
approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels
pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au
commissaire aux comptes et au syndic

Mme MESKENS fait état de son rapport qui sera annexé au procès-verbal.

Après un tour de table, l'assemblée décide d'approuver les comptes 2018, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic

Deux des propriétaires ont des réflexions à faire concernant le traitement de leurs dossiers, Mr Benedetti et Mme Moulila.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	2740	89,5
NON	320	10,5
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Contre : Mme MOULILA (320 quotités)

- b. *Nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux*
comptes pour l'exercice 2019

Mme MESKENS est nommée en tant que commissaire aux comptes pour l'année 2019.

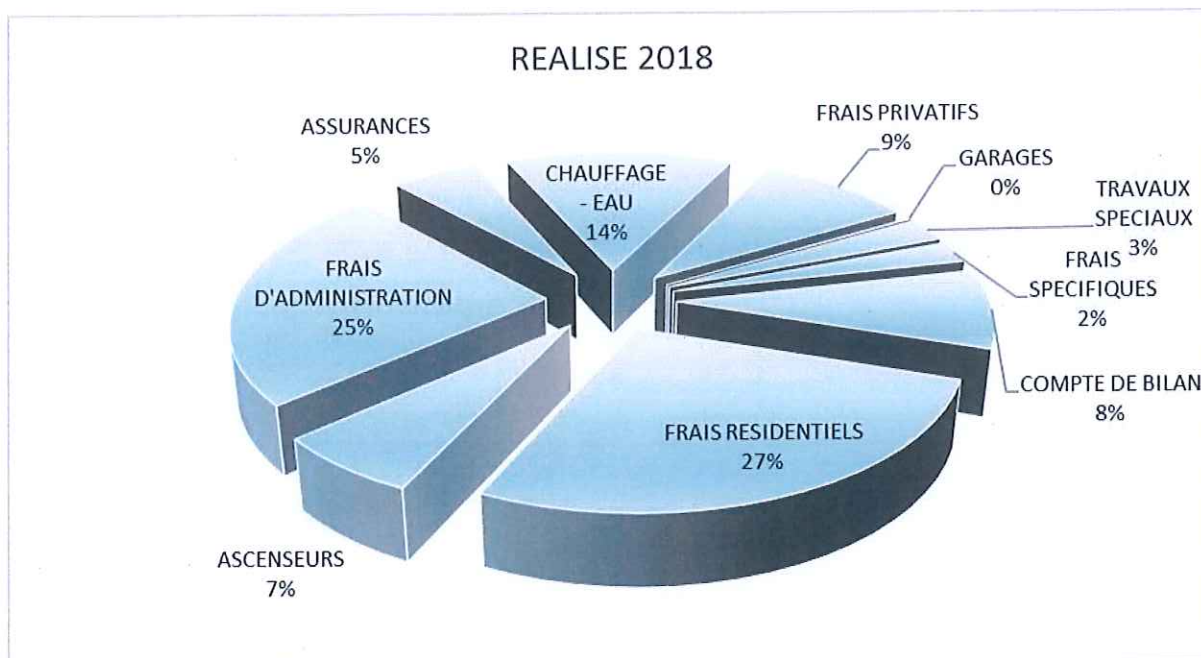
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



- c. Etablissement du budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles



Rub	Description	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019
1	FRAIS RESIDENTIELS	€ 8.546,83	€ 12.998,78	€ 10.000,00
2	ASCENSEURS	€ 2.928,13	€ 3.191,16	€ 3.300,00
3	FRAIS D'ADMINISTRATION	€ 11.471,01	€ 11.958,63	€ 12.200,00
4	ASSURANCES	€ 2.470,89	€ 2.539,12	€ 2.700,00
5	CHAUFFAGE - EAU	€ 90,77	€ 6.713,03	€ 200,00
6	FRAIS PRIVATIFS	€ 2.547,97	€ 4.531,65	€ 4.100,00
7	FRAIS PRIVATIFS L	€ 7.277,04		€ 6.000,00
9	GARAGES	€ 850,76	€ 46,64	€ 500,00
10	TRAVAUX SPECIAUX	€ -129,52	€ 1.257,12	€ 1.000,00
25	FRAIS SPECIFIQUES	€ 525,02	€ 1.146,23	€ 1.000,00
49	COMPTE DE BILAN	€ 7.674,68	€ 4.155,33	€ 6.000,00
Tot		€ 44.253,58	€ 48.537,69	€ 47.000,00

L'Assemblée accepte le budget de 45.000€.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com

- d. Plan pluriannuel des **travaux extraordinaires prévisibles** (au sens de l'article 577-8§4-18° Cciv) – Majorité absolue
i. Proposition (Cf annexe)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

5. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales visées à l'article 577-5§3 Cciv

- a. Explications sur les nouvelles obligations légales impératives en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve (Minimum 5% du budget annuel soit 2.426.9 euro arrondi à 2.500 €)
- b. Décision éventuelle de ne pas se conformer aux obligations légales, étant de ne pas constituer et/ou rajuster le fonds de réserve obligatoire (vote négatif requérant une majorité des 4/5°)

L'Assemblée décide d'appeler 2.500€ en un appel pour le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- c. Décision éventuelle sur un montant supérieur au minimum légal prévu des 5% du budget annuel (majorité absolue)

D.B.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
 Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
 CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

6. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Rub	Nom fourn	Total 2017	Total 2018	Objet contrat
1	ANSUL	€ 341,85	€ 320,38	EXTINCTEUR
2	ATK	€ 227,48	€ 233,53	CONTROLE LIFT
1	BATINET	€ 5.049,72	€ 2.575,26	NETTOYAGE COMMUNS
9	LES VALDOTAINS	€ -	€ 2.395,80	NETTOYAGE COMMUNS
1	ELECTRABEL	€ 961,90	€ 902,03	ENERGIE
5	Hydrobru - VIVAQUA	€ 6.475,69	€ 5.797,03	EAU
4	MEUWESE & GULBIS	€ 2.133,64	€ 2.194,66	ASSURANCE INCENDIE
4	MEUWESE & GULBIS	€ 258,25	€ 265,46	ASSURANCE AJ
4	MEUWESE & GULBIS	€ 79,00	€ 79,00	ASSURANCE RC
2	OTIS	€ 2.112,09	€ 2.934,68	ENTRETIEN ASCENSEUR
5	TECHEM	€ 576,54	€ 614,47	COMPTEURS

a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat

Il est demandé au syndic de changer de société de nettoyage pour les communs 2 passages / semaines. Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix final de la nouvelle société de nettoyage.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
 LA RESOLUTION EST APPROUEE**

7. Litige – Majorité absolue

a. Information concernant les procédures en cours

8. Statuts – Majorité absolue

a. Exposé sur les modifications légales concernant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur – conséquences pratiques et démarches à mettre en œuvre





**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chate laindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chate laindelcour.com

9. Acte de Base – Majorité des 2/3

a. Fusion des ACP Lambermont I et Lambermont II en ACP CHATEAU LAMBERMONT

L'Assemblée refuse ce projet.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

b. Fusion des actes de bases

i. Mandat à donner au notaire Pablo De Donker pour l'établissement du nouvel acte de base commun

Ce point est sans objet

ii. Mandat à donner au bureau Delforge pour le calcul des nouvelles clés de répartitions

Ce point est sans objet

c. Définition de la quinzaine pour la tenue des Assemblées Générales communes

Ce point est sans objet

d. Définition de la période comptable commune

Ce point est sans objet



e. Définition des obligations du commissaire aux comptes – Projet

Le commissaire aux comptes, ne devra pas avoir de compétences particulières. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièces comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan approuvé ; Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUEE**

f. Règlement générale sur la protection des données (RGPD) – Majorité absolue

i. Information sur les dispositions légales en vigueur

ii. Accord donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, Notaires, Avocats, Comptables ...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées seront consultables sur le site web : www.chatelaindelcour.com ou obtenues sur simple demande en format papier

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUEE**



10. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Décharge est donnée

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct

i. Présentation des candidats

- Vote et nomination distinctes des membres

a. Mr FEYAERTS

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Mme LAMBERT

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3060	100
NON		
TOTAL	3060	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chate laindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chate laindelcour.com

11. Mandat du syndic — Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

Décharge est donnée au syndic

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	2290	74.8
NON	770	25.2
TOTAL	3060	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Contre : Mr BENEDETTI (450 quotités) & Mme MOULILA (320 quotités)

b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

Monsieur SOHIER Grégory, IPI 505 526, gérant de la SPRL CHATELAIN DELCOUR est nommé syndic de l'Association jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	2610	85,3
NON	450	14,7
TOTAL	3060	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Contre : Mr BENEDETTI (450 quotités)



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 20H30

Le présent procès-verbal, rédigé le **13 mars 2019**, et après lecture, comporte **11 pages**

Grégory Sohier
Gérant

Le/la président(e) de séance

Adeline de Bucquois
Building Management
Stagiaire IPI 513 290

Les copropriétaires :

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assumant la responsabilité.

Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.



**VERSLAG VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
VAN 13.03.2019 VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
“VME LAMBERMONT II”
GELEGEN IN DE FREESIADREEF 16 TE 1030 BRUSSEL
KBO 0833 389 257**

Op 13 maart tweeduizend negentien zijn de mede-eigenaars van de VME “**LAMBERMONT II**” bijeengekomen in een gewone algemene vergadering, in de kantoren van de syndicus, in de Kolonel Bourgstraat 107 te 1140 Evere.

De oproepingsbrieven werden met aanwending van alle middelen verzonden op **18 februari**

De lijst van de aanwezigheden en volmachten wordt opgesteld en neergelegd op het bureau.

Ze blijft gehecht aan het notulenregister.

Agenda

1. Rechtsgeldigheid van de algemene vergadering

De **8** aanwezige of rechtsgeldig vertegenwoordigde mede-eigenaars, op een totaal van **36**, vertegenwoordigen **2.710** quotiteiten van de **10.000** die de mede-eigendom telt.

Aangezien dit de tweede vergadering is, is de rechtsgeldig samengestelde algemene vergadering gemachtigd om te beslissen over de agenda die in de oproepingsbrief is vermeld.

a. Verkiezing van de voorzitter van de vergadering

De zitting wordt voor geopend verklaard om 18.15 uur onder het voorzitterschap van de heer FEYAERTS, na een stemming bij handopsteking;

De syndicus “Chatelain Delcour”, vertegenwoordigd door mejuffrouw de Bucquois, 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.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen door de absolute meerderheid van de stemmen van de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve wanneer de wet een gekwalificeerde meerderheid vergt.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.



2. Verslag van de raad van mede-eigendom

a. Onderzoek van het geschreven verslag

De raad brengt verslag uit, dat zal bij de notulen gevoegd worden.

Dhr. KINT vervoegt de vergadering om 18.45 uur (350 quotiteiten)

3. Werken – 2/3-meerderheid

a. Herschilderen van de hallen van de gemeenschappelijke delen & trappenhuizen

i. Onderzoek van de bestekken

ii. Keuze van de onderneming / afvaardiging in de raad van mede-eigendom voor de keuze van de onderneming (3/4-meerderheid) / financiering

De syndicus legt de offertes van de ondernemingen L&L Decor en K-Mahieu voor
Na een rondvraag beslist de vergadering deze werken te aanvaarden via de firma L&L Decor.
Er wordt echter gevraagd om de kostenraming aan te passen. Zo moet de levering van glasvezel om de muren van het voorportaal en de hal van het gelijkvloers en op verdieping -1 (alleen de trappenhall) te versterken en te beschermen tegen stoten, erin worden opgenomen, net als de plaatsing van nieuwe ledlampen met gesloten armatuur en de herstelling van de plinten. Deze werken mogen niet meer kosten dan € 7.000 excl. btw.

De optie voor de liftdeuren tegen € 225 per deur wordt eveneens aanvaard.
De raad van mede-eigendom krijgt de opdracht om de eindbeslissing te nemen over de kostenraming.

Die werkzaamheden zullen worden gefinancierd via het reservefonds.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

**Deze beslissing vereist een 2/3-meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD**



4. Goedkeuring van de rekeningen – Absolute meerderheid

- a. *Verslag van de commissaris van de rekeningen over het boekjaar 2018 afgesloten op 31/12/2018 goedkeuring van de rekeningen, inclusief de goedkeuring van de individuele afrekeningen voor het boekjaar en de verdeling van de lasten, de balans en de decharge te verlenen aan de commissaris van de rekeningen en aan de syndicus*

Mevr. MESKENS brengt verslag uit, dat zal bij de notulen gevoegd worden.

Na een rondvraag besluit de vergadering om de rekeningen van 2018 goed te keuren, inclusief de goedkeuring van de individuele afrekeningen voor het boekjaar en de verdeling van de lasten, de balans en de decharge te verlenen aan de commissaris van de rekeningen en aan de syndicus. Twee eigenaars, dhr. Benedetti en mevr. Moulila, hebben bedenkingen bij de behandeling van hun dossiers.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	2740	89,5
NEE	320	10,5
TOTAAL	3.060	100

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

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

Tegen: Mevr. MOULILA (320 quotiteiten)

- b. *Benoeming van een commissaris van de rekeningen of van een college van commissarissen van de rekeningen voor het boekjaar 2019*

Mevr. MESKENS wordt benoemd tot commissaris van de rekeningen voor het jaar 2019.

De vergadering stemt bij handopsteking.

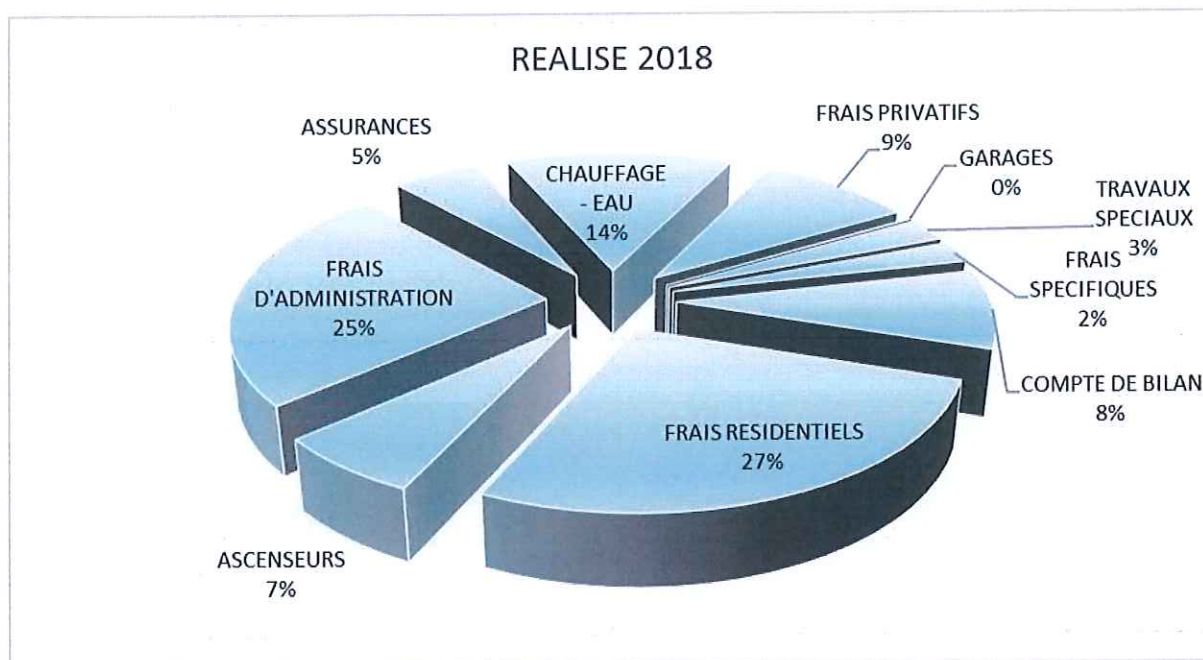
	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

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

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD



- c. Opstelling van de jaarlijkse begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook de opstelling van een begrotingsraming voor de buitengewone te verwachten kosten



Rub	Description	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019
1	FRAIS RESIDENTIELS	€ 8.546,83	€ 12.998,78	€ 10.000,00
2	ASCENSEURS	€ 2.928,13	€ 3.191,16	€ 3.300,00
3	FRAIS D'ADMINISTRATION	€ 11.471,01	€ 11.958,63	€ 12.200,00
4	ASSURANCES	€ 2.470,89	€ 2.539,12	€ 2.700,00
5	CHAUFFAGE - EAU	€ 90,77	€ 6.713,03	€ 200,00
6	FRAIS PRIVATIFS	€ 2.547,97	€ 4.531,65	€ 4.100,00
7	FRAIS PRIVATIFS L	€ 7.277,04		€ 6.000,00
9	GARAGES	€ 850,76	€ 46,64	€ 500,00
10	TRAVAUX SPECIAUX	€ -129,52	€ 1.257,12	€ 1.000,00
25	FRAIS SPECIFIQUES	€ 525,02	€ 1.146,23	€ 1.000,00
49	COMPTE DE BILAN	€ 7.674,68	€ 4.155,33	€ 6.000,00
Tot		€ 44.253,58	€ 48.537,69	€ 47.000,00

De vergadering aanvaardt de begroting van € 45.000.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		



TOTAAL	3.060	100
--------	-------	-----

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

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

- d. *Meerjarenplan voor de buitengewone te verwachten werken (in de zin van artikel 577-8§4-18° BW) – Absolute meerderheid*
i. *Voorstel (zie bijlage)*

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

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

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

5. Reservekapitaal – In overeenstemming brengen met de wettelijke bepalingen van artikel 577-5§3 BW

- a. *Toelichting van de nieuwe dwingende wettelijke verplichtingen inzake de aanleg/aanpassing van een reservekapitaal (Minimaal 5 % van het jaarbudget, hetzij € 2.426,9, afgerond op € 2.500)*
b. *Eventuele beslissing om zich niet te schikken naar de wettelijke verplichtingen, namelijk om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen en/of aan te passen (negatieve stemming vereist een 4/5-meerderheid)*

De vergadering besluit om € 2.500 te storten in het reservefonds.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

Deze beslissing vereist een 4/5-meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

- c. *Eventuele beslissing over een bedrag hoger dan het wettelijk voorziene minimum van 5 % van het jaarbudget (absolute meerderheid)*



6. Beoordeling van de leveringscontracten – Absolute meerderheid

Rub	Nom fourn	Total 2017	Total 2018	Objet contrat
1	ANSUL	€ 341,85	€ 320,38	EXTINCTEUR
2	ATK	€ 227,48	€ 233,53	CONTROLE LIFT
1	BATINET	€ 5.049,72	€ 2.575,26	NETTOYAGE COMMUNS
9	LES VALDOTAINS	€ -	€ 2.395,80	NETTOYAGE COMMUNS
1	ELECTRABEL	€ 961,90	€ 902,03	ENERGIE
5	Hydrobru - VIVAQUA	€ 6.475,69	€ 5.797,03	EAU
4	MEUWESE & GULBIS	€ 2.133,64	€ 2.194,66	ASSURANCE INCENDIE
4	MEUWESE & GULBIS	€ 258,25	€ 265,46	ASSURANCE AJ
4	MEUWESE & GULBIS	€ 79,00	€ 79,00	ASSURANCE RC
2	OTIS	€ 2.112,09	€ 2.934,68	ENTRETIEN ASCENSEUR
5	TECHEM	€ 576,54	€ 614,47	COMPTEURS

a. Beëindiging van de contracten, opzegging en keuze voor een andere leverancier of verlenging van het contract

Er wordt de syndicus gevraagd om van schoonmaakbedrijf te veranderen voor de 2 poetsbeurten / week van de gemeenschappelijke delen. De raad van mede-eigendom krijgt de opdracht de eindbeslissing te nemen over het nieuwe schoonmaakbedrijf.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

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

7. Geschil – Absolute meerderheid

a. Informatie over de lopende procedures

8. Statuten – Absolute meerderheid



- a. *Uiteenzetting over de wettelijke wijzigingen betreffende het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement – praktische gevolgen en uit te voeren stappen*

9. Basisakte - 2/3-meerderheid

- a. Fusie van de VME's Lambermont I en Lambermont II tot VME CHATEAU LAMBERMONT

De vergadering verwerpt dit project.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

**Deze beslissing vereist een 2/3-meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD**

- b. Samenvoegen van de basisakten

- i. Volmacht te verlenen aan notaris Pablo De Donker voor het opstellen van de nieuwe gemeenschappelijke basisakte

Dit punt is niet van toepassing

- ii. Volmacht te verlenen aan het bureau Delforge voor de berekening van de nieuwe verdeelsleutels

Dit punt is niet van toepassing

- c. Bepaling van de periode van veertien dagen voor de gemeenschappelijke algemene vergaderingen

Dit punt is niet van toepassing

- d. Bepaling van het gemeenschappelijke boekjaar



Dit punt is niet van toepassing

e. Definitie van de verplichtingen van de commissaris van de rekeningen – Ontwerp

De commissaris van de rekeningen mag geen bijzondere bekwaamheden hebben. Hij zal als opdracht hebben de verdeelde uitgaven te onderzoeken en te controleren of ze overeenstemmen met een factuur of regelmatige boekhoudstukken. De commissaris van de rekeningen zal de saldo's van eventuele achterstallen van mede-eigenaars, van de leveranciersrekeningen en van de andere rekeningen van de goedgekeurde balans controleren. Hij zal de mede-eigenaars voorstellen de rekeningen schriftelijk goed te keuren. Als hij de vergadering voorstelt de rekeningen niet goed te keuren, zal hij dat voorstel moeten motiveren.

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

Deze beslissing vereist een 2/3-meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

f. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) – Absolute meerderheid

i. Informatie over de geldende wettelijke bepalingen

- ii. Akkoord gegeven aan de syndicus voor de verwerking van persoonsgegevens die bestemd zijn voor de goede uitvoering van zijn opdracht en de naleving van de wettelijke verplichtingen. In dat kader kunnen de gegevens worden overgedragen aan derden die direct of indirect moeten tussenkomen bij de uitvoering van de opdracht van de syndicus (gerechtsdeurwaarders, notarissen, advocaten, boekhouders ...). De toevertrouwde gegevens zullen bijgevolg nooit, noch onder bezwarende titel, noch kosteloos, worden overgedragen aan andere natuurlijke personen of rechtspersonen die al dan niet zijn verbonden aan het kantoor van de



syndicus voor doeleinden die vreemd zijn aan de uitvoering van zijn opdracht. De syndicus staat in voor de geheimhouding van de informatie en de informatie wordt bewaard gedurende de wettelijke termijnen die worden vereist door gelijk welke reglementering waaraan de syndicus is onderworpen (beroepsaansprakelijkheid, voorkoming van witwassen ...). Alle nuttige informatie over het recht van inzage, op rectificatie, gegevenswissing, nazicht, correctie, overdraagbaarheid en wijziging van de toevertrouwde persoonsgegevens kan worden geraadpleegd op de website www.chatelaindelcour.com of kan op eenvoudig verzoek op papier worden verkregen

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

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

10. Raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

a. Decharge aan de raad van mede-eigendom

Decharge wordt verleend

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

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

b. Samenstelling van de raad - Verkiezing van de leden voor elk afzonderlijk lid

i. Voorstelling van de kandidaten

- Afzonderlijke stemming en benoeming van de leden
 - a. Dhr. FEYAERTS

De vergadering stemt bij handopsteking.

Quotiteit	%
-----------	---



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndicus – Vermogensbeheer – Verkoop – Verhuring – Vastgoedexpertise
info@chatelaindelcour.com – Tel.: +32 2 335 12 41 – Fax: +32 2 726 22 62
Kolonel Bourgstraat 107/6 – 1140 BRUSSEL – BIV 505 526
CHATELAIN DELCOUR bvba - BTW BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

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

b. Mevr. LAMBERT

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	3.060	100
NEE		
TOTAAL	3.060	100

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

11. Mandaat van de syndicus – Absolute meerderheid

a. Decharge aan de syndicus voor de uitvoering van zijn opdracht

Decharge wordt verleend aan de syndicus

De vergadering stemt bij handopsteking.

	Quotiteit	%
JA	2290	74.8
NEE	770	25.2
TOTAAL	3.060	100

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

Tegen: Dhr. BENEDETTI (450 quotiteiten) & Mevr. MOULILA (320 quotiteiten)

b. Verkiezing: Verlenging - ontslag - afstand

De heer SOHIER Grégory, BIV 505 526, zaakvoerder van de bvba CHATELAIN DELCOUR, wordt aangesteld als syndicus van de vereniging tot de volgende gewone algemene vergadering

De vergadering stemt bij handopsteking.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndicus – Vermogensbeheer – Verkoop – Verhuring – Vastgoedexpertise
info@chatelaindelcour.com – Tel.: +32 2 335 12 41 – Fax: +32 2 726 22 62
Kolonel Bourgstraat 107/6 – 1140 BRUSSEL – BIV 505 526
CHATELAIN DELCOUR bvba - BTW BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

	Quotiteit	%
JA	2610	85,3
NEE	450	14,7
TOTAAL	3.060	100

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

DE BESLISSING WORDT GOEDGEKEURD

Tegen: Dhr. BENEDETTI (450 quotiteiten)

Aangezien de agenda is afgehandeld, wordt de vergadering om 20.30 uur gesloten.

Dit verslag, opgesteld op **13 maart 2019** en na lezing, telt **11 pagina's**

Grégory Sohier
Zaakvoerder

Adeline de Bucquois
Building Management
Stagiaire BIV 513 290

De voorzitter van de vergadering

De mede-eigenaars:

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 sterk aangeraden hun huurders op de hoogte te brengen van de beslissingen die hen aanbelangen.

RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES LAMBERMONT II – ANNEE 2018

Conformément à la mission de contrôle qui m'a été confiée par l'AG en mars 2018, j'ai procédé à la révision des copies des factures reçues par Madame OVERBERGH, comptable chez CHATELAIN DELCOUR, qui a pris en charge la gestion de notre ACP LAMBERMONT II depuis l'exercice 2016 ainsi que la gestion de l'ACP LAMBERMONT I avec qui nous avons des contrats et factures communes.

Cette analyse est faite sur base de copie des factures ainsi que les copies des extraits de comptes de notre ACP que Madame Overbergh et son service comptable ont bien voulu me faire parvenir.

1. REMARQUES GENERALES

Je salue la bonne collaboration avec la comptabilité. Grâce à cela, le suivi des factures et des frais se fait de manière régulière.

Ce travail reste néanmoins très lourd et prend un temps considérable et une attention toute particulière lorsque des petites « irrégularités » sont constatées.

Pas d'autre remarque.

➤ Gestion comptable :

Pas d'irrégularité majeure quant à la gestion comptable.

Pas de problème au niveau du suivi des paiements.

Je demande à recevoir les copies des factures adressées au Lambermont I et dont une quote part nous est due. Ce afin d'avoir un regard sur les sommes divisées.

Dernier point. Je remarque que Chatelain Delcour aime nous facturer pour la moindre petite intervention. Donc, de grâce, faites attention à ne pas les déranger plus qu'il n'est nécessaire.

Je remarque également que Chatelain Delcour se paie ses factures à la seconde même où les factures sont émises et parfois même AVANT la date d'édition de la facture. Je trouve cette pratique est quelque peu limite.

➤ **Gestion financière :**

Le fonds de réserve est passé d'un montant de 37 772,20 en 2017 à 40 272,20 en 2018.

Le fonds de roulement quant à lui est toujours à 14.129,78 euros.

Les paiements se font régulièrement et donc plus d'intérêt de retard significatif.

➤ **Gestion administrative :**

Pour tout travaux, il est demandé de nous remettre systématiquement 3 offres. Une seule offre n'est pas assez représentative.

➤ **Gestion technique :**

Cette partie ne relève pas de mes compétences. Il m'est impossible de savoir si des visites du bâtiment ont été faites durant l'année 2018.

Madame Lambert remettra un rapport concernant ce point, mais également concernant la gestion des badges et clés commandés cette année.

- Aucun descriptif technique du bâtiment n'est fourni à la comptabilité
- Le dossier général des interventions techniques ne semble pas non plus avoir été fourni.

Je me suis rendue dans l'immeuble et y ai constaté que des travaux de peintures (murs, portes ascenseur) seront à prévoir. Il y a des petits travaux à réaliser sans grande urgence. Avant de faire ces travaux, DE GRACE, que le syndic veille à avoir les factures les moins onéreuses possibles.

Les portes des boîtes aux lettres ne sont pas en meilleur état. Peut-être faudrait-il prévoir un budget pour le remplacement ou la rénovation de ces portes. Il ne doit pas nécessairement être prévu pour 2019. A discuter lors de notre prochaine AG.

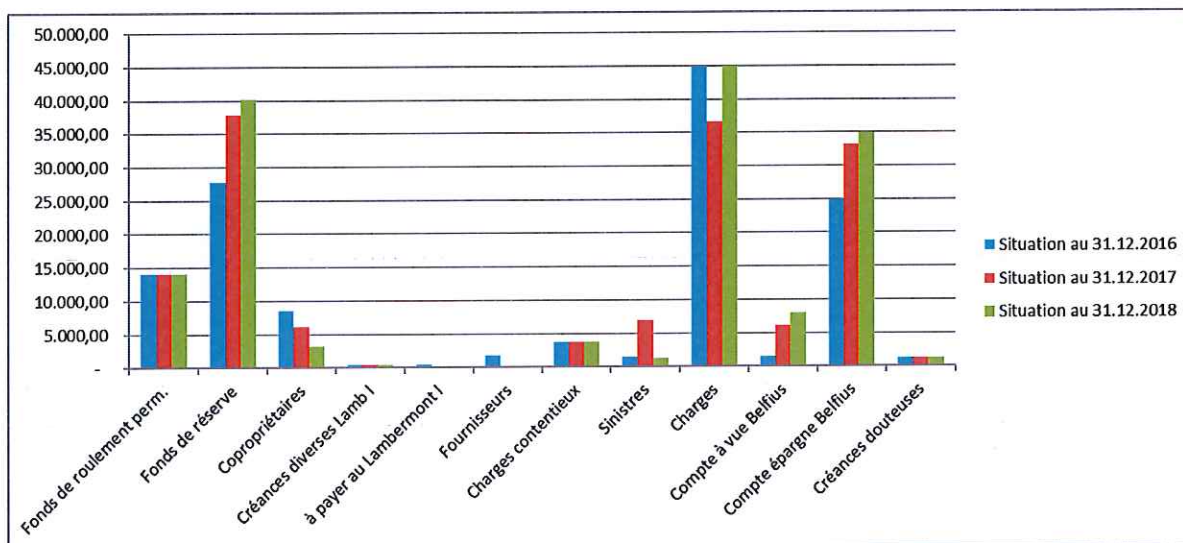
Nous n'avons pas de nouvelles quant à la coupe des arbres devant le bâtiment.

1. DETAILS DES COMPTES

Il s'agit d'une analyse sur les comptes significatifs de la copropriété.

BILAN	Situation au 31.12.2016	Situation au 31.12.2017	Situation au 31.12.2018
Fonds de roulement perm.	14.129,78	14.129,78	14.129,78
Fonds de réserve	27.772,20	37.772,20	40.272,20
Copropriétaires	8.476,71	6.172,51	3.238,85
Créances diverses Lamb I	496,30	405,35	405,35
à payer au Lambermont I	450,07	143,90	203,17
Fournisseurs	1.792,74	195,73	98,37
Charges contentieux	3.732,18	3.732,18	3.732,18
Sinistres	1.530,72	6.960,53	1.287,39
Charges	44.860,81	36.578,90	44.936,17
Compte à vue Belfius	1.455,72	6.154,82	7.996,40
Compte épargne Belfius	24.974,73	33.121,21	34.939,25
Créances douteuses	1.215,76	1.215,76	1.215,76

Comparatif des comptes bilantaires:



Le compte fournisseurs a été nettoyé de toutes les vieilleries datant du temps d'ABS. Il n'y a pas eu d'impact sur le bilan. Au moins, la situation est plus propre.

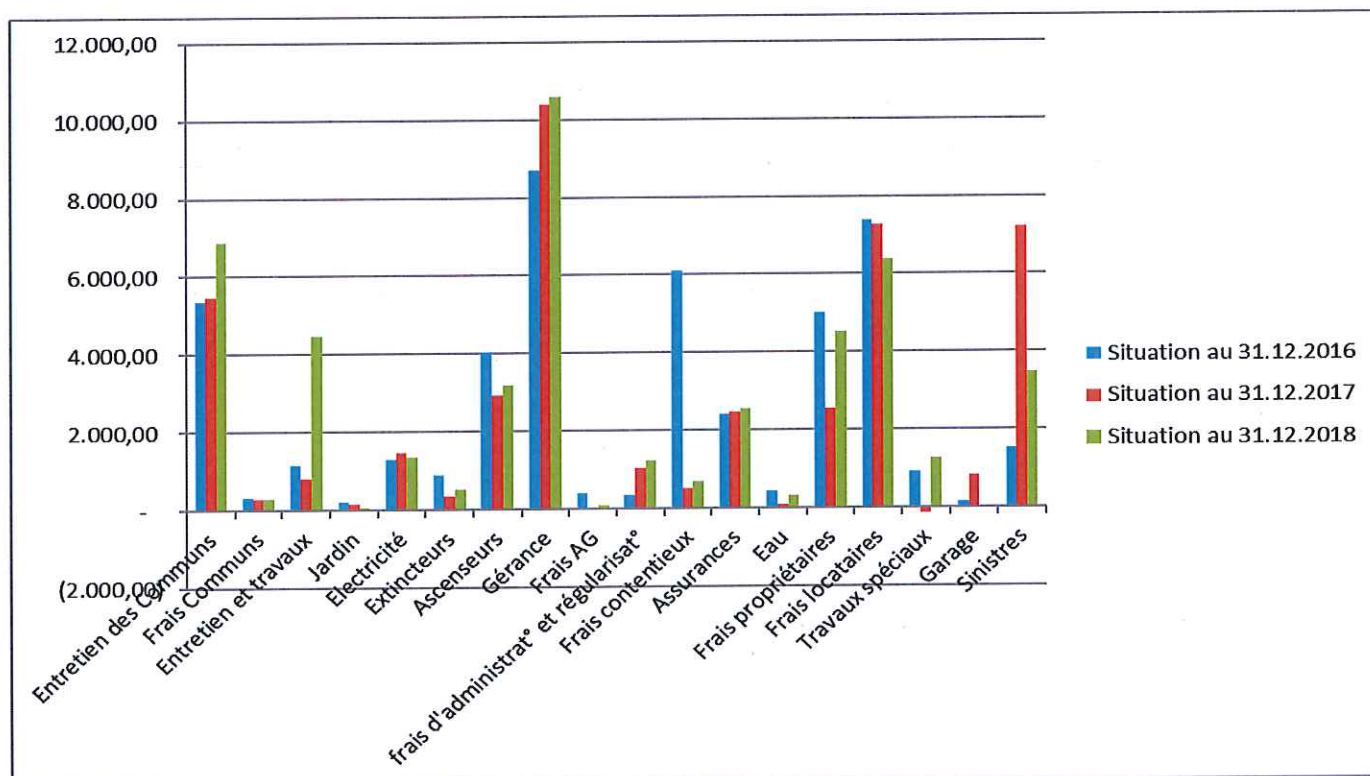
Depuis le meilleur suivi de Chatelain Delcour pour les défauts de paiements, la balance des occupants s'améliore peu à peu.

Malgré tout, certains copropriétaires n'ont toujours pas remboursé leurs dettes.

Des dossiers envoyés en contentieux coutent énormément à la copropriété. **Un effort est demandé à tous pour régulariser la situation. Nos charges sont déjà suffisamment élevées.**

DECOMPTE FRAIS RECURRENTS	Situation au 31.12.2016	Situation au 31.12.2017	Situation au 31.12.2018
Entretien des Communs	5.351,51	5.473,22	6.858,66
Frais Communs	332,31	297,45	300,79
Entretien et travaux	1.140,04	815,90	4.482,97
Jardin	198,44	145,20	60,50
Electricité	1.297,13	1.473,21	1.354,07
Extincteurs	908,90	341,85	524,89
Ascenseurs	4.039,05	2.928,13	3.191,16
Gérance	8.714,42	10.384,44	10.593,96
Frais AG	404,70	50,00	100,00
frais d'administrat° et régularisat°	356,20	1.040,57	1.235,38
Frais contentieux	6.089,34	525,02	685,56
Assurances	2.406,05	2.470,89	2.539,12
Eau	439,19	90,77	325,28
Frais propriétaires	5.016,49	2.543,97	4.531,65
Frais locataires	7.397,84	7.277,04	6.387,75
Travaux spéciaux	922,58	(129,52)	1.257,12
Garage	139,50	850,76	46,64
Sinistres	1.530,72	7.222,95	3.475,52

Comparatifs des charges les plus représentatives de la copropriété :



Le poste entretien et travaux a augmenté de plus de 3600 euros. Cela s'explique par l'intervention de la désinsectisation et la dératisation. Ce sont des dépenses exceptionnelles. A espérer !

Le poste 'frais propriétaires' a doublé à cause des différents frais de mutations. Plusieurs appartements ont changé de propriétaires.

Nous avons voté, lors de la dernière AG, le changement de fournisseur pour l'ascenseur. Force est de constater que c'est toujours OTIS qui se charge de l'entretien. Il est demandé au syndic de préciser la date d'entrée en vigueur du nouveau contrat avec RENSONNET.

Nous avons voté, lors de la dernière AG, le changement de fournisseur pour l'entretien des communs. Celui-ci nous coûte encore plus cher que BATINET Quid ?

2. POUR CONCLURE

Je remercie Madame Overbergh pour sa bonne collaboration.

Lors des demandes de devis, nous comptons sur un minimum de 3 offres.
Une seule offre n'est pas représentative pour prendre une décision réfléchie.

En matière de sinistres, je demande à ce que les indemnités ne soient pas remboursées trop rapidement. En effet, il s'est avéré que des factures arrivent encore après le remboursement de ces indemnités. La récupération, après coup, de ces sommes est beaucoup plus compliquée.

Quoi qu'il en soit, et après un gros travail de fonds, je n'ai décelé aucune irrégularité dans les comptes. Rien ne me permet de ne pas approuver les comptes 2018.

Fait à Oupeye, le 20 février 2019.



MESKENS Valérie

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (CdC)

LAMBERMONT II

Allée des Freesias 16 – 1030 Schaerbeek

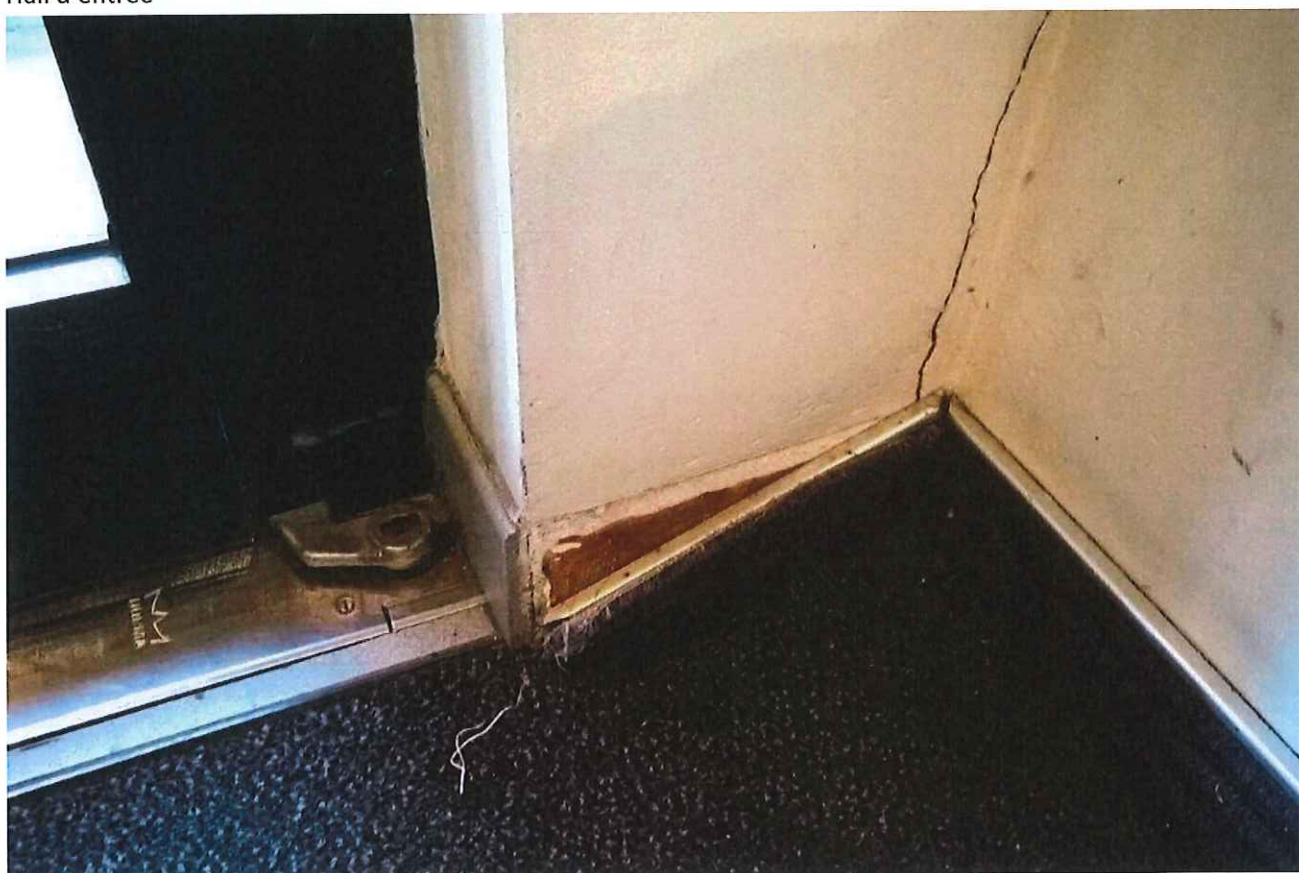
12-03-2019

Dans l'ensemble, la collaboration avec Chatelain Delcour se passe plutôt bien. Il y a bien entendu toujours des choses à améliorer afin d'optimiser la gestion de notre immeuble :

- Gestion des sinistres. Il est très difficile d'avoir une vue globale sur les sinistres. Il n'y a en effet, à notre connaissance, aucun tableau clair qui nous permet voir qui, quoi, où, quand et comment ceux-ci sont traités. Ceci pourrait entre-autre grandement faciliter le travail de notre commissaire aux comptes.
- Gestion des demandes suite aux votes des AGs : il serait bien d'avoir un outil (tableau ou autre) afin de pouvoir suivre l'état d'avancement des postes qui ont été votés lors des AGs. A l'heure actuelle, à moins d'envoyer un email et de poser la question, il nous est très difficile de savoir ce qui est traité ou non. Ce document pourrait être envoyé au CdC lorsqu'il y a des mises à jour importantes ou pourrait même être disponible via le portail de Chatelain Delcour.
 - o Quid abattage des arbres devant l'immeuble ? A-t-on des nouvelles de la commune ?
 - o Ok pour l'entreprise des Valdotains pour le nettoyage des communs mais ceux-ci ont facturé 2x sur le mois de juillet 2018. Ceci n'était pas prévu. Pourquoi ?
 - o Harmonisation des boîtes aux lettres : le CdC n'a reçu aucune proposition du syndic sur un possible choix d'adaptation
 - o Réparation rampe d'escalier et nettoyage des murs des communs. J'ai l'impression qu'aucune action n'a été prise en ce sens.
 - o Lors de la dernière AG, il avait été convenu de changer d'ascensoriste. Cependant, d'après les factures, c'est toujours OTIS qui est en charge de l'entretien de notre ascenseur. RENSONNET avait pourtant été choisi. Le nécessaire doit être fait.
- Suivi des visites d'immeuble. QUID dossier général des interventions techniques ??? A nouveau nous n'avons pas de vue sur ce qui est fait par le syndic. Mais plutôt une vue sur ce qui n'est pas fait. Des preuves de passage devraient d'ailleurs être fournies afin d'avoir la confirmation que le travail a été fait. Notre immeuble semble délabré... Il est primordial d'enfin donner un coup de propre à cet immeuble et de pas le laisser s'abîmer petit à petit. Il a d'ailleurs été prévu de refaire les peintures des halls prochainement mais d'autres petites réparations doivent également être faites ! Cf photos ci-dessous :



Hall d'entrée



Hall d'entrée



Boîtes aux lettres hall d'entrée



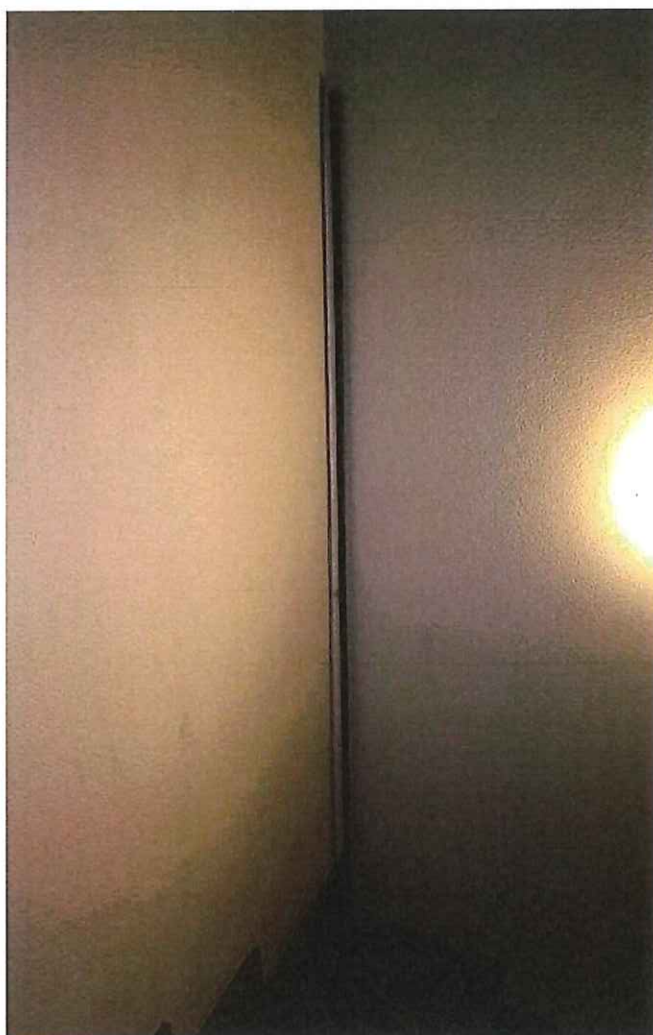
Hall d'entrée (après la porte à badge)



Hall d'entrée partie intérieure



Hall d'entrée partie intérieure



Cage d'escaliers



Porte ascenseur

- Nous remercions le syndic pour les actions menées afin de récupérer les retards de paiement de certains copropriétaires. Il reste un gros problème à régler : le dossier de Mme Moulila Salika qui à ce jour n'est toujours pas résolu (cela fait plus de 3 ans). Qu'en est-il ? Plus de 4.000€ sont encore en stand-by ! Il faut se pencher une bonne fois pour toute sur la question et déterminer les montants qui sont dus ou non et les récupérer.
- Il y a énormément de commande de badges. Il faudrait dès lors établir un listing avec les numéros de badges. Chaque badge étant attribué à un propriétaire. Il semble en effet que certains badges disparaissent... il est apparemment plus facile d'en commander d'autres que de récupérer ceux des anciens locataires. Un listing permettrait également de voir rapidement quel propriétaire a l'habitude d'opter pour la facilité. *J'espère que chaque commande de badge est bien facturée en privatif et que chaque badge perdu ou remplacé est bien désactivé ?* AVIS AUX PROPRIETAIRES : Merci de récupérer les badges de vos locataires sortants afin d'éviter de devoir, à l'avenir, trouver un système (prix progressif par ex.) pour la commande de nouveaux badges. On le sait, toucher au portefeuille permet, en principe, de dissuader les propriétaires à choisir la solution de facilité.

En conclusion, il n'y a pas beaucoup de choses à faire pour maintenir notre immeuble dans un état correct mais des efforts doivent encore être faits. Notamment dans le suivi des décisions prises à l'AG et dans la gestion quotidienne de notre copropriété. Les propriétaires devraient, de leur côté, sensibiliser leurs locataires afin de respecter au mieux les parties communes.

Nous souhaitons aussi faire appel à d'autres copropriétaires afin de faire partie du CdC. En effet, nous sommes officiellement 2 dans le CdC pour un immeuble de 32 appartements. 2 personnes de plus ne serait pas du luxe afin de pouvoir remplir au mieux notre rôle. J'en profite pour remercier à nouveau Valérie Meskens, notre commissaire aux comptes, pour tout le travail accompli cette année encore malgré qu'elle ne soit pas rémunérée. Une personne avec une affinité pour les chiffres pourrait également se joindre à elle pour alléger sa charge de travail. Avis aux volontaires !

Le Conseil de Copropriété
 Maria Lambert
 maria.j.lambert@gmail.com
 Présidente du cdc

VERSLAG VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (RvM)

LAMBERMONT II

Freesiadreef 16 – 1030 Schaarbeek

12-03-2019

De samenwerking met Chatelain Delcour verloopt over het algemeen vrij goed. Uiteraard zijn er nog altijd zaken die beter kunnen om het beheer van ons gebouw te optimaliseren:

- Het beheer van schadegevallen. Het is heel moeilijk om een globaal beeld te krijgen van de schadegevallen. Voor zover wij weten is er immers geen duidelijk overzicht dat ons toelaat te zien wie, wat, waar, wanneer en hoe deze worden behandeld. Dit zou onder andere het werk van onze commissaris van de rekeningen aanzienlijk kunnen vergemakkelijken.
 - Beheer van de vragen na de stemmingen in de AV's: het zou goed zijn om een hulpmiddel (tabel of iets dergelijks) te hebben om de vorderingen te kunnen opvolgen van de gestemde agendapunten. Tenzij we een e-mail sturen en de vraag stellen, is het momenteel erg moeilijk om te weten wat er al dan niet wordt behandeld. Dit document kan naar de RvM gestuurd worden als er belangrijke updates zijn of zou zelfs via het portaal van Chatelain Delcour beschikbaar kunnen worden gemaakt.
- Hoe zit het met het vellen van de bomen voor het gebouw? Is er nieuws van de gemeente?
 - Akkoord met de onderneming Les Valdotains voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, maar ze hebben wel 2x gefactureerd voor de maand juli 2018. Dat was niet voorzien. Waarom?
 - Harmonisatie van de brievenbussen: de RvM heeft van de syndicus geen voorstel ontvangen met keuzemogelijkheden voor de aanpassing
 - Herstelling van de trapleuning en reiniging van de muren van de gemeenschappelijke delen. Ik heb de indruk dat er hieromtrent geen actie is ondernomen.
 - Op de laatste AV werd overeengekomen om van liftmonteur te veranderen. Volgens de facturen is het echter nog steeds het bedrijf OTIS dat instaat voor het onderhoud van onze lift. Nochtans werd voor RENSONNET gekozen. Het nodige moet gedaan worden.
- Opvolging van de bezoeken aan het gebouw. Hoe zit het met het algemeen dossier technische interventies??? Ook hier hebben we er geen zicht op welke stappen de syndicus heeft gezet. We kunnen daarentegen wel zien wat er niet gedaan is. Er zou trouwens bewijs moeten worden geleverd zodat het duidelijk is dat het werk werd uitgevoerd. Ons gebouw lijkt wel vervallen ... Het is van het grootste belang dat dit eindelijk eens wordt aangepakt. We mogen het niet stilletjes laten verkommeren. Het was trouwens de bedoeling om de hallen binnenkort te herschilderen, maar er moeten ook andere kleine herstellingen worden uitgevoerd! Zie onderstaande foto's:

Inkomhal

Brievenbussen inkomhal

Inkomhal (gedeelte achter de deur met badgelezer)

Inkomhal binnengedeelte

Traphuis

Liftdeur

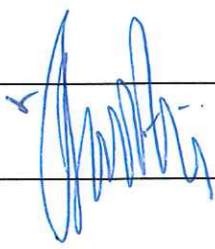
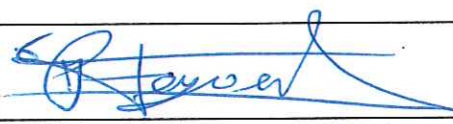
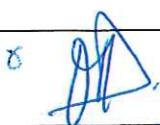
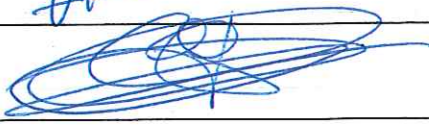
- We bedanken de syndicus voor zijn inspanningen om de betalingsachterstand van bepaalde mede-eigenaars in te vorderen. Er moet wel nog een groot probleem worden opgelost: het dossier van mevr. Moulila Salika, dat tot op heden nog steeds niet is opgelost (duurt al meer dan 3 jaar). Hoe zit het daarmee? Er staat nog meer dan € 4.000 in stand-by! Er moet voor eens en voor altijd worden nagegaan welke bedragen al dan niet verschuldigd zijn en die moeten worden ingevorderd.

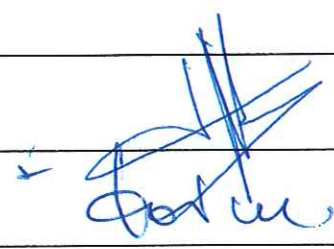
- Er worden enorm veel badges besteld. Er zou dus een lijst moeten worden opgesteld met de badgenummers waarbij elke badge wordt toegekend aan een bepaalde eigenaar. Het lijkt immers alsof er bepaalde badges verdwijnen ... blijkbaar is het gemakkelijker om er nieuwe te bestellen dan die van de voormalige huurders terug te vragen. Een lijst zou ook snel duidelijk maken welke eigenaar gewoonlijk voor de gemakkelijke oplossing kiest. *Ik hoop dat elke bestelling van badges op persoonlijke titel wordt gefactureerd en dat elke verloren of vervangen badge gedeactiveerd wordt.* ADVIES AAN DE EIGENAARS: Gelieve de badges van uw vertrekkende huurders terug te vragen om te vermijden dat er in de toekomst een ander systeem (bv. progressieve stijging van de prijs) moet ingevoerd worden voor de bestelling van nieuwe badges. Het is bekend dat een financiële repercussie een ontradend effect kan hebben op eigenaars zodat ze niet meer voor de gemakkelijke oplossing kiezen.

Kortom, ons pand in goede staat houden is zeker geen onoverkomelijke opdracht, maar er moeten wel nog inspanningen geleverd worden. Met name wat de opvolging betreft van de in de AV genomen beslissingen en het dagelijkse beheer van onze mede-eigendom. De eigenaars van hun kant zouden hun huurders moeten sensibiliseren om de gemeenschappelijke delen zo goed mogelijk te respecteren.

Wij willen ook een oproep doen aan andere mede-eigenaars om deel uit te maken van de RvM. We zitten officieel met 2 personen in de RvM voor een gebouw met 32 appartementen. 2 personen extra zou geen luxe zijn om onze rol zo goed mogelijk te kunnen vervullen. Ik wil van deze gelegenheid gebruikmaken om Valérie Meskens, onze commissaris van de rekeningen, nogmaals te bedanken voor al het werk dat ze ook dit jaar weer verricht heeft, ook al wordt ze er niet voor betaald. Een persoon die vlot overweg kan met cijfers zou haar ook kunnen bijstaan om haar werklust te verlichten. Oproep voor vrijwilligers!

De raad van mede-eigendom
Maria Lambert
maria.j.lambert@gmail.com
Voorzitster RvM

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
Baeté Liliane (M) 306	320			0001
Behets Greta 304/Pkg 7	300			0002
BENEDETTI Dominique 502/Cave 2/Pkg 9	450			0003
Bibola Muzadi (M) Rosalie 202	310			0004
CALASCIBETTA Stéphanie 105/Pkg 12	320			0005
De Decker Coralie 101	310			0006
De Schuyter - De Ruyter 301	310			0007
DERO - ZULIANI Jean-François 404	290			0008
DEWILDER Bastien 401	310			0009
Diego Gonzalez Pkg 11	10			0010
Feyaerts <M> Jean-Pierre 205	310			0011
Gassel Nathalie 003	290			0012
HUGUET Paul 405	310			0013
KART Mehmet Pkg 1	10			0014
Kint Eric Cave 6	5			0015
Lambert Maria Jesus 106/Pkg 10	330			0016
Legname - Mertens <M> 305	310			0017
MAEYENS Dimitri 501/Pkg 3	380			0018
MESKENS Valérie 406	320			0019
Mortelmans Cedric <M> 005/006	620			0020

BCE: 0833 389 257		Liste de présence AGO 2019		Date	13/03/2019
ACP LAMBERMONT II		(156)		Page	2
Nom	Quotité	Représentant	Signature		
Moulila Saliha 201/Pkg 2	320				0021
Pierre Nathalie Pkg 8	10				0022
PLETINCK DAVID 302	310				0023
Roose (M) Yannik 103/Cave 3/Pkg 5	305				0024
RUIZ ALCEDO Marina 102	310				0025
SANDRI 303	290				0026
Servais Florence 206	320				0027
Simon Brigitte 001	200				0028
SPAAS CESAR C/O DENEUTER ROGER 204/Cave 1/Pkg 4	305				0029
TANGHE Dominique 002	310				0030
THOMAS Mireille 203/Cave 4	295				0031
TIBBAUT-EL GAMMAL Brigitte 402	310				0032
Ulker - Gulmen Recal 403	290				0033
Verfaille 104/Cave 7/Pkg 6	315				0034
Voicu (M) Maria-cristina 004	290				0035
Wisnom Cave 5	5				0036
Total prop	36	10000			

quotités 2710.

Président.
