

**PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée générale de l'Association des Copropriétaires
de la Résidence CENTURY GARDENS I
Avenue H. Dunant, 52-54 à 1140 Evere
Le 14 mai 2019
BCE : 0843.530.509**

Quorum de présence : 4.130 parts sur 10.000, et 23 des 50 propriétaires.

Le quorum n'est pas atteint.

Les décisions prises seront validées au cours de la deuxième Assemblée générale.

1a. Désignation du président.

Monsieur Suys.

1b. Désignation du secrétaire.

Verimass Leuven.

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

Verimass Leuven.

2. Discussions au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 31/12/2018 et approbation.

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes les factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice, un tableau comparatif portant sur les 3 dernières années, et un budget. La commissaire aux comptes, Madame Scheepmans, a contrôlé les comptes, et suggère à l'assemblée d'approuver ces derniers. Le rapport du commissaire aux comptes figure sur le site Internet. Les comptes et le bilan sont approuvés. Les dépenses s'élevaient à 105.457,21 € et ont été approuvées par l'assemblée.

3. Décharge et désignation du syndic.

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

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

- a. L'assemblée mandate le président afin de signer la convention relative au RGPD entre l'ACP et le syndic. Le Règlement général sur la protection des données (RGPD) est un règlement européen visant à protéger les données à caractère personnel.
- b. L'assemblée mandate le président afin de signer le contrat de syndic.
- c. L'assemblée est informée de l'obligation légale relative à la constitution de la réserve légale à hauteur de 5% minimum du fonds de roulement.

L'assemblée décide d'appeler chaque année un montant de 10.000 € du fonds de roulement en vue de la constitution de la réserve légale, et ce, par le biais d'un appel de fonds spécifique.

d. Un nouveau règlement d'ordre intérieur sera publié sur le site Internet de l'Association des copropriétaires après l'approbation du Conseil de copropriété. Ce règlement d'ordre intérieur précise les règles internes existantes, les règles relatives aux compétences et au fonctionnement de l'AG, les règles concernant la nomination et le mandat du syndic, ainsi que la quinzaine annuelle de tenue de l'assemblée générale.
Ce règlement d'ordre d'intérieur doit être porté à la connaissance des locataires par les propriétaires, et signé par les locataires respectifs des propriétaires en question. BBF s'en charge pour ses clients.

5. Désignation des membres du Conseil de copropriété.

Madame Meert, ainsi que Messieurs Soumillion, Suys et Joos.

6. Désignation du Commissaire aux comptes.

Madame Scheepmans.

7. Travaux à effectuer.

- Installation de panneaux solaires.

L'assemblée mandate le Conseil de copropriété afin d'examiner l'installation éventuelle de panneaux solaires. En fonction de l'urgence en matière de certificats d'énergie verte, ce point sera examiné lors d'une Assemblée générale extraordinaire ou lors de la prochaine Assemblée générale.

Les propriétaires qui souhaitent s'engager à apporter leur contribution à cette étude peuvent contacter le syndic.

- Renouvellement de l'adoucisseur d'eau :

Monsieur Suys a étudié les possibilités en vue de l'installation d'un adoucisseur d'eau, ainsi que les divers avantages liés aux différentes technologies. Sur la base de cette étude, l'assemblée retient le devis de Pierreux-Janssens à hauteur de 7.000 euros, TVA comprise.

Ce montant devra être financé par le biais de la réserve légale.

8a. Budget ordinaire.

105.000 €

8b. Budget extraordinaire.

10.000 € en vue de l'approvisionnement de la réserve légale. Ce montant sera appelé immédiatement.

9. Divers.

Un râtelier à vélos supplémentaire sera placé.

La deuxième assemblée générale se tiendra au sein du bureau situé à Bruxelles.

**PROCÈS-VERBAL de la deuxième Assemblée générale de l'Association des Copropriétaires
de la Résidence CENTURY GARDENS I
Avenue H. Dunant, 52-54 à 1140 Evere**
Se 19 Le 18 Août 2019
BCE : 0843.530.509

Quorum de présence : 3225 parts sur 10.000, et 12 des 50 propriétaires.

Les décisions prises seront validées au cours de la deuxième Assemblée générale.

1a. Désignation du président.

Monsieur Suys.

1b. Désignation du secrétaire.

Verimass Leuven.

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

Verimass Leuven.

2. Discussions au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 31/12/2018 et approbation.

Tous les propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes les factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice, un tableau comparatif portant sur les 3 dernières années, et un budget. La commissaire aux comptes, Madame Scheepmans, a contrôlé les comptes, et suggère à l'assemblée d'approuver ces derniers. Le rapport du commissaire aux comptes figure sur le site Internet. Les comptes et le bilan sont approuvés. Les dépenses s'élevaient à 105.457,21 € et ont été approuvées par l'assemblée.

3. Décharge et désignation du syndic.

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

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

- a. L'assemblée mandate le président afin de signer la convention relative au RGPD entre l'ACP et le syndic. Le Règlement général sur la protection des données (RGPD) est un règlement européen visant à protéger les données à caractère personnel.
- b. L'assemblée mandate le président afin de signer le contrat de syndic.
- c. L'assemblée est informée de l'obligation légale relative à la constitution de la réserve légale à hauteur de 5% minimum du fonds de roulement.

L'assemblée décide d'appeler chaque année un montant de 10.000 € du fonds de roulement en vue de la constitution de la réserve légale, et ce, par le biais d'un appel de fonds spécifique.

d. Un nouveau règlement d'ordre intérieur sera publié sur le site Internet de l'Association des copropriétaires après l'approbation du Conseil de copropriété. Ce règlement d'ordre intérieur précise les règles internes existantes, les règles relatives aux compétences et au fonctionnement de l'AG, les règles concernant la nomination et le mandat du syndic, ainsi que la quinzaine annuelle de tenue de l'assemblée générale.
Ce règlement d'ordre d'intérieur doit être porté à la connaissance des locataires par les propriétaires, et signé par les locataires respectifs des propriétaires en question. BBF s'en charge pour ses clients.

5. Désignation des membres du Conseil de copropriété.

Madame Meert, ainsi que Messieurs Soumillion, Suys et Joos.

6. Désignation du Commissaire aux comptes.

Madame Scheepmans.

7. Travaux à effectuer.

- Installation de panneaux solaires.

L'assemblée mandate le Conseil de copropriété afin d'examiner l'installation éventuelle de panneaux solaires. En fonction de l'urgence en matière de certificats d'énergie verte, ce point sera examiné lors d'une Assemblée générale extraordinaire ou lors de la prochaine Assemblée générale.

Les propriétaires qui souhaitent s'engager à apporter leur contribution à cette étude peuvent contacter le syndic.

- Renouvellement de l'adoucisseur d'eau :

Monsieur Suys a étudié les possibilités en vue de l'installation d'un adoucisseur d'eau, ainsi que les divers avantages liés aux différentes technologies. Sur la base de cette étude, l'assemblée retient le devis de Pierreux-Janssens à hauteur de 7.000 euros, TVA comprise. Ce montant devra être financé par le biais de la réserve légale.

8a. Budget ordinaire.

105.000 €

8b. Budget extraordinaire.

10.000 € en vue de l'approvisionnement de la réserve légale. Ce montant sera appelé immédiatement.

9. Divers.

Un râtelier à vélos supplémentaire sera placé.

Rubr.	omschrijving/description	2016	2017	2018	Budget
1	verzekeringen/assurances	7 276,63	7 598,58	7 813,10	7 900,00
2	diversen/divers	-709,15	616,19	756,13	700,00
3	inrichting/investissementen	3 897,32	9 585,69	10 271,17	4 600,00
4	inrichting/investissementen		764,72		
5	Priv.kost eig./frais privatifs propri.	508,38	851,82	499,56	
7	tv distributie/télédistribution	4 511,51	4 581,67	4 801,66	4 800,00
9	Wasserette/laverie	-1 385,58	-1 087,95	2 019,53	2000
10	beheer/gérance	15 965,54	16 250,27	16 579,40	16 500,00
12	poets/ nettoyage	14 476,17	15 110,73	15 171,78	15 500,00
13	onderhoud/entretien	13 973,39	14 357,72	13 840,64	14 500,00
14	lift/ascenseur	5 410,37	5 704,04	9 022,58	6 000,00
16	koud water/ eau froide	30 789,71	22 518,97	18 252,82	25 000,00
17	ramen/fenêtres				
19	garage	2 640,73	2 098,72	2 425,66	2 500,00
22	elektriciteit/électricité	5 608,98	4 258,77	4 003,18	5 000,00
totaal kosten / total des frais		102 964,00	103 209,94	105 457,21	105 000,00

105 000,00

totaal kosten / totale frais 102 964,00 103 209,94 105 457,21

datum: 23/04/2019

L. Melsensstraat 8
3000 Leuven
www.verimass.be

Tél : 016 226 325
Fax : 016 222 853
immo@verimass.be

ERKEND VASTGOEDMAKELAAR
BEHEER VAN GEBOUWEN
VERKOOP EN VERHUUR
RENTMEESTERSCHAP

AGENTS IMMOBILIERS AGRÉÉS
GESTION BÂTIMENTS
VENTE ET LOCATION
GESTION LOCATIVE

K.B.O. : 0447.875.625
B.I.V. 202.941

PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée générale de l'Association des Copropriétaires
de la Résidence **CENTURY GARDENS I**
Avenue H. Dunant, 52-54 à 1140 Evere
Le 15 mai 2018
BCE : 0843.530.509

Quorum de présence : 5.200 parts sur 10.000, et 28 des 50 propriétaires.

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

1a. Désignation du président.

Monsieur Suys.

1b. Désignation du secrétaire.

Verimass Leuven SA.

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

Verimass Leuven SA.

2. Discussions au sujet des dépenses et du bilan jusqu'au 31/12/2017 et approbation.

Tous propriétaires ont reçu une liste détaillée avec toutes les factures classées par rubrique, un décompte individuel, un état patrimonial en fin d'exercice, un tableau comparatif portant sur les 3 dernières années, et un budget. La commissaire aux comptes, Madame Scheepmans, a contrôlé les comptes, et suggère à l'assemblée d'approuver ces derniers. Le rapport du commissaire aux comptes figure sur le site Internet. Les comptes et le bilan sont approuvés. Les dépenses s'élevaient à 103,209.94 €. Une provision a déjà été constituée en vue d'une réserve pour l'isolation et la rénovation de la toiture. Ce montant s'élève à 7.500,00 €.

3. Décharge et désignation du syndic.

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

4. Désignation des membres du Conseil de copropriété.

Madame Meert, ainsi que Messieurs Soumillion, Suys, et Joos.

5. Désignation du Commissaire aux comptes.

L'assemblée désigne les membres du Conseil de copropriété.

6. Travaux à effectuer.

- Provision pour les travaux au niveau de la toiture. Cette année, une provision à hauteur de 7.500,00 € a déjà été réservée pour les travaux futurs au niveau de la toiture. L'assemblée décide de procéder à la constitution annuelle d'un fonds d'épargne à hauteur de 20.000,00 €, et ce, au cours des prochaines années.

6a. Budget ordinaire.

105.000 €.

6b. Budget extraordinaire.

20.000,00 € par an pour la provision de la réserve en vue de la rénovation et de l'isolation de la toiture. Ce montant sera réparti sur 4 trimestres.

7.500,00 € pour le renouvellement éventuel de la machine à laver et du sèche-linge.

3.500,00 € pour l'adoucisseur d'eau au CO₂, en cas de décision positive du Conseil de copropriété.

Pour ce dernier point, il sera procédé à un appel de fonds supplémentaire si le budget en cours est insuffisant.

7. Divers.

- a. L'externalisation de la laverie à LDL. L'installation actuelle doit être remplacée. Il existe deux possibilités : soit, l'ACP achète de nouvelles machines, soit, la laverie est confiée à la firme LDL. Le Conseil de copropriété est mandaté afin d'examiner la proposition, et de prendre une décision à ce sujet.
- b. Comparaison entre l'adoucisseur d'eau actuel et l'adoucisseur d'eau au CO₂. Monsieur Suys propose de réaliser une étude relative au placement d'un adoucisseur d'eau au CO₂. L'assemblée marque son accord en vue de faire examiner cette option, et mandate le Conseil de copropriété pour une attribution immédiate si l'étude s'avère positive.

8. Divers.

Le cabinet d'avocats Nelissen-Grade fournit un exposé au sujet de la situation concernant l'impôt relatif à la mise en location et à disposition d'appartements meublés. Un aperçu des procédures depuis l'exercice 2011 est distribué aux propriétaires présents.

Il importe que les propriétaires transmettent leur déclaration d'imposition au cabinet d'avocats.

Au terme de la réunion, BBF fournit des explications au sujet de l'évolution de la location à la suite des modifications au niveau de la législation.