

**VME Louis Piérard 42-44**

Louis Piérardlaan 42-44  
 1140 Brussel (Evere)  
 BCE: 0764.730.380  
 Banque: BE34 0019 3148 2790 BIC: GEBABEBB



Syndic

**SYNSTAR BV**

Baron R. de Vironlaan 130A bus 102  
 1700 Dilbeek  
 Tél: 02/8890919  
 IPI: 510.294

Données soumises au RGDP, à traiter  
 avec soins appropriés

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Pag.: 1/6

**Date: 22-01-2024 à 15:30****L'assemblée est valablement constituée.**

Nbre assistants	11	De	17		
Quotités présents	7755	De	10000	% quotités	77.55%

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE****Nr** *Ordre du jour***0** Bienvenue et signature la liste de présence et vérification les procurations

L'assemblée se déroule au GC Everna

La séance débute à 15:30 heures.

Les propriétaires présents confirment leur présence à cette assemblée en signant la liste des présences. Les mandataires signent pour leurs mandants. La liste de présences est jointe au registre des rapports.

Vu les présence figurant ci-dessus, l'assemblée peut avoir lieu et décider valablement et de manière contraignante sur les points figurant à l'ordre du jour.

**1** Nomination du président et secrétaire de l'assemblée**Pour****Contre****Abstention**

7.755

0

0

**Votes** 7755 van 7755**Résultat** 100,0 %**Quotité requise** 50% + 1**Concl.** Approuvé

Le syndic signale que pour chaque assemblée un président devra être élu et qu'il dirigera la réunion avec l'assistance du syndic.

Candidat président: Mme. Wilms, Elfriede

Le syndic est nommé comme secrétaire.

Aucun scrutateur n'a été nommé. Les votes se feront à main levée.

**2** Lecture et approbation du rapport du commissaire aux comptes**Pour****Contre****Abstention**

7.755

0

0

**Votes** 7755 van 7755**Résultat** 100,0 %**Quotité requise** 50% + 1**Concl.** Approuvé

Le commissaire aux comptes de l'assemblée a contrôlé la comptabilité de l'association, ayant trait à l'année financière passée, et commente ses constatations.

Le commissaire aux comptes n'a constaté aucune irrégularité dans les chiffres et conseille dès lors à l'assemblée d'approuver les comptes et le bilan et de donner décharge au syndic.

L'assemblée approuve le rapport du commissaire aux comptes.

Date: 22-01-2024 à 15:30

<b>3</b>	Discussion et approbation du décompte de l'année comptable passée	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1
				<b>Concl.</b> Approuvé

Le décompte de l'exercice clôturé a été remis à tous les propriétaires avant la séance.  
L'assemblée ne formule pas de remarques.  
L'assemblée approuve le décompte.

<b>4</b>	Approbation du bilan	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1
				<b>Concl.</b> Approuvé

Au 30/11/2023, le total du bilan s'élevait à 27.270,83 EUR.  
L'assemblée ne formule pas de remarques sur le bilan de clôture et l'approuve à la majorité des voix requises.

<b>5</b>	Décharge au commissaire aux comptes	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1
				<b>Concl.</b> Approuvé

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes en ce qui concerne les tâches qui lui avaient été confiées et qui concernaient l'année échue.

<b>6</b>	Décharge au CdC	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1
				<b>Concl.</b> Approuvé

<b>7</b>	Décharge syndic	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1
				<b>Concl.</b> Approuvé

L'assemblée donne entièrement décharge au syndic, pour ce qui concerne la gestion financière jusqu'au dernier décompte, et pour ce qui concerne la gestion technique et administrative jusqu'à la date de cette Assemblée générale.

<b>8</b>	Renouvellement du contrat de syndic	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1
				<b>Concl.</b> Approuvé

Le syndic demande si le mandat et contrat peut être renouvelé aux mêmes conditions, pour une durée de 2 ans.

<b>9</b>	Evaluation des contrats des fournisseurs	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b>	100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1
				<b>Concl.</b> Approuvé

L'assemblée ne formule pas de remarques.

Date: 22-01-2024 à 15:30

Le syndic propose de passer à l'accord-cadre avec Engie à la fin du contrat avec Elindus en avril.

Gestion des déchets :

L'assemblée décide de faire réaliser un local à poubelles à l'extérieur, avec des conteneurs de Bruxelles Propreté accessibles uniquement avec un code. L'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour accepter une offre à ce sujet. (pas de conteneurs pour le verre) Budget maximum EUR 3.000

<b>10</b>	Présentation de Syntech B.V. pour les interventions techniques	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

Le syndic a informé l'assemblée que sa propre société s'œ?ur, Syntech, pouvait se charger des réparations et travaux urgents et nécessaires dans l'immeuble. L'assemblée a donné son accord.

Le syndic a présenté une offre de Syntech pour des plaques nominatives sur les sonnettes et les boîtes aux lettres, pour un montant de 514,25 euros. L'assemblée décide d'accepter ce devis. Style : plaque noire avec lettres blanches.

Le syndic va faire établir un devis pour un curage de toutes les canalisations communes de l'immeuble. L'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour en décider.

<b>11</b>	Discussion et décision concernant l'assurance incendie	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

L'assurance incendie du bâtiment est actuellement souscrite auprès de la compagnie AG Insurance, courtier Ettik / B-Safe. La prime pour 2023 est de 1554,92 €.

Le syndic a demandé des devis à :

- compagnie VIVIUM, (par l'intermédiaire du courtier actuel) : prime de 1 455,76 euros par an
- compagnie Allianz (nouveau courtier) : 1.497,87 EUR par an
- société Baloise (nouveau courtier) : 1.238,72 EUR par an
- compagnie B-Cover (nouveau courtier) : 1.697,32 EUR par an (tous risques incendie et dangers connexes).

L'assemblée examine les différentes offres.

L'assemblée décide d'accepter l'offre de la Baloise. La nouvelle police prendra effet le 01/01/2025.

L'assemblée décide de changer de courtier pour la police actuelle avec AG Insurance pour le cabinet Dekerf & Co de Ternat.

<b>12</b>	Discussion et décision concernant assurances responsabilité civile et protection juridique	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

Le syndic a reçu plusieurs devis pour l'assurance responsabilité civile et l'assistance juridique :

Assistance juridique ACP : EUROMEX : 500 euros par an

Responsabilité civile ACP : 71,02 euros par an.

L'assemblée décide de n'accepter que la proposition RC de la société Baloise.

<b>13</b>	Discussion sur les factures ouvertes de De Syndic	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	7755 van 7755	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

**Date: 22-01-2024 à 15:30**

L'ancien syndic, Le Syndic, a fait savoir que 4 factures impayées lui sont encore dues. Le montant total s'élève à 4 096,80 euros.  
En raison d'un manque de clarté dans la gestion financière, ces coûts n'ont pas été inclus dans les décomptes précédents.  
L'assemblée conteste ces dettes et décide de ne pas payer ces factures.

<b>14</b>	Discussion et décision concernant la rénovation du système de chauffage (cahier des charges)	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 2/3      **Concl.** Approuvé

Synidcus a reçu plusieurs offres pour l'élaboration d'un cahier des charges pour le renouvellement du système de chauffage :  
- Deplasse & Associes : 5 324 euros  
- T4M Experts en énergie : 3 986,95 euros (y compris l'appel d'offres)  
- Havacman : 1.026,08 EUR

La réunion a discuté des différentes propositions (qui diffèrent également par leur contenu).

Mme Laurent suggère de demander l'avis de l'animateur bâtiments durables de la région bruxelloise. L'intervention est gratuite.

L'assemblée décide de solliciter l'avis du facilitateur et de mandater Mme Laurent pour faire le nécessaire à cet effet, assistée par le syndic.

<b>15</b>	Discussion et décision concernant l'isolation du plafonds des garages + hall d'entrée	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 2/3      **Concl.** Approuvé

Le syndic explique la nécessité de l'isolation et les futures normes qui seront imposées dans la région.  
Plusieurs options sont discutées.  
L'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine réunion.

<b>16</b>	Discussion et décision concernant la réparation des fumoirs	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Le syndic a reçu les informations suivantes de la société Skylux, qui est responsable de l'inspection et de l'entretien des dômes de fumée :

Comme vous pouvez le voir sur les photos ci-jointes, il s'agit de très, très vieux dômes qui n'ont jamais fonctionné en tant que RWA.  
Il n'y a pas de centre de contrôle visible et le mécanisme de déclenchement n'est même pas relié à un câble.  
Ces deux dômes de fumée ne sont donc pas opérationnels et sont condamnés.

Le syndic a reçu une offre de remplacement des deux dômes pour un montant total de 4 303,6 euros TVA comprise.

L'assemblée a décidé d'accepter ces travaux et de les financer par le fonds de réserve.

<b>17</b>	Discussion et décision concernant l'état actuel et le réaménagement du jardin arrière	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

L'assemblée discute de cette question et décide de faire entretenir cette zone chaque année.

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 22-01-2024 à 15:30

<b>18</b>	Budget prévisionnel pour le fonds de roulement et détermination des provisions	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

L'estimation budgétaire pour l'exercice à venir est de 40.530 € et est parcourue par l'assemblée. L'assemblée approuve cette prévision budgétaire.

L'ACP dispose d'un fond de roulement fixe de 6.000€.

L'ACP décide de programmer des demandes de provisions trimestrielles de 12.000/trimestre.

<b>19</b>	Budget pour le fonds de réserve	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	---------------------------------	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

L'assemblée disposait à la clôture de son bilan d'un fonds de réserve de 15.000 EUR.

L'assemblée décide de demander 5 000 euros de capital de réserve par trimestre.

<b>20</b>	Nomination du commissaire aux comptes	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	---------------------------------------	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Candidat: Mme. Laurent

<b>21</b>	Nomination des membres du conseil de copropriété	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Candidat: Mme. Laurent, Mme. Wilms, Elfriede, Mr. Fiey & Mme. Veglia

## 22 Déterminations de la date du prochaine assemblée générale

La prochaine assemblée générale se tiendra le lundi 20 janvier 2025 à 15h30.

Une assemblée générale extraordinaire se tiendra le mardi 11 juin à 14h30.

## 23 Questions

<b>24</b>	Lecture du procès-verbal et signature et décharge du président de l'assemblée	<b>Pour</b> 7.755	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 7755 van 7755      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

L'assemblée donne décharge au président de l'assemblée pour la tâche qui lui incombait. Le président clôture la séance.

La réunion s'est achevée à 18h20.

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 22-01-2024 à 15:30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

---

Lu et approuvé

Date

Nom

Signature