

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.: 1/7

Date: 20-01-2025 à 15:30**L'assemblée est valablement constituée.**

Nbre assistants	13	De	17		
Quotités présents	8890	De	10000	% quotités	88.9%

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

L'assemblée se déroule au Centre 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
		8.580	0	0
	Votes 8580 van 8580	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. Laurent

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
		8.580	0	0
	Votes 8580 van 8580	Résultat 100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-01-2025 à 15:30

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 (sous réserve de correction) et le bilan et de donner décharge au syndic.

L'assemblée approuve le rapport du commissaire aux comptes.

- Le commissaire aux comptes attire l'attention sur le fait que les factures des fournisseurs doivent mentionner l'adresse postale correcte du bâtiment et, mieux encore, le numéro d'entreprise de l'ACP.

- Le commissaire aux comptes attire également l'attention sur le fait qu'un propriétaire a une dette importante envers l'ACP. L'assemblée a demandé au syndic de prendre des mesures strictes à cet égard et de faire le nécessaire pour recouvrer ces dettes.

- Le commissaire aux comptes a noté qu'il y a encore des soldes en faveur de la l'ACP, provenant des comptes du syndic précédent. Le syndic corrigera cela en faveur des propriétaires dans l'état actuel des comptes qui sera corrigé.

3	Approbation du décompte de l'année comptable passée	Pour	Contre	Abstention	
		8.580	0	0	
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

Le décompte de l'exercice clôturé a été remis à tous les propriétaires avant la séance.

La réunion a discuté de la question de la répartition des coûts du gaz. Le syndic recalculera la répartition des coûts du gaz sur la base du relevé attendu d'Engie et enverra un relevé corrigé aux propriétaires. Le volume correct de gaz à distribuer devra être redistribué par l'ISTA.

En outre, l'assemblée demande au syndic de réduire le paiement anticipé d'Engie pour le gaz.

L'assemblée approuve le décompte sous réserve de l'inclusion des corrections susmentionnées.

4	Approbation du bilan	Pour	Contre	Abstention	
		8.580	0	0	
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

Au 30/11/2024, le total du bilan s'élevait à 38.887,27EUR.

L'assemblée ne formule pas de remarques sur le bilan de clôture et l'approuve à la majorité des voix requises.

5	Décharge au commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention	
		8.580	0	0	
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. 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.

6	Décharge au CdC	Pour	Contre	Abstention	
		8.580	0	0	
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

Date: 20-01-2025 à 15:30

L'assemblée donne décharge au Conseil de copropriété pour les tâches qui lui ont été confiées au cours de l'année écoulée.

7	Décharge syndic				<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
					8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	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.

8	Evaluation des contrats des fournisseurs				<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
					8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

L'assemblée formule les commentaires suivants :

- nettoyage : l'assemblée n'est pas entièrement satisfaite de la qualité du nettoyage. Le syndic en parlera à l'équipe de nettoyage. Le nettoyage de la cour arrière devrait être inclus dans le contrat de cette société (tous les trimestres). L'assemblée a également demandé si le nettoyage pouvait être effectué le vendredi au lieu du mercredi.

L'assemblée a discuté de la question de l'ordre et de la propreté dans l'immeuble. Le syndic enverra un nouveau mail aux propriétaires pour leur demander de rappeler à leurs locataires de ne pas laisser de déchets dans les parties communes.

9	Discussion et décision concernant l'entretien annuel de la chaudière				<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
					8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

L'assemblée a discuté des travaux de l'entreprise de chauffage Vercruyssen concernant le nettoyage des tuyaux de chauffage pour un coût d'environ 10.000 euros. L'assemblée n'est pas d'accord avec le montant déraisonnablement élevé de ces travaux. L'assemblée demande au syndic de ne pas payer la facture pour ces travaux et de protester contre la facture. Le syndic demandera des comptes à ce fournisseur.

Le système de chauffage a été remplacé récemment par l'entreprise Chauffage Vercruyssen.

Le syndic a reçu 2 devis pour l'entretien de cette nouvelle installation :

- Chauffage Vercruyssen : 588,30 EUR par an
- Plomberie Fiers : 805,60 EUR par an

L'assemblée décide d'accepter la proposition de Chauffage Vercruyssen.

10	Discussion et décision sur l'entretien de l'adoucisseur d'eau				<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
					8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Le syndic a reçu 2 devis pour l'entretien de l'adoucisseur d'eau :

- Entreprise BWT : 583,37 EUR TTC
- Entreprise Aqua Hendrickx : 238,80 EUR TTC

L'assemblée décide d'accepter le devis de la société Aqua Hendrickx.

11	Discussion et décision concernant l'isolation des plafonds du garage				<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
					8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	2/3	Concl.	Approuvé

Date: 20-01-2025 à 15:30

L'assemblée a revu ce point lors d'une réunion précédente et a discuté des options possibles. Le syndic a demandé plusieurs devis pour l'isolation des plafonds du garage, mais n'a pu obtenir que les prix ci-dessous :

- entreprise Abramix : 46.279,6 EUR TTC
- Entreprise Renova + : 65 EUR par m2, hors TVA.

L'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine réunion.

Le syndic demandera un nouveau devis.

12		Discussion et décision concernant l'isolation de toiture		<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
				8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	2/3	Concl. Approuvé

L'assemblée reprend ce point d'une réunion précédente.
Le syndic a reçu 2 devis pour l'isolation de la toiture, avec 12 cm d'isolant :

- Firma Renova + : 96 982,10 EUR TTC
- Firm Roof & Home : 149.301,00 EUR, TVA incluse.

L'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine réunion.

L'assemblée demande au syndic de désigner d'urgence un couvreur pour :

- un examen destructif de l'isolation actuelle de la toiture (avec rapport)
- l'inspection et la réparation de la toiture si nécessaire.

13		Discussion et décision concernant l'entretien régulier du jardin		<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
				8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl. Approuvé

Le syndic a reçu plusieurs devis pour l'entretien du jardin :

VS GARDEN : Total pour l'entretien complet du jardin = 770€ + TVA
Après cet entretien approfondi du jardin, annuel 435€ + TVA

Logitouch 1er entretien complet du jardin = 1 143,45 EUR TTC
Entretien annuel 3x :3043,15 EUR TTC

CD NET : 1er entretien complet du jardin 297 EUR + TVA
Entretien annuel 2 fois par an = 283 EUR + TVA

L'assemblée décide d'accepter le devis de VS Garden.

L'assemblée demande au syndic de demander des devis pour l'installation d'une porte de garage dans l'allée menant à la cour arrière.
L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour en décider.
Le syndic se renseignera auprès de la commune pour savoir si un permis est nécessaire pour cela.

Le syndic demandera un devis comme discuté précédemment, pour l'installation d'une clôture noire (type beckaert) pour un emplacement pour les poubelles, à droite de l'immeuble.

14		Discussion et décision concernant le curage annuel des canalisations		<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
				8.580	0	0
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl. Approuvé

L'assemblée discute de la nécessité d'un entretien préventif annuel des canalisations.

L'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour qu'il accepte une offre à cet effet.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-01-2025 à 15:30

15	Discussion et décision concernant le placement de l'électricité des garages sur un circuit séparé	Pour 8.580	Contre 0	Abstention 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 8580 van 8580 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 2/3 **Concl.** Approuvé

L'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine réunion.
Le syndic fera examiner les circuits électriques des garages à ce jour.

16	Discussion et décision concernant la réparation de l'arrière-cour	Pour 8.580	Contre 0	Abstention 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 8580 van 8580 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Le syndic n'a pas pu à ce jour obtenir d'offres pour la réparation des dalles endommagés dans la cour arrière.
L'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour accepter une offre pour ces travaux.

17	Discussion et décision concernant investissements économiseurs d'énergie/améliorant le PEB	Pour 8.580	Contre 0	Abstention 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 8580 van 8580 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 2/3 **Concl.** Approuvé

La réunion a discuté de la possibilité d'installer des panneaux solaires sur le toit.
Mme Laurent demandera des devis pour l'installation de panneaux solaires sur le toit du bâtiment.
Ce point sera discuté lors d'une prochaine assemblée générale.

18	Budget prévisionnel pour le fonds de roulement et détermination des provisions	Pour 8.580	Contre 0	Abstention 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 8580 van 8580 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

L'estimation budgétaire pour l'exercice à venir est de 49.975 € 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.

19	Budget pour le fonds de réserve	Pour 8.580	Contre 0	Abstention 0
-----------	---------------------------------	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 8580 van 8580 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

L'ACP dispose d'un capital de réserve à la date de clôture de l'exercice précédent d'un montant de 25.000 euros.
L'assemblée décide de demander 4 appels de provision pour le capital de réserve d'un montant de 5.000 euros par trimestre chacun.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-01-2025 à 15:30

20	Nomination du commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention			
		8.580	0	0			
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Candidat: Mme. Elfriede Wilms

21	Nomination des membres du conseil de copropriété	Pour	Contre	Abstention			
		8.580	0	0			
Votes	8580 van 8580	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

Candidat: Mme. Laurent, Mme. Elfriede, M. Fiey et Mme. Rossi-Marchese.

22 Déterminations de la date de la prochaine assemblée générale

La prochaine assemblée générale se tiendra le 19 janvier 2026 à 15h30.

23 Questions

- L'assemblée a demandé au syndic de présenter un devis lors de la prochaine réunion, pour la peinture du hall d'entrée de l'immeuble ainsi que des cages d'escaliers et des sols.

24	Lecture du procès-verbal et signature et décharge du président de l'assemblée	Pour	Contre	Abstention			
		8.580	0	0			
Votes	8580 van 8580	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'achève à 17:50 heures.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 20-01-2025 à 15:30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Lu et approuvé

Date

Nom

Signature