

VME Louis Piérard 42-44

Louis Piérardlaan 42-44
 1140 Brussel (Evere)
 KBO: 0.764.730.380
 Banque: BE34001931482790 BIC: GEBABEBB



Syndicus

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: 17-01-2023 à 15:00**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES ASSISTANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE**

Participant	Lot(s)	Prés	De	Au	Afst	Schr	Procuration	Parts
Ayik, Christina	A3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cakar, Meryem	500
Carthé, Michèle	F1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		500
Chellai, Rachid	B3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		400
Desmet, Dirk	////D3/E3/F3/G5/G7	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1505
Fiey-Hertleer	//B1/C1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		875
Gabriel - Laurent	E1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		400
Hamzaj, Behxhet	////G1/G10/G14/G15/G16/G8	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		315
Janoglu, Andranik	C3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		475
Pirotte, Frederic	G2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Rossi - Marchèse	F4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		425
Scarito, Gina	D1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		475
Thi Minh Thuy Tran	A1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		500
Veglia, Lorène	A4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Werner, Helene	G6	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
Wilms, Elfriede	A2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		500
Wilms, Koen	////////B2/C2/D2/E2/G11/G12/G13/G3/G4/G9	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wilms, Elfriede	2095
Wilms, Nadia	F2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		500

Le vote est valide.

Nbre assistants 14 De 17
 Quotités présents 9465 De 10000 % quotités 94.65%

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 à " La Fermette Evere"

Pag.: 1/6

Date: 17-01-2023 à 15:00

La séance débute à 15h15 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
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	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. Elfriede Wilms
 Le syndic est nommé comme secrétaire.
 Aucun scrutateur n'a été nommé. Les votes se feront à main levée.

2	Approbation du décompte de l'année comptable passée + rapport du commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat 100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

Comme il n'y avait pas de commissaire aux comptes, il n'y a pas d'audit ni de rapport du commissaire aux comptes.
 Note concernant le report pour le prochain exercice financier :
 - frais d'ascenseur par entrée
 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.

3	Approbation du bilan	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat 100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

Au 30/11/2022, le total du bilan s'élevait à 14.540,29 EUR.
 L'assemblée ne formule pas de remarques sur le bilan de clôture et l'approuve à la majorité des voix requises.

4	Décharge au commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	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.

5	Décharge syndic	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat 100,0 %	Quotité requise 50% + 1	Concl. Approuvé

Date: 17-01-2023 à 15:00

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.

6		Evaluation des contrats des fournisseurs			Pour	Contre	Abstention
					9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

L'assemblée ne formule pas de remarques.

- La société d'entretien actuelle est MS Service : l'assemblée décide de changer de société de nettoyage. Le syndic va demander des devis. L'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour prendre une décision dans cette affaire. Passage une fois par semaine. Contact sur place, Mme Rossi.

- Alimentation en gaz et en électricité :
L'assemblée demande au syndic d'enquêter sur les raisons pour lesquelles la consommation d'électricité est si élevée. L'assemblée mandate le syndic pour changer de fournisseur d'énergie (gaz et électricité) si de meilleurs tarifs sont possibles, en concertation avec le conseil de copropriété.

- Assurance incendie : l'assemblée demande au syndic de présenter de nouveaux devis pour l'assurance incendie du bâtiment lors d'une prochaine assemblée générale.

7		Chaufferie : nouvelle entreprise d'entretien			Pour	Contre	Abstention
					9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

L'assemblée décide de ne pas accepter de contrat d'entretien pour le moment, compte tenu du projet de renouvellement du chauffage.

L'assemblée demande au syndic de demander plusieurs devis pour le renouvellement du système de chauffage et de les présenter lors d'une assemblée générale extraordinaire. Cette réunion est prévue pour le lundi 16 mai 2023 à 15h30.

Note : La cogénération doit être étudiée

8		Chaufferie : installation remplissage automatique			Pour	Contre	Abstention
					9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise	50% + 1	Concl.	Approuvé

N'est plus applicable étant donné le projet de renouvellement du chauffage.

9		Discussion et décision concernant l'isolation des tuyaux de chauffage			Pour	Contre	Abstention
					9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise	2/3	Concl.	Approuvé

N'est plus applicable étant donné le projet de renouvellement du chauffage.

10		Discussion et décision concernant l'isolation des plafonds des garages			Pour	Contre	Abstention
					9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise	2/3	Concl.	Approuvé

Ce point sera discuté lors de l'assemblée générale.
Un propriétaire informe que le renouvellement de la porte de garage a également beaucoup d'impact sur la température de l'appartement situé au-dessus du garage.
L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

Date: 17-01-2023 à 15:00

11	Discussion concernant d'autres mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment	Pour 9.465	Contre 0	Abstention 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 9465 van 9465 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Ce point sera discuté lors de l'Assemblée générale. Pour l'instant, il se limitera à la rénovation du système de chauffage.

12	Règlement intérieur : nouvelle version actualisée	Pour 9.465	Contre 0	Abstention 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 9465 van 9465 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Le syndic préparera une nouvelle version du règlement intérieur et la soumettra à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée décide de supprimer le local à poubelles et de faire un local à vélos. Les propriétaires doivent enlever eux-mêmes les saletés. L'assemblée demande au syndic de faire les travaux nécessaires pour transformer cette salle en salle de vélo.

Il faut ajouter que les BBQ ne sont pas autorisés sur les terrasses.

Il a été signalé que certains résidents jettent des ordures à l'extérieur par la fenêtre et que les ordures s'accumulent au rez-de-chaussée. Plus précisément sur le côté gauche du bâtiment. L'assemblée a fait savoir que cela n'est évidemment pas autorisé. À l'avenir, tous les déchets déposés seront enlevés aux frais des appartements concernés.

La réunion demande explicitement à tous les propriétaires qui louent d'en informer explicitement leurs locataires.

13	Ordre interne : matériau dans la voie d'accès au toit	Pour 9.465	Contre 0	Abstention 0
-----------	---	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 9465 van 9465 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Lors d'un passage au bâtiment, le syndic a remarqué qu'il y a du matériel dans l'accès au toit et a informé que cela n'est pas autorisé.

Ce point sera inclus dans le règlement intérieur.

14	Discussion et décision concernant la période de 15 jours pour la tenue de l'Assemblée générale	Pour 9.465	Contre 0	Abstention 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 9465 van 9465 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

La réunion décide de fixer la période de 15 jours pour la tenue de l'Assemblée générale à la période comprise entre le 15 et le 31 janvier.

15	Budget prévisionnel pour le fonds de roulement et détermination des provisions	Pour 9.465	Contre 0	Abstention 0
-----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

Votes 9465 van 9465 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Le budget prévisionnel d'un montant de 47.735,49 € pour le prochain exercice a été examiné lors de la réunion. L'assemblée a approuvé le budget prévisionnel pour l'année de travail en cours.

L'EMV ne dispose pas d'un fonds de roulement fixe.

L'assemblée décide de demander un fonds de roulement fixe d'un montant de 6.000 euros. Le syndic enverra un appel de provision spéciale à cet effet avant le 01/02/2023.

L'assemblée décide de fixer les appels de provision trimestriels à : 12 000 euros par trimestre.

Date: 17-01-2023 à 15:00

16	Budget pour le fonds de réserve	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1
				Concl. Approuvé

L'EMV n'a pas de capital de réserve à la date de clôture de l'exercice précédent.

La nouvelle loi sur la copropriété exige que l'EMV demande au moins 5 % du fonds de roulement de l'exercice précédent comme capital de réserve.

Un opt-out est possible à la majorité des 4/5èmes.

L'assemblée décide de demander 5.000 euros de capital de réserve par trimestre.

Le syndic enverra des demandes de provisions séparées à cet effet chaque fois au début du trimestre. (12 - 03 - 06 - 09)

17	Nomination du commissaire aux comptes	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1
				Concl. Approuvé

Candidat: Mme. Laurent

18	Nomination des membres du conseil de copropriété	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1
				Concl. Approuvé

Candidat: Mme. Wilms Elfriede, Mr. Fiey et Mme. Laurent

19 Déterminations de la date du prochaine assemblée générale

La prochaine assemblée générale se tiendra le 22 Janvier 2024 à 15h30

20 Questions

21	Lecture du procès-verbal et signature et décharge du président de l'assemblée	Pour	Contre	Abstention
		9.465	0	0
Votes	9465 van 9465	Résultat	100,0 %	Quotité requise 50% + 1
				Concl. Approuvé

L'assemblée donne décharge au président de l'assemblée, pour la tâche qui lui a été confiée. Le président a ensuite clos la réunion.

La réunion s'est terminée à 18 heures.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 17-01-2023 à 15:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Lu et approuvé

Date

Nom

Signature