

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE 2014

L'an deux mille quatorze, le douze novembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence «EMERAUDE» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux de TREVI A.B. sis Avenue L. Wiener 127 à 1170 Watermael-Boitsfort .

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 23 octobre 2014.

La séance est ouverte à 18h05. Madame DE GROOTE, représentante TREVI SERVICES s.a., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et des procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 5 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 7 forment 707/1.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1: Nomination du Président de séance (CC art. 577-6 §5 al.3) – *Décision prise à majorité absolue Art 577-6 § 8 CC*

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.  
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Mr Colson.

2 : Analyse des comptes 2010, 2011 et 2012 relative aux appels de fonds de réserve, appels de fonds ascenseur et des charges relatives à la modernisation de l'ascenseur et du financement de ses travaux – Présentation de l'impact- Régularisation dans les comptes 2013-2014 - *Décision prise à Majorité Absolue*

Le syndic présente à l'assemblée le point, explique l'origine et présente un tableau récapitulatif sur l'impact de la régularisation. Les écritures de régularisation ont été enregistrées sur l'exercice 2013-2014.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de la régularisation, à l'unanimité, approuve l'ajustement dans les comptes 2013-2014 à approuver sous le point suivant.

3 : Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/06/2014 - *Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC*

### 3.1. Rapport du commissaire aux comptes

Mr Da Cunha déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondage. Mr DA Cunha déclare également à l'assemblée que les comptes préparés par TREVI SERVICES selon l'état des dépenses présentent les dépenses de manière claire et précise.

Le rapport du commissaire aux comptes sera annexé au Procès-Verbal.

### 3.2. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2014

L'assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et après avoir pris connaissance du rapport de Mr Da Cunha, commissaire aux comptes, et après en avoir délibéré, approuve les comptes et le bilan arrêtés au 30/06/2014 et comportant la régularisation dont mention et approbation sous le point 2.



#### **4.1. Décharge aux membres du Conseil de Copropriété**

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

#### **4.2. Décharge au Commissaire aux comptes**

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

#### **4.3. Décharge au Syndic**

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au syndic TREVI SERVICES.

#### **5. Nominations statutaires - *Décision prise à Majorité Absolue***

##### **5.1. Désignation du syndic - signature de la convention entre l'association des copropriétaires et le Syndic**

A l'unanimité, l'assemblée générale ratifie la signature de la convention entre l'association des copropriétaires et le syndic TREVI SERVICES SA à dater du 1 décembre 2013 pour une durée de 3 ans (échéance au 30/11/2016) sur base d'un contrat de type 'DYNAMIQUE' et conformément à la décision de nommer TREVI SERVICES en tant syndic de la copropriété selon la décision prise lors de l'assemblée statutaire du 12 novembre 2013.  
Les honoraires mensuels sont de 200,00 €. Les frais administratifs font l'objet d'un forfait de 12% des honoraires de base.

L'assemblée générale, à l'unanimité, ratifie la convention signée par les membres du conseil de copropriété, Mr Colson et Mr Da Cunha.

#### **5.2. Commissaire aux comptes**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un vérificateur professionnel. L'assemblée, après en avoir délibéré, désigne à l'unanimité pour une période d'un an, Mr Da Cunha

#### **5.3. Conseil de Copropriété**

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

- Mr Da Cunha et
- Mr Colson

#### **6. Fixation de la période de 15 jours durant laquelle se tiendra l'assemblée Générale statutaire - *Décision prise à Majorité Absolue***

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la fixation de la période de 15 jours durant laquelle se tiendra l'assemblée générale statutaire.

L'assemblée, à l'unanimité, décide de fixer la période de 15 jours à la première quinzaine de novembre. La prochaine assemblée aura donc lieu la première quinzaine de novembre 2015.

#### **7. Travaux éventuels à prévoir - *Décision prise à majorité des 2/3 des voix***

Mr colson présente les travaux éventuels à prévoir à l'assemblée.

Des travaux de remise en état et remise en peinture du rez-de-chaussée jusqu'au deuxième étage devraient être réalisés ainsi que les corniches sont à faire contrôler et à rénover.

L'assemblée, à l'unanimité, mandate le conseil pour la récolte de devis et le choix du fournisseur pour les deux travaux à réaliser. A titre informatif, un budget prévisionnel de 3.000€ pour les travaux de remise en état et pour les corniches de l'ordre de 2.500€ est pris en compte.



## 8. Entretiens éventuels à prévoir *Décision prise à majorité absolue*

### 8.1. A la demande de Monsieur DA CUNHA : "Contrôle des radiateurs de TOUTES les mansardes pour s'assurer que tous ont un calorimètre à jour."

Monsieur Da Cunha présente son point à l'assemblée.

Il apparaît que ce point est réglé entretemps.

### 9. A la demande de Monsieur DA CUNHA : "Assurance immeuble - Discussion afin de trouver une solution plus économique." - *Décision à la majorité absolue*

Monsieur Da Cunha présente son point à l'assemblée.

Le syndic propose de demander une offre à Elitis Underwriters et la soumettra aux membres du conseil de copropriété pour prise en compte.

L'assemblée, à l'unanimité, mandate le conseil pour une collecte d'offres complémentaires et pour le choix de la nouvelle police d'assurance pour fin mai 2015 au plus tard.

### 10 : A la demande de Monsieur DA CUNHA : "Intervention de la Société de plomberie LAURENT. Comprendre la raison pour laquelle une descente d'eau a été changée chez Mr Colson alors que cela n'a pas résolu le problème de ruissellement/bruit au vu des courriels échangés sur la question. (La société ACQUAZINC est ensuite intervenue afin de régler le problème de la colonne qui était bouchée). Voir statut de la facture."

Monsieur Da Cunha réitère son point.

L'assemblée, à l'unanimité, accepte de clôturer ce point.

## 11. Budget et fixation des fonds

### 11.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe – CC art. 577-8 §4, 18°) – *Décision prise à majorité absolue*

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. A l'unanimité, l'assemblée générale l'approuve le budget pour un montant estimatif de 20.000 €.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à des appels de provision pour la période du 01/07/2014 au 30/06/2015 de :

3 <sup>ème</sup>	trimestre 2014 (juillet, août, septembre)	:	5.814,00€ (déjà appelé)
4 <sup>er</sup>	trimestre 2014 (octobre, novembre, décembre)	:	5.814,00€ (déjà appelé)
1 <sup>ère</sup>	trimestre 2015 (janvier, février, mars )	:	4.186,00€
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015 (avril, mai, juin)	:	4.186,00€

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de poursuivre ces appels de provisions jusqu'à la prochaine assemblée Générale prévue, la première quinzaine de novembre 2015.

### 11.2. Financement des travaux et fixation du fonds de réserve - *Décision prise à majorité absolue*

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de financer les travaux décidés au point 7 par le fonds de réserve.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à des appels des fonds de réserve pour la période du 01/07/2014 au 30/06/2015 de :

3 <sup>ème</sup>	trimestre 2014 (juillet, août, septembre)	:	525,00€ (déjà appelé)
4 <sup>er</sup>	trimestre 2014 (octobre, novembre, décembre)	:	525,00€ (déjà appelé)
1 <sup>ère</sup>	trimestre 2015 (janvier, février, mars )	:	525,00€
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015 (avril, mai, juin)	:	525,00€

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de poursuivre ces appels de fonds de réserve jusqu'à la prochaine assemblée Générale prévue, la première quinzaine de novembre 2015.

### 11.3. Fixation du fonds de roulement - *Décision prise à majorité absolue*

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement à 2.500€.

12. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel un cahier de charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires – *Décision prise à majorité des trois quart des voix (CC art. 577-7 §1, 1<sup>o</sup> d)*

Après en avoir délibéré, l'assemblée définit le montant de 15.000 € pour lequel un cahier des charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires.

13. Adaptation des statuts (loi du 2 juin 2010 modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, dispositions transitoires §2)

L'acte de base de la copropriété datant de 7 novembre 1977, les statuts de la copropriété doivent être mis en conformité à la loi de 2010.

A l'unanimité, l'Assemblée générale reporte la décision à l'Assemblée de l'exercice suivant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §2)

Bruxelles, le 12 novembre 2014

Président de séance

Mr COLSON  
Président de séance



Pour TREVI SERVICES, Syndic

Anne DE GROOTE  
Senior Building Manager  
Agent Immobilier Stagiaire IPI 508.878



Sarah LIEGEOIS  
Directeur



Les copropriétaires :

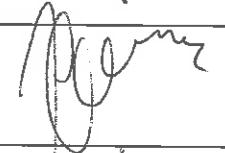
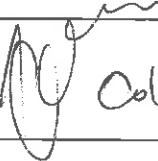
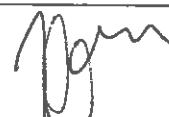


## ACP 5266 EMERAUDE (5266)

AVENUE DE L'EMERAUDE 39 1030 SCHAERBEEK

## Assemblée du 12/11/2014

No	Nom et Adresse	Type	Lot	Bt	01
0001	BROUDEOUX (Madame) AV. DE L'EMERAUDE 39 bte 6 1030 BRUXELLES 3		AP 6L	00	144
	Total ->				144
0002	COLSON (Mr. et/ou Mme) AV. DE L'EMERAUDE 39 bte 4 1030 SCHAARBEEK		AP 1E	00	180
	Total ->				180
0003	DA CUNHA-LAUNAY (M. et Mme) AVENUE DE L'ESPLANADE 3 1970 WEZEMBEEK-OPPEM		AP 3L	00	144
	Total ->				144
0004	DEPAIGNE (M. et Mme) AVENUE DE LA PAIRELLE 32 5000 NAMUR		AP 2L	00	149
	Total ->				149
0005	MEULEMANS PAUL, JACQUELINE, B WINKSELSSESTEENWEG 71 3020 HERENT		AP 4L	00	144
	Total ->				144
0006	MICHELS (Monsieur) TIENNE DES COTEAUX 6 1300 WAVRE		AP 5L	00	144
	Total ->				144
0007	TIERRASECA MARTINEZ MARIA (Mad AVENUE DE L'EMERAUDE 39 BTE 7 1030 BRUXELLES 3	Appar	AP 0-	00	95
	Total ->				95

Représentant	Signature
M. R. DA CUNHA	
/	
	
	
M. R. Colson	
M. R. Colson	

### Colonnes : 01 GENERAL

Certifie sincère et véritable, la présente feuille de présence arrêtée à : 5 copropriétaires présents ou représentés sur 7 copropriétaires convoqués, totalisant ensemble : 307 / 1000 parts.

## Présents :

Le Président.

### Représentés :

## Le Secrétaire

### Agents

### Le(s) Scrutateur(s)

## RAPPORT DU COMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE CLOTURE AU 30 JUIN 2014

Conformément à la mission de vérification des comptes de l'immeuble et conformément au mandat qui m'a été donné par l'assemblée générale, je vous rends compte de l'exécution de ma mission.

J'ai procédé à l'audit des comptes établis par le syndic pour la comptabilité du 01/07/2013 au 30/06/2014.

Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations généralement admises en matière comptable.

J'ai ainsi procédé à toutes les vérifications que j'ai jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de ma mission compte tenu des caractéristiques propres à la copropriété.

Le comptable en charge de l'immeuble m'a fourni toutes les informations et les explications nécessaires pour l'exécution de ma mission.

**Approbation des comptes :** Attestation sans réserve.

Comptes tenu des dispositions comptables, les comptes arrêtés au 30/06/2014 ont été correctement rédigés et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la copropriété.

**Remarques complémentaires :**

Je complète mon rapport par l'attestation suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes : Néant.

Fait à Bruxelles, le 23 octobre 2014

Signature :

12 Novembre 2014

Monsieur DA CUNHA

