

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2016

L'an deux mille seize, le 25 novembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence EMERAUDE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux de TREVI SERVICES sise Avenue L. Wiener 127 à 1170 BRUXELLES

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 8/11/2016

La séance est ouverte à 15h10. Monsieur KPEMOU Aimé, représentant TREVI SERVICES S.A., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et 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 à l'Assemblée Générale du 06 novembre 2016 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également 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 :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la 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 : Monsieur COLSON

02 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30 juin 2016 - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 30/06/2016

Par ailleurs, le Syndic rappelle que l'immeuble a approuvé la politique de fournisseurs agréés (PFA) mise en place par TREVI. Celle-ci permet à la copropriété de bénéficier d'une ristourne annuelle sur les montants facturés par ces fournisseurs. Pour la copropriété, le montant est calculé pour les montants facturés au cours de l'année 2015-2016 s'élève à 5,50 €. Le syndic tient la liste des fournisseurs agréés à la disposition de tout copropriétaire qui en fait la demande. Il rappelle également que cette ristourne est conditionnée au paiement de celle-ci par le fournisseur.

03 Décharges au Commissaire aux comptes- Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux Comptes

04 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété- Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au conseil de Copropriété.

05 Décharge au syndic- Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au syndic.

06 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes externe.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur DA CUNHA au poste de Commissaire aux comptes et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.

Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

07 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

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 :

Assesseur :	Monsieur DA CUNHA
Assesseur :	Monsieur COLSON

08 Reconduction du Mandat du Syndic - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reconduire le mandat du Syndic TREVI SERVICE SA pour la durée de trois ans et aux mêmes conditions.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Le mandat est donné au conseil de copropriété pour la signature du contrat.

09 Travaux à effectuer - Décisions prises à la majorité des 3/4 des voix Art 577-7 §1er, 1° b

Il est proposé de refaire la peinture de la case d'escalier du 2^{ème} au 4^{ème} étage.

Monsieur COLSON se propose de l'effectuer pour un budget de 1.500 euros.

Il est fait part à l'assemblée qu'une pompe circulateur doit être changée les prochains jours.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve ces résolutions.

10 Contrats Assurance - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est demandé au syndic de mettre en concurrence le contrat l'assurance

A l'unanimité, l'Assemblée Générale accepte ces résolutions.

11 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif.

Ce budget est à titre indicatif.

L'assemblée générale en prend acte.

12 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 18.000,00 € pour l'exercice du 1/07/2016 au 30/06/2017 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (juillet-août-septembre 2016):	5.000,00 € (appelé)
2ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2016):	5.000,00 € (appelé)
3ème trimestre (janvier-février-mars 2017) :	4.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (avril-mai-juin 2017) :	4.000,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/07/2017 au 30/06/2018 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 18.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (juillet-août-septembre 2017) :	4.500,00 € (non appelé)
2ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2017) :	4.500,00 € (non appelé)
3ème trimestre (janvier-février-mars 2018) :	4.500,00 € (non appelé)
4ème trimestre (avril-mai-juin 2018) :	4.500,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/07/2015 au 30/06/2016 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/07/2016 au 30/06/2017.

13 Financement des travaux - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 9 soient financé par fonds de réserve.

14 Fixation du Fonds de Réserve - Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/07/2016 au 30/06/2017 à : 2.100 €

1er trimestre (juillet-août-septembre 2016) :	525,00 € (appelé)
2ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2016):	525,00 € (appelé)
3ème trimestre (janvier-février-mars 2017) :	525,00 € (non appelé)
4ème trimestre (avril-mai-juin 2017) :	525,00 € (non appelé)

Le montant des appels de 525,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

15 Adaptation des statuts (loi du 2 juin 2010 modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriété et d'accroître la transparence de leur gestion, dispositions transitoires §2) - Décisions prises à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

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.

Le syndic émet toutes réserves quant aux éventuelles difficultés qui pourraient survenir suite à cette décision.

16 Etat d'avancement du dossier permis d'environnement – Sans vote

Le syndic informe l'assemblée que la copropriété a fait l'objet d'un contrôle dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement.

Il est question de fournir l'attestation de conformité des installations électrique au RGIE et l'attestation de l'étanchéité de citerne à mazout.

A ce jour, nous attendons avoir l'attestation le contrôle rgie comme mentionné.

Il est demandé au syndic d'envoyer un courrier aux occupants pour le problème des encombrants dans les parties communes avec un délai 15 jours

Il est fait part au syndic des problèmes de nettoyage, Monsieur COLSON se charge de prévenir la société.

Il est demandé au syndic de faire un appel d'offre pour la remise en état des matériels incendies des communs.

8

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h50

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

Bruxelles, le 25/11/2016



Aimé KPEMOU
Building Manager





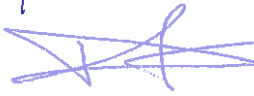
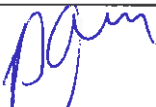
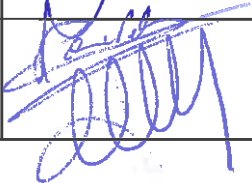
Frédéric de BUEGER
Administrateur

Monsieur COLSON
Président(e) de séance



2.

Assemblée du 25/11/2016

Représentant	Signature
DA CUNHA	
	
DA CUNHA	
	
	

	Total Général				1000
--	----------------------	--	--	--	-------------

Colonnes : 01 GENERAL.

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

Absents :
Le(s) Scrutateur(s)



**TREVI
SERVICES**

SYNDICAT D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF
N UWBOUW

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VERkoop & VERHUUR

EXPLOITATION
SCHA

WWW.TREVI.BE

Association des copropriétaires
de la Résidence ACP 5266 EMERAUDE
Avenue de l'Emeraude 39
1030 BRUXELLES

Correspondance :
ACP 5266 EMERAUDE
C/o TREVI SERVICES SA
Avenue Léopold Wiener 127/11
1170 BRUXELLES

ATTENTION:

1/ En aucun cas le syndic de ne peut être désigné comme mandataire.
2/ Depuis le 1er septembre 2010: Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations si le total des voix dont il dispose lui-même et de par ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (article 577-6§7 du code civil).

Mandat spécial

Par la présente le/la soussigné(e) :

..... BROUDEUX ELISABETH

Copropriétaire de l'immeuble mieux identifié ci-dessus à concurrence de 144 quotités
et propriétaire de l'appartement - cave - garage
déclare constituer valablement pour mandataire spécial :

1- Nom : DACUENA

Prénom : SYLVAIN

Domicile : RUE DE L'ESPLANADE 3 WEZEMBEK 1970

et/ou

2- Nom :

Prénom :

Domicile :

aux fins de le/la représenter, conjointement et avec faculté de substitution, et l'autoriser à poser les actes suivants :

- 1- assister à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus convoquée pour le vendredi 25 novembre 2016
- 2- la/le représenter et exercer en son nom et pour son compte tous les droits qu'il/elle aurait pu y exercer;
- 3- prendre part en son nom aux délibérations, discussions et votes;
- 4- signer tout document d'administration éventuellement nécessaire;
- 5- se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à ladite assemblée générale si elle devait être reportée avec le même ordre du jour à une assemblée ultérieure.

Le/la soussigné(e) ratifie dès à présent et pour lors ce qui serait fait par ses mandataires en vertu du présent mandat spécial.

Fait à SCHAEFERBEK le 17/11/2016 (*)

Signature :

E. Brodeux

"pour pouvoir"

(*) Dater, signer et inscrire de façon manuscrite «pour pouvoir»

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARCHE EN FAMENNE • MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DU LUXEMBOURG



**TREVI
SERVICES**

SYNDICAT D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF
N UWBOUW

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VER OP & VERHUUR

EXPERTISE
SCHA

WWW.TREVI.BE

Association des copropriétaires
de la Résidence ACP 5266 EMERAUDE
Avenue de l'Emeraude 39
1030 BRUXELLES

Correspondance :
ACP 5266 EMERAUDE
C/o TREVI SERVICES SA
Avenue Léopold Wiener 127/11
1170 BRUXELLES

ATTENTION:

1/ En aucun cas le syndic de ne peut être désigné comme mandataire.

2/ Depuis le 1er septembre 2010: Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations si le total des voix dont il dispose lui-même et de par ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (article 577-6§7 du code civil).

Mandat spécial

Par la présente le/la soussigné(e) :

TERRASECA MARTINEZ MARIA

Copropriétaire de l'immeuble mieux identifié ci-dessus à concurrence de *95* quotités
et propriétaire de l'appartement - cave - garage *reg-de-chaukée*
déclare constituer valablement pour mandataire spécial :

1- Nom : *Jacques Collen*

Prénom :

Domicile : *39, 1, AVENUE DE L'EMERAUDE 1030 BRUXELLES*

et/ou

2 - Nom :

Prénom :

Domicile :

aux fins de le/la représenter, conjointement et avec faculté de substitution, et l'autoriser à poser les actes suivants :

1- assister à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus convoquée pour le vendredi 25 novembre 2016

2- la/le représenter et exercer en son nom et pour son compte tous les droits qu'il/elle aurait pu y exercer;

3- prendre part en son nom aux délibérations, discussions et votes;

4- signer tout document d'administration éventuellement nécessaire;

5- se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à ladite assemblée générale si elle devait être reportée avec le même ordre du jour à une assemblée ultérieure.

Le/la soussigné(e) ratifie dès à présent et pour lors ce qui serait fait par ses mandataires en vertu du présent mandat spécial.

Fait à *Bruxelles*, le *21/11/2016* (*)

Signature :

cf Maria « pour pouvoir »

(*) Dater, signer et inscrire de façon manuscrite «pour pouvoir»

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOCKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARCHE EN FAMELLE • MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DU LUXEMBOURG