



Avenue de l'Assomption 13
1200 - Woluwe Saint-Lambert
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP Emeraude-Garages
Avenue de l'Emeraude 62-66
1030 - Bruxelles
067.566.159

Procès-Verbal de l'Assemblée générale de seconde séance du 27-02-2017

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Emeraude-Garages » se sont réunis en assemblée générale, le 01-02-2017, à l'Hôtel Reyers, Boulevard Reyers 42 à 1030 Bruxelles. Le quorum n'ayant pas été atteint, les copropriétaires ont été convoqués à l'assemblée générale de seconde séance de ce 27-02-2017.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 28
Voix : 1000
Cop. présents : 7
Voix présents : 265

Le quorum est donné à titre indicatif.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

A series of handwritten signatures in blue ink, likely representing the votes or signatures mentioned in the text above. The signatures are fluid and vary in style, with some appearing to be initials or stylized names.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Vanden Houcke en qualité de président de séance.

2. Désignation des scrutateurs

Wuyts est désigné en tant que scrutateur.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale de de seconde séance du 09/03/2016

L'assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale de seconde séance du 09/03/2016.

4. Comptes

4.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2016. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par Messieurs Wuyts et Denayer, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport des commissaires aux comptes est exposé en séance.

- Le syndic vérifiera le montant des honoraires facturés en fonction de l'offre de base.
- Un rappel de paiement sera envoyé aux propriétaires défaillants. La procédure de recouvrement sera activée dès 500,00 euros.

4.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2016.

4.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2016.

4.d. Décharge aux Vérificateurs aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder aux vérificateurs aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

4.e. Décharge au Conseil de Copropriété

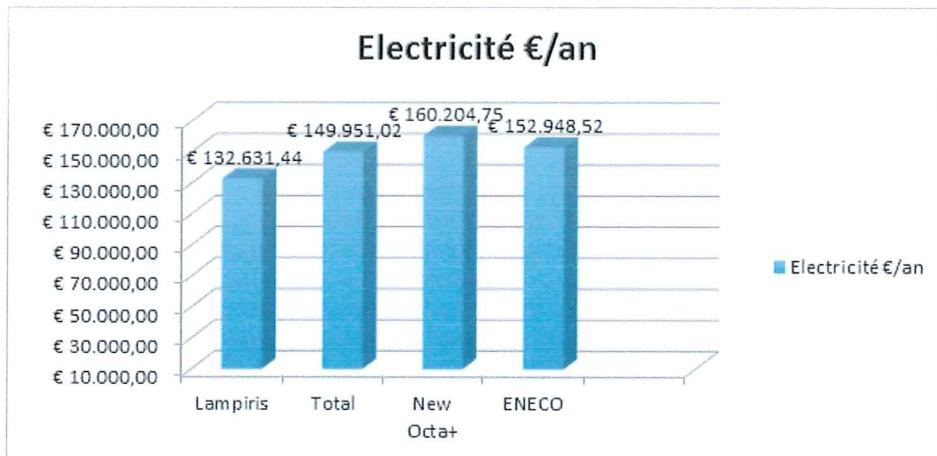
L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2016.

5. Echéancier des contrats

- Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic.**
- Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé.**

Électricité : Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. Les tarifications particulièrement attractives cette année sont la conséquence d'une négociation pouvant s'apparenter à un groupement d'achat et du prix particulièrement bas de gaz ou jour de la négociation.

Ces tarifications sont d'application depuis le 1er octobre 2016 jusqu'au 30/09/2017. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande.



6. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Messieurs Vanden Houcke, Denayer et Wuyts en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

7. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Messieurs Vanden Houcke, Denayer et Wuyts.

8. Mandat du syndic

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

9. Infiltrations dans les sous-sols du n°60

Suite à la décision de la dernière Assemblée Générale, le Syndic a mandaté la société Detecto afin de réaliser une recherche de fuite approfondie concernant les infiltrations subies par la copropriété voisine. Le rapport de fuite met en cause la copropriété Garages, mais souligne également différentes causes provenant de l'étanchéité de la cour des garages du n°60. Le Syndic en accord avec le Conseil de copropriété a envoyé un courrier avec copie de ce rapport au Syndic de l'Emeraude 60, demandant ce qui était envisagé pour ces causes. Le Syndic n'a au jour de l'envoi de la convocation pas reçu de réponse. En conséquence, il sera proposé à l'Assemblée de commencer un financement des travaux à faire selon les offres déjà recueillies, mais de ne commander les travaux qu'après que la copropriété de l'Emeraude 60 ait réalisé les travaux qui lui incombent.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, (A l'exception de Mr Stuvers 45 quotités) décide de réaliser les travaux suivant le devis de l'entreprise Asphalis pour un montant de 9.004,00 euros TVAC. Ce montant sera financé par le fonds de réserve. Ce fonds sera, à cette occasion, alimenté de 4.500,00 euros pour le 1^{er} semestre 2017 à l'occasion du décompte au 30/06/2017. Le prochain appel de 4.500,00 euros sera appelé sur le semestre arrêté au 31/12/2017, à la condition que le n°60 a réalisé les travaux préconisés par le rapport de Detecto du 25/03/216, et contrôlé pour « bon exécution » par ce dernier.

10. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

10.a. Le fonds de roulement

A la date de clôture le niveau du fonds de roulement s'élève à 3.000, -€. Il s'avère que celui-ci est suffisant. Mais sera

10.b. Le fonds de réserve

A la date de clôture au 31/12/2016, le niveau du fonds de réserve s'élève à 1.462,45 €. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur du montant décidé au point 9 du présent procès-verbal.

11. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice fixé à 7.000, -€

Approbation à l'unanimité du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice fixé à 7.000, -€

12. Questions diverses

Néant

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h00.

Fait à Bruxelles, le 27 février 2017. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl (vente – location – syndic d'immeubles – gestion)
Agents immobiliers agréés I.P.I. n°505.853 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 - Woluwe Saint-Lambert
Site : www.paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730 306 661