

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 Ordinaire seconde séance du 09-03-2016

En date du 21/01/2016, les copropriétaires ont été convoqués en vue de participer le 08/02/2016 à 18h à l'Assemblée Générale ordinaire de l'association des Copropriétaires Emeraude-Garages.

Cette assemblée n'a pas pu se tenir étant donné qu'au moment d'ouvrir la séance, la double condition de quorum prévue par la loi n'était pas atteinte.

Cette constatation ayant unanimement reconnue, la séance a été levée.

En conséquence, les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Emeraude-Garages » se sont réunis en deuxième séance d'assemblée générale, le 09/03/2016, à l'Hôtel Reyers, Boulevard Reyers 42 à 1030 Bruxelles.

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, donné à titre indicatif :

Copropriétaires : 28  
Voix : 1000  
Cop. présents : 11  
Voix présents : 382

*L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 09-02-2016 et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) n'étant pas une condition nécessaire à l'ouverture de la présente assemblée,, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.*

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 :



## **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 Monsieur Vanden Houcke en qualité de président de séance.

## **2. Désignation des scrutateurs**

Monsieur Wuyts est désigné en tant que scrutateur.

## **3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale**

L'assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 02/04/2015.

## **4. Comptes**

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

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2015, sous réserve de la justification du stock de télécommandes ouvert par Gestimass. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par Monsieur Vanden Houcke, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport du commissaire aux comptes est exposé en séance. Il est précisé que l'imputation d'eau appartenant à l'Emeraude 62 sera corrigée dans le prochain décompte. Il sera demandé à Gestimass de justifier le stock télécommande encore ouvert.

### **4.b. Approbation du bilan**

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2015 sous réserve de la justification du stock de télécommandes ouvert par Gestimass.

### **4.c. Décharge au syndic**

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2015 sous réserve de la justification du stock de télécommandes ouvert par Gestimass.

### **4.d. Décharge aux Vérificateurs aux comptes**

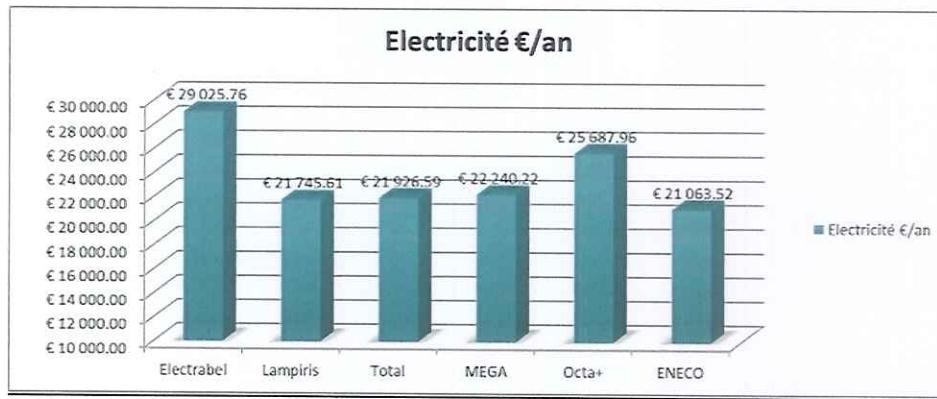
L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder aux vérificateurs aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

### **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 31/12/2015.

## **5. Echéancier des contrats**

Électricité : Soucieux de toujours pouvoir faire bénéficier à ses copropriétés des meilleures tarifications énergétiques sur le marché, et celui-ci s'élargissant et se complexifiant, le Syndic a sollicité l'appui d'un expert indépendant en énergie dont l'appel d'offres est présenté en séance.



Paul Urbain Gestion Immobilière Spri (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 : - RC professionnelle : AXA 730 306 661

Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a maintenu les contrats d'électricité auprès du fournisseur Lampiris. Ces nouvelles conditions sont applicables à partir du 1er octobre 2015 jusqu'au 30 juin 2016. En effet, il a été constaté que les tarifications les plus avantageuses se proposent à la sortie de l'hiver. Les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année pour une prise d'effet des contrats à partir du mois de juillet.

#### **6. Renouvellement du mandat des vérificateurs 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 commissaires 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 Spri 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 un contact avec le Syndic voisin, la copropriété est mise en cause concernant un problème d'infiltration dans les garages au sous-sol de l'immeuble n°60. Une recherche de fuite a été réalisée, et la cause semble provenir du mur séparant les copropriétés, et son étanchéité. Le Syndic a consulté les sociétés ECOBA, Asphalis, MC Construct et Pansam qui ont remis offre pour des montants respectifs de 8.612, -€ HTVA, de 9.000, -€ HTVA, de 8.166, -€ HTVA et de 8.495,12, -€ HTVA. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, demande au Syndic de demander l'avis d'une deuxième société de recherche de fuite afin de confirmer l'origine des infiltrations à l'aide de fluorescéine et en tenant compte notamment d'une éventuelle différence de niveau entre la cour des garages de l'Emeraude et celle du n°58. S'il s'avère que la copropriété Emeraude-Garages est mise en cause, une assemblée générale extraordinaire sera organisée pour confirmer les travaux et leur financement.

#### **10. Porte de garage commune**

Suite au dysfonctionnement de la serrure d'accès pour la porte de garage commune, il a été envisagé avec le Conseil de copropriété de supprimer la porte. Après une période d'essai, un problème de parking sauvage a été relevé. L'assemblée, à l'exception de Monsieur Wuyts (30 quotités) et du Bureau Comptable Européen (30 quotités), confirme la remise en fonction de la porte dès remplacement du cylindre. Celui-ci étant fabriqué sur base de la clé existante, il sera placé dès réception. La temporisation de la porte sera réglée à 4min30.

#### **11. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement**

##### **11.a. Le fonds de roulement**

A la date de clôture le niveau du fonds de roulement s'élève à 2.421,89 €. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de porter le niveau du fonds de roulement à 3.000, -€ (Absention : Monsieur Bracke : 38 quotités). L'Assemblée rappelle aux propriétaires-débiteurs les intérêts de retard décidés par les Assemblées Générales du 22/01/2014 et du 13/05/2014. L'assemblée, confirme son accord au Syndic, après un ultime rappel, pour lancer une procédure de recouvrement de créance vis-à-vis des copropriétaires débiteurs.

##### **11.b. Le fonds de réserve**

A la date de clôture le niveau du fonds de réserve s'élève à 2.520,39 €. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas financer le fonds de réserve.  
(Absention : Monsieur Bracke : 38 quotités)

#### **12. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice**

Approbation à l'unanimité du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice fixé à 6.000, -€.

#### **13. Questions diverses**

- Le Syndic en collaboration avec Monsieur Wuyts demandera offre à un électricien pour effectuer la rénovation de l'éclairage en LED de la cour des garages dans un budget de 750, -€ HTVA.

L'ordre du jour étant épousé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la

3

séance levée à 19h50.

Fait à Bruxelles, le 09 mars 2016. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



Paul Urbain Gestion Immobilière Spri (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 : - RC professionnelle : AXA 730 306 661