

Syndic Gestion d'Immeubles SGIS
Géry Walckiers - I.P.L. n° 105124
Ch. de Charleroi 123 A à 1060 Bruxelles
BCE 0543.651.247 - Tél : 02/535 98.08

ACP EMERAUDE II
56-58, avenue de l'Emeraude
1030 -
BRUXEL
LES
BCE : 0844.800.714

ACP "Résidence EMERAUDE II"
Assemblée générale Ordinaire du 19-09-2017 à 18H30
À l'Hôtel Reyers sis 40, bd Reyers à 1030 BXL
Procès-verbal des décisions

DELIBERATIONS

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de votes et de la validité de l'assemblée

Sur 40 copropriétaires, 24 sont présents, représentant 6420 /10.000 des quotités.

Conformément à l'article 577-6,§3 al.2, l'assemblée est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation du 01-09-2017. 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. La liste des présences et les procurations demeureront annexées au procès-verbal.

L'ordre du jour de la présente assemblée générale a été établi en accord et avec le concours du conseil de copropriété.

Monsieur DE MOREAU de sprl Syndic Gestion d'ImmeubleS est présents.

La séance est ouverte à 18H40

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale :

a. Nomination du président(e) de l'assemblée (50+1%)

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame DE COCQ Présidente de séance.

b. Nomination du secrétaire de l'assemblée (50+1%)

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur G. DE MOREAU comme secrétaire de séance.

3. Rapport du conseil de copropriété et des vérificateurs aux comptes

Il est fait lecture desdits rapports.

4. Fonds de roulement/fonds de réserve :

a. Le fonds de roulement est de 30.000€ (50+1%)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le montant du fonds de roulement.

b. Les fonds de réserve est de € 20.956,23€ (50+1%)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le montant du fonds de réserve.

5. Comptabilités,

a. Approbation des comptes arrêtés au 30-06-2017 (50+1%)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver les comptes sous réserve des remarques figurant au rapport.

b. Approbation du bilan arrêté au 30-06-2017 (50+1%)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le bilan.

c. Approbation du budget 2017-2018 (voir annexe) (50+1%)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le budget.

6. Etat des procédures judiciaires

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

7. Décharge et quitus :

- a. **Décharges et quitus au conseil de copropriété pour sa mission arrêtée au 30-06-2017 (50+1%)**

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner décharge et quitus au conseil de copropriété.

- b. **Décharge et quitus aux vérificateurs aux comptes pour leur mission arrêtée au 30-06-2017 (50+1%)**

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner décharge et quitus aux vérificateurs aux comptes.

- c. **Décharge et quitus au syndic pour sa mission arrêtée au 30-06-2017 (50+1%)**

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner décharge et quitus au syndic.

8. Election :

- a. **Election du Conseil de copropriété (50+1%)**

Le rôle du conseil de copropriété est de veiller à la bonne exécution des missions du syndic.

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, nomme comme :

- *Présidente : Madame P. DE COCQ*

- *Assesseurs : Madame C. GOEMANS & Madame C. BATAILLE*

- b. **Election du commissaire/des vérificateurs aux comptes (50+1%)**

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, nomme :

- *Messieurs : S. FILLEUL, S. FAILLA & NOLF*

- c. **Mandat du syndic (50+1%)**

L'Assemblée générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la société SGIS pour une durée de 1 an. Abstention : De Cocq.

9. Travaux & financement :

- a. **Demande de présenter aux copropriétaires trois devis pour le placement de plafonniers/appliques murales avec détecteur de mouvement aux étages, interrupteur crépusculaire dans le hall d'entrée, ou tout autre solution moins énergivore afin de remplacer l'actuel système d'éclairage général des paliers - demande déjà formulée lors de l'A.G. du 29.9.2016 (75%)**

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver la résolution. Le point sera soumis à la prochaine AG. Les ampoules seront remplacées par des ampoules led.

10. A la demande des copropriétaires

- a. **A la demande de M. Morin représenté par Me de Bonhome "Monsieur Morin STLT : Révision des quotités des charges et montants des charges de copropriété réclamés à Monsieur MORIN en raison de l'absence d'accès, depuis son lot, aux parties communes de l'immeuble (application de la ratio legis des charges de copropriété)" (80%)**

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de la résolution.

- b. **A la demande de Madame Alcalá (E I), représentée par Me Stalpaert : Travaux d'étanchéité de la cour supérieure des garages. (75%)**

Selon le syndic du 62, les travaux d'étanchéité du mur mitoyen devraient être exécutés dans les prochains mois.

- c. **Mme Goemans demande de soumettre aux copropriétaires sa proposition d'ajouter un conteneur brun pour déchets organiques dans le contrat de collecte de Bruxelles Propreté.**

F. J.
RA

JA

AR

L'Assemblée générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de voter la résolution pour la location d'un seul conteneur: Non : Pelgrims. Abstention : Morin et De Wachter. Le conteneur sera déposé au 58.

- d. M. Souren et Mme De Cocq demandent au syndic de fournir aux copropriétaires qui en font la demande une clé de leur « local vélo » respectif.

Sur demande écrite, le syndic pourra fournir une clé du local vélo. Le cas échéant le cylindre sera remplacé.

- e. Le conseil de copropriété rappelle au syndic la demande de Monsieur Verlinden d'envoyer un courrier aux copropriétaires afin de réaliser le tri des vélos (A.G. du 29.9.2016).

Le syndic annexera ce courrier au prochain décompte de charges.

- f. Le conseil de copropriété rappelle au syndic la demande de Monsieur Failla et de Mme De Cocq d'introduire auprès de Bruxelles Environnement une demande de prime énergie au nom de l'ACP (les formulaires à compléter ont été envoyés au syndic le 11.7.2017 (rappel : A.G.E. du 2.2.2017).

Le syndic informe l'AG que la demande de prime doit être introduite dans les 4 mois de la facture de solde. A ce jour, la facture de solde n'a pas été envoyée au syndic.

- g. Le conseil de copropriété demande au syndic de faire preuve de célérité et d'adopter des mesures appropriées lorsque surviennent des problèmes urgents tels que des risques d'inondation de parties privatives, des fuites dans les canalisations de chauffage, des dommages aux parties communes de l'immeuble ou des pannes récurrentes d'un ascenseur. S'agissant de la communication avec les fournisseurs de l'ACP, le conseil de copropriété estime que le syndic n'a pas été mandaté pour exercer des pressions sur des prestataires de service afin qu'ils travaillent dans des délais intenablement ou dans des conditions peu respectueuses de leur santé ou de leur sécurité. Le conseil de copropriété remet son mandat en espérant que la page de ces pratiques de mauvais aloi soit définitivement tournée et qu'une communication dénuée de caporalisme puisse s'instaurer entre toutes les parties.

Le syndic veille à la bonne exécution des travaux et au respect des délais annoncés.

Le syndic agit dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic n'est nullement responsable du management des équipes des différents prestataires.

- II. A la demande de Madame Pelgrims : isolation face latérale et arrière du bâtiment, un aperçu du coût de l'opération serait intéressant surtout que latéralement le problème se pose au moins jusqu'au 4ème grande chambre.

Le syndic évalue le coût des travaux évalué à 125000€. Le point sera repris à l'ordre du jour de la prochaine AG. Des précisions seront demandées à l'architecte de la copropriété.

11. Acte de base et règlement de copropriété : Décision à prendre quant à l'approbation du projet de mise en conformité de l'acte de base moyennant correction de quelques fautes d'usage grammatical (voir erratum) (75%)

L'Assemblée générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de la résolution. Le projet rectifié selon l'erratum sera soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale. Le syndic demandera à Syndic Support d'apporter les modifications au ROI votés aux précédentes AG. (contre STLT Morin)

12. Liste des contrats souscrits par l'association des copropriétaires,

- a. Contrats en cours : SGIS, Tobel, Engie, Hydrobru, BTV Bruxelles, AG Insurance, Ansul, Bruxelles Propreté, Pitot, DMO, Eurodynamics, Kone, Techem Caloribel, Technie-Consult

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

- b. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic au conseil de copropriété de renégocier les contrats (50+1%)

- Possibilité de renégocier le contrat d'entretien de l'immeuble avec M. Pitot
 - statu quo : 2 nettoyages par semaine + vitres hall d'entrée : lundi et vendredi ; caves & cours chaque semaine
 - 2 nettoyages par semaine, caves & cours 1 semaine sur 2 : 535,89 € htva
 - 1 nettoyage par semaine, caves & cours 1 semaine sur 2 : 455 € htva

Des prestations occasionnelles telles que le nettoyage du local des compteurs d'électricité (en cas d'inondation) ou du local des compteurs de gaz et de la chaufferie après des travaux seraient-elles envisageables dans le planning et quel en serait le tarif?

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au syndic et à Madame Goemans pour renégocier le contrat de nettoyage pour un montant maximum de 535,89€.

- A la demande de Mme De Cocq : possibilité de résilier ou de prolonger le contrat avec Technic-Consult, société chargée de la supervision de la maintenance des ascenseurs, sur la base du rapport d'activité que le syndic aura obtenu de M. Dussart (800€/an par ascenseur)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété de résilier le contrat.

- A la demande de Mme De Cocq : possibilité de remettre au cahier des charges de DMO l'entretien des deux avaloirs du sous-sol menant vers les égouts en sus du curage annuel des deux colonnes de décharge des cuisines.

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution.

13. Divers

- a. M. Failla signale qu'il a réalisé un dossier concernant le renouvellement de la chaudière et de l'installation de chauffage. Ce dossier sera mis à disposition de tout copropriétaire qui désirera le consulter.

Le syndic demande à M. Failla de transmettre ledit dossier.

Le dossier pourra être consulté en nos bureaux sur simple rdv.

- b. Le syndic est prié de rappeler aux copropriétaires et aux locataires de l'immeuble
 - de bien fermer la porte coulissante latérale¹ donnant accès aux caves ;
 - de ne pas jeter leurs mégots de cigarette, ou résidus d'autre fumette, sur les trottoirs ou cours, et
 - de ne pas stationner sur les aires de manœuvre des garages.

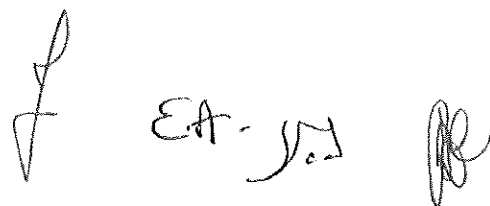
Le syndic annexera au prochain décompte de charges, un courrier de rappel.

14. Lecture et signature du procès-verbal

15. Divers


- a. le syndic demandera des 3 devis de remplacement de la porte coulissante.

La séance est levée à 22H00.




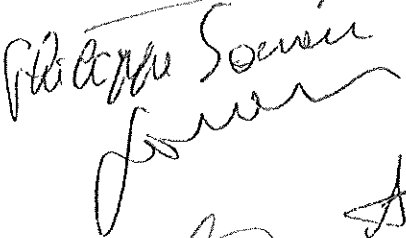
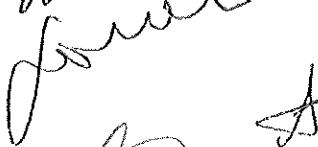

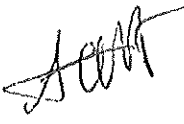
¹ Le remplacement de cette porte coulissante avait déjà été mis à l'ordre du jour de l'A.G.E. du 13.6.2012. Pour rappel : les deux devis présentés à l'assemblée ne correspondaient pas aux attentes des copropriétaires. Celui de la société MVE proposait une porte coupe-feu réalisée sur mesure dont le prix (3 037 € HTVA) a été jugé excessif et le critère « coupe-feu » superflu tandis que celui de la serrurerie CASIER ne proposait pas le remplacement de la porte elle-même. Le conseil de copropriété persiste à penser qu'il faudra un jour remplacer cette porte latérale pour sécuriser l'accès à l'immeuble.




Signature du Secrétaire
Président

signature du

Signatures des copropriétaires

Bilan des comptes au 30/06/2017

20/09/2017

Comptes de l'actif

Comptes du passif

3	TOTAL DES STOCKS	148,43	1	CAPITAUX PERMANENTS	50.956,98
31	TOTAL STOCK CONSOMMABLE	148,43	10	FONDS DE ROULEMENT	30.000,00
312	STOCK CLEFS	38,72	1001	FONDS DE ROULEMENT A	30.000,00
313	STOCK BADGES	109,71	14	RESULTAT	0,75
4	CREANCES ET DETTES A UN AN AU	25.610,33	141	RESULTAT DE L'ANNEE	0,75
41	CREANCES A RECUPERER	27.242,78	16	RESERVES	20.956,23
410	CAPITAL APPELE	27.242,78	16271	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE	15.123,84
4101	ACOMPTE DE FONDS DE ROULEMENT A	27.242,78	16272	FONDS DE RESERVE GARAGES COUR	446,89
49	COMPTES DE REGULARISATION	-1.632,45	16273	FONDS DE RESERVE GARAGES SOUS-S	759,72
4991	COUVERT PAR ASSURANCE	-1.632,45	16274	FONDS DE RESERVE LOYERS CONCIER	4.625,78
49914	Sinistre Mustin (fevrier 2016)	-228,28	4	CREANCES ET DETTES A UN AN AU P	52.434,27
49915	Sinistre vdw-Portugal (09-11-2016)	250,05	44	DETTE COMMERCIALES	52.434,27
49917	Sinistre van herck / vdw (16-03-2017)	-1.654,22	440	FOURNISSEURS	52.434,27
5	PLACEMENTS DE TRESORIE ET VALE	77.632,49			
550	COMPTE EPARGNE	16.581,84			
551	COMPTE A VUE	71.050,65			
58	VIREMENTS INTERNES	-10.000,00			
580	TRANSFERTS INTERNES	-10.000,00			

TOTAL DE L'ACTIF	103.391,25
-------------------------	-------------------

TOTAL DU PASSIF	103.391,25
------------------------	-------------------

Syndic-Gestion d'Immeubles sprl (S.G.I.S)
Géry Walckiers - I.P.I. 105124
123a, chaussée de Charleroi - 1060 Bruxelles
Tél : 02/535.98.08 - info@syndic-sgis.be
BCE : 0453.651.247

ACP EMERAUDE II (56-58)
Avenue de l'Emeraude 56-58
1030 Bruxelles
BCE : 0844800714

ACP "Résidence EMERAUDE II"
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

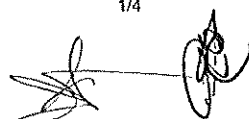
29-09-2016

au 123, ch. de Charleroi - 1060 BXL

Procès-Verbal des décisions

DELIBERATIONS

- 1 Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et de la validité de l'assemblée**
Sur les 40 copropriétaires, 21 sont présents ou représentés, représentant 5.936 /10.000ème des quotités.
S'agissant d'une seconde assemblée générale, le double quorum n'est pas requis et l'assemblée générale ordinaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation envoyée le 14-09-2016.
La liste des présences et les procurations resteront annexées au PV.
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.
L'ordre du jour de la présente assemblée générale a été établi de commun accord et avec le concours du conseil de copropriété.
Messieurs WALCKIERS & DE MOREAU de la société SGIS sprl sont présents.
- 2 Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale**
 - 2.A. Nomination du président(e) de l'assemblée**
L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame P. DE COCQ comme présidente de séance.
 - 2.B. Nomination du secrétaire de l'assemblée**
L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur G. DE MOREAU comme secrétaire de séance.
- 3 Rapport du Conseil de copropriété et des vérificateurs aux comptes et du Syndic**
Il est fait lecture du rapport du conseil de copropriété. le rapport des commissaires aux comptes restera annexé au présent procès verbal.
- 4 Fonds de roulement / fonds de réserve**
 - 4.A. Le fonds de roulement est de 25.459,89 €**
L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le montant du fonds de roulement. Selon la pratique, le fonds de roulement correspond à 4,5/12ème des dépenses annuelles. Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds de roulement devrait être porté à 30.000€. L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de roulement de 4.540,11€.
 - 4.B. Les fonds de réserve est de 40.390,36 €**



L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le montant du fonds de réserve.
L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de lancer un appel de fonds de 4x2.500€ échelonné sur 4 trimestres.

5 Comptabilités

5.A. Approbation des comptes arrêtés au 30-06-2016

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver les comptes aux 30-06-2016. Le syndic veillera à la récupération du montant dû par le Serrurier St Lambert

5.B. Approbation du bilan arrêté au 30-06-2016 (voir annexe)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le bilan au 30-06-2016 lequel restera annexé au PV.

5.C. Approbation du Budget 2016-2017 (voir annexe)

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le budget 2016-2017 lequel restera annexé au PV.

6 Etat des procédures judiciaires

Il n'y a pas de procédures judiciaires.

Le solde des clients arrêté aux 30-06-2016 (période 16) restera annexé au PV.

7 Décharge et quitus

7.A. Décharges et quitus au conseil de copropriété pour sa mission arrêtée au 30-06-2016

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au conseil de copropriété pour sa mission arrêtée au 30-06-2016.

7.B. Décharges et quitus aux vérificateurs aux comptes pour sa mission arrêtée au 30-06-2016

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux vérificateurs aux comptes pour leur mission arrêtée au 30-06-2016.

7.C. Décharge et quitus au syndic pour sa mission arrêtée au 30-06-2016

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa mission arrêtée au 30-06-2016.

8 Elections

8.A. Election du Conseil de copropriété

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, nomme comme :

- Président : Madame P. DE COCQ

- Assesseurs : Messieurs A. DEBRY & SOUREN

Pour rappel, la mission du conseil de copropriété est de veiller à la bonne exécution des missions du syndic.

8.B. Election du commissaire aux comptes

L'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, nomme :

- Messieurs S. FILLEUL, S. FAILLA & A. HONORE

8.C. Mandat du syndic

Le contrat de syndic est entré en cours le 01-10-2014 pour une durée de 3 ans.

Le mandat du syndic figurera à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

9 Travaux et financement

9.A. Remplacement de la porte d'entrée du 56 et 58 pour un montant ne pouvant excéder 14.527,04€ HTVA, soit 15.398,66€ TVAC. (Plusieurs devis seront présentés en AG)

l'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de voter les travaux de remplacement de la porte selon le devis Clabots pour un montant de 14.527,04€ HTVA, soit 15.398,66€.

Les bagdes seront facturés en frais privés.

Mandat est donné au conseil de copropriété quant aux choix des couleurs, tirants, etc...

Les travaux seront payés sur le fonds de réserve.

- 9.B. Décision à prendre quant à la réalisation d'un audit permettant l'établissement d'un avis technique sur l'état général de la chaufferie et le fonctionnement de la chaudière pour un cout approximatif de 1.200€ HTVA soit 1.272TVAC**

l'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas voter la réalisation de cet audit.

10 Sinistre

- 10.A. L'identification de la cause des sinistres survenus au 56 et au 58**

La liste des sinistres restera annexée au PV.

- 10.B. Les actions envisagées pour la préservation du bâtiment**

Une recherche de fuite sera lancée au niveau de la terrasse de Madame DE COCQ.

Envoyer un plombier au 5G du 58 afin de constater l'installation de la cuisine et tuyau d'évacuation d'eau et colonne d'air.

11 Demande des copropriétaires

- 11.A. "Madame Paula De Wachter : Infiltration-fissures-toit,etc... des dits garages" en vue de procéder à leur réparation imminente et correcte et ainsi mettre fin à toute autre tergiversation à ce sujet.**

l'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser des travaux dans le but de stopper l'infiltration. (Genre placement d'une rustine) Ces travaux seront prélevés sur le fonds de réserve.

- 11.B. A la demande de Mme Dionne:**

"A l'entrée de notre garage, une petite toiture provoque une infiltration importante, qui a fait éclater le béton et corroder les structures en acier... A chaque précipitation importante, nous retrouvons de l'eau au sol,

à l'intérieur du garage. Nous ignorons si des traces sont apparues au niveau -1.

Pourriez-vous demander l'intervention d'un couvreur pour solutionner cette infiltration? "

l'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de voter des travaux de remise en état de la toiture du garage de Madame DIONNE. Ces travaux seront prélevés sur le fonds de réserve.

12 Acte de base et règlement de copropriété

- 12.A. Décision à prendre quant à la mise en conformité de l'acte de base**

l'Assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de voter la mise en conformité de l'acte de base. Un montant de 2.200€ TVAC est affecté à cette mise en conformité.

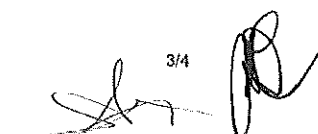
13 Liste des contrats souscrits par l'association des copropriétaires

- 13.A. Contrats en cours :**

Contrats en cours : Syndic Gestion d'Immeubles (SGIS), Miratherm, Engie, Hydrobru, BTV Bruxelles, AG Insurance, Ansil, Bruxelles propreté, Pitot, DMO, Eurodynamics, Kone, Techem, Caloribel, Techni Consult.

Le contrat Techni Consult figurera à l'ordre du jour de la prochaine AG.

14 Divers (non soumis au vote)

3/4 

Madame Florence van de Werve annonce que des travaux seront réalisés au niveau de son appartement.

Monsieur Portugal Fernandez et Madame Van Herck annoncent que des travaux seront réalisés dans leur appartement.

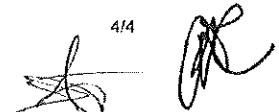
Suite à la demande de Monsieur VERLINDEN, le syndic fera parvenir un courrier aux copropriétaires afin de réaliser un tri des vélos.

Le syndic demandera un avis de faisabilité quant à l'isolation de la façade nord et ouest.

Le syndic demandera devis de placement de plafonniers détecteurs de mouvements.

Signatures des copropriétaires encore présents lors de l'impression du procès-verbal

4/4





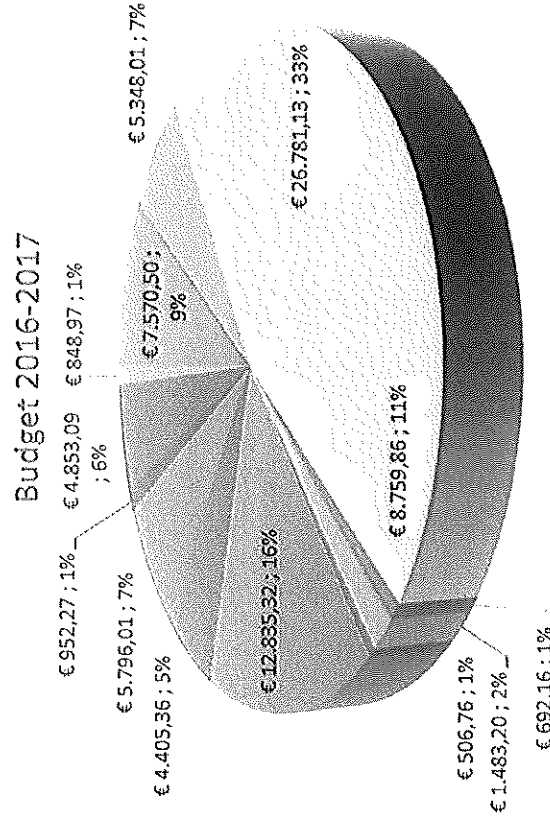
Syndic-Gestion d'Immeubles

ACP Emeraude II

Dépenses 2016 - Budget 2016-2017

	Comptes	2015-2016	2016-2017*
1	Syndic	€ 7.350,00	€ 7.570,50
2	Assurances	€ 5.192,24	€ 5.348,01
3	Chauffage	€ 26.001,10	€ 26.781,13
4	Eau	€ 8.504,72	€ 8.759,86
5	Electricité Communs	€ 672,00	€ 692,16
6	Electricité Ascenseurs	€ 1.440,00	€ 1.483,20
7	Electricité garages	€ 492,00	€ 506,76
8	Nettoyage + fournitures	€ 12.461,48	€ 12.835,32
9	Ascenseurs	€ 4.277,05	€ 4.405,36
10	Entretiens immeubles	€ 5.627,19	€ 5.796,01
11	Taxes - permis urbanisme	€ 924,53	€ 952,27
12	Frais Divers	€ 4.711,74	€ 4.853,09
13	Frais privatifs	€ 824,24	€ 848,97
	Total	€ 78.478,29	€ 80.832,64

* l'indexation du budget est de 3%



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

Syndic-Gestion d'Immeubles (SGIS) SPRL – Chaussée de Charleroi 123A, 1060 Bruxelles
 Enregistré sous le numéro d'entreprise : BE 0543.651.247 - info@syndic-sgis.be
 Tél : -32 (0)2 535.98.08 – Fax : -32 (0)2 512 59 69 – GSM : -32 (0) 475 76 77 47
 Gary Walckiers, agent immobilier agréé I.P.I. n°105124
 Garantie financière : CONCORDIA BRUXELLES – Police 28991425042

2

AG Emeraude II du 12 septembre 2016

Compte-rendu des commissaires aux comptes

(Point 3 de l'ordre du jour)

Les comptes ont été examinés par MM. Matthieu Gobert et Stéphane Filleul, aimablement appuyés par M. Alexandre Honoré, ancien commissaire aux comptes.

Il s'agit des comptes allant du 3^e trimestre 2015 au 2^e trimestre 2016.

Tout comme l'Immobilière Walckiers avant elle, la SGIS documente ses comptes de rapports sous différents angles qui non seulement facilitent la vérification des mouvements mais donnent également une bonne vue d'ensemble des dépenses correspondant à chacun des fournisseurs, notamment. Après quelque insistance, nous avons obtenu les documents comptables de synthèse sous forme digitale, pour consultations futures.

Nous avons particulièrement scruté la bonne correspondance entre les factures et les décomptes de fournisseurs, et examiné les mouvements sur le compte de la copropriété.

Deux problèmes ainsi qu'une préoccupation persistent.

1) Le Serrurier Saint-Lambert a adressé à la copropriété une note de crédit du 18 février 2016 pour un montant de 132,50 €. ¹ Un extrait de compte ² nous informe d'un **paiement** au serrurier, le 22 février, de 132,50 €. À ce jour, malgré plusieurs rappels adressés par notre syndic au serrurier, ce dernier n'a pas remboursé le paiement indu. Plus problématique, malgré nos demandes répétées et explicites, le syndic ne nous a communiqué aucune trace d'une demande de paiement de la note de crédit. Reste donc dans la comptabilité, pour ce fournisseur, un trou de 265,00 €.

2) Le paiement d'un ticket de caisse du 14 décembre 2015 d'un montant de 32,35 € présenté par David Pitot est attesté par l'extrait de compte 109/2 de 2015. Si le paiement apparaît en débit dans la comptabilité, le ticket de caisse n'apparaît pas en crédit, ce qui crée un déséquilibre des comptes. À ce jour, nous n'avons pas encore reçu d'explications à ce propos.

3) Plusieurs paiements ont été effectués pour des montants légèrement supérieurs des montants apparaissant sur les factures. ³ Il s'agit là, certainement, d'erreurs de manipulation. Les différences n'excédaient pas 4 €, de sorte qu'il ne nous semble pas qu'elles justifiaient à elles seules un refus d'approuver les comptes. Néanmoins, ces imprécisions sont inquiétantes car, à l'avenir, elles pourraient tout aussi bien impliquer des montants plus élevés.

1 Document n°15.199.

2 Extrait de compte n°19 de 2016.

3 Extrait de compte 106 de 2015 : -554,14 €, alors que facture pour 550,14 € (n°15.172). Extrait de compte 109 de 2015 : -108,32 €, alors que facture pour 108,22 € (n°15.187).



En conclusion, nous proposons à l'assemblée générale d'approuver les comptes arrêtés au 30 juin 2016 sous réserve que les deux premiers problèmes sus-mentionnés soient résolus, ce qui devrait être constaté par l'AG lors de sa réunion suivante.

Deux autres points d'attention méritent également d'être évoqués.

1) La copropriété a également connu un problème de facturation pour le remplacement, par la Serrurerie Saint-Lambert, du cylindre de la porte d'entrée du 56. L'opération de remplacement s'est étendue de fin octobre 2015 jusqu'à début janvier 2016, avec un grand inconfort pour les habitants. Pour cette opération, deux factures et une note de crédit ont été adressées à la copropriété pour un montant total de 1041,33 €.

Le conseil de copropriété a jugé ce montant excessif. Nous invitons le syndic à, avant de payer une facture, s'assurer que son montant est en rapport raisonnable avec les prestations. À notre demande, il ne sera plus fait appel à ce fournisseur.

2) Début 2016, par exploit d'huissier de justice, l'entrepreneur Bernard Construction a sollicité de notre ancien syndic Le Col-Vert, le paiement d'un montant de 17.251,80 €. Ce montant correspond à une facture impayée de 2013, à charge d'Emeraude I, et à 5 % d'une autre facture de 2013, à charge cette fois d'Emeraude II. Des frais semblent majorer ce total.

Des recherches effectuées par Patricia De Cocq, Stéphane Filleul et, après insistance, la SGIS ont permis de mettre en évidence que la facture à charge d'Emeraude I était sans fondement, mais aussi que le solde de 5 % de la facture d'Emeraude II restait impayé. Il semble que les motifs qui ont justifié cette retenue de 5 % ont aujourd'hui disparu. Si un examen par SGIS devait confirmer ceci, les commissaires aux comptes recommanderaient au conseil de copropriété d'autoriser le paiement du solde de 985,80 € TVAC à l'entrepreneur.

Stéphane Filleul
Matthieu Gobert

* * *

Soldes des comptes clients - période 16

12/09/2016

Code	Nom client	Adresse client	Code	Localité client	Solde
ANTUANO	Antunaño	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 5	1030	Bruxelles	569,60
BIEC	Biec Pardo	Viabeati,84	28053	Castelletto Sopra Ticin	2.460,81
CAMPANAR	Campanaro-Failla	rue du Chateau Beyaerd 73/5	1120	Neder-Over-Heembeek	526,82
CARIAT	CARIAT Nicolas	Avenue de l'Emeraude, 56 bte 1	1030	Bruxelles	443,29
CATALANO	Catalano	Avenue de l'Emeraude, 56 bte 1	1030	Bruxelles	1.030,33
COCRIAMO	Cocriamont	Zeedijk-Knokke 686 bte 52	8300	Knokke	184,91
COGELS	C/O Nathalie Cogels	Boulevard Reyers, 47 bte 16	1030	Bruxelles	4.055,66
DECLETY	Clément de Cléty	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 11	1030	Bruxelles	82,60
DECOCQ	De Cocq Patricia	Avenue de l'Emeraude, 56 bte 2	1030	Bruxelles	135,48
DELAHAYE	Delahaye - Souren	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 1	1030	Bruxelles	752,22
DEMAINVES	C/O François De Jaeghen	Rue des Bataves 6	1040	Bruxelles	98,33
DEWACHTE	DE WACHTER Paula	Avenue Louis Jamin, 286 bte 1	1150	Bruxelles	1.424,99
DEYELL	Deyell Wendy	Avenue de l'Emeraude, 56 bte 1	1030	Bruxelles	2.015,37
DIONNE	DIONNE Marie-Josée	Rue Rasson n°88	1030	Bruxelles	11,49
DUHOUX	Duhoux - Hardy	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 7	1030	Bruxelles	290,55
FILLEUL	Filleul Stéphane	Rue Rubens, 92	1030	Bruxelles	1.393,71
FROMENT	FROMENT Michelle	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 3	1030	Bruxelles	9,34
GARDE	Garde				717,33
GOBERT	GOBERT Mathieu	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 1	1030	Bruxelles	1.388,67
GOWIE	Gowie-D'Aguano	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 1	1030	Bruxelles	-14,29
GPC SPRL	C/O Nathalie Cogels	Boulevard Reyers, 47 bte 16	1030	Bruxelles	-1.591,28
GUILLAUME	GUILLAUME Bernard	Avenue de l'Emeraude, 60 bte 1	1030	Bruxelles	11,49
HANSENNE	HANSENNE Anne-Marie	Avenue Paul Deschanel, 53	1030	Bruxelles	1.339,01
HASAERT	Hasaert - Imestir				0,00
HONORE	HONORE Alexandre	Avenue de l'Emeraude, 56 bte 6	1030	Bruxelles	900,42
ISTA	Ista	Boulevard Reyers, 33	1030	Bruxelles	11,49
IVANOV	Ivanov - Shulga	Grensstraat, 60	1970	Wezembeek-Oppeem	321,20
JANSEN	Jansen	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 2	1030	Bruxelles	2.069,00
MICHIELS	MICHIELS Brigitte	Avenue Emile MAX, 173	1030	Bruxelles	277,41
MODAVE	Modave	Avenue de l'Emeraude, 58	1030	Bruxelles	2.700,51
MOREELS	Moreels - Berghmans	Kwikstarlaan 46	3080	Tervuren	-757,87
MUSTIN	MUSTIN Florence	Avenue de l'Emeraude, 56 bte 3	1030	Bruxelles	290,36
MYNCKE	MYNCKE-JONNIAUX	Av. Ptolémée "La Hêtraie" 14/10	1180	Bruxelles	33,91
NIKOLOVA	NIKOLOVA Galina	Avenue de l'Emeraude, 56/8	1030	Bruxelles	335,04
OZCERI	ozceri				202,25
PELGRIMS	PELGRIMS Danielle	Avenue de l'Emeraude, 56 bte 1	1030	Bruxelles	465,98
PORTUGAL	PORTUGAL-VAN HERCK	49, avenue du Capricorne	1200	Bruxelles	0,00
SCHOLTES	Scholtes - Joos de ter Beer	Mesy 6	6640	VAUX-SUR-SÛRE	947,94
STLT	C/O M. Morin	Avenue de l'Emeraude, 60	1030	Bruxelles	168,85
THOMAS	THOMAS Robert	Bld Général Wahis 18-20 bte 13	1030	Bruxelles	11,49

Soldes des comptes clients - période 16

12/09/2016

Code	Nom client	Adresse client	Code	Localité client	Solde
VANDEPUT	VANDEPUT Eric	Avenue des Anémones 10	6110	Montigny-le-Tilleul	11,49
VANDEWER	Van de Werve Florence	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 9	1030	Bruxelles	306,10
VANVAREN	Van Varenberg/Joostens C/	Heuvelstraat, 15 bus 0.01	3090	Overijse	986,06
VERLINDEN	VERLINDEN Johan	Avenue de l'Emeraude, 58 bte 8	1030	Bruxelles	1.104,35
VUYLSTEKE	VUYLSTEKE Louise	Avenue Riethuisen 36	1083	Bruxelles	161,49
WILLAIN	Willain				0,00
					27.883,90

BRIO - Vue des sinistres intervenant

Page 1 sur 1

Vue des sinistres intervenant : AG Insurance - 48077874 - 7559/00 ACP Emeraude 56 c/o Immowalckiers - Tous les sinistres									
Réf. producteur	Réf. compagnie	Réf. intervenant	Qualité	Description	Date	Référence événement	Etat	Date état	Débours Code responsabilité
2016-0111	91614048	AG Insurance	ACP Emeraude 56 c/o Immowalckiers	Preneur dégât d'eau rupture de canalisation chauffage	16/02/2016		En cours		Non applicable
2014-0638	91462305	AG Insurance	ACP Emeraude 56 c/o Immowalckiers	Preneur dégât d'eau venant de l'immeuble voisin	04/08/2014		Cléturé	11/12/2014	2.219,50 C Partie adverse est respo
2014-0108	91414933	AG Insurance	ACP Emeraude 56 c/o Immowalckiers	Preneur DE - rupture canalisation descente d'eau	01/03/2014		Cléturé	15/07/2014	1.936,44 C Non applicable
2013-0759	48077874	AG Insurance	ACP Emeraude 56 c/o Immowalckiers	Preneur DE - cause?	11/11/2013		Cléturé	14/11/2013	Non applicable
2013-0350	91329701	AG Insurance	ACP Emeraude 56 c/o Immowalckiers	Preneur DE - Rupture d'évacuation	01/05/2013		Cléturé	10/06/2013	Non applicable
2013-0071	91279213	AG Insurance	ACP Emeraude 56 c/o Immowalckiers	Preneur Ancien sinistre DE - rupture canalisation parquet	08/02/2013		Cléturé	12/02/2013	6.535,73 C Non applicable

Syndic Gestion d'Immeubles sprl (S.G.I.S.)
BCE : 0453651247

Géry Walckiers agent agréé I.P.I. 105124
Chaussée de Charleroi 123 A à 1060 Bruxelles
Tél : 02 / 535.98.08 - info@syndic-sgis.be

ACP EMERAUDE II (56-58)

Avenue de l'Emeraude 56-58
1030 Bruxelles

BCE : 0844800714

ACP EMERAUDE II

Assemblée Générale Ordinaire du 16 septembre 2015 à 18 h 30

en la salle de réunion de l'hôtel Reyers, Boulevard Reyers 40 à 1030 Bruxelles

Procès-Verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée Patricia De Cocq
Secrétaire de l'Assemblée Yvan Van Houtven

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 15 copropriétaires représentant ensemble 5320 quotités sur 10000 (53.20 %)
Sont représentés : 7 copropriétaires représentant ensemble 1605 quotités sur 10000 (16.05 %)
Soit au total : 22 copropriétaires représentant ensemble 6925 quotités sur 10000 (69.25 %)
Sont absents : 16 copropriétaires représentant ensemble 3075 quotités sur 10000 (30.75 %)

DELIBERATIONS

1 Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et de la validité de l'assemblée

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.
Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

L'Assemblée générale ordinaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. 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. La liste des présences et des procurations en bonne et due forme demeureront annexées à ce procès-verbal.

Messieurs Walckiers, Van Houtven de la société S.G.I.S. sont présents.

La séance est ouverte à 18h45

2 Désignation du président et du secrétaire de l'assemblée générale

2.A. Désignation du ou de la président(e) de l'assemblée

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire.
Ce ne doit pas nécessairement être le ou la Président(e) du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne Mme De Cocq à la fonction de président(e) de l'assemblée

Résultats des votes : (2A)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

2.B. Désignation du secrétaire de l'assemblée

La loi impose au Syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le ou la Président(e) et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée approuve la nomination de M. Van Houtven de la société S.G.I.S. à la fonction de secrétaire de la présente assemblée.

Résultats des votes : (2B)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

3 Rapport du Conseil de copropriété, du Commissaire aux comptes et du Syndic

3.A. Rapport du Conseil de Copropriété

Le rapport du Conseil de Copropriété est joint au présent P.V. sous l'annexe n° 1

3.B. Rapport du Syndic

1°) Ascenseur

Nous avons mandaté la société TECHNI-CONSULT (M. Dussart) afin que celui-ci s'occupe de résoudre la problématique des pannes à répétition des ascenseurs et plus particulièrement au 58. Il sera également chargé de vérifier les aspects techniques, de superviser les réparations et interventions de KONE, de faire des appels d'offre, de vérifier les factures, etc.
Le coût annuel pour ses prestations sont de 250 € / ASC

2°) les portes d'entrée et de sas

Nous sommes confrontés à un problème de réglage au niveau des portes des sas.
Une partie des copropriétaires nous demande d'effectuer des réglages au minimum parce qu'ils trouvent que c'est trop difficile de les ouvrir et lorsque ces réglages sont effectués d'autre nous signale que la porte ne se referme plus convenablement.
Nous avons déjà fait intervenir trois serruriers et installateurs de porte sans avoir satisfaction.
Les portes, ainsi que les bras (ferme-porte) présentent déjà des signes d'usure et des traces de tentatives d'effraction. Nous proposons de faire remplacer les bras par de nouveau.

3°) la réfection des trottoirs et entrée de garages

Nous avons fait procéder à la réfection des parties des trottoirs endommagées pour les immeubles 56,58 et 60.

Le cout a été de +- 1.600 € et nous proposons d'utiliser le fonds de réserve loyers conciergerie (communs pour les appartements et garages) à cette fin.

L'assemblée approuve l'utilisation du fonds de réserve loyers conciergerie pour la réfection des trottoirs. L'assemblée demande au syndic de fournir trois devis pour le changement des portes SAS

Résultats des votes : (3B)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

4 Situation financière, Comptabilité & Approbation des comptes

Présentation des comptes

Le fonds de roulement s'élève à 25.459,89 €

Les fonds de réserve s'élèvent respectivement à 25.295,95 € pour les appartements, 446,89 € pour les garages de la cour, 759,72 € pour les garages en sous-sol et de 9.684,22 € pour les loyers de l'ancienne conciergerie.

Les soldes des comptes en banque sont de 27.440,90 € pour le compte courant et de 16.552,76 € pour le compte d'épargne.

En date du 10/09/2015, le montant total des impayés copropriétaires s'élève à 11.865,78 €.

4.A. Rapport des Commissaire aux comptes

Le rapport des Commissaire aux Comptes de Messieurs Matthieu Gobert et Stéphane Filleul est joint au présent P.V. sous l'annexe n° 2

4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/06/2015

L'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/06/2015 est soumis au vote.
Ceux-ci seront joints au présent PV sous l'annexe n° 3

Les comptes et bilans 2014 - 2015 sont approuvés à l'unanimité des votants

Résultats des votes : (4B)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

5 Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, aux Commissaires aux Comptes et au Syndic :

5.A. Décharge et Quitus au Conseil de Copropriété

L'assemblée donne-t-elle décharge et quitus au Conseil de Copropriété ?

L'assemblée donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété

Résultats des votes : (5A)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

5.B. Décharge et Quitus au vérificateur aux comptes

L'assemblée donne-t-elle décharge et quitus aux Commissaire aux Comptes de
Messieurs Matthieu Gobert et Stéphane Filleul ?

***L'assemblée donne décharge et quitus aux Commissaires aux Comptes
Messieurs Matthieu Gobert et Stéphane Filleul***

Résultats des votes : (5B)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

5.C. Décharge et quitus à S.G.I.S.

L'assemblée donne-t-elle décharge et quitus à S.G.I.S. ?

L'assemblée donne décharge et quitus au Syndic S.G.I.S.

Résultats des votes : (5C)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

6 Election du Conseil de Copropriété

6.A. Election du ou de la Président(e)

Les copropriétaires qui souhaitent se présenter à la fonction de Président(e) peuvent le faire lors de la tenue de la présente Assemblée.

L'assemblée approuve la nomination de Mme De Cocq comme Président(e) du Conseil de Copropriété

Résultats des votes : (6A)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

6.B. Election des Assesseurs

Les copropriétaires qui souhaitent se présenter à la fonction d'assesseur peuvent le faire lors de la tenue de la présente Assemblée.

L'assemblée approuve la nomination de M. Gobert et Janssen à la fonction d'Assesseurs du Conseil de Copropriété.

Résultats des votes : (6B)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

7.A. Election du ou des commissaires aux Comptes

Les copropriétaires qui souhaitent se présenter à la fonction de Commissaire aux Comptes peuvent le faire lors de la tenue de la présente Assemblée.

La loi impose la présence d'un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou non.

Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert-Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.

L'assemblée approuve la ou les nomination(s) de M. Filleul et M. Gobert à la fonction de Commissaire aux Comptes

Résultats des votes : (7A)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

8.A. Election du Syndic

Conformément au contrat, le mandat du syndic est reconductible chaque année.

Le syndic actuel se représente dans le cadre de la continuation de son contrat sous la dénomination S.G.I.S. dont l'échéance est le 1 janvier 2018.

Aucun autre candidat n'a été signalé au syndic à ce jour.

Mise au vote de la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.

Le syndic est reconduit dans sa fonction

Résultats des votes : (8A)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

9 Gestion

9.A. Site Internet dédié à l'ACP Emeraude II

Le syndic propose la création d'un site WEB dédié à la copropriété EMERAUDE II. Les copropriétaires pourront notamment consulter l'acte de base, les procès-verbaux, contrat fournisseurs, décomptes, etc.

L'accès se fera grâce à un User et un code personnel.

L'assemblée générale approuve la création du site

Résultats des votes : (9A)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

9.B. Passage au relevé par radio fréquence des répartiteurs et des compteurs de chauffage

Le syndic propose de passer à un système de relevé par radio fréquence des répartiteurs et des compteurs de chauffage.

Les avantages sont principalement qu'il n'y a plus d'obligation d'être présent lors du relevé et qu'il n'y a plus de déperdition lors de grosse chaleur.

le surcoût est de +- 1 € par radiateur

L'assemblée approuve le passage au relevé par radio fréquence des répartiteurs et des compteurs de chauffage

Résultats des votes : (9B)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

9.C. Vidange annuelle de l'installation de chauffage

Le syndic propose de procéder annuellement (pendant les vacances) à une vidange complète de l'installation de chauffage afin de permettre aux copropriétaires qui le désirent d'effectuer le remplacement de vannes.

Le syndic attire l'attention que lors d'un remplacement d'un radiateur, le chauffagiste du copropriétaire doit se renseigner auprès du chauffagiste responsable de l'installation de l'immeuble, des spécificités techniques de celle-ci.

L'assemblée approuve la proposition de vidange annuelle de l'installation de chauffage

Résultats des votes : (9C)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

9.D. Plan d'évacuation incendie

Nous avons étudié les plans de l'immeuble et n'avons pas pu déterminer un plan d'évacuation « acceptable » à proposer. En cas d'incendie au niveau du RDC, la seule solution est l'évacuation vers la toiture par les machineries des ascenseurs.

Il faudra dès lors :

- aménager si possible l'accès du 7ème à la porte donnant sur le toit afin de permettre aux personnes plus âgées ou moins athlétiques d'emprunter ce chemin
- que les portes des cabanons ascenseurs devraient rester constamment ouverte et accessible depuis la toiture afin de permettre le passage d'un immeuble à l'autre
- l'installation d'un extracteur de fumée évitant l'accumulation de celle-ci au niveau des étages les plus élevés du 7ème en l'occurrence ou l'évacuation.

De plus, il faudra pouvoir emprunter la cage d'escalier qui sauf erreur de notre part n'est pas équipée de porte coupe-feu à chaque étage et d'extracteur de fumée.

La seule solution est l'échelle ou l'escalier de secours placé en façade arrière.

Il faudrait approximativement compter au minimum 10.000 € par escalier et il en faudrait 4 soit un budget total de 40.000 €

Néanmoins des mesures préventives (détecteur de fumée, consignes claires, signalétique, etc.) pourraient être mis en œuvre.

Le syndic propose de faire appel à une société spécialisée dans l'audit et la prévention incendie.

La société Gold Fire propose d'effectuer cette étude pour les immeubles 56, 58 et 60 pour 2.720 €.

Ce montant sera revu si l'étude ne concerne qu'E2 (offre en annexe).

Gold Fire fera une offre pour la confection et la pose des consignes, de la signalétique, etc. en fonction de leur rapport final.

L'assemblée décide de ne pas confier l'étude à Gold Fire et de ne rien entreprendre dans la prévention incendie

Résultats des votes : (9D)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

9.E. Remplacement Tapis de sol ascenseur

L'assemblée est interrogée sur le choix du tapis de sol (caoutchouc, feutre, coco, etc.)

L'assemblée se prononce pour un tapis en coco

Résultats des votes : (9E)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

10 Travaux et investissements

Les installations de chauffage ont déjà une trentaine d'années.
Les pièces de rechange ne sont plus fabriquées et l'électronique est obsolète (régulateur et sonde)
Il faudrait songer à constituer un fonds de réserve spécifique.
Les nouvelles normes imposent l'installation de chaudière à condensation basse température de nouvelle génération moins consommatrice et plus performante mais qui nécessite également un tubage double paroi de la cheminée. De nouvelles normes sont également imposées en matière de sécurité (évacuation haute et base, isolation de la chaufferie, compteur de gaz, etc.)
Un budget de 40.000 € sera nécessaire afin d'effectuer cette rénovation.

Nous proposons de commencer à effectuer les études techniques, de marché et appels d'offre afin de pouvoir présenter, lors de la prochaine assemblée, un projet de rénovation complet.

10.A. Porte de garage au 56 de l'Avenue de l'Emeraude

La décision finale appartient à l'ACP EMERAUDE II

Nous pensons que l'installation d'une porte de garage est souhaitable afin :

- de renforcer la sécurité d'accès à l'immeuble
- d'éviter l'intrusion de jeunes qui squattent l'entrée de l'accès aux garages de la cour
- d'éviter les vols dans les box
- d'éviter les tentatives d'agressions

Le syndic propose de soumettre aux votes une acceptation de principe pour le placement de la porte de garage et de déléguer au conseil de copropriété le type, la couleur, etc. et le choix de la société choisie.

En ce qui concerne la clef de répartition, nous proposons que 50 % de la facture totale des deux portes de garages (hors télécommandes qui seront comptabilisés privativement) soit prise en charge par les deux ACP confondues. Le montant sera ensuite divisé par le nombre total d'appartement soit 46 (31 pour E2 et 15 pour E1) et les autres 50 % seront imputés aux garages selon le nombre de garage soit 41 (27 pour E 2 et 14 pour E 1).

Exemple : coût des deux portes 8.000 €

4.000 € à charge des appartements soit 86,95 € par appartement (4.000 € / 46)

4.000 € à charge des garages soit 97,56 € (4.000 € / 41)

Le syndic propose que cette clef de répartition soit appliquée uniquement à l'installation de porte de garage et qu'en aucune manière cela pourrait être considéré comme un précédent applicable à d'autres travaux impliquant les immeubles et garages.

Les fonds de réserve loyers conciergerie, immeuble, garages cour et sous-sol peuvent également être utilisé à cette fin.

L'assemblée décide de ne pas installer de porte de garage entre le 56 et le 58

Résultats des votes : (10A)

OUI : 0 (0.00%) NON : 6925 (100.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes OUI :

Abstentions :

10.B. Porte de garage au 58 de l'Avenue de l'Emeraude

Même si la décision finale appartient à l'ACP EMERAUDE I, cela concerne également des copropriétaires de l'ACP EMERAUDE II (voir 10 A)

Les propriétaires de garage en sous-sol présents lors de l'assemblée sont favorables à l'installation d'une porte de garage entre le 58 et le 60

10.C. Bande « antiglisse » dans la pente d'accès aux caves

Néant

11 Acte de base et Règlement de Copropriété

Un rendez-vous avec Maître Boland et les conseils de copropriété des deux entités E1 & E2 sera organisée dans les prochains jours afin d'examiner les possibilités de simplifier dans l'avenir les interactions E1, E2 et garages.

12 Etat des procédures judiciaires

Néant

13 Points demandés par Mme De Cocq

13.A. Remplacement des anciens robinets de purge par des purgeurs automatiques

L'installation seule de purgeurs automatiques est en principe interdite afin d'éviter l'oxygénation de l'installation et de ce fait accentuer la corrosion des tuyaux de chauffage. Le système devrait être pourvu d'un compteur d'eau froide propre et d'un système de régulation et de remplissage automatique.

13.B. Proposer au moins 3 devis aux copropriétaires lorsqu'il s'agit d'effectuer des travaux importants

L'assemblée demande que pour tous travaux d'un montant supérieur à 3.000 €, le syndic présente trois devis.

Résultats des votes : (13B)

OUI : 6925 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

14 Calendrier de la prochaine AG

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire se déroulera le 12 septembre 2016 à 18h30. Les copropriétaires sont invités à communiquer au syndic les points qu'ils souhaiteraient abordés avant le 15 août 2016.

15 La séance est clôturée à 21h50

Signatures du procès-verbal