



IPI 105224

A6  
6

**Mmes Hernandez - Millan  
ACP 66 Emeraude  
Av de l'Emeraude, 66 bte 2  
1030 Schaerbeek**

Bruxelles, le 3 mai, 2019

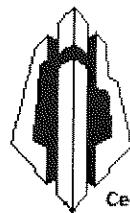
**Concerne:** ACP Émeraude 66

Medames,

Vous trouverez ci-joint le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 avril 2019.

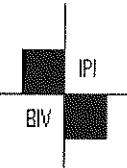
Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Medames, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

M. Powis  
Syndic Eco Fac



**SPRL ECO FAC BYBA**  
70, rue St. Henri - 1200 Bruxelles  
0475 74.24.67. - fax: 02 733.21.45  
CCB 068 2259130 27, RCB 59 6328  
BCE: 0 436 394 007  
Expert CEJA: 816

Certificat interuniversitaire en expertise judiciaire UCL & St Louis  
Certificateur PEB résidentiel & bâtiment public  
Agent titulaire IPI 105224 BIV Beoefenaar  
RC professionnelle et cautionnement Axa Belgium police n° 730.390.160





1

**Procès-verbal  
de l'assemblée générale du 29 avril 2019  
Résidence Emeraude 66**  
BCE 0502.436.937

L'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Emeraude 66 située à Schaerbeek – 66, av. de l'Emeraude s'est réunie le lundi 29 avril 2019 dans la résidence avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination du bureau d'assemblée (président, assesseurs, secrétaire).
- 2) Validité de l'assemblée.
- 3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic
- 4) Rapport du commissaire aux comptes.
- 5) Approbation des comptes et bilan.
- 6) Décharge conseil de copropriété, commissaire aux comptes & syndic.
- 7) Nomination conseil de copropriété, commissaire aux comptes & syndic.
- 8) Chaudières
- 9) Contrat d'assurance
- 10) Éclairage porte d'entrée
- 11) Tuyauteerie
- 12) Ascenseur
- 13) État des procédures judiciaires en cours.
- 14) Rapport des fournisseurs.
- 15) Budget
  - 15.1 Fonds de roulement
  - 15.2 Fonds de réserve
- 16) Appels de fonds
  - 16.1 Fonds de roulement
  - 16.2 Fonds de réserve
- 17) Règlement d'ordre intérieur
- 18) Renseignements divers
- 19) Lecture et signature du procès-verbal de l'assemblée.

La réunion a débuté à 19h 20

**1. Nomination du bureau d'assemblée :**

Le bureau de l'assemblée est constitué des personnes suivantes

Président : Mme Cruyt

Assesseurs : Mme Ponti

Secrétaire : le syndic Eco Fac en la personne de M Michaël Powis

**2. Validité de l'Assemblée :**

Le bureau ainsi composé a vérifié :

1. que les règles statutaires relatives à la convocation de l'assemblée ont été respectées.
2. la validité des procurations

L'assemblée est valablement constituée. Elle réunit bien le double quorum requis par la loi  
9 propriétaires sur 13 sont présents ou représentés et 659 quotités sont représentées sur 1.000.

L'Assemblée poursuit ensuite l'ordre du jour et les points sont discutés les uns après les autres.

### **3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic.**

Lors de l'année écoulée l'installation de chauffage a connu encore des pannes. Le sujet sera discuté plus avant dans l'assemblée puisque c'est un point de l'ordre du jour.

Les décisions d'assemblée de l'année dernière ont été exécutées.

La porte d'entrée a été démolie par une personne extérieure à la copropriété et a été réparée.

On déplore le décès de Mme Lenel. Son appartement est vendu à une société.

### **4) Rapport du commissaire aux comptes**

Madame Ponti, commissaire aux comptes, communique les investigations qu'elle a menées et transmet son rapport aux copropriétaires. Elle propose que les copropriétaires approuvent les comptes.

### **5) Approbation des comptes**

5.1 Approbation des comptes de l'exercice du 1/1/2018 au 31/12/2018.

L'assemblée décide à unanimité d'approuver les comptes pour l'exercice 2018 (659 oui).

5.2 Approbation du bilan arrêté au 31/12/2018

L'assemblée décide d'approuver à l'unanimité le bilan arrêté au 31/12/2018 (659 oui).

### **6) Décharge au conseil de copropriété, commissaire aux comptes & syndic.**

6.1 Décharge au conseil de copropriété

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété (659 oui).

6.2 Décharge au commissaire aux comptes

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au commissaire aux comptes (659 oui).

6.3 Décharge au syndic

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au syndic (659 oui).

### **7) Nomination conseil de copropriété et commissaire aux comptes & syndic.**

7.1 Election du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété était composé de Mme Chardon-Berkat, Mme Cruyt et M Perseval.

Appel à candidature est effectué

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer au conseil de copropriété les personnes suivantes : Mme Chardon-Berkat (659 oui), Mme Cruyt (659 oui), M Perseval (659 oui).

7.2 Désignation d'un commissaire aux comptes

La fonction de commissaire aux comptes est actuellement exercée par Mme Ponti.

Appel à candidature est effectué mais ne suscite aucune candidature.

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer Mme Ponti aux fonctions de commissaire aux comptes (659 oui).

7.3 Nomination du syndic

L'assemblée décide à l'unanimité de reconduire le syndic Eco Fac dans ses fonctions (659 oui).

## **8) Chaudières**

Pour donner suite à un audit effectué par le chauffagiste, il s'avère que l'installation de chauffage se compose principalement de deux chaudières Remeha. Le système conçu pour minimiser les quantités d'eau en circulation implique que l'eau doit circuler un maximum pour fournir la chaleur aux radiateurs. Le système de distribution est un ancien système sans récupération des boues présentes dans les canalisations. Les boues et limaille de fer circulent dans l'ensemble du chauffage, y compris dans les circulateurs.

Les propriétaires reçoivent un devis permettant de nettoyer les canalisations et palier au problème de circulation des boues. Le conseil de copropriété a demandé à avoir un devis pour le remplacement des chaudières adaptées à l'immeuble.

L'assemblée décide à l'unanimité d'effectuer l'installation du filtre de boues et nettoyage au Ferox. La rénovation complète de l'installation sera discutée ultérieurement.

(659 oui)

3

## **9) Contrat d'assurance.**

Le syndic a contacté trois courtiers pour négocier un nouveau contrat d'assurance. Seul un courtier est parvenu à fournir des garanties identiques moins chères. Le contrat actuel s'élève à 2562.45€ et la prime chez IBIS Insurance à 2095.85€

L'assemblée des copropriétaires décide à l'unanimité de changer de contrat si la prime d'assurance est de 2095.85€ payable chaque année.

(659 oui)

## **10) Eclairage porte d'entrée**

Trois électriciens devaient remettre prix pour installer un éclairage à l'entrée de l'immeuble. Les propriétaires reçoivent le devis de la société Electra-City installant l'éclairage pour un montant de 646,60€

L'assemblée des copropriétaires décide à l'unanimité de s'opposer au placement d'un point lumineux.

(659 non)

## **11) Tuyauterie**

Il est possible de remplacer la tuyauterie d'évacuation dans la copropriété mais cela impliquerait d'ouvrir la gaine dans toutes les cuisines et toutes les salles de bain. Après le remplacement des canalisations il faudrait fermer les gaines et remettre en état. Ces frais seraient entièrement à charge des copropriétaires.

L'assemblée des copropriétaires décide à l'unanimité de s'opposer à toute analyse de la tuyauterie commune.

(659 non)

## **12) Ascenseur**

Le contrat d'entretien est distribué et il est précisé qu'il y a un bouton d'appel d'urgence dans la cabine d'ascenseur qui est relié à une centrale de surveillance. Il n'est pas possible depuis un portable de se connecter à l'internet ou de téléphoner à l'extérieur.

L'assemblée des copropriétaires décide à l'unanimité de réparer le bouton stop ainsi que l'appel d'urgence.

(659 oui)

## **13) Etat des procédures judiciaires en cours**

Le syndic informe la copropriété qu'il n'y a pas de procédures judiciaires en cours avec la copropriété.

## **14) Rapport des fournisseurs**

Le rapport des fournisseurs est distribué et commenté en assemblée.

## **15) Budget**

Un budget a été distribué aux copropriétaires.

Le budget des dépenses courantes est calqué sur les dépenses de l'exercice précédent auquel est affecté un pourcentage d'indexation. Les écarts entre les dépenses de l'exercice 2017 et 2018 sont commentés. Le budget des dépenses extraordinaires est défini sur base des décisions qui seront prises en assemblée.

15.1 L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses courantes (659 oui).

15.2 L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses extraordinaires (659 oui).

## **16) Appels de fonds**

### **16.1 Appel de fonds de roulement**

Chaque trimestre un décompte des charges du trimestre écoulé est transmis et un appel de fonds est produit pour reconstituer le fonds de roulement.

L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver l'appel de fonds de chaque trimestre sur base des factures payées lors du trimestre (659 oui).

### **16.2 Appel de fonds de réserve**

Le fonds de réserve s'élève au 31 décembre 2018 à 28.291,20€. La location de la conciergerie apporte une entrée de +/- 4.024€/an. En 2018 il n'y a pas eu d'appel de fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité d'appeler les fonds de réserve à concurrence de 1.000€/trim (659 oui).

## **17) Règlement d'ordre intérieur**

La loi sur la copropriété a été une nouvelle fois modifiée. Les modifications concernent surtout le règlement de copropriété. Le syndic transmettra dans le courant de l'année 2019 les modifications qui devront être apportées au règlement de copropriété. Le sujet sera débattu lors de l'assemblée générale ordinaire suivante.

L'assemblée décide à l'unanimité d'accepter la méthodologie. (659 oui).

## **18) Renseignements divers**

Date de l'AG 2020 est fixée le 18 mars 2020

Le loquet de la porte en toiture sera réparé.

Porte de la chaudière : elle sera fermée à clef. Mme Chardon et M Perseval auront la clef.

L'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires étant épuisé, l'assemblée se clôture à 22h 45.

Le procès-verbal comprend 4 pages.

Fait à Schaerbeek, le 29 avril 2019.