



**Century 21  
Square Eugène Plasky, 97  
1030 Bruxelles**

**Concerne:** ACP Emeraude 66  
Av. de l'Emeraude, 66 – 1030 Schaerbeek  
**Vos ref :** Appartement Berghmans-Kort

Bruxelles, le lundi, 27 janvier 2020

Monsieur

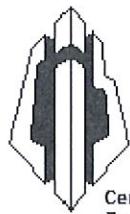
Suite à votre mail, vous trouverez ci-joint les renseignements demandés.

- Le fonds de roulement s'élève à 12.000€. Chaque propriétaire participe à ce fonds à hauteur des millièmes.
- A ce jour, l'association des copropriétaires n'a pas de dettes certaines envers les tiers.
- Le fonds de réserve au 31 mars 2019 s'élève à 30.301,85€ et appartient à la copropriété.
- Le propriétaire n'a pas de dettes envers la copropriété. Un décompte de charges devra encore être honoré sur base des relevés de compteurs à fournir au syndic. Il y a lieu de fournir la date exacte de passation des actes définitif et le relevé des compteurs.
- Il n'y a pas de procédures judiciaires en cours au sein de la copropriété.
- Vous trouverez en annexe les trois derniers PV d'assemblée générale, le décompte de charges des deux dernières années et le dernier bilan.
- Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure dans la copropriété.
- Pouvez-vous nous communiquer, dès qu'une vente du bien en question, l'identité exacte du nouvel acquéreur ainsi que la date précise de la mutation de la propriété et les éventuelles dispositions prises lors de la passation de l'acte.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



M. Powis  
Syndic Eco Fac  
IPI 105224



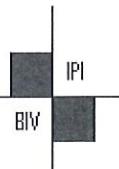
**SPRL ECO FAC BVBA**  
70, rue St. Henri - 1200 Bruxelles  
tél. 0475 74.24.67. - fax: 02 733.21.45  
CCB 068 2259130 27. RCB 596.528  
BCE: 0 456 394 007  
Expert CEJA: 816

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



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

BCE 0502.436.937

1

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) Tuyauterie
- 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 FernoX. La rénovation complète de l'installation sera discutée ultérieurement.  
(659 oui)

## 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.

**Procès-verbal  
de l'assemblée générale du 21 mars 2018  
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 mercredi 21 mars 2018 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) Terrasse arrière
- 9) Compteurs de chaleur
- 10) État des procédures judiciaires en cours.
- 11) Rapport des fournisseurs.
- 12) Budget
  - 12.1 Fonds de roulement
  - 12.2 Fonds de réserve
- 13) Appels de fonds
  - 13.1 Fonds de roulement
  - 13.2 Fonds de réserve
- 14) Règles d'usage en copropriété
- 15) Lecture et signature du procès-verbal de l'assemblée.

La réunion a débuté à 19h 12

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

Le bureau de l'assemblée est constitué des personnes suivantes

Président : M Stevenart

Assesseurs : Mme Ponti & Mme Cruyt

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  
10 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés et 710 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 de gros soucis. Le syndic a demandé l'intervention du fabricant des chaudières et l'installation est à nouveau pleinement opérationnelle. Le

chauffagiste en charge de l'entretien de la chaudière a aussi été changé afin d'avoir un chauffagiste en relation étroite avec le constructeur des chaudières.

Le problème des infiltrations en cave est résolu et conformément aux décisions de l'assemblée la société en charge de l'entretien de l'ascenseur est modifiée. Au 1 janvier 2018 c'est la société SD Lift qui effectue le travail.

Un appartement a changé de propriétaire. M Wuyts ayant vendu son appartement, la copropriété accueille M & Mme Perceval – Gobert nouveau propriétaires du 5<sup>ème</sup> gauche.

#### **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 1/1/2017 au 31/12/2017.

L'assemblée décide à unanimité d'approuver les comptes pour l'exercice 2017 (710 oui).

5.2 Approbation du bilan arrêté au 31/12/2017

L'assemblée décide d'approuver à l'unanimité le bilan arrêté au 31/12/2017 (710 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 (710 oui).

6.2 Décharge au commissaire aux comptes

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au commissaire aux comptes (710 oui).

6.3 Décharge au syndic

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au syndic (710 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 Wuyts.  
Appel à candidature est effectué

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer au conseil de copropriété les personnes suivantes :  
Mme Chardon-Berkat (710), Mme Cruyt (633 oui ; 77 abstentions), M Perseval suppléant (710 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 (710 oui).

### **7.3 Nomination du syndic**

L'assemblée décide à l'unanimité de reconduire le syndic Eco Fac dans ses fonctions (710 oui).

### **8) Terrasse arrière**

Parmi les terrasses arrière seul la terrasse du 1<sup>er</sup> droit présente des crevasses et ravinements importants du mortier de maçonnerie. Deux devis sont présentés aux copropriétaires.

L'assemblée décide à l'unanimité d'effectuer les travaux suivant l'offre de Rebeton (Rebeton 642, Euronet 68)

### **9) Compteurs de chaleur.**

La société Ista remplace de plus en plus les compteurs de relevé manuel par des compteurs permettant le relevé à distance (aussi bien les compteurs de chaleur que les compteurs d'eau). Les copropriétaires ont un comparatif des frais entre diverses sociétés. Le relevé électronique permet d'éviter les doubles passages et le retard dans la transmission des décomptes.

L'assemblée des copropriétaires décide de passer aux compteurs électroniques (chaleur & eau) en location Ista (oui ; 650, non : 60 Lenel)

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

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours concernant la copropriété

### **11) Rapport des fournisseurs**

Le rapport des fournisseurs est distribué aux copropriétaires.

### **12) 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 2016 et 2017 sont commentés. Le budget des dépenses extraordinaires est défini sur base des décisions qui seront prises en assemblée.

12.1 L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses courantes (710 oui).

12.2 L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses extraordinaires (710 oui).

### **13) Appels de fonds**

#### **13.1 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 (710 oui).

#### **13.2 Appel de fonds de réserve**

Le fonds de réserve s'élève au 31 décembre 2017 à 31.011,05€. La location de la conciergerie apporte une entrée de +/- 3.800€/an. En 2017 il n'y a pas eu d'appel de fonds de réserve.

L'assemblée décide à la majorité de ne plus appeler les fonds de réserve (60 oui ; 650 pas d'appel de fonds : Chardon, Kort Berghmans, Bertrand, Perseval, Stevenart, Cruyt, Dervaux, Ponti).

## **16) Règles d'usage en copropriété**

Il est demandé de sensibiliser les résidents à l'interdiction de fumer dans les communs et de ne pas jeter les mégots dehors (que ce soit sur le trottoir, l'aire de manœuvre des garages arrière ou encore sur le toit des voisins). Lors de la mise en location d'un appartement, le propriétaire doit remettre le règlement d'ordre intérieur et expliquer le fonctionnement du tri sélectif ainsi que les règles élémentaires de la vie en copropriété. Les bouteilles doivent être apportées à la bulle à verre.

L'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires étant épuisé, l'assemblée se clôture à 21 h 25.

Le procès-verbal comprend 4 pages.  
Fait à Schaerbeek, le 21 mars 2018.

**Procès-verbal  
de l'assemblée générale du 19 avril 2017  
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 mercredi 19 avril 2017 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) Problème de serrure.
- 9) Contrat d'entretien de l'ascenseur
- 10) Terrasses arrière
- 11) État des procédures judiciaires en cours.
- 12) Nettoyage en sous-sol
- 13) Rapport des fournisseurs.
- 14) Budget
  - 14.1 Fonds de roulement
  - 14.2 Fonds de réserve
- 15) Appels de fonds
  - 15.1 Fonds de roulement
  - 15.2 Fonds de réserve
- 16) Règles d'usage en copropriété.

La réunion a débuté à 19h 20

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

Le bureau de l'assemblée est constitué des personnes suivantes

Président : M Stevenart

Assesseurs : Mme Ponti & Mme Cruyt

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  
11 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés et 778 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 les dégâts résultant d'un la fuite dans la canalisation d'évacuation des salles de bains des appartements côté gauche ont été réparés et l'assurance est intervenue dans la réparation des dommages. Le toit a été entretenu et la copropriété a bénéficié de la réduction par l'exécution conjointe des travaux de toiture avec le 64. Une panne de l'ascenseur a nécessité le remplacement du rideau de cellules et a immobilisé l'ascenseur +/- deux semaines. Ce délai trop long pour la livraison du nouveau rideau de cellule entraîne la demande d'un autre prestataire pour l'entretien de l'ascenseur. Le point sera traité plus avant dans l'ordre du jour. Les égouts ont été curés en profondeur.

### **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 1/1/2016 au 31/12/2016.

L'assemblée décide à unanimité d'approuver les comptes pour l'exercice 2016 (778 oui).

5.2 Approbation du bilan arrêté au 31/12/2016

L'assemblée décide d'approuver à l'unanimité le bilan arrêté au 31/12/2016 (778 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 (778 oui).

6.2 Décharge au commissaire aux comptes

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au commissaire aux comptes (778 oui).

6.3 Décharge au syndic

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au syndic (778 oui).

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

7.1 Election du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété est actuellement composé de Mme Chardon-Berkat, Mme Cruyt et M Wuyts. Appel à candidature est effectué mais ne suscite aucune candidature.

L'assemblée décide à l'unanimité de nommer au conseil de copropriété les personnes suivantes : Mme Chardon-Berkat, Mme Cruyt et M Wuyts (778 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 (778 oui).

### 7.3 Nomination du syndic

L'assemblée décide à l'unanimité de reconduire le syndic Eco Fac dans ses fonctions (701 oui, 77 abstentions).

## 8) Problème de serrure

Dans un premier temps le cylindre de la serrure de la 1<sup>ère</sup> porte d'entrée de l'immeuble était usé. Le syndic a changé le cylindre. Peu de temps après le mécanisme de la serrure présentait des dysfonctionnements et donc il a aussi été remplacé. Actuellement la porte ferme correctement et peut être ouverte sans problème, si bien que le point n'appelle plus de commentaires.

## 9) Contrat d'entretien de l'ascenseur.

La société Koné n'assure pas l'entretien de l'ascenseur comme les résidents de la copropriété l'entendent. Les copropriétaires ont reçu copie de plusieurs offres d'entretien de l'ascenseur.

L'assemblée des copropriétaires décide de renoncer au contrat Koné et mandate le conseil de copropriété pour choisir le nouveau prestataire de service. (574 oui, 204 abstentions).

## 10) Terrasses arrière

Il faudra prévoir un sondage des maçonneries et voir si des travaux sont à effectuer

L'assemblée des copropriétaires décide à l'unanimité de sonder la maçonnerie et d'effectuer les travaux urgent si nécessaire. Un rapport sera établi et discuté lors de l'assemblée suivante (778 oui).

## 11) Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours concernant la copropriété

## 12) Nettoyage en sous-sol

Il avait été demandé au nettoyeur de nettoyer derrière les poubelles jaunes afin d'éliminer les traces noires sur le mur. Le problème était plus complexe car ces traces résultent de canalisations cachées derrière le mur. La canalisation est réparée et un regard a été aménagé pour permettre un contrôle plus aisés. La peinture du mur sera effectuée, mais le sinistre ne sera pas déclaré à l'assurance si les frais de peinture & recherche de fuite sont presque équivalents à la franchise.

## 13) Rapport des fournisseurs

Le rapport des fournisseurs est distribué aux copropriétaires.

## 14) 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 2016 et 2015 sont commentés. Le budget des dépenses extraordinaires est défini sur base des décisions qui seront prises en assemblée.

14.1 L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses courantes (778 oui).

14.2 L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le budget des dépenses extraordinaires (778 oui).

### **15) Appels de fonds**

#### 15.1 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 (778 oui).

#### 15.2 Appel de fonds de réserve

Le fonds de réserve s'élève au 31 décembre 2016 à 27.526,32€. La location de la conciergerie apporte une entrée de +/- 3.800€/an. En 2016 les fonds appelés par trimestre étaient de 600€.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne plus appeler les fonds de réserve (778 oui).

### **16) Règles d'usage en copropriété**

Il est demandé de sensibiliser les résidents à l'interdiction de fumer dans les communs et de ne pas jeter les mégots dehors (que ce soit sur le trottoir, l'aire de manœuvre des garages arrières ou encore sur le toit des voisins)

L'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires étant épuisé, l'assemblée se clôture à 21 h.

Le procès-verbal comprend 4 pages.

Fait à Schaerbeek, le 19 avril 2017.

Date/datum	N°	Montant/bedrag	Libellé/beschrijving		
<b>A. Commun général</b>		<b>total:</b>	<b>15224,39</b>	<b>:totaal</b>	
<b>Gemeenschappelijke kosten</b>					
				L=locataire/huurder P=propriétaire/eigenaar	
Syndic/syndicus					
61300	23-janv.-19	7	353,74	syndic janvier	P
61300	25-févr.-19	16	353,14	syndic février	P
61300	26-mars-19	24	349,93	syndic mars	P
61300	25-avr.-19	33	351,8	syndic avril	P
61300	22-mai-19	41	354,41	syndic mai	P
61300	25-juin-19	48	352,77	syndic juin	P
61300	26-juil.-19	59	351,5	syndic juillet	P
61300	22-août-19	70	350,83	syndic août	P
61300	24-sept.-19	78	351,8	syndic septembre	P
61300	21-oct.-19	88	350,9	syndic octobre	P
61300	23-nov.-19	97	347,39	syndic novembre	P
61300	23-déc.-19	103	348,66	syndic décembre	P
Conciergerie et frais divers / concierge en andere kosten					
61601	18-avr.-19	31	29,56	convocation AG	P
nettoyage / schoonmaak					
61050	25-janv.-19	6	463,02	nettoyage janvier	L
61050	21-févr.-19	15	456,61	nettoyage février	L
61050	22-mars-19	23	456,61	nettoyage mars	L
61054	03-mai-19	27	36,3	Bruxelles propreté	L
61050	19-avr.-19	32	501,01	nettoyage avril	L
61054	16-mai-19	38	36,3	Bruxelles propreté	L
61050	24-mai-19	40	456,61	nettoyage mai	L
61050	22-juin-19	47	456,61	nettoyage juin	L
61050	25-juil.-19	58	456,61	nettoyage juillet	L
61054	22-août-19	66	36,3	Bruxelles Propreté	L
61050	26-août-19	69	456,61	nettoyage août	L
61050	24-sept.-19	77	456,61	nettoyage septembre	L
61054	20-oct.-19	85	36,3	Bruxelles Propreté	L
61050	24-oct.-19	87	456,61	nettoyage octobre	L
61050	26-nov.-19	96	466,29	nettoyage novembre	L
entretien et réparation / onderhoud en herstelling					
61077	28-mai-19	39	213,06	serrure porte ascenseur	P
61032	14-nov.-18	50	312,7	entretien égouts	L
61077	05-nov.-19	89	424	réparation fuite balcon	P

**Listing des frais**

exercice: 2019

**ACP Emeraude 66**

Date 27-janv.-20

61077	08-nov.-19	101	1396,02	réparation fuite colonne commune électricité des communs / elektriciteit gemeenschapelijke delen	P
61210	13-janv.-19	5	11,65	régularisation électricité commun	L
61210	05-févr.-19	10	85	électricité février commun	L
61210	05-mars-19	18	85	électricité mars commun	L
61210	05-avr.-19	28	85	électricité commun avril	L
61210	05-mai-19	35	85	électricité commun mai	L
61210	05-juin-19	44	85	électricité commun juin	L
61210	05-juil.-19	52	85	électricité commun juillet	L
61210	31-juil.-19	57	-299,32	régularisation électricité commun	L
61210	05-août-19	63	36	électricité commun août	L
61210	05-sept.-19	73	36	électricité commun septembre	L
61210	05-oct.-19	80	36	électricité commun octobre	L
61210	05-nov.-19	92	36	électricité commun novembre	L
61210	05-déc.-19	98	36	électricité commun décembre	L
				assurance / verzekering	
61470	30-août-19	68	363	recherche de fuite	P
61401	06-déc.-19	102	2638,45	assurance incendie	P

B. Ascenseur	total:	1986,94	:totaal	Lift
--------------	--------	---------	---------	------

61211	10-janv.-19	4	101,92	régularisation électricité force motrice	L
61211	05-févr.-19	11	85	électricité février force motrice	L
61211	05-mars-19	19	85	électricité mars force motrice	L
61010	15-mars-19	21	142,31	contrôle ascenseur	L
61211	05-avr.-19	29	85	électricité force motrice avril	L
61211	05-mai-19	36	85	électricité force motrice mai	L
61211	05-juin-19	43	85	électricité force motrice juin	L
61211	05-juil.-19	53	85	électricité force motrice juillet	L
61211	27-mai-19	56	360,4	régularisation électricité force motrice	L
61211	05-août-19	62	146	électricité force motrice août	L
61211	05-sept.-19	74	146	électricité force motrice septembre	L
61211	05-oct.-19	82	146	électricité force motrice octobre	L
61211	05-nov.-19	91	146	électricité force motrice novembre	L
61010	19-nov.-19	94	142,31	contrôle ascenseur	L
61211	05-déc.-19	100	146	électricité force motrice décembre	L

C. chauffage	total:	12181,16	:totaal	Verwarming
--------------	--------	----------	---------	------------

61220	05-janv.-19	2	332	gaz janvier	L
-------	-------------	---	-----	-------------	---

ACP Emeraude 66

2.2

Syndic ECO FAC Syndicus

**Listing des frais**

exercice: 2019

**ACP Emeraude 66**

Date 27-janv.-20

61220	10-janv.-19	3	365,6	régularisation gaz	L
61220	05-févr.-19	12	332	gaz février	L
61039	08-févr.-19	13	1215,82	remplacement circulateur chauffage	P
61031	11-févr.-19	14	147,87	détartrage échangeur	L
61220	05-mars-19	20	332	gaz mars	L
61220	05-avr.-19	30	332	gaz avril	L
61220	05-mai-19	34	332	gaz mai	L
61220	05-juin-19	42	332	gaz juin	L
61220	05-juil.-19	54	332	gaz juillet	L
61220	05-août-19	61	912	gaz août	L
61220	05-août-19	64	3567,87	régularisation gaz	L
61220	05-sept.-19	75	912	gaz septembre	L
61220	05-oct.-19	81	912	gaz octobre	L
61220	05-nov.-19	90	912	gaz novembre	L
61220	05-déc.-19	99	912	gaz décembre	L

C. eau	total:	2297,31	:totaal	Water
--------	--------	---------	---------	-------

61202	19-juin-19	46	236,25	sel adoucisseur	L
61038	02-août-19	60	951,48	relevé des compteurs	L
61200	12-août-19	65	460,27	eau	L
61039	07-oct.-19	83	183,43	entretien adoucisseur	L
61200	12-nov.-19	93	465,88	eau	L

D. frais privé	total:	1965,68	:totaal	privé kosten
----------------	--------	---------	---------	--------------

61140	04-févr.-19	8	6,55	recommandé frais privé	P	131
61140	04-févr.-19	9	120	renseignement notaire frais privé	P	141
61140	01-mars-19	17	38,01	plaquette d'identification frais privé	L	091
61140	20-mars-19	22	120	renseignement notaire frais privé	P	141
61140	31-mars-19	25	100	partage des frais frais privatif	P	141
61140	17-mai-19	37	22,5	clef frais privé	P	052
61140	05-juin-19	45	120	renseignement notaire frais privé	P	062
61140	16-juil.-19	55	120	renseignement notaire frais privé	P	143
61251	27-août-19	67	381,6	plomberie frais privé	L	103
61140	04-sept.-19	71	120	renseignement notaire frais privé	P	143
61140	04-sept.-19	72	120	renseignement notaire frais privé	P	063
61140	18-sept.-19	76	8,55	recommandé frais privé	P	133
61251	08-oct.-19	84	238,3	frais privatif problème ascenseur	L	144
61251	24-oct.-19	86	38,01	plaquettes nominatives frais privé	L	144

ACP Emeraude 66

2.3

Syndic ECO FAC Syndicus

**Listing des frais**

exercice: 2019

**ACP Emeraude 66**

Date 27-janv.-20

61140	29-oct.-19	95	412,16	compteurs Ista frais privé	P	144
-------	------------	----	--------	----------------------------	---	-----

<b>Total du trimestre:</b>	<b>37655,48</b>
----------------------------	-----------------

<b>E. travaux</b>	<b>total:</b>	<b>651,90</b>	<b>:totaal</b>	<b>werken</b>
-------------------	---------------	---------------	----------------	---------------

61066	05-août-19	51	651,9	nettoyage conduites chauffage	P
-------	------------	----	-------	-------------------------------	---

<b>F. appel de fonds</b>	<b>total:</b>	<b>4000,00</b>	<b>:totaal</b>	<b>fonds oproep</b>
--------------------------	---------------	----------------	----------------	---------------------

16211	31-mars-19	26	1000	appel de fonds réserve	P
-------	------------	----	------	------------------------	---

16211	30-juin-19	49	1000	appel de fonds 2ème trimestre	P
-------	------------	----	------	-------------------------------	---

16211	30-sept.-19	79	1000	appel de fonds réserve 3ème trimestre	P
-------	-------------	----	------	---------------------------------------	---

16211	31-déc.-19	104	1000	appel de fonds 4ème trimestre	P
-------	------------	-----	------	-------------------------------	---

<b>mouvement fonds réserve:</b>	<b>3348,10</b>
---------------------------------	----------------

**Association des copropriétaires**  
**Résidence Emeraude**

**Mede eigendom Emeraude**

<b>Fonds de réserve</b>	<b>Reserve fonds</b>
solde trimestre précédent	33.670,97 €
appel de fonds	1.000,00 €
loyer conciergerie	1.005,99 €
frais & intérêt dépôt	1,54 €
travaux	kosten & interesten déposit werken
transfert fonds roulement	werkingsfonds storting
arrondi répartition	0,05 €
nouveau solde	35.678,55 €
	<b>nieuwe saldo</b>

**Bilan du  
Balans van 4 / 2019**

**Actif**

compte courant 068-63	9.366,17 €	Bank 068-63
compte dépôt 088-18	23.582,41 €	Deposit 088-18
charges du trimestre à répartir	12.226,71 €	te verdelen kosten van de trimester
indemnité à recevoir	158,92 €	vergoeding te verkrijgen
dû par les propriétaires	2.450,21 €	nog te betalen door de eigenaars
stock de clefs	27,47 €	sleutels stock
fournisseurs	306,66 €	leveranciers

Total: **48.118,55 € : Totaal**

**Passif**

Fonds de roulement	12.000,00 €	werkingsfonds
Fonds de réserve	35.678,55 €	reserve fonds
caution extincteur	350,00 €	brandblusser waarborg
Fournisseurs	- €	leveranciers
solde propriétaires	- €	saldo eigenaar
Stock de clefs	90,00 €	sleutels

Total: **48.118,55 € : Totaal**

Date/datum	N°	Montant/bedrag	Libellé/beschrijving	Gemeenschappelijke kosten	
			A. Commun général	total: 15345,70 :totaal	
<b>Syndic/syndicus</b>					
61300	22-janv.-18	9	346,73 syndic janvier		P
61300	26-févr.-18	16	345,58 syndic février		P
61300	26-mars-18	23	347,28 syndic mars		P
61300	23-avr.-18	31	347,08 syndic avril		P
61300	28-mai-18	38	348,03 syndic mai		P
61300	25-juin-18	44	347,83 syndic juin		P
61300	23-juil.-18	53	350,88 syndic juillet		P
61300	23-août-18	63	350,33 syndic août		P
61300	24-sept.-18	71	348,23 syndic septembre		P
61300	24-oct.-18	82	348,23 syndic octobre		P
61300	26-nov.-18	90	346,53 syndic novembre		P
61300	19-déc.-18	99	346,13 syndic décembre		P
<b>Conciergerie et frais divers / concierge en andere kosten</b>					
61470	10-janv.-18	2	395 recherche de fuite		P
61611	02-mars-18	17	25,27 convocation AG		P
31201	31-oct.-18	75	0 49,97€ stock de clefs		P
<b>nettoyage / schoonmaak</b>					
61054	17-janv.-18	6	36,3 Bruxelles propreté		L
61050	25-janv.-18	8	447,65 nettoyage janvier		L
61050	21-févr.-18	15	447,65 nettoyage février		L
61054	26-mars-18	18	36,3 Bruxelles propreté		L
61050	23-mars-18	22	447,65 nettoyage mars		L
61050	23-avr.-18	30	447,65 nettoyage avril		L
61050	16-mai-18	37	447,65 nettoyage mai		L
61050	25-juin-18	43	447,65 nettoyage juin		L
61054	20-juin-18	50	36,3 Bruxelles Propreté		L
61050	25-juil.-18	52	447,65 nettoyage juillet		L
61054	11-sept.-18	58	36,3 Bruxelles propreté		L
61050	27-août-18	62	452,49 nettoyage août		L
61050	26-sept.-18	70	447,65 nettoyage septembre		L
61050	23-oct.-18	81	447,65 nettoyage octobre		L
61054	13-nov.-18	84	36,3 Bxl propreté		L
61050	21-nov.-18	89	457,33 nettoyage novembre		L
61050	17-déc.-18	98	447,65 nettoyage décembre		L
<b>entretien et réparation / onderhoud en herstelling</b>					

61039	27-janv.-18	7	456,07	réparation sterlput	P
61039	21-févr.-18	14	4047,45	réparation chaudière	P
61039	18-mai-18	36	-4047,45	remboursement facture travaux chaudières	P
61077	30-août-18	59	259,7	réparation ouvre-porte	P
61077	12-sept.-18	64	397,5	remplacement vitre porte d'entrée	P
61077	19-sept.-18	69	121,9	sécurisation porte d'entrée	P
61039	30-août-18	72	94,87	réparation plomberie	P
61032	17-mai-18	73	312,7	entretien des égouts	L
61077	04-oct.-18	74	183,43	entretien adoucisseur d'eau	L
61039	03-déc.-18	91	144,83	réparation décharge commune	P
61077	10-déc.-18	92	265	curage décharge salle de bain	L
électricité des communs / elektriciteit gemeenschapelijke delen					
61210	14-janv.-18	4	30	électricité janvier commun	L
61210	14-févr.-18	11	30	électricité février commun	L
61210	14-mars-18	21	30	électricité mars commun	L
61210	15-avr.-18	27	30	électricité avril commun	L
61210	14-mai-18	33	30	électricité mai commun	L
61210	14-juin-18	42	30	électricité juin communs	L
61210	08-juil.-18	47	41,3	électricité commun juillet	L
61210	15-août-18	56	33	électricité commun août	L
61210	16-sept.-18	65	33	électricité commun septembre	L
61210	14-oct.-18	76	33	électricité octobre commun	L
61210	14-nov.-18	87	33	électricité novembre commun	L
61210	16-déc.-18	95	33	électricité commun décembre	L
assurance / verzekering					
61401	12-déc.-18	93	2562,45	assurance incendie	P

B. Ascenseur	total:	2398,14	:totaal	Lift
--------------	--------	---------	---------	------

61211	14-janv.-18	5	105	électricité janvier force motrice	L
61211	14-févr.-18	12	105	électricité février force motrice	L
61010	20-févr.-18	13	134,14	contrôle ascenseur	L
61211	14-mars-18	20	105	électricité mars force motrice	L
61211	15-avr.-18	26	105	électricité avril force motrice	L
61211	14-mai-18	34	105	électricité mai force motrice	L
61211	14-juin-18	41	105	électricité juin force motrice	L
61211	08-juil.-18	46	82,4	électricité force motrice juillet	L
61010	20-juil.-18	51	138,16	contrôle ascenseur	L
61211	15-août-18	57	108	électricité force motrice août	L

**Listing des frais**

exercice: 2018

**ACP Emeraude 66**

Date 27-janv.-20

61211	16-sept.-18	66	108	électricité force motrice septembre	L
61211	14-oct.-18	78	108	électricité force motrice octobre	L
61011	19-oct.-18	80	873,44	entretien ascenseur	L
61211	14-nov.-18	85	108	électricité novembre force motrice	L
61211	16-déc.-18	96	108	électricité force motrice décembre	L

C. chauffage	total:	10242,69	:totaal	Verwarming
--------------	--------	----------	---------	------------

61220	14-janv.-18	3	755	gaz janvier	L
61220	14-févr.-18	10	755	gaz février	L
61220	14-mars-18	19	755	gaz mars	L
61220	15-avr.-18	28	755	gaz avril	L
61220	14-mai-18	35	755	gaz mai	L
61220	14-juin-18	40	755	gaz juin	L
61039	02-juil.-18	45	392,2	entretien des chaudières	L
61220	15-juil.-18	48	755	gaz juillet	L
61220	29-juil.-18	49	-96,13	régularisation gaz	L
61220	15-août-18	55	749	gaz août	L
61038	30-août-18	60	916,62	location compteurs chauffage	L
61220	16-sept.-18	67	749	gaz septembre	L
61220	14-oct.-18	77	749	gaz octobre	L
61220	14-nov.-18	86	749	gaz novembre	L
61220	16-déc.-18	94	749	gaz décembre	L

C. eau	total:	1940,00	:totaal	Water
--------	--------	---------	---------	-------

61200	08-janv.-18	1	307,89	eau	L
61200	08-mai-18	32	298,68	eau	L
61200	08-août-18	54	296,07	eau	L
61038	30-août-18	61	741,29	relevé des compteurs	L
61200	08-nov.-18	83	296,07	eau	L

D. frais privé	total:	965,68	:totaal	privé kosten
----------------	--------	--------	---------	--------------

61140	18-avr.-18	24	38,01	plaquettes d'identification frais privé	P	052
61140	19-avr.-18	25	30	clé frais privé	P	052
61251	19-avr.-18	29	30	clé frais privé	L	092
61140	17-sept.-18	68	132,5	contrôle parlophone frais privé	P	083
61251	05-oct.-18	79	60,01	visite supplémentaire frais privé	L	064
61251	05-oct.-18	79	60	visite supplémentaire frais privé	L	094

**Listing des frais**

exercice: 2018

**ACP Emeraude 66**

Date 27-janv.-20

61140	30-nov.-18	88	515,16	remplacement vannes frais privé	P	054
61140	28-nov.-18	100	100	décompte charge frais privé	P	144

**Total du trimestre:** 30892,21

E. travaux	total:	6762,80	:totaal	werken
------------	--------	---------	---------	--------

61066	18-mai-18	36	3545,7	travaux chaudières au fonds de réserve	P	
61066	31-mai-18	39	2183,6	réparation terrasse arrière	P	
61039	31-déc.-18	97	1033,5	réparation chaudière à charge fds réserve	P	

F. appel de fonds	total:	-6762,80	fonds oproep
-------------------	--------	----------	--------------

**mouvement fonds réserve:** -6762,80

ACP Emeraude 66

2.4

Syndic ECO FAC Syndicus