

Association des Copropriétaires  
Résidence «EMERAUDE 2»  
Avenue de l'Emeraude 56-58  
1030 Bruxelles  
BCE: 0844.800.714

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 30 septembre 2019 à 18h00

Tenue dans le bureau Couet & Associés situé Avenue Charbo, 6 à 1030 Bruxelles  
- Prise des présences à partir de 17h45 -

1. Validité de l'assemblée générale
2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue
3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
5. Comptabilité :
  - a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
  - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue
  - c. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue
  - d. Etat des arriérés de charges
    - i. Dossier STLT (C/O Mr Morin) ; informations et décision – majorité absolue
    - e. Rappel de la clause pénale votée lors de l'assemblée générale du 13 septembre 2011.
6. Procédures judiciaires en cours (néant)
7. Sinistres
  - a. Etat des sinistres en cours
  - b. Remplacement de la descente d'eau pluviale (56) causant des infiltrations dans les appartements de droite du 56, majorité 2/3.
  - c. Informations infiltrations garage Madame Alcala (Emeraude 1)
  - d. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier)
  - e. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré
8. Décharges et quitus - majorité absolue
  - a. Conseil de Copropriété
  - b. Commissaire aux comptes
  - c. Syndic pour sa gestion
9. Elections - majorité absolue
  - a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité des ¾
  - b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue
  - c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
10. Révision des quotités et de la répartition des charges liés au lot appartenant à STLT (C/O Mr Morin) (RDC-ARRIERE)
  - a. Informations quant aux quotités attribuées au lot appartenant à STLT (C/O Mr Morin) (RDC-ARRIERE)

- b. Détermination de nouvelles clés de répartition pour le lot appartenant à STLT (C/O Mr Morin) (RDC-ARRIERE) ; majorité 4/5<sup>ème</sup>

**11. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider – majorité absolue**

- Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis
- Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert
- Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes
- Validation globale du ROI actualisé conformément à la loi du 18 juin 2018

**12. Adaptation des statuts à la nouvelle loi du 18 juin 2018 – majorité absolue**

- Mandat éventuel à un juriste/notaire pour l'adaptation des statuts
- Financement

**13. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire**

- Demande de Mr Desmidt :
  - Chauffage : mise en place de vannes d'isolation ou de collecteurs pour offrir plus de flexibilité aux occupants et faire face aux éventuelles urgences.
- Demande de Madame Clément de Cléty :
  - Placement de filet contre les pigeons en haut des aéras séparant le 56 et le 58

**14. Examen du bail de location de l'ancienne conciergerie, informations et décision – majorité des 2/3**

**15. Répartition entre Emeraude 1 et Emeraude 2 des loyers percus dans le cadre de la location de la loge (ancienne conciergerie), informations et décision – majorité des 4/5<sup>ème</sup>**

**16. Travaux et financements - majorité des 2/3**

- Plan pluriannuel des éventuels travaux – proposition audit
- Remplacement porte coulissante accès caves
- Placement d'une porte d'accès aux garages du rez-de-chaussée
- Placement d'une porte d'accès aux garages du sous-sol
- Remplacement pieds de colonne de deux décharges eaux usées endommagées
- Nettoyage des conduits d'aération des cuisines

**17. Budget - majorité absolue**

- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
  - Mise en concurrence du contrat d'assurance
    - Proposition de remplacement de la compagnie d'assurance – Majorité absolue
    - Proposition de remplacement du courtier de la copropriété – Majorité absolue
- Présentation et validation des budgets de dépenses courantes
- Fonds de roulement
- Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

**18. Mandats - majorité absolue**

- Inscription contrat cadres - mandat au syndic
- Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété
- Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

**19. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue**

**20. Service Conciergerie – accord appel aux services d'une société détenue par le syndic**

\*\*\*\*\*

**1. Validité de l'assemblée générale**

22 Copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés.

6850 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

**2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue**

À l'unanimité Madame Decocq est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

**3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue**

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 21 septembre 2020, même endroit, même heure. La deuxième quinzaine de septembre est maintenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.

**4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**

Le syndic a repris la gestion de la copropriété au 15 novembre 2018. La reprise des documents a été effectuées par les membres du conseil de copropriété. Ces documents nous ont été transmis fin novembre 2018. Suite à sa reprise, le syndic a du procédé au rattachement du numéro BCE de la copropriété au syndic.

Le syndic informe l'assemblée qu'il a rencontré des problèmes pour la reprise des mandats sur les comptes de la copropriété. Les délais de reprise ont été anormalement long et cela a bloqué le paiement des factures et l'avancement de certains dossiers.

Le syndic expose que les décisions suivantes prises lors de l'assemblée générale du 26 septembre 2018 ont été réalisées notamment :

L'assemblée avait demandé le remplacement des lampes par du LED et de la minuterie défectueuse, le placement d'une minuterie en chaufferie et le remplacement du néon défectueux pour l'accès aux garages. La société Van Gheluwe a procédé au remplacement des minuteries pour les entrées 56 et 58 ainsi qu'au remplacement de certains boutons poussoirs (caves et rdc 58). L'électricité a été vérifiée et le néon menant aux garages remplacés. Le syndic a demandé un devis pour le placement d'une minuterie en chaufferie (525,00€ HTVA). Cependant, le conseil de copropriété a jugé qu'il n'était plus nécessaire de procédé à ce travail puisque le syndic a procédé à une réparation au niveau du pêne de la porte de la chaufferie. Celle-ci est désormais fermée à clé.

Le conseil de copropriété demande un inventaire du stock de lampes LED fournies pas la société de nettoyage.

L'assemblée avait demandé une pluralité de devis pour le remplacement de la porte coulissante menant des caves aux garages. Le sujet sera abordé au point 16.b.

L'assemblée avait demandé qu'une commande de plusieurs clés des locaux à vélos soit effectuée. Le syndic informe l'assemblée qu'il a procédé à une commande de ces clés et qu'il en reste un

certain nombre en stock. Les copropriétaires, qui désire en recevoir une, peuvent transmettre leur demande par mail au syndic.

Le syndic a mis à jour la liste des badges. Le syndic a constaté suite à cela que deux badges sont manquants (n° 78700-5132 et n° 78700-5134). Le syndic ne sait pas à qui ces badges ont été attribués. Ces badges ne sont pas dans le stock en possession du syndic. L'assemblée demande que ces deux badges soient neutralisés.

L'assemblée avait demandé le placement d'une porte et une grille au niveau des entrées menant aux garages. La copropriété Emeraude 1 n'a pas pu se prononcer sur le sujet lors de l'AGO de 2018. Le point a été mis à l'ordre du jour de leur prochaine assemblée générale (octobre 2019). Le syndic a également inscrit ce point à l'ordre du jour de cette assemblée générale. En effet, aucune décision précise n'avait été prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 26-09-2018 (pas de budget voté, pas de devis précis). Le sujet sera abordé au point 16.c et 16.d.

L'assemblée avait demandé la réparation des décharges des eaux usées endommagées au sous-sol. Le syndic a également inscrit ce point à l'ordre du jour de cette assemblée générale. En effet, aucune décision précise n'avait été prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 26-09-2018 (pas de budget voté, pas de devis précis). Le sujet sera abordé au point 16.e.

Le syndic informe l'assemblée qu'il a effectué les vérifications demandées dans le cadre de l'octroi de la prime énergie relative au remplacement de la chaudière. Le montant octroyé correspondait bien au montant versé par Bruxelles environnement sur le compte de la copropriété. Cependant, le montant déclaré à Bruxelles Environnement pour l'octroi de la prime énergie (44.346,55 €) était inférieur au total des factures payées (67.043,30 €). Le délai pour les recours est de 1 mois après la réception de la lettre d'octroi de la prime. Etant donné que la lettre de Bruxelles environnement date du 14 mai 2018, la copropriété avait jusqu'au 14 juin 2018 pour introduire un recours.

L'assemblée avait également demandé le nettoyage des conduits d'aération situés au niveau des cuisines. Le sujet sera abordé au point 16.f.

Suivi technique annuelle,

Un débouchage du sterfput au niveau du local des compteurs a été commandé.

Le curage général des égouts et des colonnes cuisines a été effectué en mars 2019.

Le syndic a procédé à la mise à jour du R.O.I. de la copropriété. Le sujet sera abordé au point 11.

Le syndic a organisé une vidange de l'installation de chauffage dans le cadre de travaux privatif en janvier 2019. Un courrier concernant les travaux privatifs de chauffage éventuels a été envoyé à tous les copropriétaires afin de grouper les demandes sur une intervention. Seul un propriétaire a répondu favorablement à ce courrier. La vidange de l'installation n'a pas encore pu avoir lieu. En effet, le syndic ne reçoit aucun retour de la société Cozie pour la programmation des travaux. Le

syndic envoi ce type de courrier annuellement afin de synchroniser les interventions privatives et limiter les vidanges de l'installation de chauffage.

Une analyse des raisons de contestation des charges de Mr Morin a été effectuée. Ce point sera abordé lors de cette réunion.

Le syndic passe la parole aux membres du conseil de copropriété.

##### 5. Comptabilité :

###### a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Messieurs Filleul, Nolf et Failla se sont chargé de la vérification des comptes et font rapport à l'assemblée. Le rapport du collège des commissaires aux comptes sera annexé au présent procès-verbal.

###### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par les Commissaires aux comptes, l'assemblée ne souhaite pas approuver les comptes établis pour la période du 01/07/2018 au 30/09/2018 et ne donne pas décharge au syndic SGIS pour la tenue de la comptabilité de cette période.

A l'unanimité, l'assemblée souhaite approuver les comptes établis pour la période du 01/10/2018 au 30/06/2019 et donne décharge au syndic pour la tenue de la comptabilité de cette période sous réserve des corrections à effectuer qui sont indiquées dans le rapport du collège des commissaires aux comptes.

###### c. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue

Le syndic fait part à l'assemblée que le bilan comptable au 30 juin 2019 présente certains postes ouverts qui pourrait faire l'objet d'un apurement :

- Les postes 415 concernant d'anciens copropriétaires :

Ancien copropriétaire - CARIAT Nicolas présente un solde débiteur ouvert de 0,02€.

Ancien copropriétaire - JANSEN présente un solde débiteur ouvert de 3,40€.

Ancien copropriétaire - MODAVE présente un solde créditeur ouvert de 5,00€.

Aux vues des montants très bas, l'assemblée décide d'apurer le solde de ces postes (1,58€) au profit de la copropriété en charges courantes.

Pour les postes suivantes, le syndic propose soit d'apurer le solde de ces postes soit de tous les regrouper dans un seul poste comptable afin de permettre une meilleure lecture du bilan :

Ancien copropriétaire - DEMAINVES / François de Jaeghen présente un solde débiteur ouvert de 98,33€.

Ancien copropriétaire - GARDE présente un solde débiteur ouvert de 717,33€.

Ancien copropriétaire - HONORE Alexandre présente un solde débiteur ouvert de 300,27€.

Ancien copropriétaire - OZCERI présente un solde débiteur ouvert de 202,25€.

Ancien copropriétaire - MICHELS Brigitte présente un solde créditeur ouvert de 432,73€.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour remettre les coordonnées des personnes concernées par ces postes (anciens propriétaires). Dans le cas où le syndic ne parviendrait pas à récupérer certains montants, l'assemblée décide d'apurer le solde de ces postes à charge de la copropriété en charges courantes sous réserve de l'accord du conseil de copropriété.

- **Poste 4994 :**

Ce poste ouvert au bilan reprend les arrondis créditeurs (0,07€).

L'assemblée décide d'apurer ce poste au profit de fonds de réserve immeuble.

d. **Etat des arriérés de charges**

Le syndic fait part à l'assemblée du tableau des comptes copropriétaires à ce jour.

Seul la SPRL STLT présente un arriéré important de 3.464,65€.

La procédure d'envoi de rappel de paiement a été suivie, sans succès à ce jour.

ii. **Dossier STLT (C/O Mr Morin) ; informations et décision – majorité absolue**

Le syndic informe l'assemblée générale que Me De Bonhome (avocat de la SPRL STLT) a rédigé un courrier recommandé dans lequel il l'informe que : « *Toutefois, tel que toujours précisé, ma cliente ne conteste pas devoir participer aux frais généraux de l'immeuble mais uniquement pour certaines parties telles que l'assurance du bâtiment, l'entretien de la toiture, etc. mais pas pour l'intégralité des charges et surtout pas pour des parties de l'immeuble dont elle n'est pas propriétaire* ».

Le syndic rappel que les charges sont dues jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé avec la copropriété ou qu'un juge statue sur le dossier. En effet, le syndic rappel qu'il doit appliquer les clés de répartition des charges prévues dans les statuts de la copropriété.

Le syndic informe l'assemblée qu'il a demandé à l'avocat de Mr Morin de lui remettre une proposition de modification des clés de répartition à présenter lors de l'assemblée générale. Le syndic n'a à ce jour reçu aucune proposition de modification des clés de répartition de la part de Me de Bonhome.

Me De Bohome a transmis un courrier recommandé au syndic en date du 12 septembre 2019. Dans ce courrier, Me De Bohome stipule qu'à l'issue de la décision prise lors de l'assemblée générale de 2017, les copropriétaires avaient demandé au syndic d'examiner certains points tels que la question du raccordement du chauffage, de l'électricité, ...

Le syndic précise qu'il n'a connaissant d'aucune décision d'assemblée générale mandatant le syndic pour une telle mission.

Le syndic rappel que ces modifications proviennent de la division d'un appartement (RDC-58) suivant acte entre propriétaires et du rattachement de la partie arrière de l'appartement RDC-58 avec l'appartement du RDC droit de Emeraude 1 suivant acte entre propriétaires.

Dans ces circonstances, si Mr Morin conteste certains frais qui lui sont imputés selon les statuts de la copropriété, il doit entreprendre les démarches nécessaires pour la mise à jour des statuts des deux copropriétés (Emeraude 1 et Emeraude 2).

Le syndic rappel à l'assemblée l'historique des décisions prises par l'assemblée générale dans le cadre de ce dossier :

Lors de l'assemblée générale du 19 septembre 2017, Mr Morin, représenté par Me De Bonhome a fait la demande suivante à la copropriété : « *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)* » A l'unanimité, l'assemblée générale a décidé de surseoir au vote de la résolution.

Ce point a donc été reporté lors de l'assemblée générale du 26 septembre 2018. Il a été indiqué dans le procès-verbal de cette assemblée « *Lorsque l'avocat de la partie adverse sera mis au courant du dossier, une concertation sera engagée entre la copropriété et Monsieur Morin* ». A ce jour, aucune concertation n'a été engagées entre la copropriété Monsieur Morin.

Le syndic précise que dans ce dossier, il faut distinguer deux volets :

Le premier étant la récupération des arriérés et le second étant la mise à jour des statuts de la copropriété et l'éventuelle modification des clés de répartition. La seconde partie sera abordée au point 10 et 12.

En ce qui concerne la récupération des arriérés de charges, le syndic informe l'assemblée qu'il est possible d'intenter une procédure judiciaire à l'encontre de la SPRL STLT dans le but de récupérer les arriérés.

A l'unanimité, l'assemblée décide de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour choisir un avocat représentant la copropriété dans le but de récupérer les arriérés de charges dus par la SPRL STLT.

e. Rappel de la clause pénale votée lors de l'assemblée générale du 13 septembre 2011.

Le syndic rappel la clause pénale votée lors de l'assemblée générale du 13 septembre 2011. « *Tout décompte de charge non payé un mois après la date d'envoi de celui-ci entraînera de plein droit et sans mise en demeure l'exigibilité à charge du propriétaire détaillant d'une indemnité irrévocable de 10% du montant dû et d'intérêts moratoires au taux mensuel de 1%* »

6. Procédures judiciaires en cours (néant)

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Le syndic fait état des sinistres ouverts au bilan :

- 494001 - Mustin (fevrier 2016) → 228,28€ au profit de la copropriété.
- 494004 - 14-09-2017 (2017-0643) → 10.288,26€ au profit de la copropriété.
- 494007 - 2018-0237 (ascenseur) → 2.111,05€ au profit de la copropriété.

Les sinistres 494-001,002,003,004 et 007 ont été ouverts durant la gestion du syndic SGIS Immo Walckiers. Le syndic informe l'assemblée qu'il n'a pas reçu de dossiers pour ces sinistres et n'en connaît pas les détails. Puisque ces sinistres datent de 2016-2017-2018, le syndic propose de les clôturer au profit du fonds de réserve immeuble.

A l'unanimité, l'assemblée décide de clôturer ces 3 sinistres au profit de la copropriété.

Pour les sinistres suivants, Madame Van Herck-Portugal reviendra vers le syndic afin de faire le point sur ces dossiers :

- 494002 - vdw-Portugal (09-11-2016) → 250,05€ à charge de la copropriété.
- 494003 - van herck/vdw (16-03-2017) → 274,22€ au profit de la copropriété.

L'apurement de ces postes est donc reporté à la prochaine assemblée générale.

- **494005 - 13-11-2017 (2017-0948)**

Ce dossier a été ouvert durant la gestion du syndic SGIS Immo Walckiers. Ce sinistre concerne les appartements 0D58 et 1D58. Après vérification, les indemnisations ont été versées du temps de SGIS Immo Walckiers aux copropriétaires sinistrés. L'origine du sinistre était une rupture de canalisation de chauffage. Le syndic informe l'assemblée que ce sinistre sera clôturé à charge de la copropriété (1049,26€). Ce montant correspond aux frais de réparation de la cause n'ayant pas été pris en charge par l'assurance qu'en partie auxquels s'ajoutent le montant de la franchise.

- **494006 - 2018-0271 (boites aux lettres)**

Ce dossier a été ouvert durant la gestion du syndic SGIS Immo Walckiers. Ce sinistre concerne le hall d'entrée (56) et l'appartement 1D56. L'origine du sinistre est une fuite au niveau de l'évacuation en fonte se trouvant dans le vide du mur. La société de détection de fuite n'a pas la possibilité d'identifier avec précision à quel endroit se situe la fuite. Il est nécessaire d'ouvrir le mur pour chercher l'endroit où se situe la fuite sur la DEP. Etant donné qu'il s'agit de la même évacuation ayant causé des dégâts dans l'appartement 5D56 cette année, le syndic laisse la possibilité à l'assemblée générale de remplacer cette évacuation dans sa totalité plutôt que de procéder à des remplacements tronçon par tronçon lorsque des fuites surviennent. Le sujet sera abordé au point 7.b.

- **494008 - dégâts des eaux 3D58 – 2D58**

Ce sinistre date de décembre 2018. L'origine du sinistre était une fuite provenant de la salle de bain du 3D58. La compagnie d'assurance a fait un recours contre l'assurance du locataire du 3D58. Une expertise a eu lieu le 07/05/2019. Les travaux de remise en état ont été effectués dans l'appartement 2D58 et 3D58. Le syndic est dans l'attente de la facture de

remise en état de l'appartement 3D58. Après présentation de la facture à la compagnie d'assurance, la TVA sera indemnisée et le dossier pourra être clôturé.

- **494009 - Dégâts des eaux 5D56 – DEP commune**

En juin 2019, Madame Bataille (5D56) nous a signalé une fuite dans son appartement. Une société de détection de fuite a identifié une fuite au niveau de la Descente d'eau pluviale qui passe dans le vide du mur. La société de détection de fuite n'a pas la possibilité d'identifier avec précision à quel endroit se situe la fuite. Il est nécessaire d'ouvrir le mur pour chercher l'endroit où se situe la fuite sur la DEP. Etant donné qu'il s'agit de la même évacuation ayant causé des dégâts dans le hall du rez-de-chaussée et dans l'appartement 1D56 en 2018, le syndic laisse la possibilité à l'assemblée générale de remplacer cette évacuation dans sa totalité plutôt que de procéder à des remplacements tronçon par tronçon lorsque des fuites surviennent. Le sujet sera abordé au point 7.b.

- **494010 - Dégâts des eaux 6G56 – Fuite compteur cuisine**

En date du 12/06/2019, la propriétaire de l'appartement 5G56, nous a signalé une fuite provenant de l'appartement du dessus. L'appartement 6G56 a également des dégâts. La fuite se situait avant le compteur de l'appartement. L'origine est donc commune. Une expertise a eu lieu le 03/09/2019. Le syndic informe avoir transmis 100% HTVA de l'indemnisation à la propriétaire du 6G58. Le syndic est dans l'attente de la facture de réparation pour l'appartement 5G56. Le dossier suit son cours.

- **494011 - Débouchage amorce terrasse 7D58 - Dégâts des eaux 6D58**

Ce sinistre date du 29/07/2019. La propriétaire de l'appartement 6D58 nous a signalé une fuite dans son appartement. L'origine du sinistre est l'amorce de la terrasse de l'appartement du 7D58. Le syndic a reçu les informations relatives à l'assurance des locataires. Ces informations ont été transmis à la compagnie d'assurance. Le syndic est dans l'attente d'un devis de remise en état pour l'appartement 6D58. A la suite de cela, une expertise contradictoire sera organisée. Le dossier suit son cours.

- **494012 - Dégâts des eaux 4G56 & 3G56**

Ce dossier a été ouvert durant la gestion du syndic SGIS Immo Walckiers.

Mr Ivanov (3G56) nous a signalé à la reprise de gestion qu'il n'avait pas reçu d'indemnisation dans le cadre de ce dossier. L'origine du sinistre était le siphon de l'appartement 4G56. Le syndic a pris contact avec le propriétaire du 4G56 afin d'obtenir le n° de police d'assurance des locataires qui occupaient l'appartement à l'époque. Le propriétaire n'a pas ces informations en sa possession. Le syndic informe l'assemblée que dans ce cas, la franchise sera imputée au propriétaire du 4G56. Le syndic est également dans l'attente de la facture de remise en état afin que la TVA soit indemnisée. Le dossier suit son cours.

b. **Remplacement de la descente d'eau pluviale (56) causant des infiltrations dans les appartements de droite du 56, majorité 2/3.**

Etant donné que cette évacuation a causé des dégâts dans le hall du rez-de-chaussée, dans l'appartement 1D56 en 2018 mais également dans l'appartement 5D56, le syndic laisse la

possibilité à l'assemblée générale de remplacer cette évacuation dans sa totalité plutôt que de procéder à des remplacements tronçon par tronçon lorsque des fuites surviennent.

La société Dry solution conseillait déjà en 2018 de remplacer l'installation principale en fonte par du PVC suite à la détection de fuite dans le cadre des infiltrations au niveau du rez-de-chaussée et du 1D56.

Le syndic présente les offres reçues dans le cadre de ce dossier :

- La société blanc nuage propose plusieurs solutions :

Solution 1 : Remplacement de l'évacuation concernée (DEP) du sous-sol au 7<sup>ème</sup> étage :

1. Ouverture, remplacement de l'évacuation concernée (DEP) : Le prix par étage est de 2098,80€ TVAC. (8 niveaux = 16.790,4€ TVAC)
2. Fermeture et remise en état : Le prix par étage est de 1971,60€ TVAC. (7 niveaux = 13801,20€)
3. Remplacement amorce terrasse 7<sup>ème</sup> étage : 689€ TVAC.

→ Soit un budget total de 4070,4€ TVAC par étage.

Solution 2 : Investigation pour trouver l'endroit précis de la fuite et réparation de l'évacuation aux endroits endommagés (par tronçon).

L'entrepreneur ne conseille pas cette solution. Dans ce cas, du PVC sera placé sur l'évacuation en fonte. Cette solution présente des risques de nouvelles fuites ailleurs sur l'évacuation.

1. Investigation destructive (ouverture et recherche) : Le prix par étage est de 1240,20€ TVAC.
2. Réparation des parties endommagées de l'évacuation : Le prix par étage est de 1213,70€ TVAC.
3. Fermeture et remise en état : Le prix par étage est de 1971,60€ TVAC.

→ Soit un budget total de 4.425,50€ TVAC par étage.

- La société Bagelec propose un devis pour l'ouverture du mur, le remplacement de l'évacuation et la fermeture par une plaque du mur pour un montant de 720€ TVAC.

Cette société ne propose pas la remise en état dans les appartements.

Ce travail peut être effectué par un autre entrepreneur.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour accepter les travaux de remplacement de l'évacuation concernée (DEP) par les sinistres côté droit 56. Les remises en état seront également prises à charge de la copropriété.

L'assemblée donne accord sur le devis de la société Bagelec pour un montant de 720€ TVAC par étage. L'assemblée demande que les murs au niveau du 1D56 et 5D56 soient ouverts en premier lieu afin de confirmer que l'origine des fuites se situent bien au niveau de cette évacuation. Dans la négative, l'évacuation ne sera pas remplacée dans son entièreté.

Ces travaux seront financés par un appel de fonds extraordinaire qui sera voté au point 17.d.

c. Informations infiltrations garage Madame Alcala (Emeraude 1)

Madame Alcala avait introduit une procédure judiciaire à l'encontre de la résidence Emeraude 1. Le syndic avait mandaté une société de détection de fuite afin de déterminer l'origine de ces infiltrations. Celle-ci n'a pas réussi à identifier l'origine. La copropriété avait alors demandé dans ces conclusions la désignation d'un expert judiciaire qui permettrait donc la détection de l'origine de ces infiltrations.

La copropriété a obtenu gain de cause dans le cadre de la procédure judiciaire et aucun expert judiciaire n'a donc été désigné.

L'origine des infiltrations présentes dans le garage de Madame Alcala (Emeraude 1) n'ont pas encore été déterminées. Les infiltrations pourraient provenir de la cour des garages voisine (62). Le syndic rappel l'historique du dossier :

En Janvier 2016, SGIS Immo Walckiers avait mandaté la société Prodetecl pour effectuer une détection de fuite.

Le rapport conclut et conseil d'entreprendre certains travaux au niveau de la résidence Emeraude 62. L'origine pourrait être la rupture d'étanchéité des fondations du mur mitoyen côté voisin.

En mars 2016, SGIS Immo Walckiers avait mandaté la société Detecto pour une nouvelle détection de fuite. Ce rapport conclut qu'il y a un défaut d'étanchéité jusqu'aux fondations au 62.

En août 2017, SGIS Immo Walckiers avait envoyé un courrier recommandé à l'ancien syndic du 62 (Paul urbain) afin que la copropriété prenne les actions nécessaires pour résoudre le problème. Le nouveau syndic de 62 (Syncura) n'a pas reçu d'informations de l'ancien syndic quant à d'éventuels travaux effectués dans la cour des garages. Syncura devait investiguer et nous revenir. A ce jour, le syndic n'a pas de retour de sa part.

En 2018, des travaux ont été entrepris par la copropriété 60 au niveau du réseau d'égouts mais cela n'a pas permis de résoudre le problème.

Lors de notre reprise, nous avons mandaté ND Detect afin d'avoir une détection de fuite à jour. Selon eux, les infiltrations trouveraient leurs origines au niveau du voisin (62).

Un rendez-vous avec la société Nd detect et le syndic voisin sera organisée qu'ils puissent avoir accès à la cour du 62 et clôturer sa détection de fuite.

d. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier)

Le syndic demande à l'assemblée de statuer sur la ligne de conduite à suivre dans le cadre de la prise en charge de certains frais lié à un sinistre.

Les origines privatives ou communes sont à déterminer en fonction de la situation.

Les frais de dossier seront mis à charge de la copropriété dans le cadre de chaque sinistre. Cependant, si le syndic constate une négligence manifeste il en réfère au conseil de copropriété afin de porter à charge du propriétaire concerné les frais de dossier.

La franchise sera mise à charge de la copropriété dans le cas où l'origine du sinistre est déterminée comme commune.

La franchise sera mise à charge du propriétaire concerné dans le cas où l'origine du sinistre est déterminée comme privative.

e. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré

Renseignements pris auprès du courtier, il n'y a pas de franchise spéciale hormis la franchise légale pour votre contrat. Cependant, le taux de sinistralité de l'immeuble est très mauvais.

La compagnie AG Insurance a d'ores et déjà placé ce contrat sous surveillance et pourrait appliquer lors d'un prochain sinistre une franchise spéciale en dégâts des eaux.

A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer le montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré à 1.500€.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité des ¾

Ce point est non relevant.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Les membres actuels Mme Decocq, Bataille sont candidats à leur réélection. Mr Verlinden ne souhaite pas remettre sa candidature. Madame Antunano est candidate. À l'unanimité les membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'exception de Monsieur Faila, le collègue de commissaires aux comptes constitués de Messieurs Filleul est candidat à sa réélection. Mr Nolf n'est pas candidat à sa réélection. Monsieur Nardone est candidat. À l'unanimité, Messieurs Filleul et Nardone sont élus. Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

**10. Révision des quotités et de la répartition des charges liés au lot appartenant à STLT (C/O Mr Morin) (RDC-ARRIERE)**

a. **Informations quant aux quotités attribuées au lot appartenant à STLT (C/O Mr Morin) (RDC-ARRIERE)**

Le syndic informe l'assemblée de l'existence d'un acte de vente (1966) actant également la modification des quotités et la division de l'appartement du rez-de-chaussée de droite 58 ainsi que le rattachement d'une partie de cet appartement à celui du rez-de-chaussée de droite faisant partie de la copropriété Emeraude 1.

Il est indiqué dans cet acte de vente que :

*« La société acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance par la communication qui lui en a été faite, des actes de base régissant les immeubles dont font partie les biens présentement vendus, dressés par le Notaire Lambert (...). La société acquéreur sera subrogés dans tous les droits et obligations résultant des dits actes de base et de leurs annexes. Elle devra s'y conformer en tous points (...) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété de jouissance ou autres y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des actes de base et de leurs annexes et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points ainsi que les décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires. »*

b. **Détermination de nouvelles clés de répartition pour le lot appartenant à STLT (C/O Mr Morin) (RDC-ARRIERE) ; majorité 4/5<sup>ème</sup>**

Le syndic informe l'assemblée qu'il a demandé à l'avocat de la SPRL STLT de lui remettre une proposition de modification des clés de répartition à présenter lors de l'assemblée générale.

Le syndic n'a à ce jour reçu aucune proposition de la part de Me de Bonhome.

Dans le cas de figure actuel, l'assemblée souhaite conserver la clé de réparation conforme à l'acte de base.

**11. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider – majorité absolue**

a. **Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis**  
A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer le montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis à 2.500€.

b. **Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert**  
A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer le montant à partir duquel un cahier de charges doit être établi par un expert à 30.000€.

c. **Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes**

L'article 21 du ROI reprend les compétences et obligations du Commissaire aux Comptes, le syndic y a inscrit ce qui correspond, selon son expérience, à l'usage en veillant à ce que cela ne soit pas trop contraignant :

*« L'assemblée désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association*

*des copropriétaires, dont les compétences et les obligations, déterminées par le règlement d'ordre intérieur, sont les suivantes :*

*Obligations et compétences du commissaire aux comptes*

*a) Obligations*

- examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante
- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses,
- établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

*b) Compétences*

*Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété.*

*L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. »*

A l'unanimité, l'assemblée décide de valider cette proposition.

**d. Validation globale du ROI actualisé conformément à la loi du 18 juin 2018**

A l'unanimité, l'assemblée valide le projet ROI présenté par le syndic sous réserve d'envoi du projet à l'entièreté des copropriétaires et qu'aucune remarque dans un délai de 30 jours ne soient communiquées au syndic. Dans la positive, le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Les décisions prises dans le présent procès-verbal y seront intégrées. Le R.O.I. actualisé sera donc transmis à tous les copropriétaires.

**12. Adaptation des statuts à la nouvelle loi du 18 juin 2018 – majorité absolue**

**a. Mandat éventuel à un juriste/notaire pour l'adaptation des statuts**

Les statuts de la copropriété ont été modifiés en 2017 par la société Syndic support, selon la nouvelle loi de 2010, mais n'a jamais été authentifié chez un notaire.

En 2018, une nouvelle adaptation de la loi sur la copropriété a vu le jour et est d'application depuis le 1er janvier 2019.

La copropriété doit donc se mettre à jour et procéder aux modifications nécessaires de l'acte de base.

Le syndic rappel la problématique concernant le lot « RDC ARRIERE » appartenant à la SPRL STLT.

A l'unanimité, l'assemblée demande que ce point soit postposé à la prochaine assemblée générale en attendant une proposition éventuelle de la SPRL STLT pour la modification de certaines clés de répartition. Dans le cas où la SPRL STLT ne remet pas de proposition ou que cette dernière n'est pas acceptée par une assemblée générale ultérieure, les statuts actuels devront être mis à jour sans modification à apporter au niveau des clés de répartition.

Le syndic précise qu'il est important que ces statuts fassent l'objet d'un acte authentique et qu'il soit effectué par un notaire.

b. Financement

Ce point est non relevant.

**13. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire**

• Demande de Mr Desmidt :

- i. Chauffage : mise en place de vannes d'isolation ou de collecteurs pour offrir plus de flexibilité aux occupants et faire face aux éventuelles urgences.

Le syndic demandera des devis et la faisabilité pour le placement de vannes d'isolation au niveau de chaque colonne de chauffage. Le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

• Demande de Madame Clément de Cléty :

- i. Placement de filet contre les pigeons en haut des aéras séparant le 56 et le 58.

L'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour approuver un devis qui sera demandé par le syndic pour le placement d'un filet en haut des aéras séparant le 56 et 58 sous réserve que les fixations n'abîment pas la toiture.

**14. Examen du bail de location de l'ancienne conciergerie, informations et décision – majorité des 2/3**

Le syndic informe l'assemblée que le conseil de copropriété de la résidence Emeraude 1 s'est rendu compte que le bail qui couvrait la location de la conciergerie n'était plus valable.

Nous avons donc demandé l'avis du service courtage de Couet & Associés.

Il nous confirme, en effet, qu'il s'agit d'un bail de 3 ans finissant de plein droit et sans tacite reconduction. Le locataire pourrait invoquer maintenant un bail verbal.

Deux possibilités s'offrent aux copropriétés :

1/ Rédaction d'un nouveau bail. Mais cela peut apporter une nuance du locataire d'invoquer la continuité du bail de 2001. Et surtout le fait de refaire un Etat Des Lieux et de faire un PEB.

2/ (Conseillée par le service courtage) Continuer la location de 2001 et faire un écrit par mail avec accord en retour du locataire confirmant que : « la copropriété souhaite continuer le bail se

terminant en 2004, aux mêmes conditions et sous réserve d'indexation, pour des périodes de 3 ans à chaque fois vu que la durée totale de location est actuellement de plus de 9ans. »

Au besoin notre service courtage peut refaire un nouveau bail. Il demande un demi-mois de loyer + TVA. Ils fournissent les documents qui devront être signés.

Le syndic informe l'assemblée que le conseil de copropriété d'Emeraude 1 préconise lors la rédaction d'un nouveau bail, ce qui implique la réalisation d'un état des lieux et la certification PEB du bien. Le point sera ajouté à l'ordre du jour de leur assemblée générale ordinaire pour que la copropriété statut sur le point.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour choisir l'une des deux solutions qui s'offrent aux copropriétés. L'assemblée donne mandat au syndic pour la signature d'un nouveau bail avec l'accord du conseil de copropriété.

**15. Répartition entre Emeraude 1 et Emeraude 2 des loyers perçus dans le cadre de la location de la loge (ancienne conciergerie), informations et décision – majorité des 4/5<sup>ème</sup>**

Le syndic informe l'assemblée qu'il ne possède pas de clé de répartition à appliquer entre Emeraude 1 et Emeraude 2 pour les loyers perçus dans le cadre de la location de la loge (ancienne conciergerie).

Après discussion avec le collègue des commissaires aux comptes de Emeraude 2, il s'avère que l'acte de base organise la répartition entre les copropriétés des frais liés à la conciergerie. Il serait donc logique que cette clé de répartition serve également pour la répartition du loyer.

Ci-dessous l'extrait de l'acte de base (p.22):

« *Le concierge sera logé dans les locaux de la conciergerie dont question ci-dessus du building « Résidence Emeraude I ». Il sera également chauffé, éclairé et pourvu de gaz, d'eau froide et d'eau chaude par ce building ; le salaire du concierge et versements légaux à la sécurité sociale, le coût de ses consommations d'eau chaude, de gaz, d'électricité et de chauffage central (le coût de la consommation d'eau froide est conventionnellement stipulé comme ne devant pas être pris en considération) telles qu'elles apparaîtront aux compteurs prévus à cet effet, de même que les charges d'entretien, de réparation des locaux de conciergerie, y compris les grosses réparations réputées telles par la loi, seront supportées à concurrence de 11/30ème par le building « Résidence Emeraude I », et à concurrence de 19/30ème, par le building « Résidence Emeraude II ». »*

A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer la clé de répartition à appliquer entre Emeraude 1 et Emeraude 2 pour les loyers perçus dans le cadre de la location de la loge/ancienne conciergerie comme suit :

- 11/30ème par le building « Résidence Emeraude I »
- 19/30ème, par le building « Résidence Emeraude II »

Le syndic précise que la résidence Emeraude 1 se prononcera sur le point lors de sa prochaine assemblée générale ordinaire.

## **16. Travaux et financements - majorité des 2/3**

### **a. Plan pluriannuel des éventuels travaux – proposition audit**

Conformément, à la nouvelle loi, le syndic doit proposer un plan pluriannuel des éventuels travaux à venir.

Le syndic informe l'assemblée que les propositions sont faites sur base d'observations et de la connaissance du bâtiment.

Si la copropriété souhaite une analyse complète des différentes installations techniques présentes dans l'immeuble, le syndic propose de demander une offre à un expert qui pourra effectuer un audit technique des diverses installations communes de la copropriété.

Madame Decocq signale qu'un audit a été fait en 2006 environ par un expert. Celui-ci sera communiqué au syndic. Si le conseil de copropriété ne remet pas la main sur cet audit, le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas procéder à une nouvelle analyse via un expert.

### **b. Remplacement porte coulissante accès caves**

L'assemblée avait demandé une pluralité de devis pour le remplacement de la porte coulissante menant des caves aux garages. Le syndic a questionné les deux entrepreneurs cités dans le précédent procès-verbal. Le premier n'a pas réagi à notre demande et le second nous a précisé de pas effectuer ce type de travail. Le syndic a donc demandé un devis au menuisier José Simons.

Après vérification, le menuisier José Simons préconise la réparation de la porte coulissante menant aux caves et non son remplacement.

Selon lui, la partie en bois demande un rafraîchissement et une amélioration mais c'est surtout le rail et les galets rouillés qui doivent être remplacés.

Il a donc remis un devis s'élevant à 385€ HTVA pour la réparation de la boiserie existante et le remplacement du rail et des galets.

Suite à ces réparations, le conseil de copropriété précisera au syndic s'il est nécessaire de remplacer la serrure ou non.

A l'unanimité, l'assemblée décide de procéder à ce travail avec la société José Simons pour un montant de 385€ HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée décide de financer ces travaux par les charges courantes.

### **c. Placement d'une porte d'accès aux garages du rez-de-chaussée**

L'assemblée avait demandé le placement d'une porte de garage au niveau de l'entrée des garages menant au rez-de-chaussée. La copropriété Emeraude 1 n'a pas pu se prononcer sur le sujet lors de l'AGO de 2018. Le point a été mis à l'ordre du jour de leur prochaine assemblée générale (octobre 2019).

Lors de la dernière assemblée générale, l'assemblée ne s'était pas prononcée sur le fournisseur choisi ni sur le montant approuvé.

Le syndic n'avait pas en sa possession les devis proposés l'année dernière. Il a donc demandé à All access de lui remettre une offre actualisée de sa proposition de 2018.

La société All Access a donc remis une offre pour le placement d'une porte sectionnelle pour un montant de 3.794,01€ HTVA. En option, elle propose également le placement d'un clavier à codes pour l'ouverture de la porte pour un montant de 376,74€. Le prix des télécommandes de poche Intratone permettant l'ouverture de la porte s'élève à 44€ HTVA (pour une commande de minimum 10pièces).

Pour l'entretien de la porte, la société All Access propose un contrat d'entretien pour un montant de 140€ HTVA par passage.

Le syndic précise qu'en plus de cette offre, il faut prévoir des raccordements électriques à la nouvelle porte de garage. L'électricien Van Gheluwe a remis un devis pour ce travail pour un montant de 1.225€ HTVA.

La décision est prise au point 16.d.

d. Placement d'une porte d'accès aux garages du sous-sol

L'assemblée avait demandé le placement d'une porte de garage au niveau de l'entrée des garages menant au sous-sol. La copropriété Emeraude 1 n'a pas pu se prononcer sur le sujet lors de l'AGO de 2018. Le point a été mis à l'ordre du jour de leur prochaine assemblée générale (octobre 2019).

Lors de la dernière assemblée générale, l'assemblée ne s'était pas prononcée sur le fournisseur choisi ni sur le montant approuvé. L'assemblée avait demandé d'envisager la possibilité de placer une grille pour l'accès aux garages du sous-sol. Après avoir rencontré la société sur place, il s'avère qu'ils ne peuvent proposer que des grilles avec des portes à ouverture latérale car celà limiterait trop la largeur de passage.

Le syndic n'avait pas en sa possession les devis proposés l'année dernière. Il a donc demandé à All access de lui remettre une offre actualisée de sa proposition de 2018.

La société All Access a donc remis une offre pour le placement d'une porte sectionnelle pour un montant de 3.954,31€ HTVA. En option, elle propose également le placement d'un clavier à codes pour l'ouverture de la porte pour un montant de 376,74€. Le prix des télécommandes de poche Intratone permettant l'ouverture de la porte s'élève à 44€ HTVA (pour une commande de minimum 10pièces).

Pour l'entretien de la porte, la société All Access propose un contrat d'entretien pour un montant de 140€ HTVA par passage.

Le syndic précise qu'en plus de cette offre, il faut prévoir des raccordements électriques à la nouvelle porte de garage. L'électricien Van Gheluwe a remis un devis pour ce travail pour un montant de 875€ HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise qui effectuera les travaux de placement de la porte. L'assemblée octroie un budget de 12.500€ pour le placement d'une porte de garage menant au rez-de-chaussée et d'un grillage vers les garages du sous-sol. Ce budget prendra en compte les raccordements électriques nécessaires.

A l'unanimité, l'assemblée décide de financer ces travaux par un appel de fonds extraordinaire qui sera basé sur le montant du devis choisi. Celui-ci sera effectué en fonction de la clé de répartition prévue dans l'acte de base.

Le syndic effectuera avant la demande d'un nouveau devis une vérification sur l'obligation de demander un permis ou non.

**Vote abstention :**

Mustin F. (315 quotités)

Mustin S. (315 quotités)

e. **Remplacement pieds de colonne de deux décharges eaux usées endommagées**

L'assemblée avait demandé la réparation des décharges des eaux usées endommagées au sous-sol lors de la dernière assemblée générale.

Le syndic a reporté le point à l'ordre du jour de cette assemblée générale. En effet, aucune décision précise n'avait été prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 26-09-2018 (pas de budget voté, pas de devis précis).

Le syndic présente l'offre du 31 mai 2018 de la société Kanalis d'un montant de 1085€ HTVA pour le remplacement des pieds de colonne de deux décharges d'eaux usées endommagées.

A l'unanimité, l'assemblée décide de procéder au remplacement des pieds de colonne de deux décharges d'eaux usées endommagées avec la société Kanalis pour un montant de 1085€ HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée décide de financer ces travaux par le fonds de réserve concernant les appartements.

f. **Nettoyage des conduits d'aération des cuisines**

Le syndic n'a pas de devis à présenter dans le cadre de ce dossier. Le syndic a consulté la société Airclean ventilation pour l'obtention d'un devis. Ils ont besoin d'avoir accès en toiture pour vérifier le système de ventilation et à un appartement pour l'établissement du devis.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour approuver un devis pour le nettoyage des conduits d'aération des cuisines (commun + conduits privatifs).

## 17. Budget - majorité absolue

### a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic présente son rapport d'évaluation des contrats. Le syndic attire l'attention de la copropriété sur le fait qu'il n'y a pas de contrat d'entretien de la chaudière en place.

Le syndic va demander des offres pour l'entretien de la chaudière. Celles-ci seront présentées au conseil de copropriété.

Le syndic fait part des changements vis-à-vis des contrats cadres Couet et Associés (Électricité 2019-2020 pour Octa+, Gaz 2019-2020 pour Total).

Comme chaque année, Couet & Associés négocie des contrats cadres pour les copropriétés, entre autres, au niveau des énergies.

Dernièrement, le contrat cadre avec Electrabel pour la fourniture d'électricité, a été mis en concurrence. Après cette mise en concurrence, Couet & Associés a choisi de travailler avec le contrat cadre proposé par la société OCTA +.

N'ayant pas été retenu pour la suite du contrat-cadre « Couet & Associés », Electrabel a décidé de mettre fin aux contrats qui étaient répertoriés pour les immeubles en gestion chez nous. Et cela même pour les copropriétés qui ne bénéficiaient pas du contrat cadre précédent (comme la vôtre).

Pour éviter la coupure de courant dans la copropriété, nous avons donc pris l'initiative de souscrire le nouveau contrat cadre auprès de la société OCTA + pour la copropriété.

L'assemblée demande au syndic de vérifier que la société de nettoyage ait bien procéder au nettoyage des garages.

Madame Pelegrims demande à veiller au désherbage et du déneigement du trottoir.

### • Mise en concurrence du contrat d'assurance

#### iii. Proposition de remplacement de la compagnie d'assurance – Majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée qu'il a demandé au courtier VALEX d'effectuer une mise en concurrence du contrat d'assurance incendie de la copropriété.

Une seule offre s'est démarquée. Cette offre est réalisée par la compagnie AXA Belgium qui propose une prime annuelle de 5.012,02€.

En optant pour la compagnie AXA, la copropriété réaliserait une économie annuelle de 583,81 €. De plus, la copropriété bénéficierait de l'addedum exclusif du courtier VALEX.

Le courtier VALEX a également demandé des offres pour la souscription d'une assurance RC conseil de copropriété et protection juridique.

En ce qui concerne l'offre de la compagnie ARAG pour la protection juridique, la prime annuelle représente une prime TTC de 577,87€ pour la formule étendue et 405,41€ pour la formule de base.

La formule de base ne prévoit pas la couverture de l'assistance recourent des charges et des autres contrats d'assurance. Le syndic transmet lors de l'assemblée le tableau de comparaison entre les deux formules.

Pour l'offre reçue de la compagnie Allianz pour l'assurance RC conseil de copropriété, la prime annuelle s'élève à 75€ TTC.

Actuellement, un contrat RC conseil de copropriété est mis en place auprès de la compagnie AG insurance pour un montant annuel de 111,59€ TTC.

A l'unanimité l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale et de demander au courtier actuel d'également mettre en concurrence les contrats d'assurance. L'assemblée demande que les résultats de mise en concurrence soit communiqué avant l'assemblée générale.

iv. Proposition de remplacement du courtier de la copropriété – Majorité absolue

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic présente et adapte le budget de dépenses courantes aux décisions prises lors de l'assemblée générale. Le budget adapté sera annexé au présent procès-verbal.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 67.360,00€.

Le syndic rappel que le budget est donné à titre indicatif car les copropriétaires paient leurs charges trimestriellement sur base des frais réels.

c. Fonds de roulement

En date du 30/06/2019 le fonds de roulement s'élevait à 30.000€.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 1/3 du budget annuel qui est de 67.360,00€, soit approximativement 22.450,00€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

Le syndic fait le point sur le montant des différents fonds de réserve de la copropriété à cette même date :

- Le fonds de réserve immeuble s'élève à 8.973,72€. (Clé de répartition utilisée : 10.000ème)
- Le fonds de réserve Garages cour s'élève à 446,89€. (Clé de répartition utilisée : 150ème)

- Le fonds de réserve Garages sous-sol s'élève à 759,72€. (Clé de répartition utilisée : 255ème)
- Le fonds de réserve Loyers conciergerie s'élève à 4625,78€. (Clé de répartition utilisée : 10.000ème)  
Le syndic informe l'assemblée que la quote-part de Emeraude 2 des loyers conciergerie perçu par la copropriété Emeraude 1 n'a pas été versé sur le compte de la copropriété pour les loyers perçus durant la période allant du 01/10/2018 au 30/06/2019. Cela sera corrigé sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.
- Le fonds de réserve Primes chauffage s'élève à 2530,00€. (Clé de répartition utilisée : 9595ème)

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve concernant les appartements uniquement (9595<sup>ème</sup>) par 4 appels trimestriels de €5.000 chacun.

L'assemblée ne souhaite pas approvisionnement les autres fonds de réserve.

#### **18. Mandats - majorité absolue**

##### **a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic**

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs,...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre avec l'accord du conseil de copropriété. L'assemblée montre son intérêt pour des solutions durables dans les contrats cadre.

##### **b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété**

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

##### **c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux**

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 3000,00.

#### **19. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue**

A l'unanimité, L'Assemblée nomme comme Syndic pour une durée d'un an la SPRL Couet & Associés dont le bureau est situé Avenue Charbo 6 à 1030 BRUXELLES. Tél : 02/738 02 50 ; Fax : 02/738 02 59.

Le syndic propose un nouveau service optionnel : La communication SMS.  
Un honoraire complémentaire de 10€ par mois sera rajouté aux honoraires du syndic. (Coût pour l'ensemble de la copropriété) Ce service optionnel est activé par défaut. Si la copropriété ne souhaite pas recourir à ce service, la case peut être cochée lors de la signature du contrat.  
L'assemblée ne souhaite pas souscrire le service optionnel SMS.  
L'assemblée donne mandat aux membres du conseil de copropriété pour signer en fin de séance le contrat.

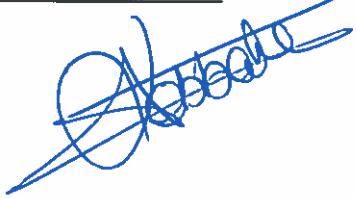
**20. Service Conciergerie – accord appel aux services d'une société détenue par le syndic**

Conformément au code de déontologie des agents immobiliers (Art 76) et conformément au code civil :art 577-8 , § 4, 15 ° , le syndic avise la copropriété que la sprl Syngest à laquelle la copropriété sera amenée à confier des petits travaux est une société dont la sprl COUET et associés est liée juridiquement.

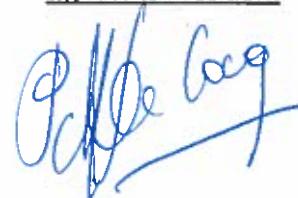
L'assemblée unanime comprend et approuve le lien entre le « Service Conciergerie » et la sprl Couet & Associés.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



## **Feuille de présence**

---

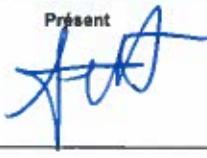
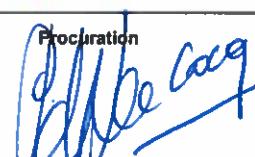
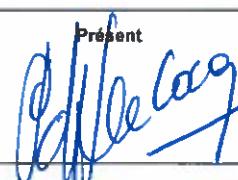
**Assemblée générale du 30/09/2019**

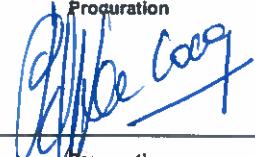
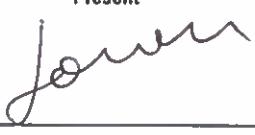
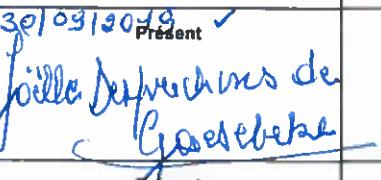
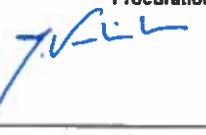
---

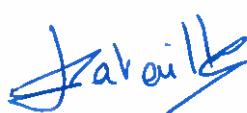
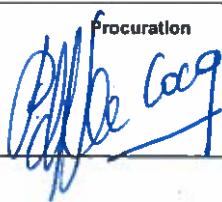
**EMERAUDE 2 Avenue de l'Emeraude, 56-58 1030 Bruxelles**  
**01/10/2018 - 30/06/2019**

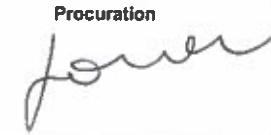
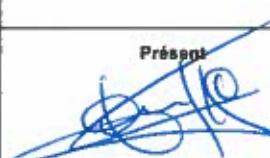
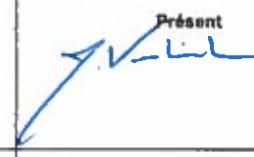
**COUET et ASSOCIES sprl**

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
ANTUNAÑO Eva  Avenue de l'Emeraude, 58 bte 5 1030 Bruxelles	330.000	Présent 	Procuration
BATAILLE Céline  Avenue de l'Emeraude 56/06 1030 Bruxelles	330.000	Présent 	Procuration
BIEC PARDO Virginia  Vialebeati,84 28053 Castelletto Sopra Ticino, Italia	315.000	Présent	Procuration
CATALANO VULTO  Avenue de l'Emeraude, 58 bte 16 1030 Bruxelles	310.000	Présent	Procuration
CLÉMENT DE CLÉTY Isabelle  Avenue de l'Emeraude, 58 bte 11 1030 Bruxelles	330.000	Présent 	Procuration
COCRIMONTT  Zeedijk-Knokke 686 bte 52 8300 KNOKKE	15.000	Présent	Procuration
COGELS Nathalie  Boulevard Reyers, 47 bte 16 1030 Bruxelles	315.000	Présent 	Procuration
D'OUTREMONT Astrid Ferdinand marie Avenue de l'Emeraude 64, bte 001 1030 SCHAARBEEK	15.000	Présent 	Procuration
DE COCQ Patricia  Avenue de l'Emeraude, 56 bte 2 1030 Bruxelles	320.000	Présent 	Procuration

DE WACHTER Paula Avenue Louis Jamin, 286 bte 1 1150 Bruxelles	345.000	Présent	Procuration 
DEBRY A. - GOEMANS C. Schlossberg 7A D-69117 Heidelberg	580.000	Présent	Procuration 
DELAHAYE - SOUREN Avenue de l'Emeraude, 58 bte 13 1030 Bruxelles	315.000	Présent 	Procuration
DESMIDT - VERWEIRE Frédéric Rue Jul Merckaert, 7 1030 Schaerbeek	200.000	Présent 	Procuration
DESPRECHINS DE GAESEBEKE Joëlle Galglaan 75 9000 Gand	315.000	Présent 	Procuration
DEYELL Wendy Avenue de l'Emeraude, 56 bte 14 1030 Bruxelles	315.000	Présent 	Procuration
DIONNE Marie Josée Rue Rasson n°88 1030 Bruxelles	15.000	Présent	Procuration
DUHOUX - HARDY Avenue de l'Emeraude, 58 bte 7 1030 Bruxelles	315.000	Présent	Procuration 
FILLEUL Stéphane Rue Rubens, 92 1030 Bruxelles	330.000	Présent 	Procuration
FROMENT Michelle Avenue de l'Emeraude, 58 bte 3 1030 Bruxelles	330.000	Présent	Procuration
GOBERT Mathieu Avenue de l'Emeraude 58 bte 15 1030 Bruxelles	315.000	Présent	Procuration

<b>GOWIE-D'AGUANO</b> Avenue de l'Emeraude, 58 bte 10 1030 Bruxelles	330.000	Présent	Procuration
<b>GPC SPRL</b> Boulevard Reyers, 47 bte 16 1030 Bruxelles	15.000	Présent	Procuration
<b>HANSENNE Anne-Marie</b> Heusbloklaan 2A 1860 Meise	315.000	Présent	Procuration
<b>ISTA Rose</b> Boulevard Reyers, 33/12 1030 Bruxelles	15.000	Présent	Procuration
<b>IVANOV - SHULGA</b> Grensstraat, 60 1970 Wezembeek-Oppem	330.000	Présent	Procuration
<b>KITTLER Fanny Claire Audrey</b> Carraire de Fontvieille, 61 13830 Roquefort-La-Bédoule	15.000	Présent	Procuration
<b>MOREELS - BERGHMANS</b> Kwikstartlaan 46 3080 Tervuren	15.000	Présent	Procuration
<b>MUSTIN Sophie</b> Avenue de l'Emeraude 58/12 1030 Bruxelles	315.000	Présent	Procuration 
<b>MUSTIN Florence</b> Avenue de l'Emeraude, 56 bte 3 1030 Bruxelles	315.000	Présent	Procuration 
<b>MYNCKE-JONNIAUX Cécile</b> avenue churchill 253A 1180 Bruxelles	30.000	Présent	Procuration
<b>NIKOLOVA Galina</b> Avenue de l'Emeraude, 56/8 1030 Bruxelles	315.000	Présent	Procuration 

NOLF - DE KERCHOVE Avenue Emile Max 173/04 1030 Bruxelles	305.000	Présent 	Procuration
PELGRIMS Danielle Avenue de l'Emeraude, 56 bte 10 1030 Bruxelles	315.000	Présent	Procuration 
PORUGAL-VAN HERCK Avenue de l'Emeraude 58/4 1030 Bruxelles	330.000	Présent 	Procuration
SOUUMI - KAPLAN Hazall Avenue de L'Emeraude,56/58 1030 Bruxelles	255.000	Présent 	Procuration
STLT Rue Marcq, 1 1000 Bruxelles	110.000	Présent	Procuration
THOMAS Robert Boulevard Général Wahis 18-20 bte 13 1030 Bruxelles	15.000	Présent	Procuration
VAN DE WERVE Florence Avenue Mostinck, 59 1150 Bruxelles	330.000	Présent	Procuration 
VAN VARENBERG - JOOSTENS Heuvelstraat, 15 bus 0.01 3090 Overijse	315.000	Présent	Procuration
VANDEPUT Eric Avenue des Anémones 10 6110 Montigny-le-Tilleul	15.000	Présent	Procuration
VERLINDEN Johan Avenue de l'Emeraude, 58 bte 8 1030 Bruxelles	330.000	Présent 	Procuration
VUYLSTEKE Louise Rue François Gay 320 bte 8 1150 Bruxelles	15.000	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000		42

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que \_\_\_\_\_ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
\_\_\_\_\_ pouvoirs,

Le Président,