

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 21 septembre 2020 à 18h00

Tenue dans la salle "Woluwe Heighs »

Située av. des Communautés 110(1er étage), 1200 Woluwe-Saint-Lambert

1. Validité de l'Assemblée Générale

22 Copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés.

6430 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 Bataille 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 jeudi 23 septembre 2021, le lieu sera déterminé en fonction des circonstances, 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 expose que les décisions suivantes prises lors de l'assemblée générale du 30 septembre 2019 ont été réalisées notamment :

- En accord avec le conseil de copropriété, l'apurement des soldes « anciens propriétaires » encore inscrits au bilan ont été apurés à charge de la copropriété.
- Les investigations demandées au niveau de la décharge de cuisine (56) ont été effectuées, le sujet sera abordé au point 7.b.
- Le R.O.I. validé par la dernière assemblée générale a été transmis à l'ensemble des copropriétaires.
- La répartition entre Emeraude 1 et Emeraude 2 concernant la loge (ancienne conciergerie) a été mise en application.
- La porte coulissante (accès aux caves) a été réparée par la société Simons.
- Le point « placement d'une porte d'accès aux garages du rez-de-chaussée et sous-sol » a été abordé avec la copropriété Emeraude 1. Le sujet sera abordé au point 12.d.
- Le remplacement des pieds de colonne de deux décharges des eaux usées endommagées a été effectué par la société Kanalis.

- Une nouvelle mise en concurrence de la compagnie d'assurance a été effectuée. Le sujet sera abordé au point 13.a.

Suivi technique annuelle,

- Une panne est survenue au niveau de la production d'eau chaude. La société Cozie ne réagissant pas, le syndic pris la liberté de faire appel à un chauffagiste pouvant intervenir dans les meilleurs délais. Le producteur de la chaudière Viesmann est également intervenu sur l'installation pour trouver l'origine du problème. La gestion de ce problème est encore en cours. Il semblerait que le problème se situe au niveau d'une alimentation électrique.
- La société BTV en charge du contrôle des ascenseurs a émis un rapport reprenant plusieurs points à lever. La société Kone a procédé à la levée de ces points à notre demande.
- Le remplacement de la poulie tendeuse et du câble limiteur de vitesse de l'ascenseur a été effectué suite à l'inondation de la cuvette.
- 9 dépannages de l'ascenseur ont eu lieu depuis janvier 2020. Nous avons consulté Kone à ce sujet. Après analyse, il y a eu 2 ou 3 pannes pour des raisons techniques, les autres sont des « mauvaises utilisations » ou des raisons externes.
- Le curage des égouts et colonnes annuel a été effectué en mars 2020.
- Eurodynamics a signalé lors de son passage que le filtre de l'eau chaude situé dans la chaufferie, derrière l'adoucisseur, était encrassé et nuisait à l'écoulement de l'eau chaude et au bon fonctionnement de l'installation. La société a donc procédé au déplacement du réducteur de pression dans le bypass de l'adoucisseur afin de permettre l'entretien de cette pièce sans coupure d'eau.

Le rapport du conseil de copropriété a été joint à la convocation.

5. Comptabilité

- a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes
Messieurs Filleul et Nardone 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. (période du 01/07/2019 au 30/06/2020)
Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.
- c. Apurement des postes ouvert au bilan – majorité absolue
Le syndic fait part à l'assemblée que le bilan comptable au 30 juin 2020 présente certains postes ouverts qui pourrait faire l'objet d'un apurement :

Un montant de 35,94€ datant de la reprise est à nettoyer dans le compte 4998 au profit de la copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée demande le nettoyage de ce poste au profit du fonds de réserve.

d. Etat des arriérés de charges

Le syndic fait part à l'assemblée générale de l'état des arriérés de charges à ce jour :

- BIEC PARDON – 642,84€ (1 trimestre de retard)
- DESMIDT – VERWEIRE – 1293,16€ (1 trimestre de retard)
- DESPRECHINS – 1374,23€
- DEYELL – 2152,91€ (3 trimestres de retard)
- NOLF – 772,82€ (1 trimestre)
- VAN VERENBERG – 1432,25€ (2 trimestres de retard)

La procédure de rappel suit son cours pour les propriétaires présentant des arriérés.

Les dossiers suivants ont été remis à un avocat chargé de la récupération des arriérés :

1. STLT

Ce propriétaire présente un arriéré de paiement de 4298,87€.

2. COGELS

Ce propriétaire présentait un arriéré de paiement de 4733,48€ en date du 31/03/2020. Cet arriéré a été récupéré suite à l'intervention de l'avocat. A ce jour, il y a un nouvel arriéré d'un montant de 2204,39€.

Le dossier a été remis entre les mains d'un avocat pour récupération des arriérés.

6. Procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée que depuis peu, la copropriété a été appelé à comparaître en justice dans le cadre d'une facture impayée d'Engie d'un montant de 6.598,81€ de septembre 2019.


Cette facture a été envoyée à Immo Walckiers et nous n'avons reçu qu'une copie de leur part en avril 2020.

Cette facture concerne des frais de résiliation anticipée de contrat. En effet, lors du changement de fournisseur l'année dernière, le syndic n'avait pas en sa possession la copie du contrat cadre souscrit par Immo Walckiers à l'époque.

A ce jour, ni Immo Walckiers ni Engie n'ont pu transmettre au syndic copie du contrat signé d'origine. Engie a intenté une procédure judiciaire envers la copropriété pour le non-paiement de cette facture. Le syndic Couet & Associés a engagé un avocat pour défendre les intérêts de la copropriété. Le syndic a demandé l'intervention de l'assurance du syndic Immo Walckiers pour la prise en charge des frais de procédure et de la facture d'origine (+ intérêts et pénalité). Un courrier recommandé a déjà été envoyé à Immo Walckiers en ce sens.

Dans le cas où Couet & Associés ne parvient pas à obtenir une intervention de l'assurance d'Immo Walckiers, Couet & Associés fera intervenir sa propre assurance afin que la copropriété n'ait aucun frais à payer dans le cadre de ce dossier.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic fait état des sinistres ouverts au bilan :

Pour les sinistres suivants, Madame Van Herck-Portugal a pris contact avec le syndic. Ces dossiers datant de la gestion d'IMMO Walckiers, nous n'avons pas réussi à en obtenir le détail. Mme Van Herck-Portugal n'a pas d'informations complémentaires à nous transmettre. Le syndic propose donc de nettoyer ces deux postes :

- 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.

A l'unanimité, l'assemblée décide de nettoyer ces postes au profit de la copropriété dans le fonds de réserve général.

- 494006 - 2018-0271 (boites aux lettres)

L'origine de ce sinistre est la décharge cuisine côté 56. L'origine n'a pas encore été réparée. Le sujet sera abordé au point 7.b.

- 494008 - dégâts des eaux 3D58 – 2D58

Le dossier n'a pas pu être clôturé car de nouveaux dégâts ont été constatés récemment. Un devis de remise en état complémentaire sera présenté à l'assurance. Le dossier suit son cours.

- 494009 - Dégâts des eaux 5D56 – DEP commune

Le syndic a fait procéder à des vérifications afin de clarifier l'origine du sinistre : Il s'agit là d'une ancienne fuite (compteur de l'appartement du dessus) qui est réparée.

Les dossiers 494009 et 494010 sont donc liés.

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

La société Bagelec a constaté que les dégâts constatés dans l'appartement de Mme Bataille 5D56 sont liés à la fuite qui a eu lieu au niveau du compteur cuisine du 6G56.

Le syndic demandera à l'assurance une intervention pour la remise en état de l'appartement 5D56. Les dossiers 494009 et 494010 sont donc liés.

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

L'assurance a demandé au syndic de procéder à l agrandissement de l'amorce de la terrasse du 7D58. Les travaux ont été effectués. L'expertise a eu lieu et le syndic est dans l'attente du versement de l'indemnisation.

- 494013 – Infiltration cave 31

L'origine de la fuite a été réparée (canalisation commune). Une expertise a eu lieu en juillet mais les propriétaires concernés n'ont pas accepté la proposition d'indemnisation de l'expert. Une contre-expertise est prévue le 17 septembre prochain. Le dossier suit son cours.

b. Remplacement de la décharge cuisine (56) causant des infiltrations dans les appartements de droite du 56, majorité 2/3.

Le syndic fait part à l'assemblée du rapport de Bagelec suite aux investigations effectuées au niveau de la décharge de cuisine (56) :

« Lors de notre intervention du 5 août dernier lors duquel nous avons ouvert au niveau du +5 (le +1 n'était pas accessible) et pratiqué des tests au niveau des écoulements des +6 et +7 cuisines et terrasses, nous avons pu mettre en évidence les éléments suivants :

Il y a deux fuites distinctes :

- Une au niveau du couloir (boites aux lettres)

Une décharge est percée finement et permet le passage de l'eau lorsqu'elle se dilate.

Une fuite est clairement située dans le plafond entre le rez et le +1

- Une au niveau du +5

Il s'agit là d'une ancienne fuite (compteur de l'appartement du dessus) réparée => c'est sec.

Nous préconisons le remplacement de la décharge (très vétuste) sur la hauteur de l'immeuble du -1 au +7

Cette décharge reprend les cuisines et également la terrasse du +7.

Lors de ce remplacement il sera également procédé au contrôle des autres conduites situées dans la gaine technique.

Attention : afin de réaliser ce remplacement les murs des appartements devront être ouverts afin d'accéder à la gaine technique.

Le budget à prendre en compte afin de réaliser ces travaux est de : 5.256€ HTVA pour l'ensemble de l'immeuble.

Il comprend les travaux suivants :

- Protection des espaces de travail
- Ouverture des murs dans les différents appartements
- Remplacement de la décharge cuisine en PP haute température
- Repicages des appartements sur la colonne
- Contrôle des décharges voisines
- Fermetures provisoires des ouvertures »

Le syndic rappel la décision prise lors de la précédente assemblée générale :
« 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. »

Le syndic et le conseil de copropriété préconisent le remplacement de cette décharge. Le syndic sensibilise les copropriétaires quant au taux de sinistralité de l'immeuble important.

A la majorité requise, l'assemblée décide de procéder aux travaux de remplacement de la décharge de cuisine du côté 56 par la société Bagelec pour un montant de 5256€ HTVA.

L'assemblée décide que ces travaux soient financés par le « fonds de réserve Primes chauffage » qui concerne uniquement les appartements.

Le syndic rappelle que les frais pour la remise en état des appartements seront mis à charge de la copropriété. L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour approuver un devis de remise en état avant que les remises en état soient effectuées. Le syndic demandera deux devis pour ce travail avant présentation au conseil de copropriété.

Vote contre :
Mme Cogels 315Q

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes et ou collège aux Commissaires aux comptes

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

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

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

Les membres actuels Mesdames Decocq, Bataille et Antunano sont candidates à leur réélection. À l'unanimité les membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Le collège de commissaires aux comptes constitués de Messieurs Filleul et Nardone sont candidats à leur réélection.



À l'unanimité, Messieurs Filleul et Nardone sont élus. Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

a. **Demande de Madame Pelgrims**

i. **Problématique des pigeons dans la cour arrière**

Le syndic a envoyé un courrier à l'ensemble des propriétaires concernant ce problème.

ii. **Problématique des mégots dans la cour arrière et sur le trottoir**

Le syndic a envoyé un courrier à l'ensemble des propriétaires concernant ce problème.

iii. **Nettoyage du trottoir**

Le syndic informe l'assemblée que la remarque a été formulée à la société de nettoyage.

iv. **Encombrants près du local poubelles 56**

Le syndic a envoyé un courrier à l'ensemble des propriétaires concernant ce problème.

v. **Problématique de l'ouverture de la porte d'entrée silencieuse**

Madame Pelgrims a signalé que la porte d'entrée au 56 est bruyante.

Le syndic fera intervenir une société pour vérifier s'il est possible de mettre une solution en place.

vi. **Nettoyage des châssis des appartements du rez-de-chaussée**

Il est demandé aux propriétaires du rez-de-chaussée de procéder au nettoyage de leurs châssis.

b. **Demande de Madame Van De Werve**

i. **Détérioration du tuyau commun passant dans sa cave (n°31), action à entreprendre, majorité 2/3**

Suite à un sinistre, Mme Van De Werve a signalé au syndic qu'un tuyau commun passant dans sa cave était détérioré.

Il s'agit de la décharge cuisine du bâtiment 58.

A la majorité requise, l'assemblée décide de procéder aux travaux de remplacement de la décharge de cuisine du côté 58 par la société Bagelec pour un montant maximum de 5256€ HTVA.

Le syndic tentera de négocier une diminution du prix si les deux chantiers sont remis à Bagelec.

L'assemblée décide que ces travaux soient financés par le « fonds de réserve Primes chauffage » qui concerne uniquement les appartements.



Le syndic rappelle que les frais pour la remise en état des appartements seront mis à charge de la copropriété. L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour approuver un devis de remise en état avant que les remises en état soient effectuées. Le syndic demandera deux devis pour ce travail avant présentation au conseil de copropriété.

Vote contre :
Mme Cogels 315Q

c. Demande de SRL STLT (disponible en ligne) : Révision de la répartition des charges liés au lot appartenant à STLT (C/o Mr Morin) (RDC-ARRIERE)

Le syndic résume la demande de révision de la répartition des charges de STLT SRL : STLT SRL demande qu'il y ait une distinction entre les charges communes générales et les charges communes spéciales :

1. Charges communes générales « maintien du bâtiment » (réparties uniquement sur base du critère de la valeur de chaque partie privative) :

- assurance du bâtiment ;
- entretien des façades ;
- entretien de la toiture.

Clé de répartition : 10.000ème (toutes les parties privatives y contribuent à concurrence de leur participation dans les millièmes)

2. Charges communes spéciales « gestion et vie commune de l'immeuble (réparties en fonction du critère de l'utilité et de la valeur (seuls certaines parties privatives y contribuent) :

- frais liés à l'ascenseur ;
- frais lié à la chaudière non utilisée par ma cliente ;
- frais liés à la cage d'escalier ;
- l'éclairage des communs.
- Etc...

Clé de répartition : 9485^{ème} (Tous les appartements sauf le lot 0G58).

Le syndic précise que les charges communes générales « Bâtiment » sont imputées actuellement uniquement aux propriétaires d'appartement (9595^{ème}).

Les frais concernant l'ensemble des biens privatifs (ex : honoraires syndic, assurances, etc.) font l'objet d'une clé de répartition en 10.000ème.


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 sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Les copropriétaires signalent que le propriétaire du lot 0G58 a déjà été aperçu dans les communs de la copropriété Emeraude 2 et possède une boîte aux lettres.

Mme Gowie-D'Aguano quitte l'assemblée générale à ce point 330Q.

i. Détermination de nouvelles clés de répartition pour le lot appartenant à STLT (C/o Mr Morin) (RDC ARRIERE) ; majorité 4/5^{ème}

Le syndic demande à l'assemblée générale de se prononcer quant à la proposition de modification des clés de répartition suite à la demande de STLT SRL.

Les copropriétaires se demandent si l'appartement concerné ne bénéficie pas de certaines infrastructures de la copropriété Emeraude 2. (ex : chauffage, boite aux lettres (n°16 ?), etc.)

L'assemblée a demandé à plusieurs reprises de recevoir de la part du propriétaire la preuve qu'il ne bénéficie d'aucune infrastructure de la copropriété Emeraude 2. La demande est réitérée pour permettre une prise de décision quant à une modification éventuelle des clés de répartition.

L'assemblée rappelle que la société STLT SRL a effectué l'achat de son bien en connaissance de cause.

A la majorité requise, l'assemblée demande de reporter le vote à la prochaine assemblée générale.

Vote contre le report du vote :
STLT SRL 110Q

11. 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.

La société syndic support a remis une offre pour la poursuite de leur travail : Pour les copropriétés dont les statuts sont déjà conformes avec les lois de 2010 et 2012, ils réalisent la mise à jour 2018 sous seing privé pour un montant de 375 € TTC jusqu'à 15 lots, plus 3 € TTC par lot supplémentaire, avec un maximum de 485 € TTC.

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.

Syndic support propose un complément de travail via notaire pour un montant de **1300 € TTC** de plus pour les honoraires du notaire, auxquels il faut ajouter environ 490 € TTC de frais et droits perçus par l'Etat (droit d'enregistrement, d'écriture, frais de transcription, etc.). Conformément à l'art. 19 § 2 de la loi du 2 juin 2010, l'intervention d'un notaire est requise si l'ACP apporte des modifications à ses statuts qui dépassent celles requises par la loi.

La copropriété est concernée par cela si elle souhaite modifier ses clés de répartition.

A l'unanimité, l'assemblée demande que ce point soit postposé à la prochaine assemblée générale en attendant les clarifications demandées au point 10.c.i.

Dans le cas où la SPRL STLT ne remet pas de proposition complète 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.

12. Travaux et financements

a. Plan pluriannuel des travaux, informations.

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.

Madame Decocq signale qu'un audit a été fait en 2006 environ par un expert.

Le syndic doit récupérer dans les archives à l'immeuble cet audit, le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

b. Proposition d'installation d'un système de cogénération dans la chaufferie par tiers investisseur

i. Présentation de la proposition de la société GO4GREEN (disponible en ligne)

Le représentant de la société Go4Green présente sa proposition d'installation d'un système de cogénération dans la chaufferie de la société GO4GREEN.

ii. Mandat à donner au syndic pour la gestion et la signature de la convention entre la copropriété et le tiers investisseur GO4GREEN pour l'installation d'un système d'une cogénération, majorité des 2/3.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à l'installation d'un système de cogénération par le tiers investisseur GO4GREEN selon la proposition présentée aux copropriétaires ci-dessus et mise à disposition des copropriétaires avant l'assemblée générale.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour la gestion et la signature de la convention entre la copropriété et le tiers investisseur GO4GREEN pour l'installation d'un système de cogénération. L'assemblée souhaite que la proposition de convention soit relue et approuvée par le conseil de copropriété avant signature.

c. Placement de vannes d'isolation au niveau de chaque colonne de chauffage, majorité 2/3

Le syndic propose de postposer ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. En effet, il est mieux dans un premier temps de choisir la société qui se chargera de l'entretien des chaudières afin qu'il puisse remettre une offre pour ce travail.

d. Placement d'une porte d'accès aux garages du rez-de-chaussée et sous-sol, majorité 2/3

Pour rappel, la décision dépendait également de la décision de la résidence Emeraude 1. Pour rappel, les payeurs sont les décideurs. Etant donné qu'une partie de ces travaux doit être financé par les propriétaires des garages de Emeraude 1, le point a été indiqué à l'ordre du jour de leur assemblée générale.

Voici la décision prise par Emeraude 1 :

« Actuellement, l'assemblée constate qu'ils n'ont pas les finances nécessaires pour ce type de travaux. L'assemblée ne souhaite donc pas actuellement procéder au placement de portes de garages menant aux garages du sous-sol et du rez-de-chaussée.

Le conseil de copropriété se tient à la disposition du conseil d'Emeraude 2 pour en discuter.

L'objectif de la copropriété Emeraude 2 semblant être une sécurisation des garages et des accès aux immeubles via les passages carrossables, la copropriété Emeraude 1 propose dans un premier temps de procéder au placement de caméras de surveillance à ces niveaux dans le but de sécuriser. Cette solution est sécurisante et moins onéreuse.

La proposition sera faite au conseil de copropriété Emeraude 2. Dans le cas d'un retour positif de leur part, le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale extraordinaire d'Emeraude 1. »

i. Analyse de l'alternative proposée par Emeraude 1 : Proposition de placement de caméras de surveillance aux entrées des garages rez-de-chaussée et sous-sol, majorité 2/3

Pour information, le syndic a rassemblé 2 devis pour le placement de caméra de surveillance. Il n'y a finalement pas pu avoir d'assemblée générale extraordinaire pour Emeraude 1 et le point sera donc abordé lors de l'assemblée générale ordinaire du mois d'octobre.



Le syndic invite la copropriété Emeraude 2 à se prononcer sur l'alternative proposée par Emeraude 1 à savoir : le placement de caméras de surveillance aux entrées des garages rez-de-chaussée et sous-sol.

Le syndic présente les offres reçues :

La société Green light sécurité a remis une offre pour le placement de deux caméras de surveillance pour un montant de 2935€ HTVA. Sont compris dans ce prix l'entretien annuel (190€ / an par caméra), et la pose des autocollants et pictogrammes légalement obligatoires.

La société RGS Security a remis une offre pour le placement de deux caméras de surveillance pour un montant de 2435€ HTVA. Sont compris dans ce prix l'entretien annuel (165€ / an) et la pose des autocollants et pictogrammes légalement obligatoires.

A l'unanimité, l'assemblée décide de refuser l'alternative proposée par Emeraude 1 de procéder au placement de deux caméras de surveillances. L'assemblée générale demande que le placement de portes de garages soit réabordé avec Emeraude 1 lorsque leur situation le permettra.

13. Budget – majorité absolue

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

Le syndic présente le rapport d'évaluation des contrats qui était joint à la convocation.

i. Mise en place d'un contrat d'entretien de la chaudière – Proposition de remplacement de la société Cozie – Majorité absolue

Lors de la précédente assemblée, le syndic avait fait remarqué à l'assemblée générale qu'il n'y avait pas de contrat d'entretien de la chaudière en place.

Pour information, la garantie de Cozie lors du remplacement de la chaudière était de 2 ans et n'est donc plus valable.

Le syndic présente les propositions de contrat reçue :

- La société Powersky a remis a remis plusieurs propositions de contrat d'entretien des 3 chaudières :

Option 1 : 1 Entretien annuel, nettoyage chaudière, brûleur, contrôle régularion et sécurité, vérification conduit de cheminée + Dépannage dans les 48h + Interventions week-end au tarif « jours ouvrables » pour un montant de 577,80€ HTVA par an

Option 2 : Idem option 1 + intervention dans les 24h + 1 dépannage gratuit dans les 24h pour un montant de 882,90€ HTVA par an.

Option 3 : Idem option 2 + 1 intervention simple sur rdv pour un montant de 1096,20€ HTVA par an.



- La société OTB a remis une proposition de contrat d'entretien des 3 chaudières pour un montant de 532€ HTVA par an.
- La société La chaleur et l'eau a remis plusieurs propositions de contrat d'entretien des 3 chaudières :

Option 1 : 1 visite annuelle comprenant un entretien complet pour un montant de 1176,00€ HTVA.

Option 2 : 1 Visite annuelle comprenant un entretien complet + dépannages hors pièces du lu. Au ve. De 08h00 à 19h00 pour un montant de 2352,00€ HTVA.

Option 3 : Visite annuelle comprenant un entretien complet + dépannages hors pièces du 24h/24h 7j/7j pour un montant de 3528,00€ HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire un contrat d'entretien des chaudières auprès de la société la chaleur & l'eau pour un montant annuel de 1176,00€ HTVA. – Option 1. 

ii. Mise en concurrence de la société de nettoyage – Proposition de remplacement de la société Pitot – Majorité absolue

Le syndic demande à la copropriété de se prononcer quant à la résiliation du contrat de la société Pitot en charge du nettoyage.

Le syndic rappel qu'un contrat est également souscrit à Emeraude 1 avec cette société puisque des espaces communs aux deux copropriétaires font l'objet de points dans le cahier de charges (cours des garages).

L'assemblée générale Emeraude 1 n'ayant pas encore eu lieu. Le syndic ne sait pas encore si ceux-ci souhaitent également mettre en concurrence le contrat de nettoyage actuellement en place.

Le syndic présente l'offre de la société Buserco. La société Buserco a remis deux variantes :

1. Dans le cas où Emeraude 2 est le seul à vouloir changer de fournisseur. Dans ce cas, les espaces communs aux deux copropriétés seraient encore entretenus par la société Pitot. Une répartition de ces frais sera donc à prévoir dans ce cas.

La proposition de Buserco pour 1 nettoyage par semaine + sortie et rentrée des containers (4 passages par semaines) s'élève à 425€ HTVA par mois.

2. Dans le cas où Emeraude 1 souhaite également mettre en concurrence le contrat de nettoyage ; La proposition de Buserco s'élève à 425€ HTVA par mois pour Emeraude 2 et 280€ HTVA par mois pour Emeraude 1.



Cela comprend également le nettoyage des espaces communs aux deux copropriétés conformément au cahier de charges actuellement en place.

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour le changement de la société de nettoyage seulement si Emeraude 1 souhaite changer de fournisseur.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour valider une proposition de contrat en cours d'année en fonction de la décision d'Emeraude 1.

iii. Mise en concurrence du contrat d'assurance – Proposition de remplacement de la compagnie d'assurance, remplacement éventuel du courtier de la copropriété – Majorité absolue

Le syndic présente à l'assemblée générale le résultat de la mise en concurrence du contrat d'assurance de l'immeuble.

Cette mise en concurrence a été demandé au courtier actuellement en place : Van Buggenhoudt ainsi qu'au courtier Valex qui avait remis offre l'année dernière.

Le courtier actuellement en place n'a pas réussi à obtenir une offre auprès d'autre compagnie d'assurance.

Lorsqu'il a questionné AXA. La compagnie avait déjà soumis une offre au courtier VALEX pour la mise en concurrence.

Le courtier VALEX a donc transmis une proposition de la compagnie AXA Belgium assortie de la convention Valex. Il précise que la copropriété a une sinistralité très défavorable (12 sinistres en 6 ans).

De ce fait, les autres compagnies consultées n'ont pas souhaité remettre offre. La proposition AXA ne prévoit pas de franchise aggravée et permet à la copropriété de retrouver une « virginité » en termes de statistique.

De plus, elle permet aux copropriétaires d'économiser 680 € par an.

En cas d'accord, il est impératif de me retourner le renoncement afin de le transmettre à la compagnie en place avant le 1/10/20.

L'offre proposée par la compagnie AXA Belgium propose une prime annuelle de 5.012,03€.

A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire un contrat auprès de la compagnie AXA Belgium pour un montant annuel de 5012,03€.

Le contrat actuellement en place avec AG Insurance sera résilié à son échéance.

Vote abstention :
Mr Filleul 330Q



Par conséquent, l'assemblée décide de remplacer le courtier Van Buggenhoudt et de mandater la société VALEX comme courtier de la copropriété.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic présente le budget de dépenses courantes aux décisions prises lors de l'assemblée générale d'un montant de 67.800,00€

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 30/06/2020 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 67.800,00€, soit approximativement 22.600,00€.

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

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

Le syndic fait le point sur le montant des différents fonds de réserve de la copropriété à ce jour :

- Le fonds de réserve immeuble s'élève à 21.603,86€. (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 11.324,44€. (Clé de répartition utilisée : 10.000ème)
- Le fonds de réserve Primes chauffage s'élève à 21.385,50€. (Clé de répartition utilisée : 9595ème)

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve concernant les appartements uniquement (9595^{ème}) par 4 appels trimestriels de €5.000 chacun.

Vote abstention :

STLT SRL 110Q

Mme Cogels 315Q

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



14. Mandat

a. **Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - 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.

Vote abstention :
Mr Filleul 330Q

b. **Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3**

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 – majorité des 2/3**

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 3.000,00

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

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale la SPRL Couet & Associés et son syndic adjoint Madame Hélène LABBATE, dont le bureau est situé Avenue Charbo 6 à 1030 BRUXELLES. Tél : 02/738 02 50 ; Fax : 02/738 02 59.

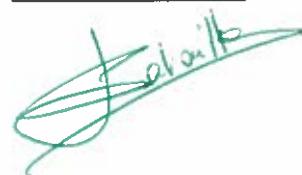
Vote abstention :
Mme Cogels 315Q
GPNC SRL 15Q

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

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

AG Emeraude II du 21 septembre 2020

Compte-rendu des commissaires aux comptes

21 septembre 2020

Les comptes ont été examinés par MM. Rodrigue Nardone et Stéphane Filleul, commissaires aux comptes. Il s'agit des comptes allant du 3^e trimestre 2019 au 2^e trimestre 2020. Voici leurs observations.

1. Examen de la comptabilité

C'est une comptabilité complète et en ordre qui a été communiquée par Couet et Associés.

Les commissaires se sont réunis pour examiner les documents comptables et les extraits de compte. Ils ont ensuite adressé une question au syndic, qui y a rapidement répondu, avec l'aide de sa comptable interne.

La question portait sur la présence, parmi les documents, de trois factures de régularisation émises par Electrabel-Engie (électricité des garages et parties communes de l'immeuble), datant du 14 juillet 2019 et ne portant pas de cachet de paiement. Nous nous étonnions de ne pas les retrouver dans la liste des factures (« facturier des entrées »).

Il nous a été précisé que, s'agissant de la régularisation des consommations jusqu'en juin 2019, ces factures avaient été imputées au second trimestre 2019 et donc aux comptes de l'exercice 2018-2019. Elles ont été payées le 5 août 2019. La comptable précise que c'est la pratique habituelle et que cela permet de mieux visualiser les consommations de chaque exercice.

Nous nous interrogeons toutefois sur l'opportunité/la régularité d'une telle imputation. La dette ne naît-elle pas à la réception de la facture ? De la réponse de la comptable, il ne ressort pas clairement si les comptes 2018-2019 ont été approuvés avec ces factures.

Il s'agit toutefois d'une difficulté bénigne, les factures ayant été reçues, encodées, payées et imputées aux copropriétaires.

NB En AG, le syndic précise qu'un tel report ne pourra de toute façon plus être effectué à l'avenir dès lors le retard dans la réalisation des décomptes de charge (voir point 2) a pu être résorbé.

En dehors de ce détail, les commissaires n'ont pas de remarque à formuler à propos des comptes.

Nous proposons donc à l'AG d'approver les comptes de Couet et Associés.

2. Problème de lisibilité des décomptes

La communication des décomptes des 2^e et 3^e trim. de 2019 date du 11 mars 2020, soit un délai 8 mois à compter de la fin du 2^e trimestre 2019 et de 5 mois à compter de la fin du 3^e.

Celle du décompte du 4^e trimestre 2019 date du 19 mai 2020 (délai de 5 mois)

Celle du décompte du 1^{er} trimestre 2020 date du 30 juin (3 mois).

Celle du décompte du 2nd trimestre 2020 date du 7 août (1 mois)

Il y a donc eu une amélioration considérable du délai de communication des décomptes.

NB En AG, le syndic rappelle que le retard est dû au délai d'environ 6 mois entre la reprise en gestion de la propriété par Couet et Associés et l'obtention de l'accès aux comptes en banque de la copropriété. Le retard a ensuite été résorbé de manière progressive par Couet et Associés de manière à ne pas trop concentrer dans le temps les demandes de paiement.

Toutefois, les invitations au paiement des charges sont problématiques. En effet, elles ne prennent pas en considération les paiements qui ont été effectués après la date de fin de la période à laquelle le décompte se rapporte. Vu le délai entre la fin d'un trimestre et l'émission du décompte pour ce trimestre, pour un copropriétaire payant ses charges dans un délai normal, l'invitation à paiement ne correspond jamais à la réalité.

Cette manière de présenter l'invitation à paiement est peu pratique et source de confusion. Ce problème avait déjà été signalé lors du précédent rapport des commissaires aux comptes. **Nous proposons de demander au syndic de réfléchir à une manière plus utile de présenter ses demandes en paiement.**

NB En AG, le syndic précise que, grâce à la résorption du retard dans l'émission des décomptes de charges, les demandes de paiement devraient désormais correspondre à la réalité.

3. Retards de paiement chez certains copropriétaires

Cette question fait également l'objet du point 5.d. de l'ordre du jour de l'AG.

Même en faisant abstraction des décomptes de charge du 30 juin ou postérieur à la date de clôture de l'exercice (30 juin 2020), on constate un accroissement général du retard dans le paiement des charges par les copropriétaires.

Deux situations attirent plus particulièrement l'attention.

Au 30 juin, la dette du copropriétaire STLT (gérant M. Morin) s'élevait à près de 4000 €. Pour comparaison, cette dette était de 1904,79 € au 26 juillet 2017, de 2840,22 € au 4 septembre 2018 et de 3600,20 € au 30 juin 2019. De mémoire, aucun paiement, même partiel, n'est effectué par la société débitrice. Cette question fait l'objet du point 10.c. de l'ordre du jour.

Dans la situation également figée au 30 juin sans considération pour les décomptes du 30 juin et postérieur, la dette de Mme N.C. approche elle aussi les 4000 €. Toutefois, il s'agit là d'un endettement inhabituel dans le chef de la copropriétaire.

NB En AG, le syndic et la personne concernée évoquent les causes de ce retard de paiement (un problème de changement d'adresse) et le fait que le retard est à présent résorbé ou en voie de l'être.

Par rapport à la situation globale, nous suggérons à l'AG de demander aux copropriétaires d'être attentifs à payer les charges sans délai afin de ne pas fragiliser les finances de la copropriété.

* * *