

Notaires Wyers

Bruxelles, le 31 juillet 2024

Madame, Monsieur,

Faisant suite à votre courrier et conformément à l'article 3.94 du Code civil, je vous prie de trouver ci-dessous les informations demandées :

§1. 1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve est mentionné dans le bilan (voir annexe).

Merci de rappeler aux nouveaux copropriétaires qu'ils devront verser leur participation dans le fonds de roulement sur le compte de la copropriété. Le montant du fonds de roulement s'élève à **20.000,00 €**. La participation individuelle pour le ou les biens concernés s'élève à **800,00 €** et sera imputé dans le compte privatif en récupération du vendeur et sera demandé lors de la mutation à l'acquéreur.

3° Les appels de fonds destinés au fonds de réserve sont incorporés dans les provisions mensuelles.

4° La liste des éventuelles procédures judiciaires entamées par ou contre l'ACP est mentionnée dans le procès-verbal.

§2. 1° Le montant des éventuelles dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel

Tél. : 02/377.16.42 - info@immoheymans.be - I.P./ B.I.V. 800025

BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h ou sur rendez-vous.

Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00 of op afspraak

2° L'état des éventuels appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date de la transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

3° L'état des éventuels frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

4° L'état des éventuelles dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

Il n'existe pas de travaux nécessitant la rédaction d'un DIU.

Il existe une cuve à mazout d'une contenance de 10.000 L (voir attestation en pièce jointe).

Merci de me communiquer les coordonnées exactes de la nouvelle adresse des copropriétaires sortants et des copropriétaires entrants ainsi que la date à partir de laquelle les charges seront imputables à ces derniers et dans quelles proportions.

Merci de transmettre aux nouveaux copropriétaires l'acte de base.

Sans communication par écrit des coordonnées du ou des nouveaux acquéreurs, ainsi que de la date de la prise en charge des frais par le ou les nouveaux acquéreurs, les décomptes seront toujours envoyés au propriétaire connu par le syndic.

Afin d'éviter tout préjudice quelconque aux dépens des parties contractantes, je vous demanderais de lire l'intégralité de ce document aux parties présentes lors de la passation de l'acte authentique.

Vous trouverez en annexe, un bon de commande pour des plaquettes nominatives ainsi qu'une fiche signalétique. Ces documents sont à compléter et à me renvoyer dans les meilleurs délais.

Je vous souhaite bonne réception des informations et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour l'ACP Emeraude
Immo Heymans sprl
Syndic.

Résidence Emeraude – BCE 0838.163.340 (annexe réponse 3.94)

En application de l'article 577-10 de la loi du 01/09/2010, il incombe à chaque copropriétaire d'informer le syndic de ses coordonnées et des éventuels autres titulaires de droits réels concédés sur les parties privatives. Texte intégral sur la nouvelle loi sur notre site www.immoheymans.be

Bien	
Référence du bien	
Quotité générale	
Biens accessoires (appartement, caves, garages, ...)	
Date d'achat	
Adresse du bien	Rue : _____ Numéro : _____ Boîte : _____
Code postal + Localité	
Coordonnées du ou des propriétaires ou autres titulaires de droits réels concédés	
Titre	Madame - Mademoiselle - Monsieur
Nom propriétaire 1	
N° National + date de naissance	
Adresse	
Code postal + Localité	
Titre	Madame - Mademoiselle - Monsieur
Nom propriétaire 2	
N° National + date de naissance	
Adresse	
Code postal + Localité	
Adresse de correspondance OBLIGATOIRE	
Tél. privé ou GSM	
Tél. fixe	
Compte bancaire	IBAN : B E - - - - - BIC : _____
Adresse e-mail (nécessaire)	_____@_____
Coordonnées complètes de la personne à contacter d'urgence	
Nom + Prénom	
Adresse	
Code postal + Localité	
Tél. privé ou GSM	
Tél. fixe	
Adresse e-mail	_____@_____
Locataires – Occupants (Si différent du propriétaire)	
Nom + Prénom	
Tél. privé ou GSM	
Tél. fixe	
Adresse e-mail	_____@_____

Je déclare que les informations ci-dessus ont été communiquées de manière sincère, complète et véridable.

Fait à Le..... Signature :

À déposer ou à envoyer	
Immo Heymans sprl/bvba Chaussée de Gand 1156 Gentssteenweg - 1082 Bruxelles	Email : info@immoheymans.be

COMMANDE PLAQUETTES - BESTELLING VAN NAAMPLAATJES (annexe réponse 3.94)

Résidence / Residentie : **Emeraude – BCE 0838.163.340**

Réf. appartement :

Adresse / Adres :

.....

Téléphone :

Nom / Naam (propriétaire/eigenaar) :

Nom / Naam (locataire/huurder) :

Nom ancien locataire ou propriétaire sur les plaquettes / Naam vorige huurder of eigenaar op de plaatjes

.....

Veillez indiquer le nombre de plaquettes souhaités / Gelieve het aantal naamplaatjes in te vullen.

SONNETTE / BEL

BOITE AUX LETTRES / BRIENVENBUS

ASCENSEUR / LIFT

PORTE D'APPARTEMENT / APPARTEMENTSDEUR

AUTRES / ANDERE

TOTAL / TOTAAL

NOM A MENTIONNER (EN LETTRES MAJUSCULES) / TE VERMELDEN NAAM (IN DRUKLETTRES)

DATE / DATUM

SIGNATURE / HANDTEKENING

À déposer ou à envoyer	
Immo Heymans sprl/bvba Chaussée de Gand 1156 Gentssteenweg - 1082 Bruxelles	Email : info@immoheymans.be

Dérogation envoi recommandé des convocations aux assemblées générales.

Mode de réception des documents généraux Emeraude – BCE 0838.163.340.

Réf du lot :

Nom – Prénom du ou des propriétaires :

.....
.....
.....
.....

Adresse de correspondance :

Adresse du bien :

Téléphone :

Mail :@.....

(EN LETTRES CAPITALES)

Accepte de recevoir les convocations aux assemblées générales de la copropriété.

Par courrier ordinaire (courrier postal, mail,...).

Par courrier recommandé (frais à charge de la copropriété).

Les autres courriers seront envoyés par courrier ordinaire ou E-mail.

Les modalités d'envoi des convocations de l'assemblée sont prévues à l'Art. 577-6 § 3 du CC.

Toutes modifications à ce statut devront être envoyées par courrier recommandé.

Fait àLe

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »)

(Agissant en tant que propriétaire unique ou mandataire désigné si le bien est divisé entre plusieurs titulaires ou grevé d'un droit réel et conformément à l'article 577-6, § 1, al. 2 du CC)

À déposer ou à envoyer

Immo Heymans sprl/bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles

Email : info@immoheymans.be

PROCES-VERBAL**Assemblée générale statutaire de l'ACP Emerald****Bld. Louis Mettwie 30 à 1081 Bruxelles****BCE 0838 163.340**

Date : 06 Novembre 2023

Début de la réunion : 18h.40'

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 14 copropriétaires de lots individuels sur 39, représentant 406 quotités sur 1.000.

Le double quorum n'étant plus nécessaire (2^{ème} AGS), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Il est demandé à toute personne quittant l'assemblée en cours de séance de bien vouloir le signaler.

Pour rappel, la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée (2^{ème} quinzaine du mois d'octobre).

Nous vous invitons donc à faire parvenir au syndic vos demandes de questions par écrit **au minimum 3 SEMAINES avant la période prévue de l'AG.**

Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.

D'autre part, **le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales** et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français.

Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande d'un copropriétaire.

2.- Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par Monsieur Robyn donnant la parole au syndic.

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3.- Constat d'approbation du procès-verbal du 29 novembre 2022

Aucune remarque n'a été effectuée dans les délais légaux.

Le procès-verbal est dès lors approuvé

4.- Rapport du conseil de copropriété et/ou du commissaire aux comptes

La nouvelle loi prévoit qu'un rapport semestriel soit rédigé par le conseil de copropriété et un rapport annuel par les commissaires aux comptes. Le syndic rappelle que ceci n'est pas une obligation, en conséquence du bénévolat. Ces informations sont donc communiquées pendant cette assemblée.

5.- Etat des procédures judiciaires en cours.**a.- Suivi et explications des dossiers contentieux**

- **Dossier Appartement F6 (9.953€): dossier en cours**

Vente publique de son appartement : un notaire a été mandaté : attente d'une date pour la vente publique

- **Dossier Appartement C1 (1.642€) :**

L'avocat a été mandaté en Aout 2023 et une citation a été envoyée : attente du suivi

6. Comptes *Quorum requis : majorité * annexe 1

a.- Approbation des comptes et du bilan au 30/06/2023

Monsieur Robyn et Madame Marcasse ont procédé à la vérification des comptes et marquent leur accord respectif.
L'assemblée approuve donc à l'unanimité les décomptes et bilan arrêtés au 30/06/2023.

Détail des votes

Oui : 406 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- **Rappel** : remboursement des soldes créditeurs seulement après l'approbation des comptes à l'AGS

c.- Rappel aux copropriétaires de l'Accès au site du syndic "My Syndic" via le password et login

« My Syndic » permet une gestion rapide, efficace et transparente en ligne (internet).

Son programme informatique permet aux copropriétaires de visionner son compte, les factures, la mise en ligne des documents de base (acte de base, PV, contrats fournisseurs, et autres).

7. Décharges *Quorum requis : majorité

a.- au syndic

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité

Détail des votes

Oui : 406 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- conseil de copropriété

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- commissaires aux comptes

La décharge aux commissaires aux comptes est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

8. Reconductions *Quorum requis : majorité

a.- Du Syndic

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à la majorité pour une période d'un an.

Monsieur Heymans et Madame Hanneuse vous remercient d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

Détail des votes

Oui : 406 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

9. Nominations *Quorum requis : majorité

Le conseil de copropriété est composé de Madame Marcasse, Madame Jonckheere, Monsieur Robyn, Monsieur Onür et Monsieur Bilocq.

Après votes, le nouveau conseil sera composé de Madame Marcasse, Madame Jonckheere, Monsieur Robyn, et Monsieur Bilocq.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- des commissaires aux comptes

Les commissaires actuels sont Monsieur Robyn et Madame Marcasse et leurs mandats sont renouvelés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

10. TRAVAUX

a.- Rénovation et Isolation de la Toiture

Votre architecte Monsieur Perrin, étant présent à votre réunion de ce soir, expose d'une part, un compte-rendu des travaux effectués ; et d'autre part, répond également à vos différentes questions.

Le syndic rappelle que les Procès-Verbaux des réunions hebdomadaires entre l'architecte et la firme ACI Toiture sont scannés et donc consultables sur notre site « My Syndic ».

Pour rappel, le chantier a débuté le 25-09-2023 avec la firme ACI Toiture avec un délai de travaux de 60 jours ouvrables hors intempéries.

Sur base des différents postes du cahier de charges, la copropriété bénéficie d'un boni de +/- 2.000€.

La réception provisoire a été effectuée ce 14-11-2023 et le chantier devrait se terminer pour la fin du mois de novembre 2023 ; voire début décembre 2023.

Votre architecte conseille vivement de souscrire un contrat d'entretien de la toiture afin de procéder aux vérifications et maintenir ainsi une toiture saine avec une longévité plus grande.

b.- Approbation de mandater le syndic pour la demande des primes auprès de Révolutions (rénovation complète de la toiture * Quorum requis : majorité absolue

L'assemblée générale approuve l'introduction par le syndic d'une demande de prime auprès de Révolutions et les obligations qui en découlent. Si la demande est favorable, la prime obtenue devra être versée sur le compte de la copropriété BE50210017621518.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

Le syndic sollicite un des copropriétaires présents à l'AGS de réclamer la matrice cadastrale auprès de MinFin pour compléter le dossier auprès de Révolutions ; cela étant une obligation.

Le syndic n'étant pas propriétaire d'un bien ne peut recevoir cet extrait de la matrice cadastrale.

Sans ce document, la prime ne sera pas octroyée.

Monsieur Robyn se propose d'effectuer la demande de la matrice cadastrale et les frais y incombant lui seront bien sûr remboursés (+/- 15€)

c.- Travaux partiels au niveau de la façade Avant

Depuis l'AGS de 2023, le syndic n'a réceptionné aucune réclamation quant à la présence d'humidité dans les appartements. Vu ce qui précède et par suite des travaux de toiture en cours, ce point est donc mis en suspens ; et ce afin de permettre de renflouer le fonds de réserve.

Pour rappel : la plupart des infiltrations proviennent des châssis soit mal placés, soit très vétustes (joints totalement défectueux). Il est donc fortement recommandé de remplacer vos joints ou de placer de nouveaux châssis : ces frais sont privatifs.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

d.- Etude pour le remplacement des balustrades des terrasses – point postposé

Madame Jonckheere propose d'envisager ces travaux et de procéder à une économie sur une longue durée ; à savoir sur 5 ans. Ce poste est donc postposé ultérieurement ; et ce en raison de la situation économique actuelle.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

e.- Placement de caméras

Le devis de la firme ITC est présenté dont un coût de 3.439,28€ Tvac.

Toutefois, il demeure le problème substantiel du local pour le placement du matériel de visionnage ; cela demeurant la crainte du syndic, et ce en conséquence des nombreux vandalismes dans l'immeuble.

Ce point est refusé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 0 quotité

Non : 406 quotités

Abstention : 0 quotité

12. **Budgets *Quorum requis : majorité * annexe 2**

a.- **Provisions pour les Dépenses Courantes**

charges du 01/07/2022 au 30/06/2023 : 134.231€ – 18.000€ F. Réserve – 41.250€ appels Extra = 74.981€

- proposition de maintenir l'appel annuel de 75.000€ annuels

Le budget de 75.000€ est maintenu à l'unanimité.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- **Fonds de Réserve solde au 30/06/2023 : 119.587€**

- proposition de maintenir l'appel annuel de 18.000€ (appel mensuel de 1.500€)

Le budget de 18.000€ est maintenu à l'unanimité.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

c.- **Dépenses Mazout**

- Approbation de mandater le syndic afin de puiser dans le fonds de réserve le montant de la facture de mazout ; et ce uniquement dans la situation d'un par manque de cash-flow sur le compte courant

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 406 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

13. **Point demandés par les copropriétaires**

Néant

14.- **Informations concernant les contrats de fournitures souscrits par l'ACP**

Fournisseur	Rubrique
Pierre Clabots	Porte Entrée - Badge
VDA (pas de contrat)	Plombier
Sicli	Protection Incendie
Kone	Lift
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
Locabat	Entretien Chaudière
Hydrojet	Curage des égouts
I.C. Cleaning	Firme de nettoyage
Hydrobru	Fourniture Eau
Electrabel	Fournisseur d'énergie
Comfort Energy	Livraison Mazout
Robin Wood	Jardinier
Ista	Relevé des compteurs
Parle-Au-Phone	Parlophonie
Extermina	Traitement cafards
Fav & Co devenu Hillewaere	Courtier d'assurances
Immo Heymans	Syndic

15. Fin de la réunion et signature de ce procès-verbal

Le syndic demande aux copropriétaires présents ou représentés de l'assemblée de prendre connaissance du procès-verbal et de le signer.

Tous les points proposés ayant été épuisés, la séance est levée à 20h30

Dele
S.A. S.M.
B. W. T.
Korovski
BERJANS
Leonidas
Emilia
no. 52
Allorense
P. H.

Pour l'ACP Emeraude
Syndic Immo Heymans sprl
Pascale Hanneuse - Gestionnaire.

P/p
Pascale Hanneuse

Immo Heymans Sprl-Bvba
Ch. de Gand 1156 Gentssesteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
T 02/377.16.42 - F 02/331.59.11

Annexe 1

Bilan après répartition au 30/06/2023

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	404.79	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
312 - Stocks badges	579.28	160 - Fonds de réserve général	119 587.91
314 - Porte étiquette boîte aux lettres	94.97	161 - Fonds ascenseurs	1 360.01
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	21 124.11	440 - Fournisseurs	10 231.97
481007 - Sinistre PH-2021-61-02-PH	155.30	499 - Divers	23 965.03
492 - Charges à imputer	1 182.22	4992 - Arrondis créditeurs	0.34
4991 - Arrondis débiteurs	0.37		
550 - Compte vue Réserve	142 908.72		
<i>GEBABEBB BE37210717613328</i>	<i>142 908.72</i>		
551 - Compte vue Roulement	8 695.50		
<i>GEBABEBB BE50210017621518</i>	<i>8 695.50</i>		
175 145.26		175 145.26	

Annexe 2

**Provisions
Copropriété Emeraude
Exercice 2023-2024
Budget : 93 000.00 €
Copropriétaires**

Nature	Quotités	Montant actuel (€)
Bekkali Mohamed - Ennassir Soumaya (00610076)		
APPARTEMENT 061-E2	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Belbe Vasile - Silvia (00610062)		
APPARTEMENT 061-D1	41.00	317.75
GARAGE 061-GAR4	7.00	54.25
Total :	48.00	372.00
Bergiers Laetitia (00610082)		
GARAGE 061-GAR5	8.00	62.00
Total :	8.00	62.00
Bilocq Bernard C/o Facilymo Gestion Privative (00610055)		
APPARTEMENT 061-B2	14.00	108.50
APPARTEMENT 061-C5	19.00	147.25
Total :	33.00	255.75
Bonnet Christophe (00610072)		
APPARTEMENT 061-A3	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75
Bormans Jeannie (00610063)		
APPARTEMENT 061-B1	14.00	108.50
Total :	14.00	108.50
Boubker (00610002)		
APPARTEMENT 061-B5	16.00	124.00
Total :	16.00	124.00
Busto Alvarez Josefa (00610056)		
APPARTEMENT 061-D4	42.00	325.50
Total :	42.00	325.50
Chen Zhongmei (00610061)		
APPARTEMENT 061-F2	38.00	294.50
Total :	38.00	294.50
Creativity & Development Tav Anquinet Georges (00610009)		
APPARTEMENT 061-A4	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75
Croiset Gilles - Kagoyire Marie-Claire (00610036)		
GARAGE 061-GAR2	6.00	46.50
Total :	6.00	46.50
Daeninck Stefan Pierre (00610067)		
APPARTEMENT 061-C2	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
Dassesse Didier - Michiels Didier (00610075)		
APPARTEMENT 061-C3	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
De Greef Guy - Delhauteur Christine (00610074)		
APPARTEMENT 061-A2	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75
Deschouwer Marysse (00610080)		
APPARTEMENT 061-B6	16.00	124.00
Total :	16.00	124.00
Dewevre Martine (00610027)		
APPARTEMENT 061-E4	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Erezeel - Wilque Suzanne (00610018)		
APPARTEMENT 061-C4	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
Ghezri Cathy (00610010)		
APPARTEMENT 061-A5	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50

Anne 2

Hamood Massimo (00610003)		
APPARTEMENT 061-A1	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75
Hendrickx Christophe (00610081)		
APPARTEMENT 061-D5	43.00	333.25
Total :	43.00	333.25
Iniki Izako Rita (00610064)		
APPARTEMENT 061-C1	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
Jonckheere Sophie (00610078)		
APPARTEMENT 061-F4	39.00	302.25
Total :	39.00	302.25
Kaioukoff Raphaël - Lirzmann Samantha (00610071)		
APPARTEMENT 061-E3	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Koroveshi Pjeter & Entela (00610073)		
APPARTEMENT 061-C6	19.00	147.25
Total :	19.00	147.25
Liuzzi Giovanni (00610070)		
APPARTEMENT 061-F5	40.00	310.00
Total :	40.00	310.00
Marcasse Veerle (00610060)		
APPARTEMENT 061-F1	38.00	294.50
Total :	38.00	294.50
Marchal Olivier (00610083)		
APPARTEMENT 061-D3	42.00	325.50
Total :	42.00	325.50
Mohcine Nouri (00610034)		
APPARTEMENT 061-F6	40.00	310.00
Total :	40.00	310.00
Monteiro - Nogueira (00610023)		
APPARTEMENT 061-D6	43.00	333.25
GARAGE 061-GAR6	8.00	62.00
Total :	51.00	395.25
Moulin Pascal - Bouhend Fatima (00610079)		
APPARTEMENT 061-A6	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Nicom Renovation Sprl (00610035)		
GARAGE 061-GAR1	8.00	62.00
Total :	8.00	62.00
Robyn Philippe (00610031)		
APPARTEMENT 061-F3	39.00	302.25
Total :	39.00	302.25
Rowies Marc (00610037)		
GARAGE 061-GAR3	8.00	62.00
Total :	8.00	62.00
Salih Anas (00610084)		
APPARTEMENT 061-B4	15.00	116.25
Total :	15.00	116.25
Samain Albert (00610022)		
APPARTEMENT 061-D2	41.00	317.75
APPARTEMENT 061-E6	23.00	178.25
Total :	64.00	496.00
Sapina sprl (00610069)		
APPARTEMENT 061-E5	23.00	178.25
Total :	23.00	178.25
Taelmans (00610024)		
APPARTEMENT 061-E1	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Vanmaercke Alain (00610040)		
GARAGE 061-GAR7	7.00	54.25
Total :	7.00	54.25
Verhelst Nesle (00610013)		

Ame

APPARTEMENT 061-B3	15.00	116.25
Total :	15.00	116.25
Total :		7750.00

Feuille de présence

**Assemblée générale du 06/11/2023 à 18h30
Boulevard Louis Mettwie 30 1080 Bruxelles**




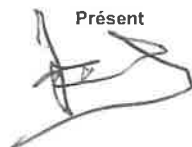
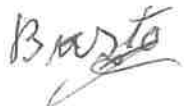
**Emeraude (N. Entr. : 0838163340) Bd. Mettwie 30 1080
Molenbeek-Saint-Jean 01/07/2022 - 30/06/2023**

Immo Heymans sprl bvba



Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg 1082 Bruxelles - Brussel Tél. : 02/377.16.42 / Fax : Numéro BCE : 0842.066.403

Assemblée générale du 06/11/2023

Emeraude (N. Entr. : 0838163340) Bd. Mettwie 30 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Copropriétaire	Quotités	Signature	
Bekkali Mohamed - Ennassir Soumaya bekkamoha@yahoo.fr Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-E2) Total : 22	Présent 	Procuration
Belbe Vasile - Silvia Bld Louis Mettwie 30 bte. 33 1081 Koekelberg	41 (APPARTEMENT 061-D1) 7 (GARAGE 061-GAR4) Total : 48	Présent	Procuration
Bergiers Laetitia Mies-Van-Der-Rohe-Strasse 22 68519 Viernheim	8 (GARAGE 061-GAR5) Total : 8	Présent 	Procuration
Bilocq Bernard C/o Facilymo Gestion Privative bernard.bilocq@skynet.be // florence@facilinvest.be	14 (APPARTEMENT 061-B2) 19 (APPARTEMENT 061-C5) Total : 33	Présent 	Procuration
Bonnet Christophe Hellsborre 36 1730 Asse	21 (APPARTEMENT 061-A3) Total : 21	Présent	Procuration
Bormans Jeannie Avenue de la Chênaie 55 1180 Uccle	14 (APPARTEMENT 061-B1) Total : 14	Présent 	Procuration
Boubker Onze-Lieve-Vrouwstraat 116 1652 Alsemberg	16 (APPARTEMENT 061-B5) Total : 16	Présent	Procuration
Busto Alvarez Josefa Bld Louis Mettwie 30 bte. 15 1081 Koekelberg	42 (APPARTEMENT 061-D4) Total : 42	Présent 	Procuration




~~3~~ ~~83~~
~~4~~ ~~97~~
~~5~~ ~~119~~



Chen Zhongmei Wazenaarstraat 18 9050 Gent	38 (APPARTEMENT 061-F2) Total : 38	Présent	Procuration
Creativity & Development Tav Anquinet Georges georges.anquinet@telenet.be	21 (APPARTEMENT 061-A4) Total : 21	Présent	Procuration
Croiset Gilles - Kagoyire Marie-Claire Avenue de la liberté 218 bte. 3 1081 Koekelberg	6 (GARAGE 061-GAR2) Total : 6	Présent	Procuration
Daeninck Stefan Pierre Koning Albertlaan 100 bus 01 1830 Machelen	18 (APPARTEMENT 061-C2) Total : 18	Présent	Procuration
Dassesse Didier - Michiels Didier Avenue de la Liberté 156 bte 4 1080 Molenbeek-Saint-Jean	18 (APPARTEMENT 061-C3) Total : 18	Présent	Procuration
De Greef Guy - Delhauteur Christine Rue Pionveau 2 6591 Momignies	21 (APPARTEMENT 061-A2) Total : 21	Présent 	Procuration
Deschouwer Marysse Avenue Jean Palfyn 36 bte. 07 1020 Laeken	16 (APPARTEMENT 061-B6) Total : 16	Présent	Procuration
Dewevre Martine Rue de Montigny 1 5310 Hanret	22 (APPARTEMENT 061-E4) Total : 22	Présent	Procuration
Erezeel - Wilque Suzanne Avenue Wiener 5 1170 Watermael-Boitsfort	18 (APPARTEMENT 061-C4) Total : 18	Présent	Procuration
Ghezri Cathy Bld Edmond Machtens 102 bte. 44 1080 Molenbeek-Saint-Jean	22 (APPARTEMENT 061-A5) Total : 22	Présent 	Procuration
Hamood Massimo Populierendallaan 114 1850 Grimbergen	21 (APPARTEMENT 061-A1) Total : 21	Présent	Procuration

2

43.

Hendrickx Christophe Oranjerielaan 25 9030 Gent	43 (APPARTEMENT 061-D5) Total : 43	Présent 	Procuration
Iniki Izako Rita Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 34 1081 Koekelberg	18 (APPARTEMENT 061-C1) Total : 18	Présent	Procuration
Jonckheere Sophie Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 13 1081 Koekelberg	39 (APPARTEMENT 061-F4) Total : 39	Présent 	Procuration
Kaioukoff Raphaël - Lirzmann Samantha Chaussée de Waterloo 103 1640 Rhode Saint Genese	22 (APPARTEMENT 061-E3) Total : 22	Présent	Procuration
Koroveshi Pjeter & Entela Avenue des neuf provinces 55 bte 2.3. 1083 Ganshoren	19 (APPARTEMENT 061-C6) Total : 19	Présent 	Procuration
Liuzzi Giovanni Chaussée de Roodebeek 407 1200 Bruxelles	40 (APPARTEMENT 061-F5) Total : 40	Présent	Procuration
Marcasse Veerle Rue de la Vérité 51 bte. 02 1070 Anderlecht	38 (APPARTEMENT 061-F1) Total : 38	Présent 	Procuration
Marchal Olivier Boulevard Louis Mettwie 30 Bte 21 1080 Molenbeek-Saint-Jean	42 (APPARTEMENT 061-D3) Total : 42	Présent	Procuration
Mohcine Nouiri Boulevard Mettwie 30 bte. 01 1081 Koekelberg	40 (APPARTEMENT 061-F6) Total : 40	Présent	Procuration
Monteiro - Nogueira Boulevard Mettwie 30 bte. 3 1081 Koekelberg	43 (APPARTEMENT 061-D6) 8 (GARAGE 061-GAR6) Total : 51	Présent	Procuration 

 209
 147
 190

Moulin Pascal - Bouhend Fatima Allées du Languedoc 2 bte. 10 1140 Evere	22 (APPARTEMENT 061-A6) Total : 22	Présent	Procuration
Nicom Renovation Sprl Avenue des Combattants 139B 1332 Genval	8 (GARAGE 061-GAR1) Total : 8	Présent	Procuration
Robyn Philippe Avenue de la Liberté 218 bte. 14 1081 Koekelberg	39 (APPARTEMENT 061-F3) Total : 39	Présent 	Procuration
Rowies Marc info@cesaretcie.be	8 (GARAGE 061-GAR3) Total : 8	Présent	Procuration
Salih Anas Boulevard Louis Mettwie 30 boîte 17 1081 Koekelberg	15 (APPARTEMENT 061-B4) Total : 15	Présent 	Procuration
Samain Albert arlette.samain@live.be	41 (APPARTEMENT 061-D2) 23 (APPARTEMENT 061-E6) Total : 64	Présent	Procuration
Sapina sprl Zuidlaan 78 bte. 11 9230 Wetteren	23 (APPARTEMENT 061-E5) Total : 23	Présent	Procuration
Taelmans Av. de la couronne 562 1050 Ixelles	22 (APPARTEMENT 061-E1) Total : 22	Présent	Procuration
Vanmaercke Alain Avenue Henri Conscience 1 1780 Wemmel	7 (GARAGE 061-GAR7) Total : 7	Présent	Procuration
Verhelst Nesle Clos des chênes 14 1170 Watermael-Boitsfort	15 (APPARTEMENT 061-B3) Total : 15	Présent	Procuration
Totaux :	1000.000	39	

1/2
2
38
54

S. / 274
10 / 289 + 14 + 38
13 / 384

14 / 406

PROCES-VERBAL

Assemblée générale statutaire de l'ACP Emeraude

Bd. Louis Mettewie 30 à 1081 Bruxelles

BCE 0838 163.340

Date : 14 novembre 2019

Début de la réunion : 19h.00

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 11 copropriétaires de lots individuels sur 39, représentant 326 quotités sur 1.000.

Le double quorum n'étant plus nécessaire (2^{ème} AGS), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Il est demandé à toute personne quittant l'assemblée en cours de séance de bien vouloir le signaler.

Pour rappel, la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée (2^{ème} quinzaine du mois d'octobre).

Nous vous invitons donc à faire parvenir au syndic vos demandes de questions par écrit au minimum 3 SEMAINES avant la période prévue de l'AG.

Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors de la réunion avec les signatures originales en dernière page.

D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français.

Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande d'un copropriétaire.

2.- Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée.

L'assemblée sera présidée par Madame Marcasse donnant la parole au syndic.

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3.- Constat d'approbation du dernier procès-verbal de l'Assemblée du 12 novembre 2018

Aucune remarque n'a été effectuée dans les délais légaux. Le procès-verbal est dès lors approuvé.

4.- Rapport du conseil de copropriété et/ou du commissaire aux comptes.

La nouvelle loi prévoit qu'un rapport semestriel soit rédigé par le conseil de copropriété et un rapport annuel par le commissaire aux comptes.

5.- Etat des procédures judiciaires

a.- Suivi et explications des dossiers contentieux

- Dossiers Nouri et Planche

- Dossier Nouri (10.364€)

En date du 06/02/2018, une somme de 25.000€ a été récupérée.

Monsieur Nouri paie mensuellement 200€ : ceci n'étant pas suffisant car le solde de la créance est à ce jour de 10.364€. La vente publique par le notaire est maintenue et le dossier suit son cours.

- Dossier Planche (46.281€)

Après enquête par le syndic, il a été constaté que l'appartement C3 était occupé par un locataire.

Craignant une possibilité d'un squatteur, lors d'une visite dans l'immeuble, le syndic s'est rendu à l'appt.C3 et a donc rencontré le locataire, Monsieur David.

Après discussion, il y a bien un bail souscrit avec Monsieur Planche ; mais avec constat d'un appartement insalubre.

En conséquence de la visite du syndic, le locataire a transmis nos coordonnées à Madame Benghal Mounia (veuve de Monsieur Planche) ; cette dernière étant de passage en Belgique. Une rencontre avec Me Benghal a eu lieu en nos bureaux le 09/05/2019.

A ce jour, nous pouvons donc confirmer que Monsieur Planche est décédé en août 2018. Il était introuvable car il n'était inscrit, ni au registre de la population en Belgique, ni au Maroc (suite à un déménagement). Madame Benghal ne pourra assumer les charges mensuelles, car elle n'a d'une part, aucun accès aux comptes bloqués ; et d'autre part, peu de revenus au Maroc pour faire face aux dépenses.

Toutefois, la bonne nouvelle : Monsieur Planche possède 7 appartements et c'est le notaire Maître Paul Dauwe qui gère l'héritage.

Après renseignements pris auprès du bureau d'étude de Maître Dauwe, il est confirmé que Monsieur Planche a énormément de dettes et qu'il sera certainement vendu 2 biens dans le but d'apurer toutes les dettes, dont celle de l'ACP Emeraude.

Le dossier peut prendre encore un délai de gestion d'une année, mais le notaire « aurait certifié » la récupération complète de la créance : nous espérons sincèrement que ces dires sont exacts et enfin voir le bout du tunnel. Par le fait que ce dossier se finalisera par l'intermédiaire du notaire, nous avons clôturé le dossier chez Maître De Coster.

Toutefois, depuis le mois d'octobre 2019, et après plusieurs rappels, il est au regret de constater aucune suite de Maître Dauwe (bureau du notaire).

Dans l'unique but de récupérer la créance, nous avons donc réintroduit le dossier auprès de Maître Van Ermen qui est bien plus actif que Mtre De Coster.

Le dossier suit son cours.

b.- Suivi du dossier concernant la rénovation de l'appartement D1 – Monsieur Belbe

Conformément au point 12 de l'AGS du 12/11/2018, Monsieur Belbe est dans l'obligation de remettre au syndic des plans approuvés par un architecte prouvant que la suppression de la cheminée ne nuit nullement à la stabilité de l'immeuble ; plans hélas non encore réceptionnés à ce jour.

Après débats, l'assemblée demande les démarches suivantes ; à savoir :

- Envoi d'un courrier recommandé à Monsieur Belbe par l'intermédiaire du syndic Immo Heymans ;
- En cas de non suivi de Monsieur Belbe, il sera dans ce cas mandaté Maître Van Ermen afin d'envoyer un courrier recommandé par voie juridique, dans le but d'obtenir ces plans approuvés par son architecte ;
- Pour le suivi de ce dossier, l'assemblée donne également mandat aux membres du conseil afin de gérer « en bon père de famille » les différentes autres procédures à suivre ; et ce selon le coût financier.

Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

6.- Comptes

a.- Approbation des comptes et du bilan au 30/06/2019 * annexe 1

Monsieur Robyn et Madame Marcasse ont procédé à la vérification des comptes et marquent leur accord. L'assemblée approuve donc à l'unanimité les décomptes et bilan arrêtés au 30/06/2019.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

7.- Décharges

a.- au syndic.

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- conseil de copropriété.

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- commissaires aux comptes.

La décharge aux commissaires aux comptes est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

8.- Nominations

a.- du syndic.

Le Syndic demande de voter pour la reconduction annuelle de son mandat.

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Alain Heymans IPI 105185 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à l'unanimité pour une période d'un an.

Monsieur Heymans et Madame Hanneuse vous remercient d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- du conseil de copropriété.

Le nouveau conseil de copropriété sera composé de Monsieur Robyn, Madame Marcasse et Monsieur Bilocq.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- du commissaire aux comptes

Le commissaire actuel est Monsieur Robyn avec l'aide de Madame Marcasse et leurs mandats sont renouvelés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

9. Travaux * Quorum requis : 2/3 des voix

a.- Façade arrière : Approbation pour la réparation des joints des briques et hydrofuge complet

À la suite des diverses infiltrations par façade, il a été procédé à une vérification des briques ainsi que des joints de la façade arrière ; dont l'état nécessite urgemment des travaux de rénovation et d'hydrofuge des briques

* devis de la firme Dizziness 15.049,38€

* devis de la firme Vimar 16.435,00€

* devis de la firme B.B.I. non reçu

Après débats, l'assemblée donne son accord à l'unanimité de procéder aux travaux de la façade complète.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

Sur base des devis proposés, l'assemblée donne son accord pour le devis de la firme Vimar ainsi que de mandater les membres du conseil afin de finaliser les divers points et méthodes de travail du devis de Vimar.

Sur base des réponses obtenues, le syndic approuvera le devis et mandatera les travaux par la firme Vimar.

Ces frais seront payés par le fonds de réserve.

Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

10. Travaux à prévoir pour 2020/2021 * Quorum requis : 2/3 des voix

a.- Rénovation et isolation de la toiture

Votre toiture d'origine se faisant très vétuste, il est vivement conseillé de prévoir dans un futur proche la rénovation ainsi que l'isolation ; tout en sachant que l'IBGE octroie des primes pour l'isolation.

Cette rénovation n'en sera plus que bénéfique pour votre certificat PEB.

Afin d'avoir une idée du coût des travaux de rénovation, le syndic demandera des devis à plusieurs firmes.

Ce point sera représenté lors de l'AGS de 2020 ; avec planification des travaux en 2021.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

11. Budgets * annexe 2

a.- Provisions pour les Dépenses Courantes

charges du 01/07/2018 au 30/06/2019 : 86.442,26€ – 18.000€ F. Réserve = 68.442,26€

- proposition de maintenir l'appel annuel de 65.000€ annuels (appel mensuel de 5.417€)

Après débats, l'assemblée a décidé de maintenir l'appel annuel de 65.000€.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- Fonds de Réserve

- proposition de maintenir l'appel annuel de 18.000€ (appel mensuel de 1.500€)

L'appel annuel de 18.000€ est approuvé à l'unanimité

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

d.- Appels spéciaux Frais Extraordinaires pour les travaux (si nécessaire)

Point nul et non avenu.

12. Point demandés par les copropriétaires

Demande du 01/08/2019 de Madame Komporelos * Quorum requis : 2/3 des voix

- Proposition d'une étude pour le remplacement des balustrades des terrasses

Afin de gérer concrètement ce dossier, le syndic suggère vivement de mandater un architecte dans le but de composer un dossier d'étude concernant l'état des balustrades.

Pour ce faire, le syndic sollicitera des offres de missions d'étude auprès de différents architectes ; offres qui seront présentées lors de l'AGS de 2020. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

Demande du 02/09/2019 de Madame Marcasse * Quorum requis : 2/3 des voix

- Proposition de placer des portes aux caves privatives

Placement de nouvelles portes de caves

* Gobati : devis non reçu

* KFS Rénovation : 38 x 350€ = 13.300€

* JC Bati : 38 x 350€ = 13.300€

* Belbe Vasile : 39 x 355€ = 13.845€

Il est force de constater que l'Emeraude fait face à de nombreux vandalismes au niveau des portes des caves ; nécessitant inévitablement le placement d'une porte plus robuste : style porte en fer, porte blindée (frais plus élevés).

Ces travaux étant privatifs, le propriétaire est invité à placer la porte de son choix.

Toutefois, dans le but de globaliser ces travaux en commun, le syndic demandera de nouveaux devis pour une porte métallique avec présentation du dossier à l'AGS 2020.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

Dans le but de faciliter la reconnaissance des caves respectives, le syndic propose d'afficher à côté des caves une plaque informant le numéro d'appartement ; ce qu'accepte l'assemblée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 326 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

13. R.O.I.

a.- Rappel du Tri obligatoire des déchets et de maintenir la propreté des communs

Les membres du conseil de copropriété vont étudier ce point, et ce afin d'envisager de réutiliser le local extérieur.

Toutefois, il est à rappeler que ce système peut être contesté par les autres immeubles du KLM (odeurs en été).

b.- Rappel de maintenir la sécurité au sein de l'immeuble

14.- a.- Informations concernant les contrats de fournitures souscrits par l'ACP

Fournisseur	Rubrique
Pierre Clabots	Porte Entrée - Badge
VDA (pas de contrat)	Plombier
Sicli	Protection Incendie
Kone	Lift
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
Locabat	Entretien Chaudière
Hydrojet	Curage des égouts
I.C. Cleaning	Firme de nettoyage
Hydrobru	Fourniture Eau
Electrabel	Fournisseur d'énergie
Calpam Belgium	Livraison Mazout
VT Garden	Jardinier
Ista	Relevé des compteurs
Parle-Au-Phone	Parlophonie
Extermina	Traitement cafards
Fav & Co	Courtier d'assurances
Immo Heymans	Syndic

b.- Informations concernant Kone dans le dossier de la Conformité de l'ascenseur

Sur base d'un délai plus que tardif concernant les travaux de la conformité de l'ascenseur, le syndic a négocié un escompte de 6.000€ + 6% Tva = 6.360€ ; somme acceptée par les membres du conseil. Kone a donc remboursé la somme de 6.360€ en date du 15/05/2019 (voir votre décompte individuel – rubrique 61014).

c.- Informations concernant VT Garden

Monsieur Thierry Van Eederwegh, gérant de la firme VT Garden a hélas subi de très graves problèmes familiaux ; engendrant hélas un arrêt momentané de ses activités. Il vous en présente d'ores et déjà toutes ses excuses. Sur base de cette inactivité, aucune facture pour l'entretien des jardinets n'a donc été émise ; et ce depuis 01/01/2019 (voir décompte individuel – rubrique 61060).

15. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Le syndic demande aux copropriétaires présents ou représentés de l'assemblée de prendre connaissance du procès-verbal et de le signer.

Tous les points proposés ayant été épuisés, la séance est levée à 22h.30

Pour l'ACP Emeraude
Syndic Immo Heymans sprl
Pascale Hanneuse – Gestionnaire

Bus to

Immo Heymans Sprl-Bvba
Ch. de Gand 1156 Gentssesteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
T 02/377.16.42 - F 02/331.59.11

Bilan après répartition au 30/06/2019

ACTIF		PASSIF	
312 - Stocks badges	828.92	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	58 685.69	160 - Fonds de réserve général	81 102.88
4991 - Arrondis débiteurs	0.76	161 - Fonds ascenseurs	1 360.01
550 - Compte vue Réserve	59 389.61	440 - Fournisseurs	14 631.17
<i>GEBABEBB BE37210717613328</i>	<i>59 389.61</i>	481005 - Sinistres PH-2018-61-01-DE	1 295.56
551 - Compte vue Roulement	3 569.64	499 - Divers	4 085.00
<i>GEBABEBB BE50210017621518</i>	<i>3 569.64</i>		
122 474.62		122 474.62	

Date édition : 13/01/2020
Date échéance : 12/02/2020

DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0061 - Emeraude
Numéro BCE : 0838163340
Exercice : du 01/07/2018 au 30/06/2019

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61 - SERVICES ET BIENS DIVERS	234.76	0 / 1000		0.00	0.00
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE	31.33	0 / 1000		0.00	0.00
6101 - ASCENSEURS	2 033.51	0 / 1000		0.00	0.00
6102 - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	534.14	0 / 1000		0.00	0.00
6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE	2 818.73	0 / 1000		0.00	0.00
6104 - MENUISERIES	400.00	0 / 1000		0.00	0.00
6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	13 706.56	0 / 1000		0.00	0.00
6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS	227.90	0 / 1000		0.00	0.00
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	269.70	0 / 1000		0.00	0.00
61095 - TRAITEMENT NUISIBLES	3 326.82	0 / 1000		0.00	0.00
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	0.00	0 / 1000		0.00	0.00
6120 - EAU	9 143.57	0 / 1000		0.00	0.00
6121 - ELECTRICITÉ	1 441.65	0 / 1000		0.00	0.00
61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRES	348.22	0 / 1000		0.00	0.00
6123 - MAZOUT	13 902.74	0 / 1000		0.00	0.00
6130 - HONORAIRES	7 442.52	0 / 1000		0.00	0.00
614 - ASSURANCES	3 149.08	0 / 1000		0.00	0.00
616 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	25.05	0 / 1000		0.00	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	378.82	0 / 1000		0.00	0.00
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	113.48	0 / 1000		0.00	0.00
6580 - APPEL DE FONDS DE RÉSERVE	18 000.00	0 / 1000		0.00	0.00
66 - CHARGES EXCEPTIONNELLES	766.38	0 / 1000		0.00	0.00
660 - RELEVÉ DES COMPTEURS	2 281.17	-		0.00	0.00
75 - PRODUITS FINANCIERS	-45.48	0 / 1000		0.00	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS	5 911.61			0.00	0.00
SOUS-TOTAL	86 442.26			0.00	0.00
TOTAL	86 442.26			0.00	

Provisions
Copropriété Emeraude
Exercice 2019-2020
Budget : 83 000.00 €
Copropriétaires

} charges écumées : 65.000 €
 = } fonds réserve : 18.000 €

Nature	Quotités	Montant actuel (€)
Auguste Jean-Marie (00610001)		
APPARTEMENT 061-A6	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Belbe Vasile (00610062)		
APPARTEMENT 061-D1	41.00	283.58
Total :	41.00	283.58
Bilocq Bernard C/o Facilymo Gestion Privative (00610055)		
APPARTEMENT 061-B2	14.00	96.83
APPARTEMENT 061-C5	19.00	131.42
Total :	33.00	228.25
Bormans Jeannie (00610063)		
APPARTEMENT 061-B1	14.00	96.83
Total :	14.00	96.83
Boubker (00610002)		
APPARTEMENT 061-B5	16.00	110.67
Total :	16.00	110.67
Busto Alvarez Josefa (00610056)		
APPARTEMENT 061-D4	42.00	290.50
Total :	42.00	290.50
Chen Zhongmei (00610061)		
APPARTEMENT 061-F2	38.00	262.83
Total :	38.00	262.83
Creativity & Development (00610009)		
APPARTEMENT 061-A4	21.00	145.25
Total :	21.00	145.25
Croiset - Kagoyire (00610036)		
GARAGE 061-GAR2	6.00	20.00
Total :	6.00	20.00
Daeninck Stefan Pierre (00610067)		
APPARTEMENT 061-C2	18.00	124.50
Total :	18.00	124.50
Dallemagne Jacques (00610038)		
GARAGE 061-GAR5	8.00	20.00
Total :	8.00	20.00
De Greef Jean-Marc (00610007)		
APPARTEMENT 061-A2	21.00	145.25
Total :	21.00	145.25
De Keyn Eleftheria (00610066)		
APPARTEMENT 061-B6	16.00	110.67
Total :	16.00	110.67
Dewevre Martine (00610027)		
APPARTEMENT 061-E4	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17

Erezeel - Wilque (00610018)		
APPARTEMENT 061-C4	18.00	124.50
Total :	18.00	124.50
Ghezri Cathy (00610010)		
APPARTEMENT 061-A5	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Hamood Massimo (00610003)		
APPARTEMENT 061-A1	21.00	145.24
Total :	21.00	145.24
Iniki Izako Rita (00610064)		
APPARTEMENT 061-C1	18.00	124.50
Total :	18.00	124.50
Komporelos Xaristi (00610058)		
APPARTEMENT 061-F4	39.00	269.75
Total :	39.00	269.75
Liuzzi Giovanni (00610070)		
APPARTEMENT 061-F5	40.00	276.67
Total :	40.00	276.67
Marcasse Veerle (00610060)		
APPARTEMENT 061-F1	38.00	262.83
Total :	38.00	262.83
Melsens Jan (00610014)		
APPARTEMENT 061-B4	15.00	103.75
Total :	15.00	103.75
Michiels Sonja (00610065)		
APPARTEMENT 061-C6	19.00	131.42
Total :	19.00	131.42
Mohcine Nouri (00610034)		
APPARTEMENT 061-F6	40.00	276.67
Total :	40.00	276.67
Monteiro - Nogueira (00610023)		
APPARTEMENT 061-D6	43.00	297.42
GARAGE 061-GAR6	8.00	20.00
Total :	51.00	317.42
Nicom Renovation (00610035)		
GARAGE 061-GAR1	8.00	20.00
Total :	8.00	20.00
Ost Michael (00610054)		
APPARTEMENT 061-E2	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Planche Jean (00610017)		
APPARTEMENT 061-C3	18.00	124.50
APPARTEMENT 061-D3	42.00	290.50
Total :	60.00	415.00
Robyn (00610031)		
APPARTEMENT 061-F3	39.00	269.75
Total :	39.00	269.75
Rowies Marc (00610037)		
GARAGE 061-GAR3	8.00	20.00
Total :	8.00	20.00
Samain Albert (00610022)		

APPARTEMENT 061-D2	41.00	283.58
APPARTEMENT 061-E6	23.00	159.08
Total :	64.00	442.66
Sapina sprl (00610069)		
APPARTEMENT 061-E5	23.00	159.08
Total :	23.00	159.08
Staesen Gabriel (00610026)		
APPARTEMENT 061-E3	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Succession Monteville (00610008)		
APPARTEMENT 061-A3	21.00	145.25
Total :	21.00	145.25
Taelmans (00610024)		
APPARTEMENT 061-E1	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Vanmaercke Alain (00610040)		
GARAGE 061-GAR7	7.00	20.00
Total :	7.00	20.00
Verhelst (00610013)		
APPARTEMENT 061-B3	15.00	103.75
Total :	15.00	103.75
Wery Philippe (00610068)		
GARAGE 061-GAR4	7.00	20.00
Total :	7.00	20.00
Yordanka Dimova (Stevigny Emile) (00610004)		
APPARTEMENT 061-D5	43.00	297.42
Total :	43.00	297.42
Total :		6697.01



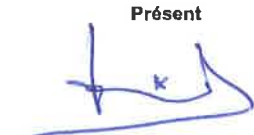
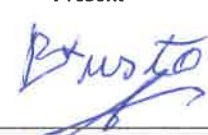
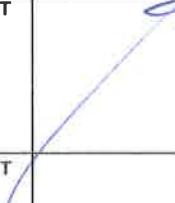
Feuille de présence

**Assemblée générale du 14/11/2019 à 18h30'
Boulevard Louis Mettwie 30 1081 Bruxelles**

**Emeraude (N. Entr. : 0838163340) Bd. Mettwie 30 1080
Bruxelles 01/07/2018 - 30/06/2019**

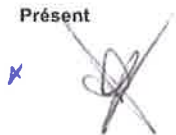



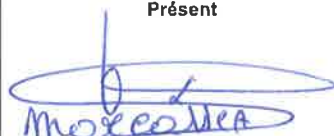
Immo Heymans

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg 1082 Bruxelles Tél. : 02/377.16.42 / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
Auguste Jean-Marie Boulevard Mettwie 30 Bte. 06 1081 Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-A6) Total : 22	Présent	Procuration 
Belbe Vasile Bld Louis Mettwie 30/33 1081 Bruxelles	41 (APPARTEMENT 061-D1) Total : 41	Présent	Procuration
Billocq Bernard C/o Facilymo Gestlon Privative bernard.billocq@skynet.be // florence@facilinvest.be -	14 (APPARTEMENT 061-B2) 19 (APPARTEMENT 061-C5) Total : 33	Présent 	Procuration
Bormans Jeannie Avenue de la Chênaie 55 1180 Uccle	14 (APPARTEMENT 061-B1) Total : 14	Présent 	Procuration
Boubker Onze-Lieve-Vrouwstraat 116 1652 Alsemberg	16 (APPARTEMENT 061-B5) Total : 16	Présent	Procuration
Busto Alvarez Josefa Bld Louis Mettwie 30/15 1081 Bruxelles	42 (APPARTEMENT 061-D4) Total : 42	Présent 	Procuration
Chen Zhongmei Wazenaarstraat 18 9050 Gent	38 (APPARTEMENT 061-F2) Total : 38	Présent 	Procuration
Creativity & Development Zaadstraat, 65 Bus 13 1080 Bruxelles	21 (APPARTEMENT 061-A4) Total : 21	Présent	Procuration
Croiset - Kagoyire Avenue de la Liberté, 218 / 3 1081 Bruxelles	6 (GARAGE 061-GAR2) Total : 6	Présent	Procuration


4

MM.

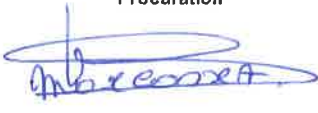
Daeninck Stefan Pierre Koning Albertlaan 100 bus 01 1830 Machelen	18 (APPARTEMENT 061-C2) Total : 18	Présent	Procuration
Dallemagne Jacques Av. de la liberté, 154/21 1080 Bruxelles	8 (GARAGE 061-GAR5) Total : 8	Présent	Procuration
De Greef Jean-Marc Rue Abel Roger, 26 7070 Mignault	21 (APPARTEMENT 061-A2) Total : 21	Présent	Procuration
De Keyn Eleftheria Vroonwegel 1/A000 1880 Kapelle-op-den-Bos	16 (APPARTEMENT 061-B6) Total : 16	Présent 	Procuration
Dewevre Martine Rue de Montigny, 1 5310 Hanret	22 (APPARTEMENT 061-E4) Total : 22	Présent	Procuration
Erezeel - Wilque Avenue Wiener, 5 1170 Bruxelles	18 (APPARTEMENT 061-C4) Total : 18	Présent	Procuration
Ghezri Cathy Bld E. Machtens, 102 / 44 1080 Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-A5) Total : 22	Présent	Procuration 
Hamood Massimo Populierendallaan 114 1850 Grimbergen	21 (APPARTEMENT 061-A1) Total : 21	Présent	Procuration
Iniki Izako Rita Boulevard Louis Mettwie 30/34 1081 Bruxelles	18 (APPARTEMENT 061-C1) Total : 18	Présent 	Procuration
Komporelos Xaristi Boulevard Mettwie, 30 boîte 13 1080 Bruxelles	39 (APPARTEMENT 061-F4) Total : 39	Présent 	Procuration
Marcasse Veerle Rue de la vérité 51/02 1070 Bruxelles	38 (APPARTEMENT 061-F1) Total : 38	Présent 	Procuration

3
4
~~18/04~~ 133

Melsens Jan Mettewilaan, 30 / 17 1080 Bruxelles	15 (APPARTEMENT 061-B4) Total : 15	Présent	Procuration
Michiels Sonja Koningslosesteenweg 26 bus 14 1853 Strombeek-Bever	19 (APPARTEMENT 061-C6) Total : 19	Présent	Procuration
Mohcine Noulri Boulevard Mettwie, 30 / 01 1081 Bruxelles	40 (APPARTEMENT 061-F6) Total : 40	Présent	Procuration
Monteiro - Nogueira Boulevard Mettwie 30/3 1081 Bruxelles	43 (APPARTEMENT 061-D6) 8 (GARAGE 061-GAR6) Total : 51	Présent	Procuration
Nicom Renovation Av. des Combattants 139B 1332 Genval	8 (GARAGE 061-GAR1) Total : 8	Présent	Procuration
Omnia avenue de la Charmille 22/33 1200 Bruxelles	40 (APPARTEMENT 061-F5) Total : 40	Présent	Procuration
Ost Michael Chemin du Clos 7C 1182 Gilly	22 (APPARTEMENT 061-E2) Total : 22	Présent	Procuration
Planche Jean benghalmouna@gmail.com	18 (APPARTEMENT 061-C3) 42 (APPARTEMENT 061-D3) Total : 60	Présent	Procuration

Robyn Av. de la liberté, 218 / 14 1081 Bruxelles	39 (APPARTEMENT 061-F3) Total : 39	Présent 	Procuration
Rowies Marc info@cesaretcie.be 1081 Bruxelles	8 (GARAGE 061-GAR3) Total : 8	Présent	Procuration
Samain Albert arlette.samain@live.be Helchin	41 (APPARTEMENT 061-D2) 23 (APPARTEMENT 061-E6) Total : 64	Présent	Procuration
Sapina sprl Bloelustraet 9 9230 Wetteren	23 (APPARTEMENT 061-E5) Total : 23	Présent	Procuration
Staesen Gabriel Van Severlaan 84/02 1970 Wezembeek-Oppem	22 (APPARTEMENT 061-E3) Total : 22	Présent	Procuration
Succession Monteville Av. Paul Deschanel 152 1030 Bruxelles	21 (APPARTEMENT 061-A3) Total : 21	Présent	Procuration
Taelmans Av. de la couronne 562 1050 Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-E1) Total : 22	Présent	Procuration
Vanmaercke Alain Av. Houba de Strooper,58 1020 Bruxelles	7 (GARAGE 061-GAR7) Total : 7	Présent	Procuration
Verhelst Clos des chênes, 14 1170 Bruxelles	15 (APPARTEMENT 061-B3) Total : 15	Présent	Procuration
Wery Philippe Rue Hubert Heymans 18 1082 Bruxelles	7 (GARAGE 061-GAR4) Total : 7	Présent	Procuration

1 39.


Yordanka Dimova (Stevigny Emile) Zakkaai 7, et.2 9500 Geraardsbergen	43 (APPARTEMENT 061-D5) Total : 43	Présent	Procuration 
Totaux :	1000.000		39


2

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,





PROCES-VERBAL

Assemblée générale statutaire de l'ACP Emerald

Bd. Louis Mettwie 30 à 1081 Bruxelles

BCE 0838 163.340

Date : 29 novembre 2022

Début de la réunion : 18h.45'

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 11 copropriétaires de lots individuels sur 40, représentant 356 quotités sur 1.000.

Le double quorum n'étant plus nécessaire (2^{ème} AGS), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Il est demandé à toute personne quittant l'assemblée en cours de séance de bien vouloir le signaler.

Pour rappel, la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée (2^{ème} quinzaine du mois d'octobre).

Nous vous invitons donc à faire parvenir au syndic vos demandes de questions par écrit au minimum 3 SEMAINES avant la période prévue de l'AG.

Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.

D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français.

Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande d'un copropriétaire.

2.- Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par Monsieur Robyn donnant la parole au syndic.

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3. Rénovation et isolation de la toiture *Quorum requis : 2/3 des voix

a.- Présentation du dossier par votre architecte Monsieur Perrin

Pour ce point, Monsieur Perrin, l'architecte est présent afin de vous présenter son cahier de charges et le tableau reprenant les différents devis et répondre à toutes vos questions concernant ces travaux

Prélude

Lors de votre AGS du 30/11/2021, il a été présenté 3 devis (entre 40.000€ et 72.000€) ; mais ces devis ne reprenaient uniquement que les travaux basiques (rénovation et isolation) de la toiture.

Il avait été également voté le mandat aux membres du conseil afin de choisir « en bon père de famille » la société sur base du meilleur devis qualité/prix.

Dossier en cours de l'année

Après établissement du cahier de charges et la demande des différents devis, Monsieur Perrin a présenté des devis dont le coût s'élève entre +/- 100.000€ et 125.000€ (avec le poste de réserve concernant la chape de pente).

Ces devis sont plus élevés car il a été repris des postes supplémentaires et importants dont la chape de pente, les cheminées vétustes, le cabanon vétuste et autres (nouvelle porte, fenêtre, etc...).

En conséquence du coût élevé et du manque de finances dans le Fonds de Réserve, il était impossible de mandater les travaux durant cette année 2022.

A l'issue de la réunion du 12/10/2022 avec l'architecte, il a été décidé (avec l'accord du conseil) de procéder à un test afin de vérifier l'état de la chape de pente permettant ainsi une confirmation du maintien ou pas du poste réserve qui représente un coût de travaux de +/- 25.000€.

La firme ACI Toiture a donc été mandatée et il a été réalisé 4 sondages permettant de conclure que la chape de pente existante pourra être conservée en l'état. Toutefois, lors de l'exécution des travaux, des ragréages et rectifications de pente de la chape existante seront à prévoir.

Sur base de cette nouvelle analyse, Monsieur Perrin a donc sollicité des nouvelles offres des entreprises (3^o version) auprès de 4 entreprises à savoir : VIMAR, ACI TOITURE, AV FACADE et DTS CONSTRUCT.

Avant de commencer la présentation de cette analyse, nous attirons votre attention sur un point qui a son importance. Certains postes sont en "quantité présumée" (QP), notamment les carottages, ce qui signifie que les quantités définitives (et donc le coût) ne seront connues qu'au moment du chantier.

Du point de vue strictement financier, le classement est le suivant (TVA comprise) :

TOTAL TRAVAUX

1- VIMAR	99.262,58€
2- ACI TOITURE	99.591,30€
3- AV FACADE	99.725,41€
4- DTS CONSTRUCT	103.830,88€

Nous attirons votre attention sur ces points suivants :

- les offres reçues ne tiennent pas compte du PGSS du coordinateur de sécurité et de santé que la copropriété doit désigner (le poste 03.02 sera chiffré ultérieurement).
- bien que les offres semblent complètes, nous vous conseillons d'ajouter à votre budget entre 5 à 10 % correspondant à des imprévus de chantier.

Après présentation du dossier par votre architecte, Monsieur Perrin, l'assemblée marque son accord de procéder à la rénovation et isolation de la toiture ; avec prévisions des travaux pour Septembre 2023.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- Choix de la société * Quorum requis : majorité absolue

Monsieur Robyn aurait aimé ne pas choisir la société pendant cette réunion ; mais ultérieurement ; et ce lors d'une AGE en mai 2023. Toutefois, l'assemblée a décidé de voter la société durant cette AGS et a donc choisi la société ACI Toiture.

Vu ce qui précède, Monsieur Robyn se rallie aux votes de l'assemblée.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- Planning des Travaux * Quorum requis : majorité absolue

Le planning des travaux est programmé pour Septembre 2023.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

d.- Financement des Travaux * Quorum requis : majorité absolue

Voir point 12c

e.- Approbation de mandater le syndic pour la demande des primes (rénovation complète de la toiture

*** Quorum requis : majorité absolue**

L'assemblée générale approuve également l'introduction par le syndic d'une demande de prime et les obligations qui en découlent. Si la demande est favorable, la prime obtenue devra être versée sur le compte de la copropriété

BE50210017621518. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

4.- Constat d'approbation du procès-verbal du 30 novembre 2021

Aucune remarque n'a été effectuée dans les délais légaux.

Le procès-verbal est dès lors approuvé.

5.- Rapport du conseil de copropriété et/ou du commissaire aux comptes

La nouvelle loi prévoit qu'un rapport semestriel soit rédigé par le conseil de copropriété et un rapport annuel par le commissaire aux comptes. Le syndic rappelle que ceci n'est pas une obligation, en conséquence du bénévolat. Ces informations sont donc communiquées pendant cette assemblée.

6.- Etat des procédures judiciaires en cours.

a.- Suivi et explications des dossiers contentieux

- **Dossiers Nouiri** : en conséquence d'une dette importante, un créancier a poursuivi Monsieur Nouiri par la demande de la vente publique de son appartement : un notaire a été mandaté en date du 03/11/2022.

Le dossier suit donc son cours.

7. Comptes *Quorum requis : majorité * annexe 1

a.- Approbation des comptes et du bilan au 30/06/2022

Monsieur Robyn et Madame Marcasse ont procédé à la vérification des comptes et marquent leur accord.

L'assemblée approuve donc à l'unanimité les décomptes et bilan arrêtés au 30/06/2022.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- Rappel : remboursement des soldes créditeurs seulement après l'approbation des comptes à l'AGS

c.- Rappel aux copropriétaires de l'Accès au site du syndic "My Syndic" via le password et login

« My Syndic » permet une gestion rapide, efficace et transparente en ligne (internet).

Son programme informatique permet aux copropriétaires de visionner son compte, les factures, la mise en ligne des documents de base (acte de base, PV, contrats fournisseurs, et autres).

8. Décharges *Quorum requis : majorité

a.- au syndic

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- conseil de copropriété

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- commissaires aux comptes

La décharge aux commissaires aux comptes est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

9. Reconductions *Quorum requis : majorité

a.- Du Syndic

Le Syndic demande de voter pour la reconduction annuelle de son mandat.

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à la majorité pour une période d'un an.

Monsieur Heymans et Madame Hanneuse vous remercient d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

10. Nominations *Quorum requis : majorité

a.- Des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé de Madame Marcasse, Madame Jonckheere, Monsieur Robyn, Monsieur Onür et Monsieur Bilocq. Après votes, le nouveau conseil sera composé de Madame Marcasse, Madame Jonckheere, Monsieur Robyn, et Monsieur Bilocq.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- des commissaires aux comptes

Les commissaires actuels sont Monsieur Robyn et Madame Marcasse et leurs mandats sont renouvelés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

11. TRAVAUX

a.- Travaux partiels au niveau de la façade Avant

Des appartements se sont plaints d'infiltrations d'eau ou de présence d'humidité ; et ce particulièrement au 6^{ème} étage. Le syndic a donc sollicité le passage de 2 sociétés, dont les firmes Dizziness et Acrodimi.

- Devis Dizziness 2.958€ + Tva
- Acrodimi devis en attente

Le syndic propose de mettre ce point en suspens.

Toutefois, en cas de nouvelles réclamations d'infiltrations, l'assemblée donne son accord de mandater les membres du conseil afin de choisir « en bon père de famille » le meilleur devis au niveau qualité/prix.

Il est précisé que les travaux ne se baseront que sur la partie défectueuse.

Le point des façades sera représenté lors de votre AGS de 2023.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

!!!! Toutefois, il a été constaté que la plupart des infiltrations proviennent des châssis soit mal placés, soit très vétustes (joints totalement défectueux). Il est donc fortement recommandé de remplacer vos joints ou de placer de nouveaux châssis : ces frais sont privatifs.

b.- Pour information : réparation de la porte et du mur de la chaufferie ; et ce à la suite de vandalisme

Par maintes reprises, la porte a été vandalisée ayant également pour conséquence la destruction d'une partie du mur.

Ces travaux s'avèrent nécessaires et obligatoires afin de protéger l'accès à la chaufferie ; dont le placement d'une nouvelle porte RF 60 et de la reconstruction du mur.

Pour ce faire, le syndic a demandé différents devis afin de les comparer.

- JC Bati4.360€ +6% Tva (reconstruction du mur complet)
- Gobati3.000€ + 6% Tva (reconstruction de la partie endommagée)
- DTS Constructdevis non remis

L'assemblée a choisi la société JC Bati ; mais sollicite de placer un mur béton dur de 39 x 12cm largeur x 19 cm au lieu de 39 x 9cm largeur x 19cm. Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

c.- Proposition d'une étude pour le remplacement des balustrades des terrasses – point postposé

En conséquence des travaux de la toiture et de la façade avant, ce dossier sera représenté à l'AGS d'Octobre 2024.

12. Budgets * Quorum requis : majorité * annexe 2

a.- Provisions pour les Dépenses Courantes

- charges du 01/07/2021 au 30/06/2022 : 84.555€ – 18.000€ F. Réserve = 66.555€

- proposition de maintenir l'appel annuel de 65.000€ annuels

OU

- proposition plus que conseillée ; dont l'augmentation du budget annuel de 10.000€ ou de 15.000€ ; et ce en conséquence de la flambée des prix du mazout (et d'autres matières premières) ; dont l'exemple flagrant ci-dessous

- livraison 13/11/2020 : 4.026 litres = 1.756€
- livraison 07/06/2022 : 5.600 litres = 3.305€
- livraison 11/09/2022 : 6.185 litres = 9.430€ !! (le prix du mazout a triplé !)

Après débats, l'assemblée a décidé d'augmenter le budget annuel de 10.000€ donnant un nouveau budget annuel de 75.000€ ; et ce à partir du 01/01/2023.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Fonds de Réserve solde au 30/06/2022 : 88.765€ - au 30/09/2022 : 93.265€

- proposition de maintenir l'appel annuel de 18.000€ (appel mensuel de 1.500€).

L'appel annuel de 18.000€ est approuvé à l'unanimité

Détail des votes

Oui : 356 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

En conséquence de l'augmentation annuelle des charges courantes (10.000€) applicable à partir du 01/01/2023 ; un courrier sera envoyé au courant du mois de décembre 2022 à chaque copropriétaire informant la nouvelle mensualité à payer ; et ce afin de permettre la modification de l'ordre permanent bancaire.

Calcul de la dépense du Fonds de Réserve ; à savoir

•	Maintien d'une somme sur le compte	10.000€
•	Garantie paiement facture Mazout	15.000€
•	Travaux Façade	10.000€
•	Travaux mur et porte de la chaufferie	5.000€
	Total des frais à prévoir	40.000€

---) Solde du Fonds de Réserve = 93.265€ - 40.000€ = 53.265€ pouvant servir pour la toiture

c.- Appels spéciaux Frais Extraordinaires pour les travaux

- Approbation de procéder à un appel extraordinaire soit de la somme de 60.000€ ; soit de 80.000€ en 5 mois ou en 8 mois

- et ce à partir du 01/01/2023 * Quorum requis : majorité

Le coût pour la toiture se base sur un montant de 100.000€ Tvac + 5% (imprévus de chantier) = 105.000€

Le calcul pour l'appel extraordinaire est dont le suivant :

Devis de 105.000€ - Solde du Fonds de Réserve 50.000€ = 55.000€ à financer à partir du 01/01/2023 appelés en 8 mois

Calcul de la mensualité à payer pour un appartement de 22 quotités

55.000€ / 1.000 quotités = 55€ / quotité

55€ x 22 quotités = 1.210€

• en 8 mois : 1.210€ / 8mois = 151,25€/mois

Sur base des explications, l'assemblée donne son accord de procéder à un financement extraordinaire de la somme de 55.000€ appelé en 8 mois ; permettant ainsi les travaux en Septembre 2023.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

d.- Dépenses Mazout

- Approbation de mandater le syndic afin de puiser dans le fonds de réserve le montant de la facture de mazout ; et ce uniquement dans la situation d'un par manque de cash-flow sur le compte courant

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 356 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

13. Point demandés par les copropriétaires

Néant

14. R.O.I.

Demande du syndic

Le syndic demande aux propriétaires d'informer leurs locataires l'obligation de trier leurs poubelles car en conséquence de ce manque total de respect, la société de nettoyage est dans le devoir de trier toutes les poubelles ; et ce avant de les sortir ; ayant pour conséquence une augmentation des frais de nettoyage

15a.- Informations concernant les contrats de fournitures souscrits par l'ACP

Fournisseur	Rubrique
Pierre Clabots	Porte Entrée - Badge
VDA (pas de contrat)	Plombier
Sicli	Protection Incendie
Kone	Lift
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
Locabat	Entretien Chaudière
Hydrojet	Curage des égouts
I.C. Cleaning	Firme de nettoyage
Hydrobru	Fourniture Eau
Electrabel	Fournisseur d'énergie
Calpam Belgium	Livraison Mazout
Robin Wood	Jardinier
Ista	Relevé des compteurs
Parle-Au-Phone	Parlophonie
Extermina	Traitement cafards
Fav & Co	Courtier d'assurances
Immo Heymans	Syndic

15b. -Contrat d'énergie Electrabel

Pour votre information, Monsieur Heymans (ayant souscrit personnellement un contrat avec la société Trinergy) a souscrit un contrat avec Electrabel appliquant d'une part le tarif le plus faible ; et d'autre part, **un contrat à tarif fixe**. **Ce contrat à tarif fixe protège donc la copropriété de l'augmentation de l'énergie (électricité) jusqu'en mars 2023** 😊.

Après cette date, Trinergy supervisera les mécanismes de blocage des prix et de redistribution des surprofits des producteurs d'énergie pour lancer la prochaine négociation. Cela dit, il faudra très probablement passer sur un tarif variable puisque les fournisseurs sont très réticents à recommencer à proposer des tarifs fixes ; raison pour laquelle il est conseillé d'augmenter le budget annuel de vos charges courantes.

15c. -AGS 2023

Il est sollicité de présenter à l'AGS de 2023 la pose de caméras

Les dates de votre AGS pour l'année 2023 sont :

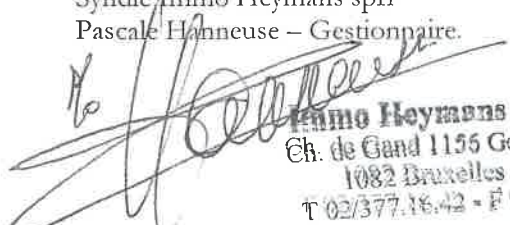
- le 16/10/2023
- le 06/11/2023 car il est force de confirmer le non-double quorum lors de la 1^{ère} réunion ; à savoir le 16/10/2023

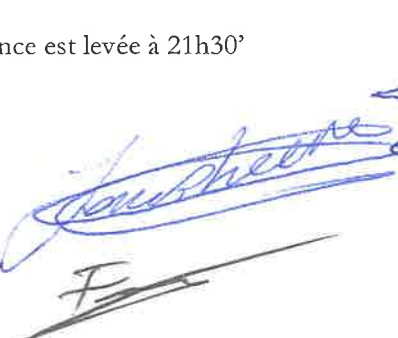
16. Fin de la réunion et signature de ce procès-verbal

Le syndic demande aux copropriétaires présents ou représentés de l'assemblée de prendre connaissance du procès-verbal et de le signer.

Tous les points proposés ayant été épuisés, la séance est levée à 21h30'

Pour l'ACP Emeraude
Syndic Immo Heymans sprl
Pascale Hanneuse – Gestionnaire.


Immo Heymans Sprl-Bvba
Ch. de Gand 1156 Gentssesteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
T 02/377.16.42 - F 02/331.59.11


Busto




Bilan après répartition au 30/06/2022

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	453.55	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
312 - Stocks badges	591.47	160 - Fonds de réserve général	88 765.08
314 - Porte étiquette boîte aux lettres	94.97	161 - Fonds ascenseurs	1 360.01
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	15 542.55	440 - Fournisseurs	6 373.78
481007 - Sinistre PH-2021-61-02-PH	155.30	444 - Factures à recevoir	420.18
492 - Charges à imputer	978.36	499 - Divers	23 965.03
4991 - Arrondis débiteurs	0.74	4992 - Arrondis créditeurs	0.22
550 - Compte vue Réserve	75 407.85		
GEBABEBB BE37210717613328	75 407.85		
551 - Compte vue Roulement	47 659.51		
GEBABEBB BE50210017621518	47 659.51		
140 884.30		140 884.30	

A PARTIR DU 01.01.2023.

Annexe 2

**Provisions
Copropriété Emeraude
Exercice 2022-2023
Budget : 93 000.00 €
Copropriétaires**

Charges Courantes : 75.000€
Fonds Réserve : 18.000€

Nature	Quotités	Estimation mensuelle (€)
Bekkali Mohamed - Ennassir Soumaya (00610076)		
APPARTEMENT 061-E2	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Belbe Vasile (00610062)		
APPARTEMENT 061-D1	41.00	317.75
Total :	41.00	317.75
Bergiers Laetitia (00610082)		
GARAGE 061-GAR5	8.00	62.00
Total :	8.00	62.00
Bilocq Bernard C/o Facilymo Gestion Privative (00610055)		
APPARTEMENT 061-B2	14.00	108.50
APPARTEMENT 061-C5	19.00	147.25
Total :	33.00	255.75
Bonnet Christophe (00610072)		
APPARTEMENT 061-A3	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75
Bormans Jeannie (00610063)		
APPARTEMENT 061-B1	14.00	108.50
Total :	14.00	108.50
Boubker (00610002)		
APPARTEMENT 061-B5	16.00	124.00
Total :	16.00	124.00
Busto Alvarez Josefa (00610056)		
APPARTEMENT 061-D4	42.00	325.50
Total :	42.00	325.50
Chen Zhongmei (00610061)		
APPARTEMENT 061-F2	38.00	294.50
Total :	38.00	294.50
Creativity & Development Tav Anquet Georges (00610009)		
APPARTEMENT 061-A4	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75
Croiset Gilles - Kagoyire Marie-Claire (00610036)		
GARAGE 061-GAR2	6.00	46.50
Total :	6.00	46.50
Daeninck Stefan Pierre (00610067)		
APPARTEMENT 061-C2	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
Dassesse Didier - Michiels Didier (00610075)		
APPARTEMENT 061-C3	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
De Greef Guy - Delhauteur Christine (00610074)		
APPARTEMENT 061-A2	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75

Annexe 2

Deschouwer Marysse (00610080)		
APPARTEMENT 061-B6	16.00	124.00
Total :	16.00	124.00
Dewevre Martine (00610027)		
APPARTEMENT 061-E4	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Erezeel - Wilque Suzanne (00610018)		
APPARTEMENT 061-C4	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
Ghezri Cathy (00610010)		
APPARTEMENT 061-A5	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Gonuler Onur - Kaya Sarah (00610077)		
APPARTEMENT 061-D3	42.00	325.50
Total :	42.00	325.50
Hamood Massimo (00610003)		
APPARTEMENT 061-A1	21.00	162.75
Total :	21.00	162.75
Hendrickx Christophe (00610081)		
APPARTEMENT 061-D5	43.00	333.25
Total :	43.00	333.25
Iniki Izako Rita (00610064)		
APPARTEMENT 061-C1	18.00	139.50
Total :	18.00	139.50
Jonckheere Sophie (00610078)		
APPARTEMENT 061-F4	39.00	302.25
Total :	39.00	302.25
Kaioukoff Raphaël - Lirzmann Samantha (00610071)		
APPARTEMENT 061-E3	22.00	170.50
Total :	22.00	170.50
Koroveshi Pjeter & Entela (00610073)		
APPARTEMENT 061-C6	19.00	147.25
Total :	19.00	147.25
Liuzzi Giovanni (00610070)		
APPARTEMENT 061-F5	40.00	310.00
Total :	40.00	310.00
Marcasse Veerle (00610060)		
APPARTEMENT 061-F1	38.00	294.50
Total :	38.00	294.50
Melsens Sarah (00610014)		
APPARTEMENT 061-B4	15.00	116.25
Total :	15.00	116.25
Mohcine Nouri (00610034)		
APPARTEMENT 061-F6	40.00	310.00
Total :	40.00	310.00
Monteiro - Nogueira (00610023)		
APPARTEMENT 061-D6	43.00	333.25
GARAGE 061-GAR6	8.00	62.00
Total :	51.00	395.25
Moulin Pascal - Bouhend Fatima (00610079)		
APPARTEMENT 061-A6	22.00	170.50

Annexe 2

	Total :	22.00	170.50
Nicom Renovation Sprl (00610035)			
GARAGE 061-GAR1		8.00	62.00
	Total :	8.00	62.00
Robyn Philippe (00610031)			
APPARTEMENT 061-F3		39.00	302.25
	Total :	39.00	302.25
Rowies Marc (00610037)			
GARAGE 061-GAR3		8.00	62.00
	Total :	8.00	62.00
Samain Albert (00610022)			
APPARTEMENT 061-D2		41.00	317.75
APPARTEMENT 061-E6		23.00	178.25
	Total :	64.00	496.00
Sapina sprl (00610069)			
APPARTEMENT 061-E5		23.00	178.25
	Total :	23.00	178.25
Taelmans (00610024)			
APPARTEMENT 061-E1		22.00	170.50
	Total :	22.00	170.50
Vanmaercke Alain (00610040)			
GARAGE 061-GAR7		7.00	54.25
	Total :	7.00	54.25
Verhelst Nesle (00610013)			
APPARTEMENT 061-B3		15.00	116.25
	Total :	15.00	116.25
Wery Philippe (00610068)			
GARAGE 061-GAR4		7.00	54.25
	Total :	7.00	54.25
	Total :		7750.00

Feuille de présence

**Assemblée générale du 29/11/2022 à 18h30
Boulevard Louis Mettwie 30 1080 Bruxelles**

**Emeraude (N. Entr. : 0838163340) Bd. Mettwie 30 1080
Molenbeek-Saint-Jean 01/07/2021 - 30/06/2022**

Immo Heymans sprl bvba

Chaussée de Gand 1156 Gentssteenweg 1082 Bruxelles - Brussel Tél. : 02/377.16.42 / Fax : Numéro BCE : 0842.066.403

Copropriétaire	Quotités	Signature	
Bekkali Mohamed - Ennassir Soumaya bekkamoha@yahoo.fr Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-E2) Total : 22	Présent	Procuration
Belbe Vasile Bld Louis Mettwie 30 bte. 33 1081 Koekelberg	41 (APPARTEMENT 061-D1) Total : 41	Présent	Procuration
Bergiers Laetitia Mies-Van-Der-Rohe-Strasse 22 68519 Viernheim	8 (GARAGE 061-GAR5) Total : 8	Présent	Procuration
Bilocq Bernard C/o Facilymo Gestion Privative bernard.bilocq@skynet.be // florence@facilinvest.be -	14 (APPARTEMENT 061-B2) 19 (APPARTEMENT 061-C5) Total : 33	Présent 	Procuration
Bonnet Christophe Heilsborre 36 1730 Asse	21 (APPARTEMENT 061-A3) Total : 21	Présent	Procuration
Bormans Jeannie Avenue de la Chênaie 55 1180 Uccle	14 (APPARTEMENT 061-B1) Total : 14	Présent 	Procuration
Boubker Onze-Lieve-Vrouwstraat 116 1652 Alseberg	16 (APPARTEMENT 061-B5) Total : 16	Présent	Procuration
Busto Alvarez Josefa Bld Louis Mettwie 30 bte. 15 1081 Koekelberg	42 (APPARTEMENT 061-D4) Total : 42	Présent 	Procuration
Chen Zhongmei Wazenaarstraat 18 9050 Gent	38 (APPARTEMENT 061-F2) Total : 38	Présent 	Procuration

25
3


25.89

Creativity & Development Tav Anquinet Georges georges.anquinet@telenet.be	21 (APPARTEMENT 061-A4) Total : 21	Présent	Procuration
Croiset Gilles - Kagoyire Marie-Claire Avenue de la liberté 218 bte. 3 1081 Koekelberg	6 (GARAGE 061-GAR2) Total : 6	Présent	Procuration
Daeninck Stefan Pierre Koning Albertlaan 100 bus 01 1830 Machelen	18 (APPARTEMENT 061-C2) Total : 18	Présent	Procuration
Dassesse Didier - Michiels Didier Avenue de la Liberté 156 bte 4 1080 Molenbeek-Saint-Jean	18 (APPARTEMENT 061-C3) Total : 18	Présent	Procuration
De Greef Guy - Delhauteur Christine Rue Pionveau 2 6591 Momignies	21 (APPARTEMENT 061-A2) Total : 21	Présent	Procuration
Deschouwer Marysse Avenue Jean Palfyn 36 bte. 07 1020 Laeken	16 (APPARTEMENT 061-B6) Total : 16	Présent	Procuration
Dewevre Martine Rue de Montigny 1 5310 Hanret	22 (APPARTEMENT 061-E4) Total : 22	Présent	Procuration
Erezeel - Wilque Suzanne Avenue Wiener 5 1170 Watermael-Boitsfort	18 (APPARTEMENT 061-C4) Total : 18	Présent	Procuration
Ghezri Cathy Bld Edmond Machtens 102 bte. 44 1080 Molenbeek-Saint-Jean	22 (APPARTEMENT 061-A5) Total : 22	Présent	Procuration
Gonuler Onur - Kaya Sarah Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 21 1081 Koekelberg	42 (APPARTEMENT 061-D3) Total : 42	Présent	Procuration
Hamood Massimo Populierendallaan 114 1850 Grimbergen	21 (APPARTEMENT 061-A1) Total : 21	Présent	Procuration

2 38

Hendrickx Christophe Drongenplein 26B 9031 Gent	43 (APPARTEMENT 061-D5) Total : 43	Présent	Procuration 
Iniki Izako Rita Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 34 1081 Koekelberg	18 (APPARTEMENT 061-C1) Total : 18	Présent	Procuration
Jonckheere Sophie Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 13 1081 Koekelberg	39 (APPARTEMENT 061-F4) Total : 39	Présent 	Procuration
Kaioukoff Raphaël - Lirzmann Samantha Chaussée de Waterloo 103 1640 Rhode Saint Genese	22 (APPARTEMENT 061-E3) Total : 22	Présent	Procuration
Koroveshi Pjeter & Entela Avenue des neuf provinces 55 bte 2.3. 1083 Ganshoren	19 (APPARTEMENT 061-C6) Total : 19	Présent 	Procuration
Liuzzi Giovanni Chaussée de Roodebeek 407 1200 Bruxelles	40 (APPARTEMENT 061-F5) Total : 40	Présent	Procuration
Marcasse Veerle Rue de la Vérité 51 bte. 02 1070 Anderlecht	38 (APPARTEMENT 061-F1) Total : 38	Présent 	Procuration
Melsens Sarah Jean Dubrucqiaan 76 bte. 9 1080 Molenbeek-Sint-Jan	15 (APPARTEMENT 061-B4) Total : 15	Présent	Procuration
Mohcine Nouiri Boulevard Mettwie 30 bte. 01 1081 Koekelberg	40 (APPARTEMENT 061-F6) Total : 40	Présent	Procuration
Monteiro - Nogueira Boulevard Mettwie 30 bte. 3 1081 Koekelberg	43 (APPARTEMENT 061-D6) 8 (GARAGE 061-GAR6) Total : 51	Présent 	Procuration

5 190.

Moulin Pascal - Bouhend Fatima Allées du Languedoc 2 bte. 10 1140 Evere	22 (APPARTEMENT 061-A6) Total : 22	Présent	Procuration
Nicom Renovation Sprl Avenue des Combattants 139B 1332 Genval	8 (GARAGE 061-GAR1) Total : 8	Présent	Procuration
Robyn Philippe Avenue de la Liberté 218 bte. 14 1081 Koekelberg	39 (APPARTEMENT 061-F3) Total : 39	Présent 	Procuration
Rowies Marc info@cesaretcie.be -	8 (GARAGE 061-GAR3) Total : 8	Présent	Procuration
Samain Albert arlette.samain@live.be -	41 (APPARTEMENT 061-D2) 23 (APPARTEMENT 061-E6) Total : 64	Présent	Procuration
Sapina sprl Zuidlaan 78 bte. 11 9230 Wetteren	23 (APPARTEMENT 061-E5) Total : 23	Présent	Procuration
Taelmans Av. de la couronne 562 1050 Ixelles	22 (APPARTEMENT 061-E1) Total : 22	Présent	Procuration
Vanmaercke Alain Avenue Henri Conscience 1 1780 Wemmel	7 (GARAGE 061-GAR7) Total : 7	Présent	Procuration
Verhelst Nesle Clos des chênes 14 1170 Watermael-Boitsfort	15 (APPARTEMENT 061-B3) Total : 15	Présent	Procuration
Wery Philippe Rue Grande 55 5500 Dinant	7 (GARAGE 061-GAR4) Total : 7	Présent	Procuration
Totaux :	1000.000		40

1 39.





PROCES-VERBAL
Assemblée générale statutaire de l'ACP Emeraude
Bd. Louis Mettwie 30 à 1081 Bruxelles
BCE 0838 163.340

Date : 30 novembre 2021

Début de la réunion : 18h. 47'

1.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 18 copropriétaires de lots individuels sur 40, représentant 530 quotités sur 1.000.

Le double quorum n'étant plus nécessaire (2^{ème} AGS), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Il est demandé à toute personne quittant l'assemblée en cours de séance de bien vouloir le signaler.

Pour rappel, la période pour la tenue de l'AG ordinaire a été fixée (2^{ème} quinzaine du mois d'octobre).

Nous vous invitons donc à faire parvenir au syndic vos demandes de questions par écrit au minimum 3 SEMAINES avant la période prévue de l'AG.

Remarques supplémentaires et importantes - Nouvelles Impositions

Suite aux nouvelles impositions, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.

D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes ainsi que les remarques principales et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Ce PV doit être envoyé dans la langue parlée de l'AG, soit en français.

Le PV sera traduit en néerlandais, seulement sur demande d'un copropriétaire.

2.- Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par Monsieur Robyn donnant la parole au syndic.

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3.- Constat d'approbation du dernier procès-verbal de l'assemblée du 14 novembre 2019

Aucune remarque n'a été effectuée dans les délais légaux. Le procès-verbal est dès lors approuvé.

4.- Rapport du conseil de copropriété et/ou du commissaire aux comptes.

La nouvelle loi prévoit qu'un rapport semestriel soit rédigé par le conseil de copropriété et un rapport annuel par le commissaire aux comptes.

5.- Etat des procédures judiciaires en cours.

a.- Suivi et explications des dossiers contentieux

- Dossiers Nouri : dossier en cours

- Dossier Planche : dossier clôturé avec récupération de la créance TOTALE ; à savoir la somme de 72.000€ 😊

b.- Suivi du dossier concernant la rénovation de l'appartement D1 – Monsieur Belbe

Monsieur Belbe a bien remis au syndic les plans approuvés par un architecte prouvant ainsi que la suppression de la cheminée ne nuit pas à la stabilité de l'immeuble. Ce dossier est donc clôturé.

6. Comptes * Quorum requis : majorité * annexe 1

a.- Approbation des comptes et du bilan au 30/06/2020

Monsieur Robyn et Madame Marcasse ont procédé à la vérification des comptes et marquent leur accord.

L'assemblée approuve donc à l'unanimité les décomptes et bilan arrêtés au 30/06/2020.

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Approbation des comptes et du bilan au 30/06/2021

Monsieur Robyn et Madame Marcasse ont procédé à la vérification des comptes et marquent leur accord. L'assemblée approuve donc à l'unanimité les décomptes et bilan arrêtés au 30/06/2021.

Détail des votes

Oui : 530 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- Approbation du paiement de la facture du 01/03/2021 de ITC de la somme de 3.151,38€ par le fonds de réserve – travaux pour la mise en conformité de l'électricité des communs

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

d.- Approbation du paiement de la facture du 19/07/2021 de ITC de la somme de 6.223,65€ par le fonds de réserve – travaux pour la mise en conformité de l'électricité des box de garages (80% des travaux)

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

e.- La fin des travaux de la mise en conformité de l'électricité des box de garages auront lieu fin Octobre 2021
Approbation du paiement de la facture de solde (20% restants) par le fonds de réserve

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

f.- **Rappel** : remboursement des soldes créditeurs seulement après l'approbation des comptes à l'AGS

g.- **Rappel aux copropriétaires de l'Accès au site du syndic "My Syndic" via le password et login**

« My Syndic » permet une gestion rapide, efficace et transparente en ligne (internet).

Son programme informatique permet aux copropriétaires de visionner son compte, les factures, la mise en ligne des documents de base (acte de base, PV, contrats fournisseurs, et autres).

7. Décharges * Quorum requis : majorité

a.- Au syndic pour les exercices 2019/2020 et 2020/2021

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité

Détail des votes

Oui : 530 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

b.- conseil de copropriété pour les exercices 2019/2020 et 2020/2021

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

c.- commissaires aux comptes pour les exercices 2019/2020 et 2020/2021

La décharge aux commissaires aux comptes est donnée à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités Non : 0 quotité Abstention : 0 quotité

8. Reconductions * Quorum requis : majorité

a.- Du Syndic

Le Syndic demande de voter pour la reconduction annuelle de son mandat.

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé à la majorité pour une période d'un an.

Monsieur Heymans et Madame Hanneuse vous remercient d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

Détail des votes

Oui : 490 quotités Non : 40 quotités Abstention : 0 quotité

Non : Mochine Nouri (40 quotités)

9. Nominations * *Quorum requis : majorité*

a.- Des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété actuel est composé de Monsieur Robyn, Madame Marcasse et Monsieur Bilocq.

Après vote, le nouveau conseil sera composé de Madame Marcasse, Madame Jonckheere, Monsieur Robyn, Monsieur Onür et Monsieur Bilocq.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- des commissaires aux comptes

Les commissaires actuels sont Monsieur Robyn et Madame Marcasse et leurs mandats sont renouvelés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

10. Travaux effectués durant les années 2020 et 2021

- Façade arrière : réparation des joints des briques et hydrofuge complet (*payé par le fonds de réserve*)
- Etanchéité de la petite toiture cour arrière (*payé par le fonds de réserve*)
- Signature avec Proximus pour le placement de la Fibre Optique (obligatoire) - Gratuit
- Remplacement de 3 armoires incendie et de 3 extincteurs (réglementation obligatoire) (*payé par les charges courantes*)
- Mise en Conformité de l'électricité des Communs (*payé par le fonds de réserve*)
- Mise en Conformité de l'électricité des Garages (*payé par le fonds de réserve*)

11. Travaux à prévoir et/ou à effectuer - Selon le degré d'importance * *Quorum requis : 2/3 des voix*

a.- Rénovation et isolation de la toiture

Votre toiture se faisant très vétuste, il est vivement conseillé de prévoir dans un futur proche la rénovation ainsi que l'isolation ; tout en sachant que l'IBGE octroie des primes intéressantes pour l'isolation.

Cette rénovation n'en sera que bénéfique pour votre certificat PEB.

- Devis BK Toiture 39.880€ + Tva
- Devis ACI Toiture 47.683€ + Tva
- Devis Vimar 71.271€ + Tva

Après débats, l'assemblée donne son accord pour :

- Mandater l'architecte Monsieur Perrin afin d'établir son cahier de charges, la demande et analyse d'une pluralité de devis ainsi que du suivi du chantier et de la réception des travaux de la toiture ;
- Mandater les membres du conseil afin de prendre la décision « en bon père de famille » pour le choix du meilleur devis qualité/prix ; et ce sur base des conseils de Monsieur Perrin. Une réunion sera donc organisée entre les membres du conseil, l'architecte Monsieur Perrin et le syndic.
- Paiement des missions de Monsieur Perrin ainsi que de la facture de la rénovation + isolation de la toiture par le Fonds de Réserve

Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Proposition d'une étude pour le remplacement des balustrades des terrasses

Cette étude correspond à la mission n° 1 - ou Prestations n°1 – ou Etape 1 – Ou Phase repris dans les diverses offres

* Mission de Monsieur Nicolas Lesens * *annexe 4*

- Etape 13.000€ + 21% Tva - honoraires supplémentaires de 520€

* Mission du bureau Medori – Monsieur Pottier * *annexe 5*

- Phase d'Etude2.500€ + 21% Tva

* Mission du bureau JCP Architecte – Monsieur Perrin * *annexe 6*

- Phase 11.386€ + 21% Tva

* Mission du bureau Cottenier & Partners * *annexe 7*

- Prestations 12.600€ + 21% Tva

L'assemblée donne son accord de mandater l'architecte Monsieur Perrin pour la mission n°1 dont le coût de 1.386€ + Tva. Ce rapport sera exposé par Monsieur Perrin lors de votre prochaine AGS de 2022.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

c.- Proposition de placer des portes aux caves privatives

Il est force de constater que ce point est proposé pour la 4^{ème} fois ...

- * devis de la firme Gobati (portes simples)300€/porte x 38 = 11.400€ + Tva * sans peinture
- * devis de la firme JC Bati (portes simples)401€/porte x 38 = 15.270€ + Tva + 5.700€ peinture
- * devis de la firme Mertens (portes sécurisées 3 points) ... 720€/porte x 38 = 27.360€ + Tva * peinture comprise
- * devis de la firme Pierre Clabots devis non reçu

Sur base des votes, le placement des portes des caves privatives est refusé à la majorité des 2/3 des voix.

Détail des votes

Oui : 206 quotités

Non : 324 quotités

Abstention : 0 quotité

Non : E2 (22 quotités) – B1 (14 quotités) – C2 (18 quotités) – A2 (21 quotités) – A5 (22 quotités) – D3 (42 quotités) – F5 (40 quotités) – B4 (15 quotités) – F6 (40 quotités) – D6 (51 quotités) – F3 (39 quotités)

L'assemblée sollicite de placer un lecteur de badge à la porte d'accès des caves – côté gauche de l'immeuble à côté de l'ascenseur (quand on est face à l'immeuble) ; et ce dans le but de stopper ce fléau d'encombrants et de vandalisme.

L'accès gauche aux caves s'effectuera par le badge (même badge que la porte d'entrée) afin de limiter cet accès uniquement aux occupants de l'immeuble. Pour ce faire, la société Pierre Clabots sera mandatée (société ayant placé cette installation).

L'assemblée mandate donc les membres du conseil et le syndic afin de vérifier le devis. Après vérification, le placement du lecteur de badge sera ensuite commandé. Ces frais seront payés par le fonds de réserve.

Après placement de ce lecteur de badge, le syndic mandatera la firme VDA afin de procéder à un nettoyage complet de ces caves par l'enlèvement de TOUS les encombrants dans les communs des caves ainsi qu'à l'intérieur de chaque espace des caves privatives. Pour ce faire, un avis sera envoyé aux copropriétaires informant la date de ce nettoyage permettant ainsi de prévenir le syndic si ces encombrants sont leurs propriétés ; et donc à ne pas jeter.

Il est rappelé que chaque propriétaire est libre de placer sa porte pour sa cave : cet investissement étant d'ordre privatif.

La couleur autorisée pour la face extérieure de la porte sera blanche. Ces points sont approuvés à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

11. Budgets * Quorum requis : majorité * annexe 2

a.- Provisions pour les Dépenses Courantes

- charges du 01/07/2019 au 30/06/2020 : 84.413,03€ – 18.000€ F. Réserve = 66.413,03€

- charges du 01/07/2020 au 30/06/2021 : 83.279,55€ – 18.000€ F. Réserve – 2.000€ Frais Avocats Planche = 63.279,55€

- proposition de maintenir l'appel annuel de 65.000€ annuels (appel mensuel de 5.417€)

Après débats, l'assemblée a décidé de maintenir l'appel annuel de 65.000€.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

b.- Fonds de Réserve solde au 30/09/2021 : 95.000€

- proposition de maintenir l'appel annuel de 18.000€ (appel mensuel de 1.500€)

L'appel annuel de 18.000€ est approuvé à l'unanimité

Détail des votes

Oui : 530 quotités

Non : 0 quotité

Abstention : 0 quotité

c.- Appels spéciaux Frais Extraordinaires pour les travaux (si nécessaire)

Nul et non avenu

12. Point demandés par les copropriétaires

Néant

13. R.O.I.

a.- Rappel du Tri obligatoire des déchets et de maintenir la propreté des communs

Il est force de constater la gravité du manque de respect du tri des poubelles. La société de nettoyage est littéralement exaspérée de procéder au tri des déchets ; et se voit donc dans l'obligation de facturer en supplément ce tri parmi les nombreux déchets et les saletés des ordures ménagères.

Des avis seront affichés informant l'emplacement exact des poubelles jaunes et bleues (local dans le 1^{er} hall) et des poubelles grises (dans la cour arrière). Ce point sera présenté lors de l'AGS d'octobre 2022 ; dont une proposition de rénover le local extérieur – côté cour Arrière.

b.- Rappel de maintenir la sécurité au sein de l'immeuble

14.- a.- Informations concernant les contrats de fournitures souscrits par l'ACP

Fournisseur	Rubrique
Pierre Clabots	Porte Entrée - Badge
VDA (pas de contrat)	Plombier
Sicli	Protection Incendie
Kone	Lift
AIB Vinçotte	Contrôle Lift
Locabat	Entretien Chaudière
Hydrojet	Curage des égouts
I.C. Cleaning	Firme de nettoyage
Hydrobru	Fourniture Eau
Electrabel	Fournisseur d'énergie
Calpam Belgium	Livraison Mazout
Robin Wood	Jardinier
Ista	Relevé des compteurs
Parle-Au-Phone	Parlophonie
Extermina	Traitement cafards
Fav & Co	Courtier d'assurances
Immo Heymans	Syndic

b.- Nouveau Jardinier

Souscription d'un nouveau contrat avec la société Robin Wood en Janvier 2021 : ce contrat d'entretien reprend 5 passages (avril – juin – août – octobre et décembre)

Il a été par la même occasion procéder une petite remise en ordre des jardinets pour la somme de 435,60€ Ttc

15. Fin de la réunion et signature de ce procès-verbal.

Le syndic demande aux copropriétaires présents ou représentés de l'assemblée de prendre connaissance du procès-verbal et de le signer.

Tous les points proposés ayant été épuisés, la séance est levée à 22h.05'

Pour l'ACP Emeraude
 Syndic Immo Heymans sprl
 Pascale Hanneuse – Gestionnaire.

Immo Heymans sprl
 Ch. de Gand 1155 Gentssteenweg
 1032 Bruxelles - Brussel
 T 02/377.16.42 - F 02/331.59.11

Bilan après répartition au 30/06/2021

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	57.01	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
312 - Stocks badges	640.43	160 - Fonds de réserve général	84 518.03
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	67 187.36	161 - Fonds ascenseurs	1 360.01
481007 - Sinistre PH-2021-61-02-PH	155.30	440 - Fournisseurs	4 976.90
492 - Charges à imputer	1 804.86	499 - Divers	15 856.38
4991 - Arrondis débiteurs	0.88	4992 - Arrondis créditeurs	0.14
550 - Compte vue Réserve	51 087.19		
<i>GEBABEBB BE37210717613328</i>	<i>51 087.19</i>		
551 - Compte vue Roulement	5 778.43		
<i>GEBABEBB BE50210017621518</i>	<i>5 778.43</i>		
126 711.46		126 711.46	

Immo Heymans sprl bvba
 Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg
 1082 BRUXELLES - BRUSSEL
 Email : info@immoheyman.be
 Num. IPI : 800025
 Num. BCE : 0842.066.403

Annexe 1

Date édition : 02/12/2021
 Date échéance : 01/01/2022

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0061 - Emeraude
 Numéro BCE : 0838163340
 Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE	123.24	0 / 1000.00		0.00	0.00
6101 - ASCENSEURS	2 040.11	0 / 1000.00		0.00	0.00
6102 - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	394.32	0 / 1000.00		0.00	0.00
6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE	2 628.09	0 / 1000.00		0.00	0.00
6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	9 798.90	0 / 1000.00		0.00	0.00
6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS	556.60	0 / 1000.00		0.00	0.00
6107 - ENTRETIEN BÂTIMENTS	0.00	0 / 1000.00		0.00	0.00
61095 - TRAITEMENT NUISIBLES	1 568.16	0 / 1000.00		0.00	0.00
6120 - EAU	12 010.48	0 / 1000.00		0.00	0.00
6121 - ELECTRICITÉ	1 887.75	0 / 1000.00		0.00	0.00
61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRES	153.77	0 / 1000.00		0.00	0.00
6123 - MAZOUT	13 790.49	0 / 1000.00		0.00	0.00
6130 - HONORAIRES	11 473.26	0 / 1000.00		0.00	0.00
614 - ASSURANCES	3 051.66	0 / 1000.00		0.00	0.00
616 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	169.25	0 / 1000.00		0.00	0.00
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	120.00	0 / 1000.00		0.00	0.00
6580 - APPEL DE FONDS DE RÉSERVE	18 000.00	0 / 1000.00		0.00	0.00
66 - CHARGES EXCEPTIONNELLES	766.38	0 / 1000.00		0.00	0.00
660 - RELEVÉ DES COMPTEURS	1 861.42			0.00	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS					
	0.00			0.00	0.00
TOTAL	80 393.88			0.00	0.00

Annexe 2

**Provisions
Copropropriété Emeraude
Exercice 2021-2022
Budget : 83 000.00 € =
Copropropriétaires**

→ Charges Courantes : 65.000€
→ Fonds Réserve : 18.000€

Nature	Quotités	Montant actuel (€)
Auguste Sophie - Sabine (00610001)		
APPARTEMENT 061-A6	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Bekkali Mohamed - Ennassir Soumaya (00610076)		
APPARTEMENT 061-E2	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Belbe Vasile (00610062)		
APPARTEMENT 061-D1	41.00	283.58
Total :	41.00	283.58
Bilocq Bernard C/o Facilymo Gestion Privative (00610055)		
APPARTEMENT 061-B2	14.00	96.83
APPARTEMENT 061-C5	19.00	131.42
Total :	33.00	228.25
Bonnet Christophe (00610072)		
APPARTEMENT 061-A3	21.00	145.25
Total :	21.00	145.25
Bormans Jeannie (00610063)		
APPARTEMENT 061-B1	14.00	96.83
Total :	14.00	96.83
Boubker (00610002)		
APPARTEMENT 061-B5	16.00	110.67
Total :	16.00	110.67
Busto Alvarez Josefa (00610056)		
APPARTEMENT 061-D4	42.00	290.50
Total :	42.00	290.50
Chen Zhongmei (00610061)		
APPARTEMENT 061-F2	38.00	262.83
Total :	38.00	262.83
Creativity & Development Tav Anquinet Georges (00610009)		
APPARTEMENT 061-A4	21.00	145.25
Total :	21.00	145.25
Croiset Gilles - Kagoyire Marie-Claire (00610036)		
GARAGE 061-GAR2	6.00	20.00
Total :	6.00	20.00
Daeninck Stefan Pierre (00610067)		
APPARTEMENT 061-C2	18.00	124.50
Total :	18.00	124.50
Dallemagne Jacques (00610038)		
GARAGE 061-GAR5	8.00	20.00
Total :	8.00	20.00
Dassesse Didier - Michiels Didier (00610075)		
APPARTEMENT 061-C3	18.00	124.50
Total :	18.00	124.50

De Greef Guy - Delhauteur Christine (00610074)		
APPARTEMENT 061-A2	21.00	145.25
Total :	21.00	145.25
De Keyn Eleftheria (00610066)		
APPARTEMENT 061-B6	16.00	110.67
Total :	16.00	110.67
Dewevre Martine (00610027)		
APPARTEMENT 061-E4	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Erezeel - Wilque Suzanne (00610018)		
APPARTEMENT 061-C4	18.00	124.50
Total :	18.00	124.50
Ghezri Cathy (00610010)		
APPARTEMENT 061-A5	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Gonuler Onur - Kaya Sarah (00610077)		
APPARTEMENT 061-D3	42.00	290.50
Total :	42.00	290.50
Hamood Massimo (00610003)		
APPARTEMENT 061-A1	21.00	145.25
Total :	21.00	145.25
Iniki Izako Rita (00610064)		
APPARTEMENT 061-C1	18.00	124.50
Total :	18.00	124.50
Jonckheere Sophie (00610078)		
APPARTEMENT 061-F4	39.00	269.75
Total :	39.00	269.75
Kaioukoff Raphaël - Lirzmann Samantha (00610071)		
APPARTEMENT 061-E3	22.00	152.17
Total :	22.00	152.17
Koroveshi Pjeter & Entela (00610073)		
APPARTEMENT 061-C6	19.00	131.42
Total :	19.00	131.42
Liuzzi Giovanni (00610070)		
APPARTEMENT 061-F5	40.00	276.67
Total :	40.00	276.67
Marcasse Veerle (00610060)		
APPARTEMENT 061-F1	38.00	262.83
Total :	38.00	262.83
Melsens Sarah (00610014)		
APPARTEMENT 061-B4	15.00	103.75
Total :	15.00	103.75
Mohcine Nouri (00610034)		
APPARTEMENT 061-F6	40.00	276.67
Total :	40.00	276.67
Monteiro - Nogueira (00610023)		
APPARTEMENT 061-D6	43.00	297.42
GARAGE 061-GAR6	8.00	55.33
Total :	51.00	352.75
Nicom Renovation Spri (00610035)		
GARAGE 061-GAR1	8.00	20.00

	Total :	8.00	20.00
Robyn Philippe (00610031)			
APPARTEMENT 061-F3		39.00	269.75
	Total :	39.00	269.75
Rowies Marc (00610037)			
GARAGE 061-GAR3		8.00	20.00
	Total :	8.00	20.00
Samain Albert (00610022)			
APPARTEMENT 061-D2		41.00	283.58
APPARTEMENT 061-E6		23.00	159.08
	Total :	64.00	442.66
Sapina sprl (00610069)			
APPARTEMENT 061-E5		23.00	159.08
	Total :	23.00	159.08
Taelmans (00610024)			
APPARTEMENT 061-E1		22.00	152.17
	Total :	22.00	152.17
Vanmaercke Alain (00610040)			
GARAGE 061-GAR7		7.00	48.42
	Total :	7.00	48.42
Verhelst Nesle (00610013)			
APPARTEMENT 061-B3		15.00	103.75
	Total :	15.00	103.75
Wery Philippe (00610068)			
GARAGE 061-GAR4		7.00	20.00
	Total :	7.00	20.00
Yordanka Dimova (Stevigny Emile) (00610004)			
APPARTEMENT 061-D5		43.00	297.42
	Total :	43.00	297.42
		Total :	


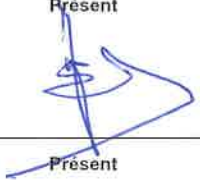

Feuille de présence

**Assemblée générale du 30/11/2021 à 18h30
Boulevard Louis Mettwie 30 1080 Bruxelles**

**Emeraude (N. Entr. : 0838163340) Bd. Mettwie 30 1080
Bruxelles 01/07/2020 - 30/06/2021**

Immo Heymans sprl bvba


Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg 1082 Bruxelles - Brussel Tél. : 02/377.16.42 / Fax : Numéro BCE : 0842.066.403

Copropriétaire	Qualités	Signature	
Auguste Sophie - Sabine sophiecamille2000@yahoo.com -	22 (APPARTEMENT 061-A6) Total : 22	Présent	Procuration
Bekkali Mohamed - Ennassir Soumaya bekkamoha@yahoo.fr Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-E2) Total : 22	Présent 	Procuration
Belbe Vasile Bld Louis Mettwie 30 bte. 33 1081 Bruxelles	41 (APPARTEMENT 061-D1) Total : 41	Présent	Procuration
Bilocq Bernard C/o Facilymo Gestion Privative bernard.bilocq@skynet.be // florence@facilinvest.be -	14 (APPARTEMENT 061-B2) 19 (APPARTEMENT 061-C5) Total : 33	Présent	Procuration
Bonnet Christophe Heilsborre 36 1730 Asse	21 (APPARTEMENT 061-A3) Total : 21	Présent	Procuration
Bormans Jeannie Avenue de la Chênaie 55 1180 Bruxelles	14 (APPARTEMENT 061-B1) Total : 14	Présent 	Procuration
Boubker Onze-Lieve-Vrouwstraat 116 1652 Alsemberg	16 (APPARTEMENT 061-B5) Total : 16	Présent 	Procuration
Busto Alvarez Josefa Bld Louis Mettwie 30 bte. 15 1081 Bruxelles	42 (APPARTEMENT 061-D4) Total : 42	Présent 	Procuration
Chen Zhongmei Wazenaarstraat 18 9050 Gent	38 (APPARTEMENT 061-F2) Total : 38	Présent	Procuration

3 78

Creativity & Development Tav Anquinet Georges georges.anquinet@telenet.be	21 (APPARTEMENT 061-A4) Total : 21	Présent	Procuration
Croiset Gilles - Kagoyire Marie-Claire Avenue de la liberté 218 bte. 3 1081 Bruxelles	6 (GARAGE 061-GAR2) Total : 6	Présent	Procuration
Daeninck Stefan Pierre Koning Albertlaan 100 bus 01 1830 Machelen	18 (APPARTEMENT 061-C2) Total : 18	Présent	Procuration
Dallemagne Jacques Avenue de la Liberté 154 bte. 21 1080 Bruxelles	8 (GARAGE 061-GAR5) Total : 8	Présent	Procuration
Dassesse Didier - Michiels Didier Avenue de la Liberté 156 bte 4 1080 Bruxelles	18 (APPARTEMENT 061-C3) Total : 18	Présent	Procuration
De Greef Guy - Delhauteur Christine Rue Pionveau 2 6591 Momignies	21 (APPARTEMENT 061-A2) Total : 21	Présent	Procuration
De Keyn Eleftheria Vroonwegel 1/A000 1880 Kapelle-op-den-Bos	16 (APPARTEMENT 061-B6) Total : 16	Présent	Procuration
Dewevre Martine Rue de Montigny 1 5310 Hanret	22 (APPARTEMENT 061-E4) Total : 22	Présent	Procuration
Ezezeel - Wilque Suzanne Avenue Wiener 5 1170 Bruxelles	18 (APPARTEMENT 061-C4) Total : 18	Présent	Procuration
Ghezri Cathy Bld Edmond Machtens 102 bte. 44 1080 Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-A5) Total : 22	Présent	Procuration
Gonuler Onur - Kaya Sarah Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 21 1081 Bruxelles	42 (APPARTEMENT 061-D3) Total : 42	Présent	Procuration

4 103.

Hamood Massimo Populierendallaan 114 1850 Grimbergen	21 (APPARTEMENT 061-A1) Total : 21	Présent	Procuration
Iniki Izako Rita Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 34 1081 Bruxelles	18 (APPARTEMENT 061-C1) Total : 18	Présent 	Procuration
Jonckheere Sophie Boulevard Louis Mettwie 30 bte. 13 1081 Bruxelles	39 (APPARTEMENT 061-F4) Total : 39	Présent 	Procuration
Kaioukoff Raphaël - Lirzmann Samantha Chaussée de Waterloo 103 1640 Rhode Saint Genese	22 (APPARTEMENT 061-E3) Total : 22	Présent	Procuration
Koroveshi Pjeter & Entela Avenue des neuf provinces 55 bte 2.3. 1083 Bruxelles	19 (APPARTEMENT 061-C6) Total : 19	Présent 	Procuration
Liuzzi Giovanni Chaussée de Roodebeek 407 1200 Bruxelles	40 (APPARTEMENT 061-F5) Total : 40	Présent 	Procuration
Marcasse Veerle Rue de la Vérité 51 bte. 02 1070 Bruxelles	38 (APPARTEMENT 061-F1) Total : 38	Présent 	Procuration
Melsens Sarah Jean Dubrucqsaan 76 bte. 9 1080 Brussel	15 (APPARTEMENT 061-B4) Total : 15	Présent 	Procuration
Mohcine Nouiri Boulevard Mettwie 30 bte. 01 1081 Bruxelles	40 (APPARTEMENT 061-F6) Total : 40	Présent 	Procuration
Monteiro - Nogueira Boulevard Mettwie 30 bte. 3 1081 Bruxelles	43 (APPARTEMENT 061-D6) 8 (GARAGE 061-GAR6) Total : 51	Présent 	Procuration

56
78
189-
227
242
260

Nicom Renovation Sprl Avenue des Combattants 139B 1332 Genval	8 (GARAGE 061-GAR1) Total : 8	Présent	Procuration
Robyn Philippe Avenue de la Liberté 218 bte. 14 1081 Bruxelles	39 (APPARTEMENT 061-F3) Total : 39	Présent	Procuration
Rowies Marc info@cesaretcie.be -	8 (GARAGE 061-GAR3) Total : 8	Présent	Procuration
Samain Albert arlette.samain@live.be -	41 (APPARTEMENT 061-D2) 23 (APPARTEMENT 061-E6) Total : 64	Présent	Procuration
Sapina sprl Zuidlaan 78 bte. 11 9230 Wetteren	23 (APPARTEMENT 061-E5) Total : 23	Présent	Procuration
Taelmans Av. de la couronne 562 1050 Bruxelles	22 (APPARTEMENT 061-E1) Total : 22	Présent	Procuration
Vanmaercke Alain Avenue Henri Conscience 1 1780 Wemmel	7 (GARAGE 061-GAR7) Total : 7	Présent	Procuration
Verhelst Nesle Clos des chênes 14 1170 Bruxelles	15 (APPARTEMENT 061-B3) Total : 15	Présent	Procuration
Wery Philippe rue Drootbeek 147/30 1020 Bruxelles	7 (GARAGE 061-GAR4) Total : 7	Présent	Procuration
Yordanka Dimova (Stevigny Emile) Bd. Mettwie 30 bte. 09 1080 Bruxelles	43 (APPARTEMENT 061-D5) Total : 43	Présent	Procuration
Totaux :	1000.000		40

A 39.46.
 3 89.
 (17) (16) (13) 408.497 (512) (18) 530-

Emeraude
Bd. Mettewie 30
1080 Molenbeek-Saint-Jean
N° ent. : 0838163340
Exercice : du 01/07/2021 au 30/06/2022

Bilan après répartition au 30/06/2022

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	453.55	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
312 - Stocks badges	591.47	160 - Fonds de réserve général	88 765.08
314 - Porte étiquette boîte aux lettres	94.97	161 - Fonds ascenseurs	1 360.01
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	15 542.55	440 - Fournisseurs	6 373.78
481007 - Sinistre PH-2021-61-02-PH	155.30	444 - Factures à recevoir	420.18
492 - Charges à imputer	978.36	499 - Divers	23 965.03
4991 - Arrondis débiteurs	0.74	4992 - Arrondis créditeurs	0.22
550 - Compte vue Réserve	75 407.85		
<i>GEBABEBB BE37210717613328</i>	<i>75 407.85</i>		
551 - Compte vue Roulement	47 659.51		
<i>GEBABEBB BE50210017621518</i>	<i>47 659.51</i>		
140 884.30		140 884.30	

Bilan après répartition au 30/06/2023

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	404.79	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
312 - Stocks badges	579.28	160 - Fonds de réserve général	119 587.91
314 - Porte étiquette boîte aux lettres	94.97	161 - Fonds ascenseurs	1 360.01
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	21 124.11	440 - Fournisseurs	10 231.97
481007 - Sinistre PH-2021-61-02-PH	155.30	499 - Divers	23 965.03
492 - Charges à imputer	1 182.22	4992 - Arrondis créditeurs	0.34
4991 - Arrondis débiteurs	0.37		
550 - Compte vue Réserve	142 908.72		
GEBABEBB BE37210717613328	142 908.72		
551 - Compte vue Roulement	8 695.50		
GEBABEBB BE50210017621518	8 695.50		
175 145.26		175 145.26	

Emeraude
Bd. Mettevie 30
1080 Molenbeek-Saint-Jean
N° ent. : 0838163340
Boekjaar : van 01/07/2022 tot 30/06/2023

Bilan après répartition au 30/06/2023

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	404.79	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
312 - Stocks badges	579.28	160 - Fonds de réserve général	119 587.91
314 - Etiquette brievenbus	94.97	161 - Lift fonds	1 360.01
4101 - Opgevraagd voorschot werkkapitaal	21 124.11	440 - Leveranciers	10 231.97
481007 - Schade PH-2021-61-02-PH	155.30	499 - Wachtrekeningen	23 965.03
492 - Toe te rekenen kosten	1 182.22	4992 - Arrondis créditeurs	0.34
4991 - Arrondis débiteurs	0.37		
550 - Reservekapitaal	142 908.72		
GEBABEBB BE37210717613328	142 908.72		
551 - Werkkapitaal	8 695.50		
GEBABEBB BE50210017621518	8 695.50		
175 145.26		175 145.26	

Emeraude
Bd. Mettevie 30
1080 Molenbeek-Saint-Jean
N° ent. : 0838163340
Boekjaar : van 01/07/2022 tot 30/06/2023

Bilan après répartition au 30/06/2023

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	404.79	100 - Fonds de roulement général	20 000.00
312 - Stocks badges	579.28	160 - Fonds de réserve général	119 587.91
314 - Etiquette brievenbus	94.97	161 - Lift fonds	1 360.01
4101 - Opgevraagd voorschot werkkapitaal	21 124.11	440 - Leveranciers	10 231.97
481007 - Schade PH-2021-61-02-PH	155.30	499 - Wachtrekeningen	23 965.03
492 - Toe te rekenen kosten	1 182.22	4992 - Arrondis créditeurs	0.34
4991 - Arrondis débiteurs	0.37		
550 - Reservekapitaal	142 908.72		
GEBABEBB BE37210717613328	142 908.72		
551 - Werkkapitaal	8 695.50		
GEBABEBB BE50210017621518	8 695.50		
175 145.26		175 145.26	

CONFORMITEITSATTEST/CERTIFICAAT OPSLAGTANK (HOUDER)





firma		volgnummer attest: 0310K-0498581	
naam: All-in Tank Service n.v./s.a.		technicus	
straat en nummer: Sluis 2 bus 4		voornaam en naam: Gregory Van Snick	
postcode en gemeente: 9810 Eke		erkenningsnr.: SV07806	
tel.: 0800 11 206	gsn:	datum controle: 21/04/2022	
web: www.allintankservice.be			
email: info@allintankservice.be			
ondernemingsnummer: BTWTVVA BE 0881.597.861			
klant		adres opslagtank indien verschillend van klant	
<input type="checkbox"/> elgenaar <input type="checkbox"/> gebruiker <input type="checkbox"/> syndicus <input checked="" type="checkbox"/> particulier <input type="checkbox"/> onderneming			
naam: Résidence Emeraude		naam contactpersoon: Résidence Emeraude	
straat en nummer: Chaussée de Gand 1156		straat en nummer: Blvd Louis Mettwie 30	
postcode en gemeente: 1082 Sint-Agatha-Berchem		postcode en gemeente: 1080 Sint-Jans-Molenbeek	
tel.: +32 (0)2/4670842	gsn:	tel.: +32 (0)2/3771642	gsn:
email:		email:	
KENMERKEN VAN DE OPSLAGTANK			
particulier		onderneming	
<input checked="" type="checkbox"/> niet-ingedeelde <input type="checkbox"/> ingedeeld inhoud (l): 10000		<input type="checkbox"/> ingedeeld inhoud (l):	
<input type="checkbox"/> klasse 3 (vanaf 5000kg) <input type="checkbox"/> klasse 2 <input checked="" type="checkbox"/> klasse 1		<input type="checkbox"/> klasse 3 (vanaf 100kg) <input type="checkbox"/> klasse 2 <input type="checkbox"/> klasse 1	
<input checked="" type="checkbox"/> ondergronds <input type="checkbox"/> bovengronds		<input checked="" type="checkbox"/> cilindrisch <input type="checkbox"/> rond <input type="checkbox"/> parallellepipedum <input type="checkbox"/> ovaal <input type="checkbox"/> andere	
<input type="checkbox"/> groeve <input checked="" type="checkbox"/> niet toegankelijk <input type="checkbox"/> toegankelijk <input type="checkbox"/> inkuiping <input type="checkbox"/> andere		<input checked="" type="checkbox"/> staal (enkelwandig) <input type="checkbox"/> staal (dubbelwandig) <input type="checkbox"/> roestvast staal <input type="checkbox"/> gewapend thermohardende kunststoffen <input type="checkbox"/> andere kunststoffen <input type="checkbox"/> prefabconstructie	
datum van plaatsing: 21/04/1987		tanknummer:	
perceelnummer van het perceel waar de opslagtank is gelegen:			
gestockeerd product: <input checked="" type="checkbox"/> gasolieverwarming type A <input type="checkbox"/> gasolieverwarming type B <input type="checkbox"/> diesel <input type="checkbox"/> lampolie type C <input type="checkbox"/> andere:			
KENPLAAT VAN DE OPSLAGTANK (ingedeelde inrichting)			
<input type="checkbox"/> aanwezig <input type="checkbox"/> niet aanwezig of onleesbaar, gegevens overgenomen van			
merk		fabricagenummer:	
de laatste twee cijfers van het jaartal van de controle:		<input type="checkbox"/> n.v.t. <input checked="" type="checkbox"/> nr. prototypekeuring:	
norm:			
inhoud (l):		diameter (m): en lengte (m):	
CONTROLE OPSLAGTANK			
voig certificaat / attest <input type="checkbox"/> aanwezig, datum: <input checked="" type="checkbox"/> niet aanwezig			
visuele controle			
toezichtsput/mangat	staat toezichtsput	<input checked="" type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	leidingen en toebehoren
<input checked="" type="checkbox"/> aanwezig	dichtheid toezichtsput	<input checked="" type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	
<input type="checkbox"/> niet aanwezig	staat deksel	<input checked="" type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	aansluitingen (ontluchting, vulling)
inkuiping	verontreiniging	<input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	staat leidingen (ontluchting, vulling)
<input type="checkbox"/> aanwezig	waterdicht	<input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	uitmondning leidingen
<input type="checkbox"/> niet aanwezig			staat aanvoer- en terugvoerleiding
<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	koolwaterstofdicht	<input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	stookoliefilter
	algemene staat	<input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	andere toebehoren:
opslagtank	staat wanden (schildering, isolatie,...)	<input checked="" type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	opmerkingen:
	algemene staat tank	<input checked="" type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	
	zichtbare verontreiniging rond tank	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee	
	organoleptische verontreiniging	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee	
fundering, steunblokken, stabiliteit en afwatering		<input checked="" type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	opmerkingen:
groeve / prefabconstr. / andere		<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok	opmerkingen:

beproeving deel 1					
waarschuwings- of overvulbeveiligings systeem	fluit	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	elektrische sonde	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	andere:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
water- en slibbemonstering	<input type="checkbox"/> uitgevoerd	hoeveelheid water (cm): pH geleidbaarheid (mS/cm): bezinsel/slib aanwezig: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok			
	<input checked="" type="checkbox"/> niet uitgevoerd, opmerkingen:				
potentiaalmeting	<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t. (bovengrondse opslagtank)				
	<input type="checkbox"/> uitgevoerd: (meest positieve waarde)(mV): , <input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok				
	<input type="checkbox"/> niet uitgevoerd, opmerkingen:				
lekdetectiesysteem <input type="checkbox"/> aanwezig <input type="checkbox"/> niet aanwezig <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	permanent	op basis van:		controle werking	
	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> fluïdum		<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	<input type="checkbox"/> niet ok	<input type="checkbox"/> onderdruk		<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
		<input type="checkbox"/> overdruk		<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
		<input type="checkbox"/> peilbuis + sensor/detector		<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	<input type="checkbox"/> andere:		<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok	
	<input type="checkbox"/> akoestisch of visueel alarmsignaal <input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok				
dichtheidsbeproeving	<input type="checkbox"/> n.v.t.				
	<input checked="" type="checkbox"/> uitgevoerd				
	<input type="checkbox"/> ultrasoon, boven het vloeistofniveau (dBµV): <input type="checkbox"/> onder het vloeistofniveau (dBµV): <input type="checkbox"/> overdruk, drukverlies (mbar/h): 0 <input checked="" type="checkbox"/> onderdruk, drukverlies (mbar/h): 0 <input type="checkbox"/> andere:				
kathodische bescherming:	<input type="checkbox"/> aanwezig: <input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok <input type="checkbox"/> niet aanwezig <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.				
	opmerkingen:				
peilmeting		aanwezig		controle werking	
	peilstok	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	mechanisch	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	pneumatisch	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	hydraulisch	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	ultrasoon	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
	andere:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ok	<input type="checkbox"/> niet ok
Meting uitgevoerd met behulp van: Merk: TODA Type: Todald Serienummer: 20037 Calibratiedatum: 01/01/2001					

controle en beproeving deel II (ingedeelde Inrichting)	
corrosiviteit van de bodem - bodemonderzoek	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> uitgevoerd op
onderzoek van de staat van de binnenwand <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> uitgevoerd	inwendige inspectie <input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok niet-destructief onderzoek wanddikte (mm): opmerkingen:
onderzoek van de staat van de buitenwand	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> uitgevoerd, <input type="checkbox"/> ok <input type="checkbox"/> niet ok

andere opmerkingen / uitgevoerde werkzaamheden

EINDBEOORDELING	
<input checked="" type="checkbox"/> groen	De opslagtank voldoet aan de wettelijke bepalingen en mag verder gevuld en gebruikt worden.
<input type="checkbox"/> oranje	De opslagtank voldoet niet aan de wettelijke bepalingen maar mag verder gevuld en gebruikt worden gedurende max. 6 maanden.
<input type="checkbox"/> rood	De opslagtank voldoet niet aan de wettelijke bepalingen, het is verboden de tank te vullen of te laten vullen. <input type="checkbox"/> De opslagtank mag nog gebruikt worden. <input type="checkbox"/> De opslagtank mag niet meer gebruikt worden.
De opslagtank moet opnieuw gecontroleerd worden, te treffen maatregelen:	

De eerstevolgende controle moet gebeuren vóór 21/04/2023	
<div style="text-align: center;">  handtekening erfend technicus naam: Gregory Van Snick </div>	<div style="text-align: center;"> voor kennisname van momentopname  handtekening klant naam: Résidence Emeraude hoedanigheid: Klant </div>

