



Wemmel, le 03.07.2023

ACP Rubis Emeraude Saphir
BCE 0846.363.701

Mesdames, Messieurs

Je souhaitais vous apporter quelques précisions quant au déroulement de notre AG du 30.06.2023 au cours de laquelle, votre Président qui d'emblée de séance, s'est levé pour demander de passer directement au point nr16 soit : le « renouvellement du syndic
Nous avons accepté et vous avez donc voté à main levée dont une majorité d'entre vous ayant décidé pour le non-renouvellement du mandat de syndic »
Le préavis a donc pris cours le 1^{er} juillet 2023 et se terminera le 30.09.2023. C'est donc à partir de cette date que nous remettons tous les documents de gestion et d'archives à notre confrère.

Le nom du syndic DELCHEVALERIE ayant été proposé par votre président et certains d'entre vous, nous vous avons demandé si vous votiez pour lui, un grand nombre de copropriétaires restés dubitatifs quant à ce vote, il n'a donc pas eu lieu vu que celui-ci doit se faire dans les Règles.

Or, nous apprenons avec surprise qu'après notre départ, une partie des copropriétaires restés se sont réunis pour rédiger à la hâte et sous la Direction de Monsieur LIEVENS, un document qui ne revêt en aucune manière une quelconque validité.

De plus et contrairement à ce qui y est indiqué, nous n'avons pas quitté la réunion en début de séance, vu que les copropriétaires présents ont pu signer le PV que Madame ZIANI leurs a présenté et PV qu'on a laissé circuler, certains souhaitant lire plus attentivement ce qui y était indiqué.

Devons-nous vous rappeler que l'AG est souveraine, que vous avez parfaitement le droit de remercier un syndic, nous l'acceptons bien évidemment.

Mais cela doit se faire dans un contexte d'adultes et de correction.

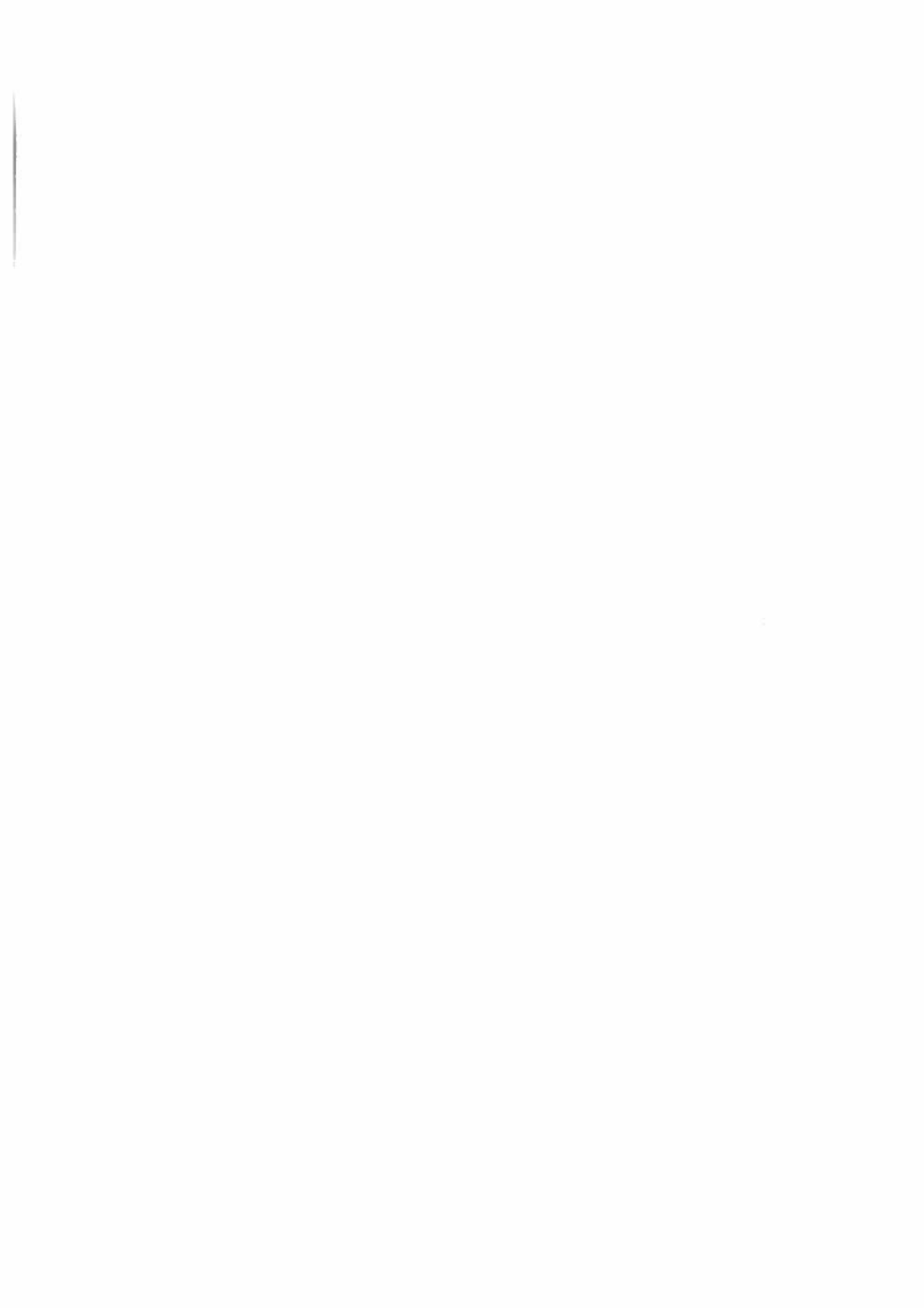
Nous organiserons donc le 14.09.2023 une nouvelle AG comprenant un seul point « nomination du nouveau syndic » et proposerons le syndic Delchevalerie pour qui une majorité semble avoir manifesté sa préférence.

Nous en profitons pour remercier ceux qui nous ont contacté et soutenu et qui ont apprécié notre travail.

Recevez Mesdames, Messieurs, Mes meilleures salutations

PH. DE MAEYER
IPI 101111

MRP Group srl / BCE : 0688.713.361 Assurance IPI AXA 730.390.160
Koningin Astridlaan, 59A à 1780 Wemmel Urgences techniques : 0475/20.53.61
TEL 02/644.27.27





MRP Group
ACP RUBIS EMERAUDE SAPHIR
BCE 0846.363.701

Wemmel, le 03.07.2023

Madame, Monsieur,

Nous vous invitons à assister à l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence « rubis emeraude saphir » qui se tiendra le 14.09.2023 à 18H30 Place Cardinal Mercier, 23 à 1090 Jette (restaurant le Breughel)

Chers Copropriétaires,

Afin de ne pas retarder l'ouverture de la séance, nous vous invitons à vous présenter au bureau de l'assemblée avec 15 minutes d'avance, muni de la présente lettre de convocation, pour y signer la liste des présences. Si l'identité figurant sur la présente convocation devait différer de la vôtre, auriez-vous l'obligeance de vous munir d'une lettre de votre Notaire attestant de votre qualité de propriétaire (ou encore d'une copie de votre titre de propriété).

Suivant les dispositions de la loi du 2 juin 2010 sur la copropriété, l'Assemblée Générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, la loi nous contraint à convoquer une nouvelle assemblée générale, ce qui entraîne à la fois des frais importants (350 EUR) et une perte de temps regrettable.

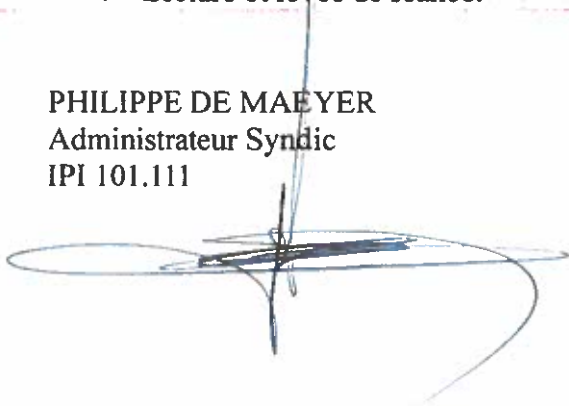
Au cas où vous ne pourriez assister personnellement à la réunion, ayez l'obligeance de compléter et, soit nous renvoyer par la poste, soit transmettre à votre mandataire, le formulaire de procuration transmis en annexe à la présente.

En annexe : Procuration

L'ordre du jour de cette Assemblée est le suivant :

- 1- Constitution AG vérification du quorum
- 2- Constitution du Bureau de séance
- 3- Suite à l'AGO du 30.06.2023, nomination officielle d'un nouveau syndic qui prendra ses fonctions le 01.10.2023
 - Nomination du syndic Delchevalerie Vote
- 4- Lecture et levée de séance.

PHILIPPE DE MAEYER
Administrateur Syndic
IPI 101.111



02/644.27.27
Info@mrpgroup.be
compta@mrpgroup.be



Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6

§ 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

PROCURATION

Je soussigné Madame, Monsieur donne par la présente tous pouvoirs àou à défaut à lors l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence afin de :

- ✕ me représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ✕ prendre part en mon nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ✕ signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ✕ substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos Instructions de vote ci-dessous.

Point n° / instruction de vote

Fait à, le

Signature :



PROCÈS-VERBAL (PV) DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Ordinaire
de l'ACP Rubis Emeraude Saphir
BCE 0846.363.701
Le 30.06.2023
Place Cardinal Mercier, 23 à 1090 Jette

Ce PV reprend scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

L'assemblée débute à 18h30

- 1- Constitution AG vérification du quorum 596/1000 et 36/69 des copropriétaires présents et représentés

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			Double quorum atteint AG valide

- 2- Constitution du Bureau de séance Monsieur Leopold Livens est nommé Président de séance et le syndic est nommé secrétaire de séance

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

- 3- Renouvellement du CDC appel à candidature

Pour	Contre	Abstention	Résolution

- 4- Commissaire aux comptes renouvellement de son contrat (Darel Monsieur Wolf) pour l'exercice 2023

Pour	Contre	Abstention	Résolution

- 5- Fonds de roulement à fixer pour 2023

Pour	Contre	Abstention	Résolution

Assemblée Générale du : 30.06.2023
Copropriété : ACP Rubis Emeraude Saphir
BCE : 0846.363.701

6- Validation et quitus aux comptes 2021/2022(voir rapport du Commissaire aux comptes)

Pour	Contre	Abstention	Résolution

7- Fonds de réserve à fixer appels trimestriels fonction des travaux

Pour	Contre	Abstention	Résolution

8- Travaux à réaliser : cela concerne :

La copropriété doit faire face à de nombreux travaux urgents.

Cela concerne l'étanchéité des garages et des terrasses du rez de chaussée.

La toiture doit être isolée, et refaite y compris certaines cheminées également.

La façade avant de l'immeuble doit faire l'objet d'une attention toute particulière car des morceaux de balcons tombent, sont fissurés et tout récemment le verre du Balcon de chez Monsieur Lievens est tombé à quelques centimètres de votre concierge.

Pour les réaliser, une architecte viendra en AG vous faire le topo de la situation et des solutions envisagées.

Nous annexons à la présente convention :

- Les devis des sociétés renovinout, et cointelpro pour la couverture du garage et du toit.
- Le dossier façade avant et arrière doit faire l'objet d'une Etude d'architecture pour profiter des primes à l'isolation et à la rénovation. Une prime est également donnée par la région Bruxelloise sur les honoraires de l'architecte .
- Le devis de city façade s'est rajouté pour les deux postes toitures et étanchéité des garages.

Ce qui est proposé se serait de réaliser avant l'hiver , l'étanchéité des garages (voir devis)

Faire les réparations cheminées et le remplacement des coupoles en toiture qui se détachent et peut être aussi la toiture en prévoynat les espaces nécessaires à l'isolant des façades.

Pour 2024 faire les deux façades et balcons avant (urgent malgré tout) avec isolation des façades

Devis de remise en état électrique des couloirs déjà une colonne de faite au 32 reste à faire les autres colonnes (devis PTP) et lampes de secours obligatoires.

Descente d'eau à remplacer au 32 et au 34 en façade avant (devis en annexe des cordistes)

Assemblée Générale du : 30.06.2023
Copropriété : ACP Rubis Emeraude Saphir
BCE : 0846.363.701

Travaux :

Pour	Contre	Abstention	Résolution

Travaux :

Pour	Contre	Abstention	Résolution

Travaux

Pour	Contre	Abstention	Résolution

9- Rapport de l'ingénieur concernant les terrasses à réaliser chez ceux ou la réfection a été demandée.

10- Poubelles : proposition de poubelles à compartiment (noir jaune et bleue) selon la sélection. les poubelles oranges ont été commandées. À Bruxelles propreté.

11- Contentieux avocat

Commentaire par le syndic sur l'état d'avancement du dossier

12- Concierge proposition que la sonnerie soit reliée à son gsm, pour l'avoir en direct.

13- Sécurité lampes de secours devis ptp en même temps que la temporisation ou séparé

14- Assurances : la copropriété a reçu le paiement pour indemniser le châssis de l'entrée , qui doit faire l'objet d'une commande.

15- Pollution : réception du rapport de ADO relatif au sol pollué (voir factures à payer 7.557,88 € copies en annexe)

16- Syndic : renouvellement de son contrat pour 2 ans

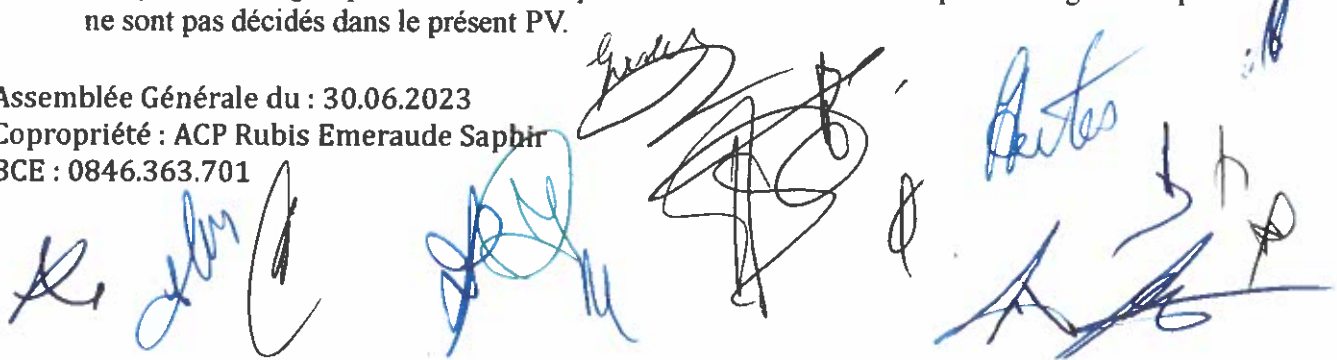
Une demande est néanmoins faite pour le remplacer , nous nous devons de le signaler.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			La copropriété veut changer de syndic

Le point 16 est présenté en premier lieu et l'AG vote le préavis à MRP Group qui commencera ce 1^{er} juillet pour se terminer le 30.09.2023.

Le syndic MRP group décline toute responsabilité dans les travaux qui sont urgents et qui ne sont pas décidés dans le présent PV.

Assemblée Générale du : 30.06.2023
Copropriété : ACP Rubis Emeraude Saphir
BCE : 0846.363.701



17- Lecture et levée de séance 19H45

MRP GROUP SRL
Koningin Astridlaan 69A/BTE16
1780 Wommel
ENTR.0688.713.381
info@mrpgroup.be
ASS AXA 730.390.160

For forward

sluis

Assemblée Générale du : 30.06.2023
Copropriété : ACP Rubis Emeraude Saphir
BCE : 0846.363.701



SRL MRP GROUP
ASTRID BUSINESS PARK, KONINGIN ASTRID LAAN, 59 A BTE 16
1780 WEMMEL
TÉL. 02/644.27.27
compta@mrpgroup.be
Num. IPI : 101.111












FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30/06/2023 À 18:30

















FAIT LE : 30/06/2023










IMMEUBLE :







0064 - ACP RUBIS - EMERAUDE - SAPHIR (0846.363.701)
RUE DUYSBURGH 30-32-34
1090 BRUXELLES

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Lots	Quotités		Signature
Philippe De Poortere	Avenue des bouleaux, 7, 1780 Wemmel, Belgique	PARKING	Clé	Total	
VAN LAER	Rue Duysburgh 34-12, 1090 BRUXELLES, Belgique	S02	0001	2,00	
ABOU LEBDEH SEMAAN	Avenue De L'Exposition 388-22, 1090 BRUXELLES, Belgique	E50	0001	19,00	
AKKOUH - SPLINGAER	Rue Duysburgh 30-14, 1090 BRUXELLES, Belgique	R32+PARKING	0001	8,00	
AOUTTAH Tarik	Rue du Béguinage, 31, 1300 Wavre, Belgique	R61+PARKING	0001	21,00	
BAILLA - EL HAJAJI	Rue Duysburgh 32-15, 1090 BRUXELLES, Belgique	E51	0001	21,00	
BOLATIAN	Rue Duysburgh 32-13, 1090 BRUXELLES, Belgique	E41+BOX	0001	22,00	
BONNET Christophe	Heilsborre 36, 1730 Asse, Belgique	E30	0001	24,00	
CNOP - BCS INVEST	Allée Des Peupliers 27, 1780 Wemmel, Belgique	R62+PARKING	0001	8,00	
COHEN Michaël	Rue Du Jardinage 52, 1082 BRUXELLES, Belgique	E31+PARKING	0001	21,00	
COUTINHO LOBO	Rue Duysburgh 30-10, 1090 BRUXELLES, Belgique	R31	0001	24,00	

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Lots	Quotités	Signature
MARIANI - VALCKE	Rue Duysburgh 30-6, 1090 BRUXELLES, Belgique	R22+PARKING	0001 21,00	
MEYSMAN	Rue Duysburgh 30-7, 1090 BRUXELLES, Belgique	R42+PARKING	0001 21,00	
MOUNAIM Mohamed	Rue Saint-Norbert 19 RC, 1090 Jette, Belgique	BOX 15, BUR	0001 12,00	
MURADIAN Guevorg	Rue Duysburgh 30/1dr, 1090 Jette, Belgique	R21+P14	0001 21,00	
MURADIAN	Rue Duysburgh 30-16, 1090 BRUXELLES, Belgique	R12+PARKING	0001 21,00	
MUTES Catalin George-Nicoleta	Rue de duysburgh, 32 bte 20, 1090 Jette, Belgique	E22+PARKING	0001 24,00	
NDOU XHOANA	Rue Duysburgh 34 /1, 1090 Jette, Belgique	S21 + PARKING	0001 21,00	
NGUYEN	Rue Du Merlo 13, 1180 BRUXELLES, Belgique	S31 + BOX	0001 21,00	
NIKLAS GILLES	Avenue de Koebelberg 83, 1082 Berchem-Sainte-Agathe, Belgique	R71+PARKING	0001 11,00	
PREUD'HOMME - FAIGNARD	Rue Duysburgh 32-7, 1090 BRUXELLES, Belgique	E61	0001 22,00	
QUADU - HEYDER - BRUCKNER	Goldbirchen 25, 5720 Aspelt, Luxembourg	E60	0001 8,00	
QUADU Sandro - HEYDER-BRUNCKER Joël	UM GOLDBIRCHEN, 25, 5720 Aspelt, Luxembourg	E10, P11	0001 10,00	
ROUSSEL Pascal	Beigemstraat,10, 1860 Meise, Belgique	P 28	0001 2,00	
Russo Gloria	Rue Duysburgh 30, BRUXELLES, Belgique	R51+PARKING	0001 21,00	
TAECKE (Indivision) C/OTAECKE Pierre	Rue Peret 48, 1090 BRUXELLES, Belgique	E52+PARKING	0001 24,00	
TAECKE Maryse	Avenue Liebrecht 60.38, 1090 BRUXELLES, Belgique	S5C	0001 10,00	

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Lots	Quotités	Signature
HADRIA YASMINA	Route du Lavoir, 12, 40230 Saint-Geours-de-Maremmes, France	R72	0001	
HURCEWICZ	Rue Duysburgh 34-6, 1090 BRUXELLES, Belgique	S6B + BOX	0001	
IBOSKI Orhan	rue de duysburgh, 34 bte 17, 1090 BRUXELLES, Belgique	S42 + BOX	0001	
JACOB D	AV. Evariste de Demeersman 19, 1082 BRUXELLES, Belgique	S5A + PARKING	0001	
JANS - TAEREMOL	Rue Duysburgh 38-4, 1090 BRUXELLES, Belgique	P36	0001	
JOOSTEN Lynsey Romkje Gerharda	Duysburghstraat 32 b8, 1090 Jette, Belgique	E11	0001	
KINART	Rue Des Rivageois 1, 4000 Liège, Belgique	P+BOX 29-10	0001	
KIRSCH Sebastian	Maria Christinalaan 9, 3090 Overijse, Belgique	BOX 11	0001	
KOLLQAKU - STROPKE	Vossenstraat 19, 3060 Bertem, Belgique	S1A + PARKING	0001	
KROPP - VERHOEVEN	Rue Duysburgh 32-14, 1090 BRUXELLES, Belgique	E42+PARKING	0001	
LASKA vjollca <i>moned</i>	Rue Duysburgh 32-19, 1090 BRUXELLES, Belgique	E21+PARKING	0001	
LEONARD	Clost Hoften Berg 8, 1090 BRUXELLES, Belgique	E12+BOX	0001	
LIEVENS - STAN	Rue Duysburgh 34-7, 1090 BRUXELLES, Belgique	S71	0001	
LOHONDO - DACQUAY	Avenue Bourgmestre J. Neybergh 21, 1090 BRUXELLES, Belgique	R41+BOX	0001	
LOURBAKOU - KAFIOTIS	Rue Duysburgh 34-11, 1090 BRUXELLES, Belgique	S22	0001	
MABROUK Mounia	Rue André Hennebicq 38, 1060 BRUXELLES, Belgique	BOX 1	0001	

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Lots	Quoties	Signature
DE CRAENE Martine	Avenue De La Paix 30, 1081 BRUXELLES, Belgique	P15	0001	
De PREZ MULLENMEYER	Rue Duysburgh 30-1, 1090 BRUXELLES, Belgique	R01+PARKING	0001	
DECOTTIGNIES	De Ghelderodelaan 8, 1780 Wemmel, Belgique	S5B	0001	
DEMERSHIAN HAKOBYAN Arut Liir	Rue Duysburgh 30/5dr, 1090 Jette, Belgique	BOX 12	0001	
DEMERSHIAN	Rue Duysburgh 30-5, 1090 BRUXELLES, Belgique	BOX 14, R52	0001	
DESTREE - HAELTERS	Rue Duysburgh 25 bTE 2, 1090 Jette, Belgique	P 18+25	0001	
DEVICK	Rue Duysburgh 32-10, 1090 BRUXELLES, Belgique	E71 + PARKINGS	0001	
DEVOS Patricia	Place St Norbert 13-11, 1090 BRUXELLES, Belgique	S1C	0001	
ESSELDEURS	Rue Emile Wauters 106, 1020 BRUXELLES, Belgique	S1B	0001	
EURIMMAUX SCPRL	Rue Duysburgh 30-13, 1090 BRUXELLES, Belgique	R02	0001	
EVCIL	Rue Théophile De Baisieux 247, 1020 BRUXELLES, Belgique	P12	0001	
FLAMION	Rue Duysburgh 32-12, 1090 BRUXELLES, Belgique	E62+PARKING	0001	
FURQUIM	Rue De La Concorde 50-52, 1050 BRUXELLES, Belgique	S6C	0001	
GARCIA PAZOS	Rue Duysburgh 34-9, 1090 BRUXELLES, Belgique	S6A	0001	
GILBOUX	Kruisberg 14, 1120 BRUXELLES, Belgique	S01	0001	
GILLISSEN Michele	Rue Duysburgh 34-3, 1090 BRUXELLES, Belgique	S32	0001	

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Lots	Quotités	Signature
TISTAERT-AUSTENNE	rue des oiseaux, 154, 6230 buzet Pont-à-Celles, Belgique	S41 + PARKING	0001	
TOMBEUR (DE VROEDE)	Bamberg 13, 3140 Keerbergen, Belgique	BOX 13	0001	
VALCKE DAVID	Avenue Des Etangs 205, 1780 Wemmel, Belgique	BOX 16	0001	
VAN ACKER	Rue Duysburgh 32-4, 1090 BRUXELLES, Belgique	E40	0001	
VAN DE GUCHT Laurence	Rue Duysburgh 32-18, 1090 BRUXELLES, Belgique	E32+BOX	0001	
VAN EEMSEL	Rue Duysburgh 30-9, 1090 BRUXELLES, Belgique	R11+PARKING	0001	
VAN OUYTSEL	Moortebeekstraat 1002, 1700 Dilbeek, Belgique	BOX 8	0001	
VAN TRICHT	Boulevard De Smet De Naeyer 383 3, 1090 BRUXELLES, Belgique	P4	0001	
WIEWAUTERS (DELACAUM)	Rue Duysburgh 36-12, 1090 BRUXELLES, Belgique	P 1-30	0001	
WONG	Rue Duysburgh 32-2, 1090 BRUXELLES, Belgique	E20	0001	
TOTAL QUOTITÉS			0001	1 000,00

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.

MRP GROUP SRL
 Koningin Astridlaan 50 BTE16
 1780 Wemmel, Belgium
 info@mrpgroup.be
 ASS AXA 740 740-190

585/1000
 33/69
 585/1000
 33/69

