

Real Estate Services  
www.igb.be

Syndic d'immeubles 02/609 04 00  
Réalisateur de biens 02/609 04 01  
Vente & Location 02/609 04 02  
Assurance & Crédit 02/609 04 03

1  
IGB S.A  
Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles  
www.igb.be | info@igb.be  
TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

**Copropriété Résidence « Parc O'Bourg »  
Rue Colonel Bourg 150-152A-152B à 1140 Bruxelles  
Procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire**

Date : 26 mai 2016 à 18h30

Lieu : Salle Polyvalente, rue Colonel Bourg 127-129 à 1140 Evere

**Participants :**

Propriétaires	Quotités	Présents	Représentés	Absents
ALAQUI-HEUTS	550	0	0	0
ALBERT	1115	1115	0	0
B.C.C.	120	0	0	0
BAYI	995	995	0	0
BERTRAND-BLANC	535	0	535	0
BETBESE DOBANO- CASANOVA PAEZ	1220	0	1220	0
BOURDEAUX	990	990	0	0
BOURGUIGNON-KESENNE	1215	1215	0	0
CHARH	1015	0	0	0
CHIEM	1280	1280	0	0
COLE	740	0	0	0
D'HAEYER	1000	0	1000	0
DEMOLIN	1025	1025	0	0
DEWILDE	1275	1275	0	0
GERVAIS	1080	1080	0	0
GODFROID	1470	0	0	0
GONZALEZ	1000	1000	0	0
HARRIS	1220	0	1220	0
KEERENS	680	0	680	0
KELCHTERMANS	1005	1005	0	0
LEPAGE	735	735	0	0
LESOILE-BOOST	1270	1270	0	0
LEVEQUE	680	0	0	0
LODARIOOR-SQUIFLET	940	940	0	0
LOUIS-DE CLERCK	705	0	0	0
MASHAI-CALMARZI MAGHADDAM	1270	0	1270	0
PARVULESCU	995	995	0	0
PAUWELS-VEZANT	1280	0	1280	0
PETROVIC-AGHANNOU	1150	1150	0	0
PONTIKAS	810	810	0	0
PREUD'HOMME	1485	0	0	0
PUTZU	1020	1020	0	0
RANCOVIC-POPOVIC	1320	0	1320	0
RIBEIRO-LEONARD	1220	1220	0	0
SAGHAFI	1280	1280	0	0
SAKAMONA-GEERAERTS	1275	0	0	0
SETI NOME	830	0	0	0
SMEESTERS	1205	1205	0	0
WOUTERS	1000	1000	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>40000</b>	<b>22605</b>	<b>8525</b>	<b>0</b>

Le nombre de Copropriétaires présents ou représentés est de 29 sur 39, totalisant 31.130 quotités sur 40.000, soit 77,82%.

ACP Parc O'Bourg, rue Colonel Bourg 150-152A-152B à 1140 Bruxelles  
N° entreprise : 0852.079.078

1647 € ont été payé sur ce montant de 1.696,27 €  
 Mme Petrovic marque son accord pour le paiement d'un solde de 100 €

L'Assemblée décide d'accepter cette proposition

- POUR :
- CONTRE : 3 contre

#### PREUD'HOMME :

Litige en cours

SAKAMONA : suivre procédure de recouvrement votée en 2015

2) INDINO : à solder via fonds de réserve

DE SMEDT : ( 587.50 payé SQUIFFLET)

1.467,56 doit être soldé par le fonds de réserve

Le solde doit être à 0 .

De Smedt n'avait aucune dettes.

3) FONCIA : apurer le solde de 614,40 € via fonds de réserve

OTIS : demander duplicita facture ou demander remboursement

SHAMBALA : apurer le solde de 901,22 € via fonds de réserve

IMMO HEES : apurer le solde de 637,35 € via fonds de réserve

BELGACOM : apurer le solde de 141,88 € via fonds de réserve

En résumé, après tous ces nettoyages, le montant de fonds de réserve au bilan doit correspondre au cache restant bloqué sur un compte épargne non utilisable.

Reconstituer un nouveau fonds de ~~remboursement~~ de 4 x 2000 € à partir du 3<sup>e</sup> trimestre pour les 4 trimestres suivants.

Clôture des dossiers avocat : à solder si nécessaire par fonds de réserve.

Proposition d'un avocat : Mr Lodrior va demander des offres

KREMERS : est-il encore au bilan ? à vérifier

UP CONSTRUCT – remboursement double paiement

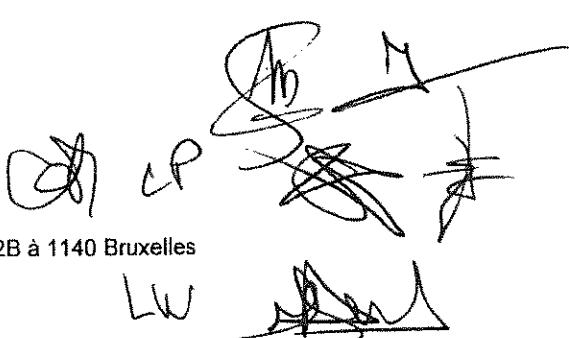
Le syndic a envoyé plusieurs courriers simple, recommandé qui sont restés sans suite.

à solder si nécessaire par fonds de réserve.

#### Point 4 Rapport du Commissaire aux Comptes

Madame DEMOLIN a vérifié les comptes de l'exercice 2015.

\*\*\*\*\*



**Point 9**  
**Elections statutaires**

**a). Conseil de Copropriété.**

Madame Lesoile et Madame Betbese ne souhaitent pas poursuivre leur mandat.

L'Assemblée élit, à l'unanimité, le Conseil de Copropriété, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'an prochain, dans la composition suivante :

- **Bloc A : Madame Lepage**
- **Bloc B : Madame Wauters et Monsieur Boost**
- **Bloc C : Madame Dewilde**

**POUR : 100 %**

**b). Commissaire aux Comptes**

L'Assemblée nomme Madame DEMOLIN avec l'aide de Monsieur CHIEM et Monsieur Bourdeaux (ne pouvant pas faire partie du Conseil de Copropriété).

**c). Renouvellement du mandat du Syndic**

L'Assemblée reconduit la SA IGB comme Syndic :

- **POUR : 100 %**

\*\*\*\*\*

**Point 10**  
**Travaux à effectuer. Informations et décisions**

**a). Infiltration dans les garages côté pelouse**

Le CC s'est réuni avec le syndic pour faire le point de la situation.

Les infiltrations sont localisées dans les 5 garages arrière qui sont situés hors limite arrière du bâtiment

Le syndic a reçu des offres :

- AD Bâtiment : 7.540 € + 5.400 €
- AD Bâtiment : 23.020 €
- Metropolefaçade : 36 €/heure/ homme

L'assemblée demande de refaire des tests de couleurs pour localiser au mieux les points d'infiltrations.

Le syndic demandera des offres de remise en état et convoquera une AG extraordinaire pour exposer le dossier à la copropriété et choisir le fournisseur pour l'exécution des travaux.

- **POUR : 100 %**

\*\*\*\*\*

**Point 11**

**Demande du propriétaire PARVULESCU : réalisation d'une terrasse couverte à l'arrière de son appartement. Informations et décisions**

M. PARVULESCU expose son projet de pose d'une tonnelle sur sa terrasse arrière à l'Assemblée.  
L'Assemblée accepte pour autant qu'il n'y ait pas de nuisances pour la copropriété.

*H*  
*POUR : 100 % - 3 personnes*

\*\*\*\*\*

**Point 13**  
**Dispositions pour les travaux. Informations et décisions**

a). Avis du Conseil de Copropriété pour les interventions/travaux

Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire :

En-dessous de 500 €, le syndic peut intervenir

Entre 500 € et 1000 €, le syndic demande l'accord du conseil de copropriété

Entre 1000 € et 2000 €, mail à tous les copropriétaires pour accord et refusé si 25 % de l'ensemble de la copropriété

Au-delà des 2000 €, décision d'AG

Le syndic confirmera ces dispositions en fonction de l'acte de base.

L'Assemblée décide

- POUR : 100 %

\*\*\*\*\*

**Point 14**

**Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art.577-8, paragraphe 4, 8° de la loi du 30 juin 1994)**

Un avis mentionnant la tenue de l'Assemblée Générale a été apposé en temps utile dans les halls de la Copropriété, selon la prescription légale.

\*\*\*\*\*

**Point 15**

**Divers : encombrants...**

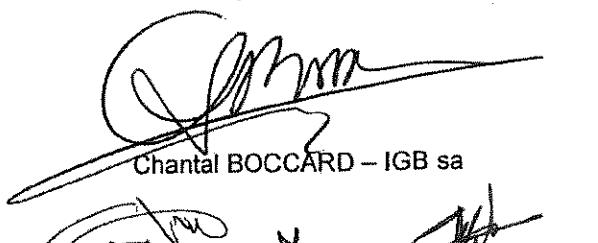
- 1 Encombrants : Mr Bayi va demander à son locataire d'enlever les cartons sur son emplacement de parking.
- 2 Le syndic fera un avis pour demander aux occupants de ne pas jeter de détritus, de se conformer aux jours de sortie des poubelles, de libérer les terrasses, ...
- 3 Projet tour : Mme Putzu expose les intentions de ce nouveau projet.
- Création d'un comité de quartier – Une asbl sera créée
- 4 Mme Wauters demande de couper la ventilation la nuit.

\*\*\*\*\*

L'ensemble des points inclus dans l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ayant été traité, la séance est levée à 22h30.

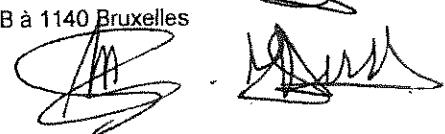
Le Président de séance,

Pour le Syndic,



Chantal BOCCARD – IGB sa

Procès-verbal rédigé le 26 mai 2016.



8) Il reste à ce jour 823,01€ en faveur de la copropriété reçu en 2014 pour un sinistre de 2012.

Réponse MD : Il s'agit du sinistre 3034 (Dewilde/hall 150)

assureur	(1060-236,99)	823,01	ref 81291463	18-03-2014
	237,00		franchise à charge de l'ACP car fuite sur décharge	

**OTIS compte à régulariser 1257,06 € mon mail à Mme Wagenaire du 4-08-2013 :**

Avez-vous obtenu le duplicata de la facture Otis de 2009 dont le paiement a été fait le 11-06-2009 ?  
Virement au compte 310-0044652-21 (IBAN BE17 3100 0446 5221) BBRUBEBB OTIS 443450 - 1 257,06 €  
Exécuté via Isabel le 11-06-2009 à 12h02  
Réf. 670160609 opération 11-06-2009 valeur 16-06-2009  
Numéro de copie 061

#### **SHAMBALA (nettoyeur) mail de janvier 2014**

De Corinne WAGENAIRE A firme SHAMBALA (nettoyeur) Le 14-01-2014  
Vous vous en souviendrez certainement, nous avons un problème de double paiement, nous avons vérifié les années 2011 et 2012 mais – après avoir approfondi mes recherches –  
il se trouve que le problème se situe en 2010. Vos factures étaient alors de 473.11 €  
Nous avons bien eu 12 factures mais avons effectué 14 paiements (un double paiement en septembre 2010 et un double paiement en décembre 2010)  
Voulez vous vérifier la chose de toute urgence et nous rembourser également de toute urgence la somme de 946.22 € sur le compte de l'ACP PARC O BOURG n°  
G nébuleux

#### **mail de HEES comptabilité (Mme Wagenaire) au 9.02.2013 : frais dossiers avocats**

AVOCAT GERARD : 736.34 pour BCC

AVOCAT DE HEMPTINNE

- 418.71 € pour FONCIA
- 450 € pour FONCIA
- 150 € pour SIBELGA

AVOCAT DE HEMPTINNE mais imputé en frais privatifs à l'occupant

- 75 € pour SAKAMONA
- 125 € + 75 € pour INDINO

toujours Mme Wagenaire : Pour le dossier FONCIA, cela m'interpelle.

Nous avons donc eu 868.71 € de frais imputé en rubrique « Matériel et Travaux »

Nous avons récupéré un montant de 846.43 € via Maître DE HEMPTINNE qui a été crédité dans cette même rubrique

Or j'ai toujours au bilan un poste « litige FONCIA » de 614.40 €

N'aurait-il pas fallu créditer ce poste bilantaire. Tout ce dossier FONCIA date de 2009-2010

G encore une erreur je pense de la comptable.

Le code civil mentionne à l'article 577-7, paragraphe 3, qu'il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quote-parts.  
Réponse de Mme De Ruyter : Puisque le promoteur ne doit participer qu'aux frais d'assurances, de ce fait, les quotités totales sont de 39880. Pour la répartition des charges autre que l'assurance (40000 – 120).  
→ question : peut-on voir les factures de charges de l'entrepreneur BCC qui lui sont envoyées + 2014

**14.** Remboursement double paiement Up Construct. Quid du solde de 460 € que la firme de peinture Up Construct doit nous rembourser depuis maintenant 2 ans. (double paiement de l'ancien syndic). Up construct a-t-il été contacté?  
Nous demandons la preuve des échanges de courriers ...

**15.** Infiltration dans les garages côté pelouse. Demande d'un CDC  
Lors des fortes pluies, personne chez IBG ne répondait au téléphone. Un propriétaire a dû traverser la rue.  
On ne répond pas à la sonnette d'IBG. Beaucoup d'attente pour que quelqu'un sorte ...  
Ce propriétaire a été à la limite de l'impolitesse pour que Mme Boccard accepte de faire venir en urgence une société pour le dégât des eaux dans nos garages communs.  
Une réunion d'urgence a donc été demandée par le CDC.

Les détails sont à votre disposition si vous le souhaitez.

*Mail du 3-02-2016 pour demander un CC*

*Réunion (provoquée par le CC) le 17-02-2016 → pas de réponse.*

*Mail de Mme Demolin à Mme Boccard le 22-02-2016 → pas de réponse.*

*Mail de Mme Demolin à Mme Boccard le 18-02-2016 → pas de réponse.*

Madame Demolin a envoyé quelques photos pour prouver que le problème se situe au niveau de l'usure du roofing et qu'il faudra faire des travaux au niveau de la pelouse comme cela a déjà été fait au bloc A il y a plusieurs années.  
Donc, ne pas relancer et surtout pas de travaux inutiles. Demander des devis.

.Et depuis, plus rien ! Même le propriétaire (Harris) chez qui on devait démonter les gouttières n'a pas été contacté pour autorisation des travaux sur sa terrasse.

**16.** Lors de la réunion comptable du 23/3/2016, Mr Quentin de Montblanc demande d'obtenir un résumé des irrégularités et carences, dont voici le résumé :  
\* Nous apprenons par inadvertance que Mr de Hollain n'est plus l'administrateur de IGB.

**17.** c'est le CDC qui a dû demander quid pour une AG. Pourquoi pas le syndic ?  
Problème pour trouver une date : or, il n'y a PAS eu de vote sur cette 2<sup>e</sup> quinzaine soi-disant obligatoire de mai indiquée dans le PV 2015 comme l'affirme Annick Reynaert.

**18.** Madame Boccard nous a fait part à l'AG précédente qu'elle n'est pas en mesure de régler le litige du propriétaire Petrovic.  
Pour rappel, lors de notre entretien avec Mr de Hollain (précédent la signature du contrat avec IGB), celui-ci nous indique qu'il sera tout à fait possible de régler ce litige.

**19.** Madame Demolin a corrigé régulièrement les erreurs des décomptes d'eau des blocs (actuellement en ordre).

**20.** Nombreuses semaines d'attente avant que la taque d'entrée garage soit remplacée (en ordre récemment).

**21.** Lors d'un sinistre, il y a un forfait calculé pour l'ouverture d'un dossier.  
Est-il normal que le propriétaire doive demander lui-même les devis de réparation?

**24.** Dans le contrat IGB : le tarif des prestations complémentaires : gestion des sinistres assurances : ouverture de dossier 150 € + 10 % du sinistre facturé en € par sinistre.  
Exagéré vu que ce sont les propriétaires qui organisent, qui téléphonent eux-mêmes, et qui font aussi la demande de devis (ex: sinistre de madame Dewilde)

**25.** On demande depuis 2015 de voir le détail du contrat Kone. *Mail du 17 mars 2016 :*

*Nous l'avons déjà demandé à un CC en 2014 et 2015.*

*\* En quoi consiste ce contrat qui nous coûte 189 € par an et 300 € de réparations ponctuelles via Portomatic à peine 3 semaines après le paiement du contrat KONE en janvier 2016.*

*\* Pourquoi 2 firmes ? Que font l'une et l'autre comme prestations ? Demandez également la fiche de travail svp.  
Pourquoi ne pas demander l'entretien annuel à Portomatic ?*