

Real Estate Services
www.igb.be

IGB S.A

Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles
www.igb.be | 02/609.04.00 | info@igb.be
TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RÉSIDENCE « GOLF IV »
Rue Edouard Dekoster 64 à 1140 Evere**

Date : jeudi 26/10/2017 à 18h30

Lieu : Hôtel MERCURE, avenue Jules Bordet 74 à 1140 Evere

Remarque : Afin d'augmenter la lisibilité de ce Procès-Verbal, la liste complète des personnes ayant voté contre une décision ou s'étant abstenus n'a pas été insérée après chaque vote. Ces personnes peuvent facilement être identifiées dans le tableau récapitulatif des présences et des votes qui est annexé à ce procès-verbal.

➤ **1 : VÉRIFICATION DES PRÉSENCES ET DES PROCURATIONS**

Les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 52 sur 81, totalisant 6.803 quotités sur 10.000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur l'ordre du jour repris dans la convocation à la présente séance.

a. Election d'un(e) Président(e) de séance et d'un(e) Secrétaire

Vote 1.a.1 (50%) : Election de Monsieur PAUWELS en qualité de Président de séance:

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
98%	2 %	Approuvé

Vote 1.a.2 (50%) : L'Assemblée élit, à l'unanimité des présents et représentés, le syndic comme secrétaire de séance.

b. Election d'un ou plusieurs scrutateurs

Vote 1.b (50%) : L'Assemblée élit, à l'unanimité des présents et représentés, Madame BIZIEN en qualité de Scrutateur.

➤ **2 : EXAMENS ET VOTES POUR LES DÉCHARGES CONCERNANT L'ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Au Conseil de Copropriété

Vote 2.a (50%) : Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017:

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
93 %	7 %	Approuvé

b. Au Commissaire aux comptes

Vote 2.b (50%) : Décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017:

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
90 %	10 %	Approuvé

c. Au Syndic

Vote 2.c (50%) : Décharge au Syndic pour l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017:

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
86 %	14 %	Approuvé

➤ **3 : EXAMENS ET VOTES POUR LES NOMINATIONS (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**a. Conseil de Copropriété

Vote 3.a.1 (50%) : Election de Monsieur PAUWELS en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
93 %	7 %	Approuvé

Vote 3.a.2 (50%) : Election de Monsieur GROVEN en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
87 %	13 %	Approuvé

Vote 3.a.3 (50%) : Election Monsieur de MEULEMEESTER en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
100 %	0 %	Approuvé

b. Commissaire aux comptes

Vote 3.b (50%) : Election de Madame FRANCOTTE en tant que Commissaire aux Comptes pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
96 %	4 %	Approuvé

c. Syndic

Vote 3.c (50%) : Election de IGB S.A. en tant que Syndic pour un nouveau mandat couvrant la période allant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
91 %	9 %	Approuvé

➤ **4 : RAPPORT SUR LES SINISTRES EN COURS**a. Sinistre Warnimon (bris de vitre)

La franchise doit être récupérée auprès du propriétaire mais le dossier est clôturé en nos bureaux.

b. Sinistre de Meulemeester (infiltration d'eau)

Nous attendons le paiement de l'assurance afin de pouvoir indemniser les propriétaires.



➤ **5 : RAPPORT SUR LES CONTENTIEUX EN COURS**

a. Dossier LESIR

Les arriérés s'élèvent à 19.092,33€. Le dossier est chez l'avocat Penning

b. Dossier PUCHALSKI

Les arriérés s'élèvent à 10.873,64€. Le dossier est chez l'avocat Penning. Maître Penning propose une saisie immobilière mais cela engendrera de nouveaux frais d'huissier.

c. Dossier VAN DEN MEIREN

Les arriérés s'élèvent à 11.002,47€. Le dossier est chez l'avocat de Foy.

d. Dossier NSONGE

Les arriérés s'élèvent à 4.677,45€. Le dossier est chez l'avocat de Foy.

e. Dossier TOKER

Le dossier a été transmis à Maître de Foy et l'entièreté des arriérés qui s'élevaient à 1.898,22€ ont été remboursés.

➤ **6 : ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE**

Le syndic fait un rappel des contrats en cours et annexera la liste au procès-verbal.

➤ **7 : EXAMEN ET VOTE POUR L'OCTROI D'UN MANDAT AU SYNDIC POUR POUVOIR, EN CONCERTATION AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, SOUSCRIRE, RÉSILIER OU REMPLACER TOUT CONTRAT RÉCURRENT SOUSCRIT PAR LA COPROPRIÉTÉ (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Vote 7 (50%) : Mandat au Syndic pour pouvoir, en concertation avec le Conseil de Copropriété, souscrire, résilier ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la Copropriété

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
98 %	2 %	Approuvé

➤ **8 : A LA DEMANDE DES COPROPRIÉTAIRES FLORENT, VAN BRUSSEL-MOUCHE, ENGELBORGHES-FONTEYN ET PUTMANS-VANHOVE :**

a. Nuisances consécutives aux patients des médecins qui s'introduisent dans la partie privée du bâtiment dès 7h30 le matin – Décision (vote à la majorité absolue)

Plusieurs propriétaires se plaignent de la présence de patients dans les communs de la copropriété bien avant la présence des médecins.

Vote 8.a (50%) : Changement de l'heure d'ouverture de la salle d'attente du cabinet du médecin afin que les patients ne puissent pas y rentrer plus de 30 min avant la première consultation.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
55 %	45 %	Approuvé

- b. Examen et vote concernant la modification de l'Acte de Base : autoriser les commerces et professions libérales d'occuper uniquement les locaux ayant pignon sur rue (vote à la majorité des 4/5)

Vote 8.b (80%) : Modification de l'acte de base afin que les commerces et professions libérales ne soient autorisés qu'à condition d'occuper des locaux ayant pignon sur rue

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
79 %	21 %	Rejeté

➤ **9 : EXAMEN ET VOTE POUR LES TRAVAUX ET DÉPENSES À PRÉVOIR : CALENDRIER, FINANCEMENT (VOTE À LA MAJORITÉ DES ¾)**

a. Terrasses et façades

La situation actuelle des terrasses et façades a été expliquée par l'architecte LESENS (spécialisé dans la rénovation des bétons) lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, un budget minimum de 1.700.000 EUR est à prévoir pour faire face aux frais de réparation et l'architecte recommandait de procéder à une purge des façades et à une sécurisation des parapets avec des barres en acier.

1. Purge des façades

Le syndic dispose des offres suivantes:

- Art & Voltige: 11.995 EUR HTVA (avec réparation)
- Bird Consult: 3.000 EUR HTVA
- Acrodimi: 5.376 EUR HTVA

Vote 9.a.1 (75%) : Commande de la purge des façades auprès de Bird Consult pour 3.000 EUR HTVA :

Pour	Contre	Résultat (75 %)
71 %	29 %	Rejeté

Le syndic ayant bien averti les copropriétaires des risques pris en refusant ces travaux, il décline toute responsabilité en cas d'accident.

2. Sécurisation des parapets

Le syndic dispose des offres suivantes:

- Art & Voltige: 79.850 EUR HTVA pour des profilés à déterminer par un bureau d'études
- Bird Consult: 43.300 EUR HTVA pour des profilés en U thermolaqués ou 25.520 EUR HTVA pour des équerres
- Acrodimi: 16.205,81 EUR HTVA pour des profilés plats

Vote 9.a.2 (75%) : Commande de la sécurisation des parapets auprès de Acrodimi pour 16.205,81 EUR HTVA :

Pour	Contre	Résultat (75 %)
61 %	39 %	Rejeté

Le syndic ayant bien averti les copropriétaires des risques pris en refusant ces travaux, il décline toute responsabilité en cas d'accident.

3. Financement des travaux : analyse des propositions de BELFIUS

Les banques Belfius et KBC (à vérifier) octroient des crédits aux copropriétés. Il faut environ 20% du montant des travaux pour espérer obtenir un tel prêt.

Si la copropriété souscrit à un tel crédit, tous les copropriétaires sont solidaires, même ceux qui auraient entièrement payé leur part.



Une garantie contre les mauvais payeurs pourrait être prise auprès d'un assureur spécialisé, mais la prime de ce genre d'assurance pourrait dépasser 30.000 EUR, si la compagnie d'assurance accepte le contrat.

Une copropriétaire indique que la région bruxelloise octroie des prêts aux copropriétés pour la rénovation de leurs façades à des conditions strictes.

- b. Chaudière : placement du cogénérateur. Mise en conformité électrique préalable et planification de la suite des travaux

Les travaux de cogénération et de mise en conformité de l'électricité sont actuellement en cours.

- c. Remplacement des portes pliantes d'ascenseur par des cellules

Le syndic a reçu une offre de l'ascensoriste OTIS pour 6010,40 EUR HTVA par ascenseur, soit 12.742,05 EUR TTC pour les deux ascenseurs.

Les travaux viseraient à placer des rideaux à cellules qui sont rouges quand un utilisateur ne peut pas sortir et verts quand un utilisateur peut sortir.

Un copropriétaire signale cependant que ces deux couleurs ne sont pas reconnaissables par un daltonien et demande s'il ne serait pas possible d'avoir du bleu et du jaune à la place.

Si les travaux sont commandés, la vitesse de l'ascenseur sera réduite d'un tiers, soit 0,63 m/s à la place de 1m/s.

Vote 9.c (75%) : Commande des travaux auprès de OTIS pour 12.742,05 EUR TTC

Pour	Contre	Résultat (75 %)
30 %	70 %	Rejeté

- d. A la demande du Copropriétaire PUTMANS-VANHOVE : placement de caméras dans le hall d'entrée de l'immeuble

Suite à une agression dans la copropriété, Madame Putmans-Vanhove demande de placer des caméras dans le hall d'entrée.

Le syndic demandera donc des offres à des sociétés spécialisées et le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

- e. Autres petits travaux si applicables
Néant

➤ **10 : SITUATION FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ ET RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Madame FRANCOTTE, en sa qualité de Commissaire aux Comptes, fait rapport à l'assemblée générale.

➤ **11 : EXAMEN ET VOTE POUR L'APPROBATION DES COMPTES DE GESTION À COMPTER DU 01/07/2016 AU 30/06/2017 ET APPROBATION DU BILAN AU 30/06/2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Vote 11 (50%) : Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 30/06/2017.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
96 %	4 %	Approuvé



➤ **12 : EXAMEN ET VOTE POUR LE BUDGET DE 2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Vote 12 (50%) : Budget annuel de 195.000 EUR (charges de 194.327,51€)

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
94 %	6 %	Approuvé

➤ **13 : EXAMEN ET VOTE POUR LES APPELS DE PROVISIONS ET DE FONDS (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**a. Pour charges courantes

Selon le vote opéré au point 12, les appels trimestriels pour les charges courantes seront de 48.750 EUR / Trimestre

b. Pour le fonds de roulement

Le fonds de roulement de la copropriété est actuellement de 31.915,74 EUR.
Il n'est pas nécessaire d'augmenter le fonds de roulement.

c. Pour le fonds de réserve

Le syndic signale que le fonds de réserve de la copropriété était de 171.075,28 EUR au 30/06/2017.

Vote 13.c (50%) : Garder pour le fonds de réserve le même apport que l'année précédente (45.000 EUR / Trimestre) :

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
89 %	11 %	Approuvé


➤ **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).**

Néant

➤ **15 : DIVERS**

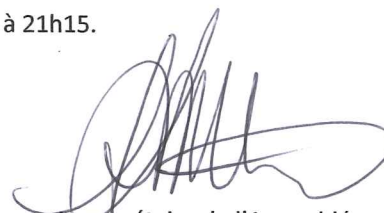
Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21h15.



Alain Paves

Le Président de séance,



Le secrétaire de l'Assemblée,

Aurélie LUCCA
P/o IGB sa – Syndic



Quotité Présentes ou représentées:	6893/10000	68,93%
Prop. présents ou représentés:	53/81	65,43%

ID	Copropriétaire	Quotités	Présent	Représ. Par	Quotités Présences	Quotités Votes	1 - QUOTITES GENERALES																									
							Vote 1.a.1 50%	Vote 2.a 50%	Vote 2.b 75%	Vote 2.c 50%	Vote 3.a.1 50%	Vote 3.a.2 50%	Vote 3.a.3 50%	Vote 3.b 50%	Vote 3.c 50%	Vote 7 50%	Vote 8.a 50%	Vote 8.b 50%	Vote 9.a.1 50%	Vote 9.a.2 50%	Vote 9.c 50%	Vote 9.d 50%	Vote 11 50%	Vote 12 50%	Vote 13.c 50%							
1	ADANK OLIVIA	90	x		90	90	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
2	ALLOO - VANHUFFEL	228		57	228	228	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P		
3	BARTELS CHRISTINE	90		57	90	90	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P		
4	BENTAHER ZARRABI - YOUZOUL	161	x		161	161	P	P	P	C	C	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
5	BIZIEN JOËLLE	161	x		161	161	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
6	BOULANGER - BOUHIÈRE	161	x		161	161	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
7	CHAFTAR - VANDENHEUVEL	139	x		139	139	P	C	C	C	C	C		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
8	CHARLIER - RAVET	138		22	138	138	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
9	CHEN - YANG	139		22	139	139	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
10	COOREMAN MARIE-MADELEINE	90	x		90	90	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
11	COPPENS PHILOMENA	90	x		90	90	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
12	COUSIN-OLEMANS	139	x		139	139	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
13	CSANYI LÉON	61			0	0																										
14	DE COSTER - KOKA	90			0	0																										
15	DE KERCKHOVE - BAZHINOVA	161			0	0																										
16	DE MESMAEKER STEPHAN	80			0	0																										
17	DE MEULEMEESTER - PALOGLLOU	161	x		161	161	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
18	DEBAUCHE MARIE-CHRISTINE	138			0	0																										
19	DEL BRUYERE LUDGER	61	x		61	61	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
20	DELANOYER - CASERO MOLINA	139			0	0																										
21	DONKER DIEDERIK	90	x		90	90	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
22	ENGELBORGHIS - FONTEYN	139	x		139	139	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
23	FLORENT COLETTE	108	x		108	108	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
24	FRANCKEN MARTINE	139	x		139	139	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
25	FRANCOTTE - RENARD	139	x		139	139	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
26	GHINOLFI H.	139			0	0																										
27	GLORIEUX - LÜTHI	61			0	0																										
28	GOUGNARD - DUBOIS	139	x		139	139	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
29	GROVEN - KAWAL DANIEL	138	x		138	138	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
30	HEFFINCK - ELOY	138		5	138	138	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	
31	HERMAN - VERMAAT	61			0	0																										

Golf IV: liste des fournisseurs

Tâche	Entreprise
Ascenseurs - Contrôle	ATK
Ascenseurs - Entretien	OTIS
Ascenseurs - Téléphone	Proximus
Assurance (Accident de travail, RC)	AG Insurance
Assurance Incendie	B-Cover
Calorimètres	Caloribel
Chauffage	MATEC
Concierge	HADJIMICHAÏL Jeannine
Conteneurs	Bruxelles Propreté
Contrôle Médical Concierge	Idewe
Débouchage	Charly le déboucheur
Désodorisants ascenseurs	CWS
Eau	Hydrobru
Electricien	MERTENS
Electricité et gaz	Engie
Extincteurs	Ansul
Jardin	Ferme nos Pilifs
Plaquettes	Immo Plaquettes
Plomberie	FLO D'EAU
Porte Garage	MERTENS
Secrétariat social	SD Works
Serrures	Pierrehumbert
Site Internet	Log Adminus
Syndic	IGB
Vitrier	Pishoudt

24/11/17