

Real Estate Services
www.igb.be

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

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES

Résidence « SAPHIR »
Rue du Saphir, 27 à 35 à 1030 Bruxelles

Date : jeudi 14/04/2016 à 18H00

Lieu : IGB sa rue colonel Bourg, 127 à 1140 Bruxelles (niveau -1)

Présents :

PROPRIÉTAIRES	QT.	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
ALIDES	5117	0	5117	0
ALSTEEN	14	0	0	14
BEUMIER MARC	139	139	0	0
D'AGUANNO-SANGUINETTI	14	0	0	14
DE BACKER	118	0	118	0
DEBREMAEKER-ROY	118	0	0	118
DEKERK	139	139	0	0
DELECOSSE/DE BOE	132	0	0	132
DOKTER JONKERS	132	0	0	132
DOMAZETIS	130	130	0	0
DULGER	144	0	144	0
FABER-SPRUMONT	132	0	0	132
FRANEAU	118	0	118	0
FRITSCH	132	132	0	0
GOBEAUX-BAUVAL	132	0	132	0
HANSEBOUT MAHIAS	14	0	0	14
HARDY-TAELMAN	14	0	0	14
HURFORD	109	109	0	0
IGLESIAS	137	137	0	0
IMMOFRA	123	0	123	0
IND DE DEYGERE	171	0	0	171
KULCAR-SPALJ	118	0	0	118
LENOIR	7	0	0	7
LEVEUGLE	14	0	0	14
LOPEZ DE LA OSSA	139	139	0	0
NANEVA	139	0	0	139
PAGIMMO	146	0	0	146
PAGIMMO	14	0	0	14
PINTUS	118	0	0	118
PONTHIEU	139	0	139	0
QUINET-ROELANDT	132	132	0	0
RAHIMPOOR	132	0	0	132
RIANO de ANTONIO	171	0	171	0
SALAZAR GARCIA	125	0	125	0

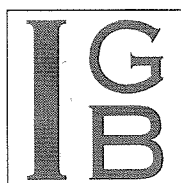
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
JR



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

Real Estate Services
www.igb.be

SANGUINETTI	7	0	0	7
SCHMITZ	14	0	0	14
SIERENS	46	0	0	46
SILON	130	0	130	0
SODEXIMMO	14	0	14	0
TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION	233	0	0	233
TONA-HADJIYIANNI	178	0	0	178
VAKALIS	7	0	0	7
VAN DEN LANGENBERGH	130	130	0	0
VANNIEUWENHUYZE-DE DEYGERE	7	0	0	7
VANOPDENBOSCH-LOSDYCK	144	144	0	0
VERCEL	264	0	0	264
VERLY c/o M. BEUMIER	139	139	0	0
WERKMAN	14	0	0	14
TOTAL	10000	1470	6331	2199

ORDRE DU JOUR

POINT 1

Vérification des présences, des procurations et des droits de votes à l'assemblée.

Les propriétaires présents et représentés sont au nombre de 22 propriétaires présents ou représentés sur 47, totalisant 7.801 quotités sur 10.000.

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

« ... l'assemblée délibère aussi valablement si les copropriétaires présents et représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes » (Article 577-6 §5 du Code civil).

Pour les votes : Les quotités du copropriétaire ALIDES sont limitées à 2.684 quotités car un propriétaire unique ne peut pas disposer de plus de la moitié des voix des personnes présentes et représentées.

« Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés » (Article 577-6 §7 du Code civil).

Les quotités totales pour les votes de l'Assemblée s'élèvent à 5.368 quotités.

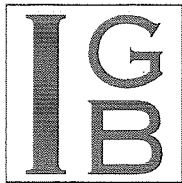
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
IR



Real Estate Services
www.igb.be

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

POINT 2

Nomination d'un(e) Président(e) de séance et d'un(e) secrétaire.

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des présents et représentés, Monsieur BEUMIER, en qualité de président de séance.

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des présents et représentés, IGB sa en qualité de secrétaire de séance.

POINT 3

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).

Le Syndic précise à l'Assemblée qu'aucune remarque ne lui a été communiquée.

POINT 4

Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur VANOPDENBOSCH, en sa qualité de Commissaire aux comptes, fait part de son rapport de vérification des comptes de la Copropriété, au titre de l'exercice 2015, à l'Assemblée Générale.

Les copropriétaires informent le Syndic qu'ils n'ont pas reçu les comptes de la copropriété à la clôture au 31/12/2015, ainsi que le bilan.

Monsieur VANOPDENBOSCH invite l'Assemblée Générale à ne pas approuver les comptes pour la période du 01/01/2015 au 31/12/2015, les comptes n'ayant pas été transmis aux copropriétaires avant l'Assemblée Générale.

Le Commissaire aux Comptes rappelle la procédure de rappel votée lors de l'Assemblée Générale de 2008 et demande au Syndic de l'appliquer scrupuleusement, à compter du mois de 07/2016.

Arrivée des copropriétaires suivants à 18h40 - DELECOSSE/DE BOE (132) ; IND DE DEYGERE (171) ; TONA-HADJIYIANNI (178).

Les propriétaires présents et représentés sont désormais au nombre de 25 propriétaires présents ou représentés sur 47, totalisant 8.282 quotités sur 10.000.

Pour les votes : Les quotités du copropriétaire ALIDES sont désormais limitées à 3.165 quotités.

Les quotités totales pour les votes de l'Assemblée s'élèvent désormais à 6.330 quotités.

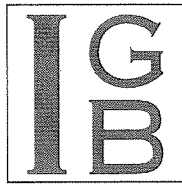
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

HB
JR



Real Estate Services
www.igb.be

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

POINT 5

Information sur le décompte de frais d'eau froide / eau chaude ISTA 2011-2012 et 2012-2013 et constatation d'une erreur. Examen et vote pour les dispositions à prendre pour remédier à l'erreur

(Vote à la majorité absolue)

IGB sa, en sa qualité de Syndic de l'Association des Copropriétaires SAPHIR 27 à 35, précise avoir adressé une lettre de mise en demeure à ISTA d'avoir à procéder aux calculs corrects de la répartition des frais Eau froide/Eau chaude au titre des exercices 2011/2012 et 2012/2013.

Ce n'est qu'à réception de ces nouveaux tableaux de répartition que le Syndic sera en mesure de déterminer la répartition de chacun des copropriétaires dans ces frais, suite aux erreurs commises par ISTA dans les précédents décomptes établis.

Les copropriétaires sont invités à accepter la régularisation de ces décomptes Eau Froide/Eau Chaude afin d'éviter l'acquisition de la prescription de leur action contre leurs éventuels locataires ou anciens propriétaires.

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, la régularisation des décomptes Eau froide/Eau chaude au titre des exercices 2011/2012 et 2012/2013, par un appel de fonds exceptionnel. Un délai sera accordé aux copropriétaires pour le paiement de cette créance jusqu'au 30/09/2016.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 6.052/6.330.

CONTRE : DEKERK (139) ; PONTHEU (139) soit 278/6.330.

ABSTENTION : Néant.

S'agissant de copropriétaires ayant acquis un lot postérieurement au 2^e Trimestre 2011, l'Assemblée Générale souhaite que le Syndic s'adresse directement aux anciens copropriétaires afin de réclamer les charges dues au titre de ces décomptes de frais ISTA.

Le Commissaire aux comptes demande que le Syndic soit précis dans le libellé de la facture correspondante – Le projet sera soumis au Commissaire aux Comptes avant envoi aux copropriétaires.

ALIDES demande au Syndic que ces écritures soient passées dans les plus brefs délais afin d'éviter la prescription de l'action. Le Syndic rappelle que ce n'est qu'à réception des éléments demandés à ISTA que ces appels de charges pourront être réalisés.

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
IR

POINT 6

Examen et vote pour le nettoyage du bilan suite à l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 21/04/2015 – Comptes à régulariser (Vote à la majorité absolue)

- a. **Apurement des dettes d'anciens copropriétaires enregistrées au bilan le 21/08/2013 (2.605,94 Euros) et de différents montants relatifs aux apurements de fournisseurs et différents comptes figurant au bilan (193,55 Euros) par le compte « Indemn. retard de paiement »**

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, l'apurement des dettes d'anciens copropriétaires enregistrées au bilan le 21/08/2013 (2.605,94 Euros) et de différents montants relatifs aux apurements de fournisseurs et différents comptes figurant au bilan (193,55 Euros) par le compte « Indemn. retard de paiement ».

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 6.052/6.330.

CONTRE : DEKERK (139) ; PONTHEIU (139) soit 278/6.330.

ABSTENTION : Néant.

- b. **Régularisation du compte fournisseur « ISTA Compteurs » (6.047,04 Euros)**

L'Assemblée Générale demande au Syndic d'accepter une remise d'honoraires d'un trimestre au titre de la prise en charge d'une partie de cette créance dont elle estime que la non-imputation aux copropriétaires est de la responsabilité du Syndic, précisant que cette créance serait désormais prescrite.

Le Syndic fera part de sa position au Conseil de copropriété, s'agissant de cette demande.

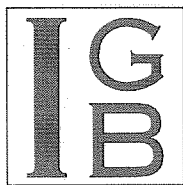
L'Assemblée Générale ne procède pas au vote de cette résolution et n'accepte pas la régularisation du compte fournisseur « ISTA Compteurs ».

- c. **Régularisation de factures encodées au 2^e Trimestre 2011 relatives à la location de répartiteurs de chauffage, à des frais d'Electrabel et de travaux de remise en état du mur garage (9.155,88 Euros)**

L'Assemblée Générale demande au Syndic de prendre en charge cette créance estimant que sa responsabilité est également engagée.

Le Syndic fera part de sa position au Conseil de copropriété, s'agissant de cette demande.

Afin d'éviter la prescription de cette créance, l'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, la régularisation des factures encodées au 2^e Trimestre 2011 relatives à la location de répartiteurs de chauffage, à des frais d'Electrabel et de travaux de remise en état du mur garage (9.155,88 Euros) par un appel de fonds exceptionnel (séparé de celui du point n°5).



Real Estate Services
www.igb.be

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

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.649/6.059.

CONTRE : DEKERK (139) ; PONTHEU (139) ; DELECOSSE/DE BOE (132), soit 410/6.059.

ABSTENTION : VERLY (139) ; QUINET-ROELANDT (132) soit 271 quotités.

Un délai sera accordé aux copropriétaires pour le paiement de cette créance jusqu'au 30/09/2016.

Le Commissaire aux comptes demande que le Syndic soit précis dans le libellé de la facture correspondante – Un projet sera soumis au Commissaire aux Comptes avant expédition aux copropriétaires.

ALIDES demande au Syndic que ces écritures soient passées dans les plus brefs délais afin d'éviter la prescription de l'action.

L'Assemblée Générale souhaite que le Syndic s'adresse directement aux anciens copropriétaires afin de réclamer les charges dues au titre de ces décomptes de frais ISTA.

Il est rappelé que les charges devront être correctement appliquées : Notamment la location de répartiteurs de chauffage ne doit pas être répartie selon les quotités...

POINT 7

Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion à compter du 01/01/2014 au 31/12/2014 et du bilan arrêté au 31/12/2014 (Vote à la majorité absolue)

L'Assemblée Générale n'approuve pas, à l'unanimité des présents et représentés, les comptes de gestion à compter du 01/01/2014 au 31/12/2014 et le bilan arrêté au 31/12/2014 et demande le report de cette résolution à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

POINT 8

Examen et vote pour la décharge à donner au Syndic concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2014 au 31/12/2014 (Vote à la majorité absolue)

L'Assemblée Générale ne donne pas décharge, à l'unanimité des présents et représentés, au Syndic concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2014 au 31/12/2014 et demande le report de cette résolution à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
JR

POINT 9

Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion à compter du 01/01/2015 au 31/12/2015 et du bilan arrêté au 31/12/2015 (Vote à la majorité absolue)

L'Assemblée Générale n'approuve pas, à l'unanimité des présents et représentés, les comptes de gestion à compter du 01/01/2015 au 31/12/2015 et le bilan arrêté au 31/12/2015, et demande le report de cette résolution à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

POINT 10

Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2015 au 31/12/2015 (Vote à la majorité absolue)

a. Au Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale donne décharge, à la majorité des présents et représentés, au Conseil de copropriété concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 6.052/6.330.

CONTRE : DEKERK (139) ; PONTHEU (139) soit 278/6.330.

ABSTENTION : Néant.

L'Assemblée Générale remercie le Conseil de copropriété et Madame IGLESIAS pour leur investissement dans la copropriété.

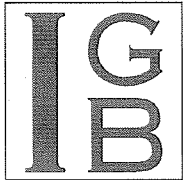
b. Au Commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des présents et représentés, au Commissaire aux comptes concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2015 au 31/12/2015.

L'Assemblée Générale remercie le Commissaire aux Comptes pour son investissement dans la copropriété.

c. Au Syndic

L'Assemblée Générale ne donne pas décharge, à l'unanimité des présents et représentés, au Syndic concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2015 au 31/12/2015.



Real Estate Services
www.igb.be

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

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Néant.

CONTRE : Tous les autres copropriétaires présents et représentés soit 6.221/6.221.

ABSTENTION : HURFORD (109)

POINT 11

Examen et vote pour les nominations (*Vote à la majorité absolue*)

a. Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des présents et représentés, en qualité de membre du Conseil de copropriété les copropriétaires dont les noms suivent :

- Blocs 27-29 : Monsieur PEETERS, représentant la société ALIDES
- Bloc 31 : Monsieur VERLY
- Bloc 33 : Monsieur BEUMIER

b. Commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des présents et représentés, en qualité de Commissaire aux comptes, Monsieur VANOPDENBOSCH.

c. Syndic

L'Assemblée Générale élit, la majorité des présents et représentés, en qualité de Syndic de l'Association des Copropriétaires SAPHIR 27 à 35, IGB sa, pour une durée d'UN AN, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.788/6.198.

CONTRE : PONTHEU (139) ; DEKERK (139) ; QUINET-ROELANDT (132), soit 410/6.198.

ABSTENTION : DELECOSSE/DE BOE (132)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de copropriété pour négocier et signer le Contrat de Syndic qui sera soumis par IGB sa.

Le Commissaire aux Comptes demande au Syndic de justifier le calcul des honoraires trimestriels et de soumettre ses honoraires complémentaires à l'approbation du Conseil de copropriété.

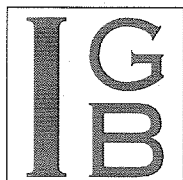
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
IR



Real Estate Services
www.igb.be

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

Le Syndic devra s'assurer de la ventilation correcte des factures.

POINT 12

Rapport sur les sinistres en cours

- **Sinistre n° 175742 : Occupant VILAIN (origine) Occupant MURSA (conséquence) – SAPHIR 33**

L'entreprise PRODETEC a constaté des traces d'infiltrations et d'humidité au plafond dans le hall de nuit, la salle de bain et la salle de douche du 4^e étage, ainsi qu'au pied des murs et en chape dans la zone de la douche du 5^e étage, provenant d'une rupture d'étanchéité du 5^e étage.

Ce sinistre est en cours de règlement.

- **Sinistre 175867 : Copropriétaire VERLY (origine) – Occupant SCALA (conséquence) – SAPHIR 31**

L'entreprise PRODETEC a constaté une rupture d'étanchéité sur la canalisation alimentant le lave-linge dans l'appartement de Monsieur VERLY occupé par l'occupant PERRA (Etagé 4).

Des dommages ont été constatés dans la salle de bain et la salle de douche de l'étage inférieur, chez Madame SCALA.

Ce sinistre est en cours de règlement.

- **Sinistre cave n°12 (RAHIMPOOR)**

Ce sinistre trouvait son origine dans l'absence de canalisation enterrée desservant les eaux pluviales. CURABEL a réhabilité la chambre de visite située dans l'angle du bâtiment 33.

- **Sinistre cave 26 (VAN DEN LANGENBERGH)**

Ce sinistre trouvait son origine sur une décharge d'eaux usées. Un tronçon de cette décharge a été remplacé par l'entreprise CURABEL.

Ces deux sinistres ont été déclarés au courtier. Le Syndic reste dans l'attente de devis de remise en état des éventuels dommages dans les caves concernées.

- **Sinistre – Copropriétaire FRITSCH – Occupant MAIRIAUX**

PRODETEC a constaté des traces d'infiltrations et des écoulements au plafond dans la zone du pied de la gaine technique.

IGB S.A

Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles

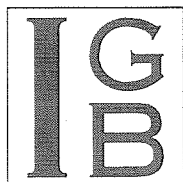
www.igb.be | info@igb.be

TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MR
FR



Real Estate Services
www.igb.be

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

Ces infiltrations proviennent d'une rupture d'étanchéité dans la conduite d'évacuation récoltant les eaux usées de la douche de la salle de bain du premier étage – Chez Madame FRITSCH.

L'entreprise SW Plomberie est intervenue en réparation de l'origine de la fuite, attestant que la fuite aurait été occasionnée par la chute de pierres dans la gaine technique, créant un trou dans le tuyau d'évacuation de la douche de l'appartement 1D.

Ce sinistre n'a pas été déclaré au courtier, les frais étant inférieurs au montant de la franchise.

POINT 13

Rapport sur les dossiers contentieux

- Contentieux ACP SAPHIR / FABER - SPRUMONT - RAHIMPOOR - PONTHEU - DEKERK – MOLINA

La Justice de Paix du 2^e canton de SCHAERBEEK a rendu jugement en date du 23/02/2016 réformant la décision de l'Assemblée Générale du 06/05/2014 et annulant la décision de renouveler l'ascenseur du bloc 33.

- a. Contentieux relatif aux frais de chauffage – Examen et vote concernant l'arrêt de ladite procédure et le maintien de la règle de répartition des frais de chauffage et eau chaude actuellement pratiquée (Vote à la majorité absolue)

Monsieur BEUMIER rappelle l'historique de ce dossier à l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, l'arrêt de la procédure et le maintien de la règle de répartition des frais de chauffage et eau chaude actuellement pratiquée, suite au compromis intervenu.

POINT 14

Examen et vote pour l'installation de calorimètres et compteurs d'eau à radiofréquence (en location) (vote à la majorité des ¾)

TECHEM propose en location les tarifs suivants :

- 6,45 Euros HTVA / répartiteur électronique RF
- 13,30 Euros HTVA / compteur d'eau chaude RF
- 12,50 Euros HTVA / compteur d'eau froide RF

ISTA propose en location les tarifs suivants :

- 6,40 Euros HTVA / répartiteur électronique RF
- 12,36 Euros HTVA / répartiteur d'eau chaude RF
- 12,36 Euros HTVA / répartiteur d'eau froide RF

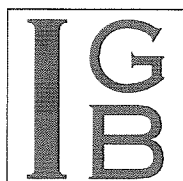
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
JR



Real Estate Services
www.igb.be

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

L'Assemblée Générale demande au Syndic de vérifier avec ISTA si les 3 compteurs se trouvant en sous-sol seront également remplacés.

L'Assemblée Générale n'accepte pas, à la majorité des présents et représentés, l'installation de calorimètres et compteurs d'eau à radiofréquence (en location).

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 3.165/6.330.

CONTRE : ALIDES (3.165), soit 3.165/6.330.

ABSTENTION : Néant.

POINT 15

Suite à la rénovation de la chaufferie et le rapport négatif de certification PEB, information concernant l'obligation légale d'installer des vannes thermostatiques dans les locaux privés

Le Syndic rappelle aux copropriétaires que la certification PEB exige l'installation de vannes thermostatiques dans les locaux privés (travaux privés).

A l'issue des travaux de rénovation de la chaufferie de la résidence, une visite de certification PEB a été réalisée le 16/03/2016.

A l'issue de cette visite, le certificateur a remis un rapport négatif en raison :

- De l'absence de calorifugeage des conduits et des accessoires de distribution d'eau chaude de chauffage conforme à la réglementation chauffage PEB – les vannes d'isolement en cave ne sont pas calorifugées
- De l'absence de calorifugeage des conduits et des accessoires de distribution d'eau chaude sanitaire conforme à la réglementation chauffage PEB – Certaines tuyauteries, les vannes et compteurs d'eau chaude en cave ne sont pas calorifugés
- De non-conformité de la régulation et de sa programmation à la réglementation chauffage PEB – Seulement une partie des radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques

Le Syndic rappelle qu'à défaut d'obtenir la certification PEB Chauffage, il ne sera pas possible de bénéficier de la prime à la rénovation de chaufferie.

Encore, les copropriétaires qui n'auront pas installé des vannes thermostatiques dans leurs appartements seront passibles d'une amende dont le coût avoisine le prix de la fourniture et du placement de vannes.

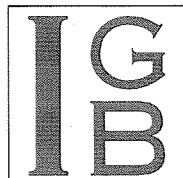
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
JR



Real Estate Services
www.igb.be

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

Le Syndic propose aux copropriétaires devant satisfaire à cette obligation, d'adresser une demande au Syndic avant le 30/04/2016. Le Syndic rassemblera les demandes pour une commande groupée.

TEM propose les tarifs suivants s'agissant de la fourniture et du placement de vannes thermostatiques :

- Prix unitaire est de 93,00 Euros HTVA jusqu'à 50 pièces
- De 50 à 100 pièces 87,00 Euros HTVA
- Plus de 100 pièces 82,00 Euros HTVA

Encore, le Syndic demande aux copropriétaires ayant déjà fait placer des vannes thermostatiques de fournir des preuves (facture acquittée ou photos) qui permettront d'apporter tout justificatif au certificateur PEB.

L'Assemblée Générale demande au Syndic de préciser le montant de la prime à la rénovation de chaufferie.

POINT 16

Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement (Vote à la majorité des ¾)

a. Modernisation de l'ascenseur du Bâtiment 33

Le Syndic rappelle qu'une étude comparative avait été réalisée par la société LIFT EXPERTISE laquelle contenait plusieurs options.

La société KONE (moins disant) a confirmé maintenir ces prix pour une commande et réalisation des travaux en 2016.

Encore, cette société à laquelle la commande avait été placée avant contestation en justice par des copropriétaires du bâtiment 33, rappelle qu'en cas d'annulation complète de la commande pour le remplacement de l'ascenseur, un dédommagement de 2.700 € sera exigé pour l'ensemble du travail déjà effectué sur ce dossier en l'occurrence étude, plans, mesures définitives, réservation de planning et administratif.

Enfin, KONE confirme accepter de prendre en charge la maintenance de l'ascenseur du bâtiment à partir du 01/10/2016, date pour laquelle le Syndic a donné renom à OTIS, dès lors que l'ascenseur n'aurait pas été modernisé avant cette date.

Enfin, le Syndic rappelle qu'un inventaire amiante a permis de déterminer qu'il n'existait pas d'amiante dans les éléments composant cet ascenseur.

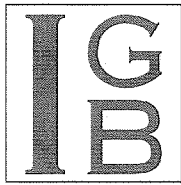
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
JR



Real Estate Services
www.igb.be

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

Ces travaux seraient alors financés par un appel de fonds exceptionnel.

d. Vérification des façades de la résidence afin d'identifier si des mesures urgentes doivent être prises pour des raisons de sécurité et déterminer le travail potentiel qui devra être effectué à long terme

L'entreprise VIMAR n'a pas constaté de danger ou de zones de dalles descellées lors d'une inspection des parements pierre de la façade avant, mais uniquement de tous petits éclatements superficiels de certaines dalles de façade.

Cette entreprise recommande de surveiller le parement.

Par mesure de sécurité, VIMAR propose une inspection à la nacelle du support avant et de remédier aux petits dégâts superficiels rencontrés.

Le coût d'une nacelle pour cette inspection se situerait aux environs de 2000 Euros HTVA (hors taxes de voirie) et l'inspection elle-même ainsi que les travaux éventuels pourraient être effectués en régie.

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

POINT 17

Examen et vote concernant le mandat au Syndic et au Conseil de copropriété d'étudier les offres d'assurance « Police Incendie » et de souscrire un contrat aux conditions les plus favorables, à sa plus proche échéance (Vote à la majorité absolue)

Le copropriétaire ALIDES précise qu'il dispose d'une police d'assurance de groupe avec des conditions favorables (abandon de recours compris).

Le contrat conclu après de la compagnie d'assurance IBIS suite à la cessation d'activité de la compagnie Nationale Suisse, est avec prise d'effet au 01/06/2016 et résiliable annuellement.

Le Syndic demandera confirmation au Conseil de copropriété, avant résiliation du contrat d'assurance souscrit auprès de la compagnie IBIS pour la prochaine échéance annuelle (31/05/2017).

Le copropriétaire ALIDES soumettra à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale une proposition de contrat POLICE INCENDIE, à des conditions plus favorables.

IGB S.A

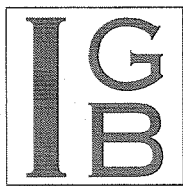
Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles

www.igb.be | info@igb.be

TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525



Real Estate Services
www.igb.be

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

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, les travaux de modernisation de l'ascenseur du bâtiment 33 selon la 5^e possibilité proposée, à savoir le remplacement complet de l'ascenseur pour un budget de 51.769.47 Euros TVAC, par l'entreprise KONE.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 6.052/6.330.

CONTRE : PONTHEU (139) ; DEKERK (139), soit 278/6.330.

ABSTENTION : Néant.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve du bâtiment 33.

b. Isolation des conduits et accessoires en sous-sol suite au rapport négatif de certification PEB

Il est opéré renvoi au point n°15.

L'entreprise TEM a remis offre pour un montant de 1.310,61 Euros TVAC s'agissant de la réparation de l'isolation des tuyauteries en cave et parking suivant l'épaisseur PEB.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, les travaux d'isolation des conduits et accessoires en sous-sol suite au rapport négatif de certification PEB, selon l'offre de la société TEM.

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

c. Rénovation du système de production d'Eau Chaude Sanitaire

L'entreprise TEM ne peut garantir la durée de vie du système de production d'Eau Chaude Sanitaire actuellement en place.

L'entreprise TEM a remis offre pour un montant de 20.063,71 Euros TVAC.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale de la possibilité de devoir commander ces travaux dans l'urgence en cas de panne irrémédiable sur le système de production d'Eau Chaude Sanitaire.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, le principe de la rénovation de la production d'Eau Chaude Sanitaire pour un budget maximum de 20.000,00 Euros TVAC.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de copropriété quant à l'opportunité de commander ces travaux dès lors que le système de production d'eau chaude actuel devrait être remplacé dans l'urgence.

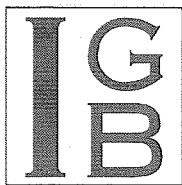
IGB S.A

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

MB
IR



Real Estate Services
www.igb.be

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

POINT 18

A la demande de Monsieur LOPEZ de la OSSA par email en date du 21/03/2016 – Examen et vote concernant les travaux suivants (Vote à la majorité des ¾)

- a. **Opportunité d'entamer des travaux d'isolation sur la façade extérieure arrière donnant sur le parking, compte tenu de problème d'humidité**

Les bâtiment 33 et 35 (7^e et 8^e étage notamment) seraient concernés par des problèmes d'isolation des façades extérieures et ponts thermiques.

Le Syndic fera des recherches quant à l'existence d'une précédente étude réalisée par un expert au niveau de la façade arrière et visitera les appartements concernés.

- b. **Rénovation de la peinture des lignes de démarcation dans le parking souterrain**

Monsieur LOPEZ de la OSSA précise que ce point peut être reporté à une prochaine Assemblée Générale.

POINT 19

Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir – dépenses courantes – frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale (Vote à la majorité absolue)

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés un budget pour l'exercice à venir – dépenses courantes – frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale, s'élevant à la somme de 195.000,00 Euros.

POINT 20

Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds (Vote à la majorité absolue)

- a. **Pour charges courantes**

Sans objet, les charges courantes sont honorées sur la base des frais réels.

- b. **Pour le fonds de roulement**

Le fonds de roulement s'élève à 108.141,20 Euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement, à l'unanimité des présents et représentés.

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

c. Pour le fonds de réserve

Le Syndic informe l'Assemblée que les fonds de réserve des différents blocs s'élèvent au bilan arrêté au 31/12/15 aux montants suivants:

Bloc A-B : 46.535,51 Euros

Bloc C-D : 51.858,39 Euros

Bloc E-F : 28.985,09 Euros

Bloc G-H : 10.579,07 Euros

Bloc I-J : 10.379,92 Euros

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de réserve du bâtiment 31 ne permettra pas d'honorer les factures de mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment par l'entreprise KONE. Le solde des factures KONE à honorer s'élève à la somme de 6.528,77 Euros.

L'Assemblée Générale demande au Syndic de vérifier ces informations.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, des appels de fonds de réserve suivants :

- Bâtiment 31 – Si les sommes figurant au fonds de réserve ne devaient pas suffire pour honorer le paiement du solde restant dû au fournisseur KONE, le Syndic procédera à des appels de fonds trimestriels après concertation avec le Conseil de copropriété.
- Bâtiment 33 – Un appel de fonds de réserve au 4^e trimestre 2016 pour la somme de 3.732,00 Euros
- Bâtiment 35 – Aucun nouvel appel de fonds de réserve

• Annulation de l'appel de fonds de réserve du 3^e trimestre 2015 relatif au bâtiment 31 et 33

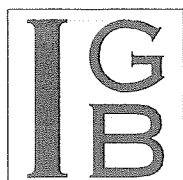
L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, l'annulation de l'appel de fonds de réserve du 3^e Trimestre 2015 relatifs aux bâtiments 31 et 33.

POINT 21

Questions intéressant l'administration de la Copropriété sans effet décisoire

1. Il est rappelé aux nouveaux copropriétaires et aux occupants qu'ils doivent respecter les termes de l'acte de base.
2. Il est rappelé la demande de Madame VANHUIS qui précise que son locataire aurait constaté la présence de souris dans son appartement depuis les travaux des conduites extérieures. Il est demandé au Syndic de prendre des mesures pour lutter contre les souris.

MB
JR




Real Estate Services
www.igb.be

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

3. Le Syndic veillera, dans les meilleurs délais, à demander à l'électricien de réparer le boîtier des communs du bâtiment 31 qui a été bloqué et qui ne permet plus d'éteindre l'éclairage après usage normal. Ce point a été confirmé par la concierge.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21h45.

Julien RELAVE
Pour la I.G.B. s.a.
Syndic


M. Beumier
Président de séance

