

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 EXTRAORDINAIRE DES  
COPROPRIETAIRES**

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

**Date :** jeudi 26/01/2017 à 18H00

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

**Présents :**

PROPRIETAIRES	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	0	144
FABER-SPRUMONT	132	0	0	132
FRANEAU	118	0	118	0
FRITSCH	132	0	132	0
GOBEAUX-BAUVAL	132	0	132	0
HANSEBOUT MAHIAS	14	0	0	14
HARDY-TAELMAN	14	0	0	14
HURFORD	109	0	0	109
IGLESIAS	137	0	137	0
IMMOFRA	123	0	0	123
IND DE DEYGERE	171	0	171	0
KULCAR-SPALJ	118	0	118	0
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	171	0	0

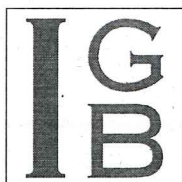
IGB S.A

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

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

SALAZAR GARCIA	125	0	0	125
SANGUINETTI	7	0	0	7
SCHMITZ	14	0	0	14
SIERENS	46	0	0	46
SILON	130	0	130	0
SODEXIMMO	14	0	0	14
TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION	233	233	0	0
TONA-HADJIYIANI	178	0	178	0
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
<b>TOTAL</b>	<b>10000</b>	<b>1496</b>	<b>6490</b>	<b>2014</b>

\*\*\*

### ORDRE DU JOUR

\*\*\*

#### POINT 1

#### Vérification des présences et des procurations.

Les propriétaires présents et représentés sont au nombre de 21 propriétaires présents ou représentés sur 47, totalisant 7.986 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 2.869 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 5.738 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

JR

**POINT 2**

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

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**

**Information concernant l'état de dégradation des terrasses (côté avant et arrière)**

Monsieur BEKE – Architecte, consulté par le copropriétaire ALIDES, est invité à la présente Assemblée Générale et expose le contenu de ses constatations.

Il a constaté un état avancé de dégradation des terrasses.

Il présente à l'Assemblée Générale le budget estimé pour la réalisation des travaux.

Monsieur BEKE et le copropriétaire ALIDES précisent qu'il convient d'envisager ces travaux au plus tôt, pour éviter une augmentation du coût de ces travaux et pour assurer la sécurité de tous.

\*\*\*

**POINT 4**

**Examen et vote concernant la réalisation de travaux de rénovation des terrasses (côté avant et arrière)**

**a) Examen et vote concernant l'acceptation du principe de la réalisation de travaux de rénovation des terrasses (côté avant et arrière) – (Vote à la majorité des  $\frac{3}{4}$ )**

L'Assemblée Générale n'accepte pas, à la majorité des présents et représentés, le principe de la réalisation de travaux de rénovation des terrasses (côté avant et arrière).

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : ALIDES (2.869) ; Indivision de DEYGERE (171), soit 3.040/5.738
- CONTRE : Tous les autres copropriétaires présents et représentés 2.698/5.738.
- ABSTENTION : Néant.



**b) En cas de vote positif au point 4.a, examen et vote concernant la désignation d'un architecte pour la réalisation d'une étude et d'un cahier des charges en vue de la rénovation des terrasses (côté avant et arrière) – (Vote à la majorité absolue)**

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution lors de l'Assemblée Générale ordinaire de 2018.

**POINT 5**

**Situation comptable de la copropriété, au jour de la présente Assemblée Générale**

Le Syndic informe l'Assemblée que les fonds de réserve des différents blocs s'élèvent au bilan arrêté au 30/09/16 aux montants suivants :

Fonds de Réserve Général : 285,52 Euros  
Fonds de Réserve AB (35) : 4.761,95 Euros  
Fonds de réserve CD (33) : - 3.642,75 Euros  
Fonds de réserve EF (31) : 255,20 Euros

\*\*\*

**POINT 6**

**Information concernant la régularisation du permis d'environnement de la copropriété. Examen et vote concernant les éventuelles décisions à prendre (Vote à la majorité absolue)**

Dans le cadre de la rénovation de la chaufferie de la résidence, il convenait de mettre à jour le permis d'environnement de la résidence. Or, à cette occasion, nous avons constaté l'inexistence de permis d'environnement pour la copropriété.

Une visite, en présence de l'IBGE et du chauffagiste TEM, s'est déroulée le 18/05/2016 dans la résidence.

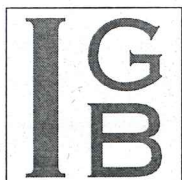
Le 28/11/2015, l'IBGE octroyait un délai de 45 jours à l'ACP SAPHIR pour se mettre en conformité avec la législation applicable en matière de permis d'environnement.

Le Syndic a consulté 3 architectes pour procéder aux démarches nécessaires en vue de la régularisation du permis d'environnement de la copropriété : Messieurs LANTIN, LAMBERT et BARBIER.

En accord avec le Conseil de Copropriété, le Syndic a commandé la mission à l'architecte LAMBERT pour un budget de 1.750,00 Euros HTVA.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, la mission confiée à l'architecte LAMBERT, à savoir la régularisation du permis d'environnement pour un budget de 1.750,00 Euros HTVA.

Cette mission sera financée par les charges courantes.



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 7**

#### **A la demande de Monsieur JANDRI – Technological Crown Innovation sa – Travail et suivi du syndic concernant le chantier de désamiantage du 31 Rue du Saphir**

Monsieur JANDRI expose le contenu de sa demande à l'Assemblée Générale et reproche au Syndic de ne pas avoir suivi le chantier convenablement.

Le Syndic communique les informations suivantes relatives au chantier de désamiantage du bâtiment 31 Rue du Saphir :

La demande de permis de désamiantage et la mission désamiantage de l'ascenseur du bâtiment 35 a été commandée à l'entreprise REDECO en date du 30/10/2015.

Une visite préliminaire en présence de l'IBGE et REDECO s'est tenue en date du 26/11/2015.

Le 22/12/2015, le permis de procéder au désamiantage a été notifié par l'IBGE à REDECO.

Après obtention du permis de l'IBGE, les travaux de désamiantage ont été réalisés entre le 11/01/2016 et le 20/01/2016 par l'entreprise REDECO. Ces travaux ont été réalisés par la création d'un SAS étanche dans le couloir des caves.

Au cours des travaux, la société SGS est venue procéder à des analyses régulières dont les rapports ont été remis à Monsieur JANDRI.

Les produits contenant de l'amiante ont été évacués et éliminés par la société VAN GANSEWINKEL dont l'attestation est également fournie à Monsieur JANDRI.

Le rapport de fin de travaux a été remis au Syndic par l'entreprise REDECO en date du 19/05/2016.

Monsieur JANDRI a été mis en contact direct avec la société REDECO dès le 26/01/2016.

Le Syndic demande à Monsieur JANDRI en vertu de quelle autorisation un compresseur a été placé dans sa cave privative. Monsieur JANDRI s'engage à déplacer son compresseur dans son garage.

\*\*\*

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 19h30.

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

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

M. BEUMIER  
Président de séance

ACP SAPHIR  
N° BCE : 0850202525