



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 : mardi 25/04/2017 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
DE QUIN	130	130	0	0
DEBREMAEKER-ROY	118	0	0	118
DEKERK	139	139	0	0
DELECOSSE/DE BOE	132	0	132	0
DOKTER JONKERS	132	0	0	132
DOMAZETIS	130	0	0	130
DULGER	144	0	144	0
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
I'M FINE	264	0	0	264
IGLESIAS	137	137	0	0
IMMOFRA	123	0	0	123
IND DE DEYGERE	171	0	171	0
INDIVISION VAN HUIS	130	0	130	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

IGB S.A

Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles

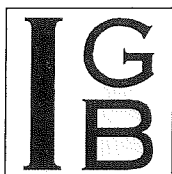
www.igb.be | info@igb.be

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

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

05
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

QUINET-ROELANDT	132	0	0	132
RAHIMPOOR	132	0	132	0
RIANO de ANTONIO	171	0	171	0
SALAZAR GARCIA	125	0	125	0
SANGUINETTI	7	0	0	7
SCHMITZ	14	0	0	14
SIERENS	46	0	0	46
SODEXIMMO	14	0	0	14
TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION	233	0	0	233
TONA-HADJIYIANNI	178	0	178	0
VAKALIS	7	0	0	7
VANNIEUWENHUYZE-DE DEYGERE	7	0	0	7
VANOPDENBOSCH-LOSDYCK	144	0	0	144
VERLY c/o M. BEUMIER	139	139	0	0
WERKMAN	14	0	0	14
TOTAL	10000	823	7057	2120

ORDRE DU JOUR

POINT 1

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

Les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 21 sur 47, totalisant 7.880 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 2.763 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 5.526 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

MS

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 2

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

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

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

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 Générale qu'aucune remarque ne lui a été communiquée.

POINT 4

Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur VANOPDENBOSCH, en sa qualité de Commissaire aux comptes, est absent lors de la présente Assemblée Générale mais a remis son rapport de vérification des comptes qui sera annexé au présent procès-verbal. Il est excusé par l'Assemblée Générale.

Arrivée du copropriétaire TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION (233).

Les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 22 sur 47, totalisant 8.113 quotités sur 10.000.

Pour les votes : Les quotités du copropriétaire ALIDES sont limitées à 2.996 quotités car un propriétaire unique ne peut pas disposer de plus de la moitié des voix des personnes présentes et représentées.

Les quotités totales pour les votes de l'Assemblée s'élèvent à 5.992 quotités.

POINT 5

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 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2014, à défaut d'avoir reçu le bilan arrêté au 31/12/2014.

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

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 6

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.

POINT 7

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 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2015, à défaut d'avoir reçu le bilan arrêté au 31/12/2015.

POINT 8

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

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

POINT 9

Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion à compter du 01/01/2016 au 31/12/2016 et du bilan arrêté au 31/12/2016 (Vote à la majorité absolue)

L'Assemblée Générale n'approuve pas, l'unanimité des présents et représentés, les comptes de gestion à compter du 01/01/2016 au 31/12/2016 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2016, à défaut d'avoir reçu le bilan arrêté au 31/12/2016.

POINT 10

Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2016 au 31/12/2016 (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 01/01/2016 au 31/12/2016.

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

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 résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.759/5.992.

CONTRE : TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION (233), soit 233/5.992.

ABSTENTION : Néant.

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 01/01/2016 au 31/12/2016.

c. Au Syndic

L'Assemblée Générale ne donne décharge pas, à l'unanimité des présents et représentés, au Syndic concernant l'activité durant l'exercice à compter du 01/01/2016 au 31/12/2016.

POINT 11

Examen et vote concernant l'imputation de la prime à la rénovation de chaufferie reçue de l'IBGE pour un montant de 4.660,00 Euros (Vote à la majorité absolue)

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, l'imputation de la prime à la rénovation de chaufferie reçue de l'IBGE pour un montant de 4.660,00 Euros, dans les fonds de réserve respectifs à chacun des bâtiments, selon les quotités appliqués dans le cadre du paiement des travaux de rénovation de la chaufferie.

POINT 12

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 :

- Monsieur BEUMIER
- Monsieur PEETERS, représentant la société ALIDES
- Monsieur VERLY

IGB S.A

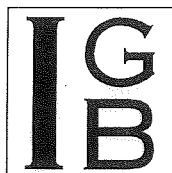
Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles
www.igb.be | info@igb.be
TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

ACP SAPHIR

N° BCE : 0850202525

913

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

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 présentés et représentés, soit 5.620/5.853.

CONTRE : TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION (233) soit 233/5.853.

ABSTENTION : DEKERK (139)

POINT 13

Rapport sur les sinistres en cours

- **Sinistre 17S1047 – Sinistre KONE – Ascenseur Bâtiment 35**

A ce jour la copropriété a été indemnisée, hormis le montant de la TVA qui est en attente de règlement par la Compagnie.

- **Sinistre 17S951 et 17S952 – Infiltrations en caves**

Ces deux sinistres sont liées aux infiltrations au niveau des caves de Madame VAN DEN LANGENBERGH et Madame RAHIMPOOR ou plusieurs origines différentes ont été cernées et réparées. Plusieurs origines engendrent plusieurs franchises. Compte tenu du montant des dommages, le Syndic conseille à l'ACP SAPHIR 27 à 35 de ne pas déclarer ce sinistre pour éviter la prise en charge de ces franchises. Ces deux sinistres demeureront donc à charge de la Copropriété.

- **Sinistre 17S742 – PAGIMMO sa / ALIDES**

Le copropriétaire ALIDES a été indemnisé hormis la TVA pour laquelle aucune facture n'a été transmise au Syndic.

Ce sinistre est en cours de clôture.

ALIDES rappelle que 4 dossiers « sinistres » concernant ALIDES seraient encore ouverts dont le suivi est assuré par Monsieur CAMPENS.

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

a. Information concernant le constat de dommages au niveau du mur d'enceinte séparant la résidence SAPHIR 27 à 35 de la propriété se trouvant Avenue Eugène Plasky 171 à 1030 BRUXELLES. Examen et vote concernant les éventuelles décisions à prendre.

Le locataire du Home a déclaré à la société ALIDES des dégâts au niveau du mur d'enceinte séparant la Résidence SAPHIR 27 à 35 de la propriété se trouvant Avenue Eugène Plasky 171 à 1030 BRUXELLES.

Les dommages constatés, à savoir une fissuration du mur jusque dans les garages de la résidence, pourrait trouver son origine au niveau des racines d'un arbre qui se trouve sur le terrain de l'Avenue Eugène Plasky 171 à 1030 BRUXELLES.

Le Syndic a consulté un Architecte qui a remis offre pour établir un rapport attestant du lien de cause à effet, pour un montant de 425,00 Euros HTVA.

Le Conseil de Copropriété a demandé au Syndic de s'adresser au courtier en assurances afin d'organiser une expertise par l'intermédiaire de la Compagnie d'Assurance de l'immeuble.

Le Syndic, sur les conseils du courtier, a tenté vainement de joindre téléphonique la propriétaire voisine.

Un courrier lui a été adressé afin d'obtenir les coordonnées de la compagnie d'assurance couvrant sa propriété afin d'organiser une expertise contradictoire.

POINT 14

Rapport sur les dossiers contentieux

• **Dossier contentieux en recouvrement de charges impayées – SPALI-KULCAR**

Ce dossier a été confié à Maître VERBRAKEN – Avocat.

En accord avec le Conseil de Copropriété une demande de règlement pour solde de tout compte (charges arrêtées au 4^e T 2016) a été adressée au représentant des copropriétaires débiteurs à hauteur de 7.150,00 Euros, couvrant ainsi les frais de gestion et honoraires d'avocats.

Maître VERBRAKEN nous informe ce jour avoir reçu un paiement de 7.150,00 Euros qu'il rétrocède à la copropriété.

• **Dossier contentieux en recouvrement de charges impayées – CORTES HUENS**

Ce dossier a été confié à Maître VERBRAKEN – Avocat.

La citation en justice va être lancée à l'encontre des copropriétaires débiteurs.

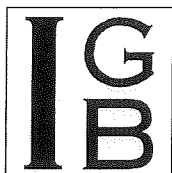
IGB S.A

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

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 copropriétaire CORTES HUENS conteste les créances dues.

Le Syndic demande à l'ancien propriétaire CORTES HUENS de prendre contact directement avec l'avocat de la résidence – Maître Laurent VERBRAKEN.

POINT 15

Examen et vote pour l'installation de calorimètres et compteurs d'eau à radiofréquence

(vote à la majorité des ¾)

Monsieur SMEKENS de la société ISTA est présent lors de l'Assemblée Générale pour expliquer la situation existante, présenter l'offre ci-dessous et répondre aux interrogations des copropriétaires.

Il est demandé au Syndic de faire déplacer la date de relevé par ISTA, des compteurs d'eau et calorimètres, prévue le 04/05/2017, laquelle a été annoncée trop tardivement.

ISTA a remis les offres suivantes :

- Offre de location
 - Calorimètre 5,90 Euros HTVA / Unité / An
 - Compteur d'EF 11,36 Euros HTVA / Unité / An
 - Compteur d'EC 11,36 Euros HTVA / Unité / An
- Offre de vente – En remplacement des compteurs entre le HOME et la Résidence
 - Compteur à ultrasons 583,05 Euros HTVA
 - Forfait Installation 352,36 Euros HTVA

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, la fourniture et le placement de calorimètres et compteurs d'eau à radiofréquence, à condition qu'ISTA accepte d'adapter son offre à hauteur du prix de l'exercice 2016.

L'Assemblée Générale n'accepte pas, à la majorité des présents et représentés, le placement de compteur à ultrasons.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 2.996/5.992.

CONTRE : ALIDES (2.996), soit 2.996/5.992.

ABSTENTION : Néant.

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

JR

POINT 16

A la demande du copropriétaire ALIDES - Examen et vote concernant la réalisation de travaux de rénovation des terrasses

Le copropriétaire ALIDES expose l'objet de sa demande à l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

a. Examen et vote concernant l'acceptation du principe de la réalisation de travaux de rénovation des terrasses (Vote à la majorité des ¾)

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, le principe de la réalisation des travaux de rénovation des terrasses de la résidence SAPHIR 27 à 35.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.122/5.992.

CONTRE : PONTHEIU (139) ; DELECOSSE/DE BOE (132) ; TONA-HADJIYIANNI (178), RIANO de ANTONIO (171) ; DE BACKER (118) ; FRITSCH (132), soit 870/5.992.

ABSTENTION : Néant.

b. En cas de vote positif au point 16.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 et vote concernant le timing à suivre pour la rénovation des terrasses (Vote à la majorité absolue)

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, la désignation d'un architecte pour la réalisation d'une étude et l'établissement d'un cahier des charges en vue de la rénovation des terrasses (avant et arrière) et donne mandat au Conseil de Copropriété quant au choix de l'architecte retenu.

Dès que le cahier des charges aura été élaboré et les entreprises consultées, une Assemblée Générale Extraordinaire devra être convoquée.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.122/5.992.

CONTRE : PONTHEIU (139) ; DELECOSSE/DE BOE (132) ; TONA-HADJIYIANNI (178), RIANO de ANTONIO (171) ; DE BACKER (118) ; FRITSCH (132) soit 870/5.992.

ABSTENTION : Néant.

Ce travail sera financé par le fonds de réserve.

Handwritten signature



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

- c. En cas de vote négatif au point 16.a, examen et vote concernant l'acceptation de la réalisation de travaux de rénovation des terrasses des bâtiments 27 et 29, par leur unique propriétaire, à ses frais exclusifs. En cas d'acceptation, le propriétaire des bâtiments 27 et 29 ne participera pas aux frais de rénovation des terrasses des bâtiments 31, 33 et 35, le jour où cette rénovation sera décidée, si ce n'est à hauteur de ses quotités relatives aux lots dont il est propriétaire dans lesdits bâtiments et sans que le coût par quotité sera plus élevé que le coût par quotité pour la rénovation des terrasses de bâtiments 27 et 29 (Vote à la majorité des 4/5)

Sans objet compte tenu du vote précédent.

- d. En cas de vote positif au point 16.c, le propriétaire des bâtiments 27 et 29 veillera à désigner un architecte qui sera chargé d'établir une étude et un cahier des charges. Une fois ce cahier des charges établi, une nouvelle assemblée générale sera convoquée. Les travaux envisagés devront être approuvés par l'assemblée générale à la majorité des ¾ des voix, préalablement à leur réalisation, et ce nonobstant le fait que le propriétaire des bâtiments 27 et 29 les réalise à ses frais exclusifs (Vote à la majorité absolue)

Sans objet compte tenu du vote précédent.

POINT 17

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. Mise en conformité des installations électriques des parties communes, dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement de la résidence

L'entreprise VAN GHELUWE a remis les offres suivantes :

- Bâtiment 35 – 2.325 ,00 Euros HTVA
- Bâtiment 33 – 2.325,00 Euros HTVA
- Bâtiment 31 – 2.410,00 Euros HTVA

L'entreprise ELECTROFREDDY a remis les offres suivantes :

- Bâtiment 35 – 1.744,16 Euros HTVA
- Bâtiment 33 – 1.650,92 Euros HTVA
- Bâtiment 31 – 1.579,94 Euros HTVA

L'entreprise la DATCHA n'a pas répondu malgré plusieurs relances.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, la réalisation de travaux de mise en conformité électrique des parties communes des bâtiments 27, 29, 31, 33 et 35 pour un budget de 9.000,00 Euros HTVA, dans le cadre du permis d'environnement de la résidence, et donne mandat au Conseil de Copropriété pour choisir l'entreprise retenue.

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

043
JK



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 seront financés par le fonds de réserve.

b. Curage détartrage et maintenance des colonnes communes et réseaux de canalisations souterrains communs

Suite aux différentes interventions en parties communes de la résidence notamment dans le cadre de sinistre, l'entreprise CURABEL a recommandé un curage détartrage par technologie haute fréquence des colonnes de décharges (Eaux Usées / Eaux Vannes), des collecteurs et sterfputs du parking, comprenant une inspection caméra des réseaux traités.

A l'issue de ce travail, il est recommandé une maintenance annuelle des colonnes de décharge, des réseaux souterrains et le nettoyage des sterfputs et siphons de sol (sous-sol).

L'entreprise CURABEL a remis les offres suivantes :

- Curage détartrage 7.125,00 Euros HTVA
- Maintenance annuelle 1.395,00 Euros HTVA

Le Syndic a interrogé les entreprises suivantes qui n'ont pas répondu à ce jour :

- CURNET
- DBB SERVICES

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, la réalisation de travaux de curage détartrage par technologie haute fréquence des colonnes de décharges (Eaux Usées / Eaux Vannes), des collecteurs et sterfputs du parking, comprenant une inspection caméra des réseaux traités, pour un budget de 7.125,00 Euros HTVA et donne mandat au Conseil de Copropriété quant au choix de l'entreprise retenue.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

L'Assemblée Générale demande le report de la résolution relative à la maintenance annuelle des colonnes de décharge, des réseaux souterrains et le nettoyage des sterfputs et siphons de sol (sous-sol).

POINT 18

Information concernant la résiliation de la Police Incendie auprès de la Compagnie IBIS en accord avec le Conseil de Copropriété, suite à la résolution n°17 de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 14/04/2016. Examen et vote concernant la souscription d'une nouvelle Police Incendie (Vote à la majorité absolue)

A la demande du Conseil de Copropriété et afin d'éviter la reconduction du contrat d'assurance - Police Incendie de l'immeuble dans ses conditions actuelles, le Syndic a résilié ledit contrat souscrit auprès de la Compagnie IBIS.

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

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

Le copropriétaire ALIDES a soumis une offre concurrente sur la base de laquelle le Syndic a consulté le courtier en assurances de l'immeuble.

Celui-ci a alors remis la nouvelle offre de la Compagnie IBIS pour un montant annuel de 7.154,00 Euros, comprenant :

- Octroi des garanties étendues (tous risques sauf)
- Abandon de recours contre les locataires
- Garanties accessoires à concurrence de 100%
- Franchise légale (environ 250,00 Euros)

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, la signature d'un nouveau contrat POLICE INCENDIE aux conditions ci-dessus, avec la compagnie d'assurance IBIS.

POINT 19

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**

Monsieur LOPEZ de la OSSA fait part de l'objet de sa demande à l'Assemblée Générale.

Le Syndic prendra rendez-vous avec Monsieur de la OSSA (Etage 3) pour procéder aux constatations nécessaires et proposer des solutions. Le Syndic commandera une recherche de l'origine de ce désordre.

Le copropriétaire se trouvant à l'étage supérieur serait FABER-SPRUMONT.

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

Les entreprises suivantes ont remis offre :

- | | |
|---------------------|---------------------|
| • TRAFIROAD | 4.013,60 Euros HTVA |
| • RIVEZ | 2.370,00 Euros HTVA |
| • DECOR ENTREPRISES | 3.450,00 Euros HTVA |

L'Assemblée Générale reporte ce point lors d'une prochaine Assemblée Générale.
Il est demandé au Syndic de s'assurer du nettoyage du sol des garages.

MR
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 20

Examen et vote pour l'approbation de la commande des travaux de désamiantage de l'ascenseur du bâtiment 31 réalisés par l'entreprise REDECO, en urgence dans le cadre des travaux de modernisation dudit ascenseur, avec l'accord du Conseil de Copropriété et financement par le fonds de réserve (Examen et vote à la majorité des ¾)

Monsieur JANDRI demande au Syndic de joindre copie de sa lettre recommandée du 18/03/2017, ce que l'Assemblée Générale accepte.

Le Syndic se réserve le droit de joindre un courrier en réponse.

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, la commande des travaux de désamiantage de l'ascenseur du bâtiment 31 réalisés par l'entreprise REDECO, en urgence dans le cadre des travaux de modernisation dudit ascenseur, avec l'accord du Conseil de Copropriété et le financement de cette dépense par le fonds de réserve du bâtiment 31.

Le résultat du vote est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.759/5.992.

CONTRE : TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION (233), soit 233/5.992.

ABSTENTION : Néant.

POINT 21

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 195.000,00 Euros.

POINT 22

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 au 31/12/16 à 108141,20 Euros.

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

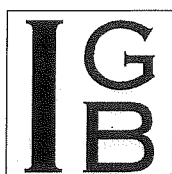
IGB S.A

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

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

c. Pour le fonds de réserve

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, que le surplus relatif aux travaux de chaufferie à hauteur de 4.946,64 Euros soit alloué aux différents fonds de réserve de chacun des bâtiments.

Le Syndic informe l'Assemblée que les fonds de réserve des différents blocs s'élèvent au bilan arrêté au 31/12/16 aux montants suivants:

Bloc A-B : 4.764,09 Euros
Bloc C-D : 10.492,90 Euros
Bloc E-F : 1.847,59 Euros
Bloc G-H : 10.592,04 Euros
Bloc I-J : 10.392,88 Euros
Chaufferie : 4.946,64 Euros

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

- Bâtiment 31 – 225,00 Euros par Trimestre
- Bâtiment 33 – 225,00 Euros par Trimestre
- Bâtiment 35 – 300,00 Euros par Trimestre

POINT 23

Questions intéressant l'administration de la Copropriété sans effet décisoire

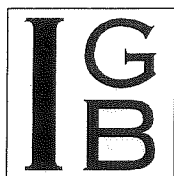
1. Le copropriétaire DELCOSSE demande le placement de conteneurs orange. L'Assemblée Générale recommande l'initiative personnelle et l'utilisation de sacs oranges par chacun des résidents qui le souhaiteraient.
2. L'Assemblée Générale demande au Syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale le nettoyage de la balance des « *anciens* » propriétaires.
3. Monsieur JANDRI demande l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale le remboursement de son solde créditeur. L'Assemblée Générale décidera du principe de remboursement ou non, en cas de solde de compte copropriétaire créditeur, lequel s'imposera à tous les copropriétaires.
4. Il est demandé à chacun des copropriétaires de répondre à la consultation du Syndic relative au recensement des caves, en faisant référence à son acte d'achat. Chaque copropriétaire ayant déjà répondu à la consultation devra adresser une copie de son acte d'achat au Syndic (sm@igb.be).

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

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

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21h10.

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

M. BEUMIER
Président de séance

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

Chers copropriétaires,

Tout d'abord, je tenais à m'excuser de ne pas avoir pu être physiquement présent à l'assemblée générale tenue ce jour.

Vous trouverez ci-après une synthèse écrite de ce que j'ai observé, analysé et vérifié au cours du dernier exercice :

1. Ma mission

Comme les années précédentes, je me suis rendu dans les bureaux d'IGB afin de m'assurer que l'encodage des documents était effectué correctement (montant, application de la TVA, double emploi...). Madame Iglesias a quant à elle brillamment vérifié l'allocation des dépenses aux bons immeubles.

2. Compte de régularisation

Le principal élément qui faisait notamment l'objet de contestation et empêchant l'approbation des comptes aux 31/12/2014 et 31/12/2015 concernait le compte de régularisation (#499001- A REGULARISER) qui s'élevait à 17.943,94 € et qui a été ramené à 3.470,51 €.

Vous trouverez, ci-après, le détail de ce compte tel qu'indiqué en 2014 par Madame Ohmann :

Suite de la vérification du compte à régulariser :

- 9155,88 € : il s'agit de factures qui ont été encodées au cours du 2T2011 et dont on a dû demander le transfert sur le trimestre suivant. La comptabilité a passé une écriture globale de ces factures (voir onglet 2011-06-30) pour les « annuler » et a mis la contrepartie chez le fournisseur copropriété. Mais au 3T2011, ces factures n'ont pas été imputées dans le décompte de charges. Et ce montant est resté dans le fournisseur copropriété jusqu'au 30/06/2013. En bref ce sont des charges de 2011 qui n'ont pas été imputées aux copropriétaires mais qui ont été payées. Il faut soit les imputer dans le prochain décompte aux copropriétaires, soit les imputer en fonds de réserve...
- 2605,94 € enregistrés le 21/08/2013 : il s'agit de l'apurement des écritures qui se trouvaient dans le compte 400900 contentieux (les écritures dans ce compte dataient de 2006). Il s'agit de différents copropriétaires n'ayant pas payé leurs charges à l'époque (voir onglet dans mon fichier Excel). A priori il devrait y avoir une décision d'AG qui dit que ces montants sont à passer en pertes et profits étant donné que la copropriété ne les récupérera pas. Comme il s'agit d'écritures de 2006, il faut proposer de les imputer dans le fonds de réserve (car les copropriétaires actuels ne comprendraient pas de payer pour le passé).
- 6047,04 enregistrés le 31/12/2013 : il s'agit de l'apurement du compte fournisseurs Ista Compteurs. J'ai reconstitué l'historique de ce fournisseur (voir onglet dans mon fichier Excel) et le problème date de septembre 2006... Je n'ai aucun moyen de reconstituer exactement ce qui s'est passé. Donc je propose là aussi de les imputer dans le fonds de réserve.

Il faudrait informer le conseil de gérance et le vérificateur aux comptes. Avoir leur accord. Le faire. Puis faire valider par l'AG ces mouvements (d'autant que comme tu as eu l'AG hier, si ce n'est pas fait assez rapidement, on risque d'oublier...).

Il reste 193,55 € à expliquer... Mais c'est une succession de plein de montants différents qui sont des apurements de fournisseurs et de comptes bilanciaux différents. A passer dans les charges ou à passer en fonds de réserve.

Notez que 2.045,42 € concerne une facture OTIS facturée et malheureusement payée à tort (Otis n'étant plus notre prestataire de service attitré pour les ascenseurs). A charge d'IGB de régler cela et de récupérer le montant si cela n'a pas encore été fait.

Afin de solder définitivement les reliquats de ce compte (hormis le montant de 2.045,42 €), je propose de compenser celui-ci avec le compte #120400 - INDEMN.S/RETARD PAIEMENT qui s'élève actuellement à 3.299,92 €

3. Indemnités pour retard de paiement

Comme vous l'aurez peut-être constaté, nous avons fait appliquer des intérêts de retard (3% de la somme restant due) afin de pénaliser les mauvais payeurs. Les montants récoltés viennent alimenter le compte #120400 - INDEMN.S/RETARD PAIEMENT. Veuillez noter que nous avons été plus souples que ce qui avait été décidé à l'époque par l'assemblée générale. En effet, la clause pénale conventionnelle n'a encore jamais été appliquée.

4. Relation avec IGB

- Des honoraires facturés par maître De Foy semblent être relatifs à un potentiel litige entre IGB et Alides et par conséquent, ils n'auraient pas dû être facturés à la copropriété. Je n'ai à ce jour pas obtenu de réponse claire à ce sujet. En outre, aucun membre du conseil de gestion n'a été sollicité au préalable. Monsieur Peeters m'a confirmé qu'Alides n'était pas au courant du contenu de cette demande.

- La facture d'OTIS (ancien ascensoriste) dont mention au point 2 ci-dessus n'aurait jamais dû être payée. Nous espérons qu'IGB a déjà fait le nécessaire afin de recouvrer ce montant.

- Le décompte du 4ème trimestre 2016 a été envoyé sans validation finale des membres du conseil de copropriété et du commissaire. Je demande à IGB que cela ne se reproduise plus à l'avenir.

- Dans le cadre du nettoyage des comptes, il avait été demandé à IGB de laisser tomber un trimestre d'honoraires. Je vous confirme que ceci a bien eu lieu au cours de l'exercice écoulé soit un gain d'environ 4.217,40 € pour la copropriété.

5. Fonds de réserve

Suite aux travaux d'ascenseur, les fonds de réserves sont au plus bas (détail ci-dessous).

120400	INDEMN.S/RETARD PAIEMENT	D	0.00	3299.92
160000	FDRS - RESERVE BLOC A-B	R	0.00	4764.09
160100	FDRS - RESERVE BLOC C-D	R	0.00	10492.90
160200	FDRS - RESERVE BLOC E-F	R	0.00	1847.59
160300	FDRS - RESERVE BLOC G-H	R	0.00	10592.04
160400	FDRS - RESERVE BLOC I-J	R	0.00	10392.88
160600	FDRS - CHAUFFERIE	D	0.00	4946.64

Je propose que le surplus relatif aux travaux de chaufferie (montant des dépenses inférieur aux provisions - surplus de 4.946,64 €) soit alloué aux différents fonds de réserve et ce, en utilisant la répartition la plus appropriée (au prorata de la participation de chaque bloc).

Je propose que la prime de 4.660,00 € reçue de l'IBGE dans le cadre de ces mêmes travaux (cf. point 11 de l'ordre du jour) soit également allouée aux différents fonds de réserve en utilisant la répartition la plus appropriée.

6. Approbation des comptes de gestion et du bilan

Les manquements constatés dans les comptes de 2014 et 2015 ont majoritairement été corrigés au cours du dernier exercice. Les erreurs reprises au bilan dataient essentiellement d'exercices antérieurs encore.

Sur base de ce que j'ai reçu comme documentation et informations, j'estime que le bilan reflète correctement la situation actuelle de l'ACP Saphir.

Les comptes de gestion comportaient des erreurs dans la mesure où ils ont été envoyés sans l'accord des différents intervenants du conseil de gestion et du commissaire. Ces erreurs devraient être corrigées au cours du 1er trimestre 2017 (E.a. : TVA sur facture Kone, erreurs d'imputation reportées par Alides).

A nouveau, ni le bilan ni les comptes de gestion définitifs et devant être approuvés n'ont été transmis avec la convocation à l'assemblée générale.

7. Nettoyage de la balance des occupants

Je confirme qu'il serait opportun de nettoyer la balance des occupants en transférant les soldes irrécupérables ou non réclamés en fonds de roulement ou dans le fonds de réserve des blocs concernés.

8. Candidature commissaire

Si vous le souhaitez et si personne d'autre ne brigue le poste de commissaire, je me porte volontaire pour assurer la bonne tenue des comptes de 2017.

9. Travaux de rénovation des terrasses

Bien que cela ne fasse peut-être pas partie de la mission qui m'a été confiée, je souhaiterais tout de même vous fait part de mon avis sur le point 16 repris à l'ordre du jour. Je ne vois évidemment aucun inconvénient à ce que la société Alides réalise des travaux de rénovation de terrasses individuellement pour les bâtiments 27 et 29. Toutefois, la clause selon laquelle la société Alides ne participera aux coûts de rénovation qu'à hauteur de ses quotités (logique) et sans que le coût par quotité soit plus élevé que le coût pour la rénovation des bâtiments 27 et 29 me semble exagérée.

En effet, nous ne savons déjà pas dans quel délai ces travaux seront réalisés (le coût de la vie aujourd'hui ne sera pas le même que dans 5 ou 10 ans). Il faut donc que cette clause ait au minimum une limite dans le temps.

Ensuite, il faut que les travaux effectués soient strictement identiques. Ici encore, rénover des terrasses ayant un âge N risque d'être moins coûteux que de rénover des terrasses ayant un âge N+X années de vie supplémentaire.

10. Remerciements

Je tiens pour finir à remercier les personnes du service comptabilité pour leur disponibilité ainsi que l'ensemble des membres du conseil de copropriété et Madame Iglesias pour les heures passées au bénéfice de l'ensemble des propriétaires et occupants !

11. Contact

Je reste disponible (par téléphone) toute la soirée pour répondre à toutes les questions que vous auriez au sujet de mon rapport ou sur tout autre point repris à l'ordre du jour.

Je vous souhaite une assemblée aussi agréable que possible et une bonne soirée.

Cordialement,

Cédric Vanopdenbosch
0470 64 48 10
cedric.vanopdenbosch@gmail.com

21 MARS 2017

17

12

Lettre recommandée

Bruxelles le 18/03/17

CONCERNE POINT 7 DU PROCES-VERBALE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 26/01/2017

Permettez moi de vous faire la remarque de lire a haute voix ce que vous notez dans votre rapport durant une assemble générale,juste pour être d'accords sur ce qui a été dit et sur ce qui ai écrit

Pourriez-vous Detailler les remarques et conclusions suite de votre visite préliminaire en présence d'IBGE et REDECO en date du 26/11/2015, ainsi que les non des personnes présent

Vous préciser que Monsieur Jandri a été mis en contact direct avec la société REDECO dès le 26/01/2016 ; pour quelle raison vous m'avez contacté et avez-vous la preuve, email .ou bien juste pour vous innocente, et vous déchargez de votre responsabilité

Vous préciser de la création du sas étanche dans le couloir des caves, savez-vous que la disposition des sas n'est pas conforme au permis de l'ibge.

Le sas matériel ne devrait pas se trouver côté cage escalier et de ce fait du même côté de ma cave.

Étanche, surement pas, car le matériel amiante passe par ce sas pour être stocké dans la locale poubelle .voire rapport milieu poussiéreux

La société SGS est venue procéder à des analyses, savez-vous que suivant le permis de l'ibge des mesures de l'air sur chaque palier était demande et obligatoire

Les questions se posent pourquoi le devis de REDECO n'est pas détaillé suivant le permis IBGE

Pourquoi il n'y a pas eu un maître d'ouvrage si vous n'êtes pas capable de suivre un chantier aussi sensible, et que plusieurs intervenant sur le chantier KONE +REDECO

Pourquoi REDECO a tardé de fournir son rapport, pourtant les mesures de l'air sont fournies par SGS dans les 24 h, pire encore les mesures de l'eau arrivent encore plus tardivement

Pourquoi vous avez payé REDECO avant de recevoir le rapport

Pourquoi vous avez refusé de me recevoir, vous n'avez rien fait pour éclaircir une situation ambiguë.

Toute porte à croire vous étiez complice avec REDECO pour cacher la vérité.

Je vous ai demandé une réunion extraordinaire le 09/05/2016vous m'avez refusé
Je vous ai demandé le dossier complet du désamiantage date le 03/05/2016... vous m'avez refusé
Vous étiez indifférent et insouciant

Je vous demande encore une fois de me faire parvenir le dossier de désamiantage

Les devis

Assemblée extra ordinaire

14

Qui a pris la décision de choisir REDECO
Les expertises et recommandations

Afin pour revenir à votre demande de quelle autorisation un compresseur a été placé dans sa cave
privatif.

Je me pose la question avez-vous le droit de me demander cette autorisation, ou bien suite au litige
qui nous oppose vous venez maintenant après 30 ans d'installation l'histoire de ce compresseur.

Plus grave encore le compresseur n'était pas à l'ordre du jour.

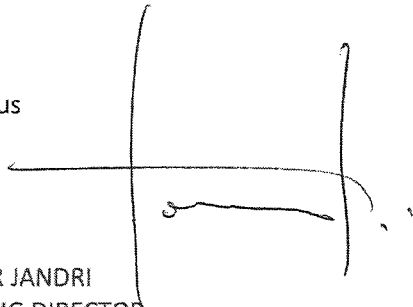
Pas de plaintes des voisins de mon immeuble.

Tous porte à croire vous étiez contre moi, voire l'histoire de fuite dans la cave du voisin pour laquelle
vous m'avez harcelé depuis 2 ans et finalement vous découvrez que vous faites erreur

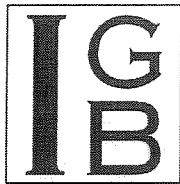
Le problème ne vient pas de chez moi.

Un compresseur qui se trouve dans ma cave privative voire votre courrier juin 2016 impossible à
déplacé dans mon garage, installation qui va compromettre le débit d'air du compresseur avec
conséquence sur mon travail.

Bien à vous



DR SAMIR JANDRI
MANAGING DIRECTOR
TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION S.A
31 RUE DU SAPHIR
1030 BRUSSELS
BELGIUM
www.tcidental.com
TEL +3227348565
MOB +32475263026



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

DR Samir Jandri
Managing Director
Technological Crown Innovation S.A.
Rue du Saphir, 31
1030 Bruxelles

RECOMMANDE

Bruxelles, le 27 mars 2017

Concerne: ACP "SAPHIR" – votre courrier recommandé du 18 mars 2017.

Cher Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre courrier recommandé reçu le 21 mars 2017.

Nous réfutons l'ensemble de vos déclarations et de vos fabulations.

Nous ne manquons pas de transmettre copie de votre courrier à la société REDECO.

Nous vous rappelons que nous avons constitué un dossier de pièces qui est à votre disposition pour consultation en nos bureaux, sur rendez-vous.

Enfin, concernant l'existence de votre compresseur dans votre cave privative, nous vous informons avoir reçu au moins une plainte d'un résident concernant le bruit qu'il occasionne.

Nous prenons compte de l'impossibilité de déplacer le compresseur dans votre garage et en informons le Conseil de Copropriété.

Afin de limiter la gêne occasionnée il semble préférable que la porte de votre cave soit verrouillée.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

J. RELAVE
Pour IGB sa
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