



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

Date : mardi 24/04/2018 à 18h00

Lieu : salle polyvalente, rue Colonel Bourg 127-129 (niveau – 1) à 1140 Bruxelles

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 : MISE EN PLACE DE LA SÉANCE**

a. Vérification des présences et des procurations

Les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 21 sur 49, totalisant 7.619 quotités sur 10.000.

« ... 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 2.502 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 5.004 quotités.

b. Election d'un(e) Président(e) de séance

L'Assemblée élit, à l'unanimité des présents et représentés, Monsieur/Madame BEUMIER en qualité de Président de séance.

Vote 1.b. (50%) : Election d'un(e) Président(e) de séance

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

c. Election d'un(e) Secrétaire de séance

L'Assemblée élit, à l'unanimité des présents et représentés, le syndic comme secrétaire de séance.

Vote 1.c. (50%) : Election d'un(e) secrétaire

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

d. Election d'un ou plusieurs scrutateurs

Pas de candidature

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

Monsieur Vanopdenbosch, en sa qualité de Commissaire aux Comptes, fait son rapport de vérification des comptes.

Remarque sur les comptes :

1. Nettoyage des anciens copropriétaires
2. Le problème des consommations d'eau pour les copropriétaires non présents au moment de ce problème ont été nettoyé
3. Reste à nettoyer le problème du fournisseur Electrabel de 2003

L'ASSEMBLÉE REMERCIE SES COMMISSAIRES

➤ **3: EXAMEN ET VOTE POUR L'APPROBATION DES COMPTES DE GESTION À COMPTER DU 01/01/2017 AU 31/12/2017 ET APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Vote 3 (50%) : Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2017.

L'assemblée demande de joindre le bilan à la convocation

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

a. Remboursement du solde de M. JANDRI

Le propriétaire Technological Crown Innovation présente un solde créiteur de 411,02€, qui correspond au solde de son décompte T4/2017. Tous les autres montants ont été payés.

Vote 3a (50%) : Accord de l'assemblée pour le remboursement de 411,02€ à Technological Crown Innovation et les autres soldes créditeurs à la demande.

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

b. Nettoyage de la balance copropriétaire

Après les nettoyages des anciens comptes copropriétaires (compte 417000), il reste un solde débiteur de 615,19€ qu'il conviendrait de solder. Le syndic propose de passer ce montant en charge courante sur l'exercice 2018.

Vote 3b (50%) : Accord de l'assemblée pour passer le solde du compte anciens propriétaires (417000) d'un montant de 615,19€ en charge courante sur l'exercice 2018.



Voir liste en annexe

c. Nettoyage de la balance

Nettoyage par le commissaire aux comptes de plusieurs copropriétaires et du problème décompte eau. Le problème Electrabel reste à régler.

Vote 3b (50%) : Accord de l'assemblé sur ce nettoyage

Voir tableau de vote en annexe

➤ **4 : EXAMENS ET VOTES POUR LES DÉCHARGES CONCERNANT L'ACTIVITÉ DURANT DU 01/01/2017 AU 31/12/2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Au Conseil de Copropriété

M. Beumier fait un rapport d'activité sur les activités de l'exercice du conseil de copropriété.

Vote 4.a. (50%) : Décharge au Conseil de Copropriété (Monsieur Beumier, Monsieur Peeters représentant la société ALIDES et Monsieur Verly) pour l'exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017:

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

b. Au Commissaire aux comptes

Vote 4.b. (50%) : Décharge au Commissaire aux Comptes (Monsieur Vanopdenbosch) pour l'exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017:

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

c. Au Syndic

Un copropriétaire signale que les travaux prennent trop de temps à être fait.

Vote 4.c. (50%) : Décharge au Syndic pour l'exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017:

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
XX %	XX %	Rejeté

➤ **5 : EXAMENS ET VOTES POUR LES NOMINATIONS (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Vote 5.a. (50%) : Election de Madame Iglesias Beatriz, Monsieur Beumier, Monsieur Peeters représentant la société ALIDES et Monsieur Verly en tant que membre(s) 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

Monsieur Vanopdenbosch informe l'assemblé qui ne peut accorder qu'un temps limité à sa mission



Vote 5.b. (50%) : Election de Monsieur Vanopdenbosch en tant que Commissaire aux Comptes pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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

c. SYNDIC (RECONDUCTION DU CONTRAT IGB)

Fin du contrat IGB au 30/06/2018

IGB s'occupera de la convocation d'une assemblée générale extraordinaire

Vote 5.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)
0%	100 %	Rejeté

➤ **6 : RAPPORT SUR LES SINISTRES EN COURS**

- a. Sinistre 017S002 (et compte 499500) : Dégâts des eaux (ALIDES/ Mr Mairiaux (occupant) - VAN DEN LANGENBERGH)

Les recherches, déclaration et réparations ont été fait.
Le solde des charges est de 1.145,05€, nous avons reçu un remboursement de 1.230,41€. Le dossier est clôturé. La différence est un montant pas pris en charge par l'assurance et des pertes indirectes.
- b. Sinistre 017S1047 : Dégâts ascenseur suite à travaux électriques. 2016
Un montant de charge reste en attente pour 74.17€
- c. Autre sinistre en cours d'ouverture à l'assurance :
 - Ecoulement en sous-sol du 27-29 : le dossier est en cours d'ouverture ; les travaux seront fait par M. Slock.
 - Ecoulement dans la cave 39 : Curabel annonce une ouverture nécessaire dans maximum 3 appartements.

➤ **7 : RAPPORT SUR LES CONTENTIEUX EN COURS : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT LES DÉCISIONS À PRENDRE DANS LE CADRE DE CES PROCÉDURES CONTENTIEUSES**

- a. Dossier Cortes da Encarnacao – Huens : Recouvrement de charge
Jugement reçu le 21/02/2018, M. Encarnacao a été condamné à payer. Madame Huens a fait valoir l'argument de la prescription et le juge a statué en sa faveur sur ce point.
La copropriété récupérera donc 823,51€ à majorer des intérêts judiciaires.
Monsieur Cortes bénéficie de la faculté d'apurer cette somme par des versements mensuels de 100 Euros.
Me VERBRAKEN conseille de ne pas faire appel de cette décision. Ce litige est donc clôturé.
- b. Dossier recouvrement de charge Faber – Sprumont : Recouvrement de charge
Madame Sprumont paye 50% des charges, Monsieur Faber ne paye pas. Vue les problèmes en perspective Madame Sprumont propose une solution en amiable et se propose de régler le principal pour le 01/05/2018 (et donc pas les frais supplémentaires.)

Vote 7b (50%) : Solution en amiable proposée par Madame Sprumont

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

➤ **8: PROCÉDURE DE RECOUVREMENT DE CRÉANCES (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Néant

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

Société	Domaine d'activité
IGB	Syndic
Total-Lampiris	Fournisseur d'énergie
Clean & Co	Remplacement Nettoyage
Bxl Propreté	Conteneurs
Otis	Ascenseur
Kone	Ascenseur
Hydrobru	Fournisseur d'eau
Cassiman sels	Fournisseur de sel
Portomatic	Entretien porte de garage
Sicli	Extincteurs
Tem	Entretien chauffage
Ista	Compteurs d'eau
Generali	Assurance
Verbraken	Avocat
Brison Chantal	Concierge
Lambert G.	Architect dossier IBGE
Cottonniers	Architect dossier terrasses

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

Néant

➤ **11 : EXAMEN ET VOTE POUR LA SOUSCRIPTION AU CONTRAT CADRE D'IGB POUR LA FOURNITURE D'ÉNERGIE (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Néant

➤ **12 : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT L'IMPUTATION EN CHARGES PRIVATIVES DES HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES PRÉVUS PAR LE CONTRAT DE SYNDIC LORSQUE LE FAIT GÉNÉRATEUR NE SE PRÉSENTE QUE DU CHEF DE LA VOLONTÉ D'UN DES COPROPRIÉTAIRES (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Néant

➤ **13 : ASSURANCES :**



a. Souscription d'une RC conseil de copropriété (vote à la majorité absolue)

Cette assurance couvre la responsabilité contractuelle et extracontractuelle qui pourrait incomber aux membres du conseil de copropriété dans l'exercice de leur mandat, en ce compris le président de séance et le commissaire aux comptes (dans le cadre où son mandat n'est pas exécuté en tant que professionnel du chiffre).

Quelques exemples :

- Oubli de transmettre le rapport semestriel aux copropriétaires ;
- Contrôle imparfait de la mission du syndic ;
- ...

La prime annuelle de cette couverture s'élève à 75€

Vote 13.a. (50%) : Souscrire une police d'Assurance Responsabilité Civile pour le Conseil de Copropriété auprès d'Allianz.

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

b. Souscription d'une protection juridique (vote à la majorité absolue)

Le syndic propose à l'Assemblée Générale un contrat d'assurance juridique pour 1.252,60 €/an en version de base et 1.966,60 €/an en version étendue. Cette assurance couvre, non seulement, les frais de contre-expertise en cas de sinistre incendie, mais aussi tous les litiges contractuels relevant de travaux (exemples : étanchéité, mise en conformité d'ascenseur...) ainsi que tous les litiges avec les corps de métier, le droit du travail et social (couvertures contrat d'entretien : ascenseur, nettoyage...) ainsi que des garanties uniques comme le recours civil, la défense pénale, l'assistance au recouvrement de charges communes (ce dernier point est proposé dans la version étendue).

Reporté

➤ **14 : RÈGLEMENT DE TRAVAIL DE LA CONCIERGE, INFORMATION ET VOTE (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Pour rappel, tout employeur doit avoir un Règlement de Travail pour encadrer les prestations de son employé.

Vote 14 : Rédaction du Règlement de Travail.

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

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

a. Arbre d'une propriété voisine qui endommage un mur de l'immeuble

L'arbre en question a été planté trop près de la limite du terrain par son propriétaire. Cela implique aujourd'hui des soucis avec ses racines. Le propriétaire de l'arbre refuse de payer les frais liés à l'abatage même s'il accepte l'abatage au frais de la résidence Saphir. L'assurance de la résidence nous confirme que ce point n'est pas couvert.

Trois questions restent donc en suspend à ce jour :

1. Paiement des frais d'abatage du/des arbres qui pose problème
2. Remise en état des murs endommagés
3. Démarrage d'une procédure juridique



Vote 15.a. (75%) : Commencer un litige contre le voisin pour l'abatage de l'arbre et les dommages causés.

Pour	Contre	Résultat (75 %)
100 %	0 %	Approuvé

b. Suivis des travaux terrasses pour 2019-2020 (architecte M. Cottenier)

M. Cottenier a été informé des décisions de l'assemblée générale et nous fera parvenir une proposition de planning pour les interventions.

c. Avancement du permis d'environnement (architecte M. Lambert)

M. Lambert nous informe que le dossier a été perdu à l'IBGE (envoi colis), une nouvelle version a été envoyée en recommandé. Nous attendons donc la réponse finale de l'IBGE sur le dossier.

Electro Freddy nous confirme que les raccordements équivalents pour le gaz, l'eau et le chauffage ont été effectués dans le cadre des travaux pour les entrées 31-33-35.

d. Remise en état du sol du rez du 33 devant l'ascenseur (demande de M. Ponthieu)

Sans objet

➤ **16: EXAMEN ET VOTE POUR LE BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

La comptabilité est en frais réel.

Vote 16 (50%) : Budget annuel de 180.000 EUR

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

➤ **17 : EXAMEN ET VOTE POUR LES APPELS DE PROVISIONS ET DE FONDS (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. POUR LE FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement de la copropriété est actuellement de 108.141,20 EUR. Le syndic signale que 5/12 du budget correspond à 75.000 EUR. Il conseille de ne pas modifier le Fonds de Roulement qui est donc suffisant.

Vote 17.a. (50%) : Ne pas modifier le fonds de roulement

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

b. POUR LE FONDS DE RÉSERVE

Le syndic signale que les fonds de réserve de la copropriété au 31/12/17 sont de 15.600,98€ :

Conformément à la décision de l'assemblée du 25/01/2018 les appels suivants sont maintenus
Bâtiment AB (35)



A partir du T1/2018 appel de 11.556€ par trimestre pendant 5 trimestres
Bâtiment CD (33)
Appel de 2.000€ le 01/02/2018
Des appels de 10.206€/trimestre à compter du T1/2018 pendant 5 trimestres
Bâtiment EF (31)
Un appel de 1.500€ le 01/02/2018
Des appels de 10.476€/trimestre à compter du T1/2018 pendant 5 trimestres
Bâtiment GH (29) et IJ (27)
Le propriétaire décide de ne pas alimenter le fonds de réserve

Vote 17.b. (50%) : Vote pour conservation des appels comme dévidé le 25/01/2018.

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

➤ **18 : 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).**

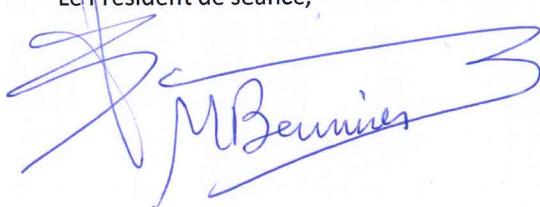
Sans objet

➤ **19 : QUESTIONS INTÉRESSANT L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ SANS EFFET DÉCISOIRE**

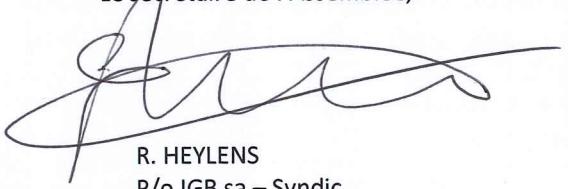
1. Dégât important dans la cabine d'ascenseur du 31. Tache sur le sol et l'inox qui ne part pas. Le syndic verra s'il est possible de nettoyer les taches ou à défaut demandera un devis pour une remise en état à l'ascensoriste.
2. Explication à rechercher sur le compteur d'eau dans le garage coté home

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21h03.

Le Président de séance,



Le secrétaire de l'Assemblée,



R. HEYLENS
P/o IGB sa – Syndic



Double quorum non atteint mais plus que 75% des quotités présentes ou représentées

Quotité Présentes ou représentées:	7619/10000	76,19%
Propri. présents ou représentés:	21/49	42,86%

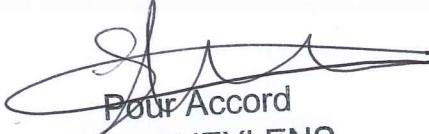
Total des Quotités pour les votes

5004

ID	Copropriétaire	Quotités	Présent	Représ. Par	Quotités Présences	Quotités Votes	Clé Générale					
							Vote 1 50%	Vote 2 50%	Vote 3C 75%	Vote 3B 50%	Vote 4C 50%	Vote 5C 50%
1 ALIDES		5117	x		5117	2502			p	p		c
2 ALSTEEN		14			0	0						
3 ANDRZEJCZAK WOJCIECH - BALAFOUTI VAS		171	x		171	171						
4 ARRANZ MARTIN		7	x		7	7			p	p		c
5 BEUMIER MARC		139	x		139	139			p	p		c
6 D'AGUANNO - SANGUINETTI		14			0	0						
7 DE BACKER VINCENT		118			0	0						
8 DE DEYGERE INDIVISION *		171			0	0						
9 DE QUIN		130	x		130	130			p	p		c
10 DEBREMAEKER - ROY		118			0	0						
11 DEKERIK JEAN-YVES		139	x		139	139					c	c
12 DOKTER JONKERS		132			0	0						
13 DOMAZETIS VASILIOS		130	x		130	130			p	p		c
14 DULGER		144			0	0						
15 FABER - SPRUMONT		132			0	0						
16 FRANEAU		118	22		118	118			p	p		c
17 FRITSCH		132	9		132	132			p	c	c	c
18 GOBEAUX-BAUVAL		132	x		132	132			p	p		c
19 HANSEBOUT MATHIAS PAUL		14			0	0						
20 HARDY - TAELEMAN		14			0	0						
21 HURFORD DARCY		109			0	0						
22 IGLESIAS BEATRIZ		137	x		137	137			p	p		c
23 I'M FINE SPRL		264			0	0						
24 IMMOFRA		123			0	0						
25 KULCAR-SPALI C/O MTRE DEBROUX		118			0	0						
26 LENOIR C/O MME LENOIR		7			0	0						
27 LEVEUGLE JEAN		14			0	0						
28 LOPEZ DE LA OSSA DAVID		139	x		139	139			p	p		
29 NANEVA CHRISTINA		139			0	0						
30 PAGIMMO C/O MR FRANCOIS-XAVIER PAGE		146			0	0						
31 PAGIMMO C/O URBAIN PAUL		14			0	0						
32 PINTUS		118			0	0						
33 PONTHIEU HERVÉ		139	11		139	139					c	c
34 QUINET - ROELANDT JEAN-LOUIS		132	46		132	132			p	p		c
35 RAHIMPOOR AZITA		132	22		132	132			p	p		c
36 RIANO DE ANTONIO SONIA		171	x		171	171			p	p		c
37 SALAZAR GARCIA - HEREMBAS		125	x		125	125			p	p		c
38 SANGUINETTI ANTONELLA		7			0	0						
39 SCHMITZ MARC (017)		14			0	0						
40 SIERENS DAVID		46			0	0						
41 SODEXIMMO		14	47		14	14			p	p		c
42 TECHNOLOGICAL CROWN INNOVATION		233			0	0						
43 VAKALIS ALEXANDRA (017)		7			0	0						
44 VAN HUIS INDIVISION		130			0	0						
45 VANNIEUWENHUYZE - DE DEYGERE		7			0	0						
46 VANOPDENBOSCH - LOSDYCK		144	x		144	144			p	p		c
47 VERLY YVES-GEORGES C/O MR. BEUMIER		139	x		139	139			p	p		c
48 WAUTHIER AURÉLIEN - GODEFROID CORALI		132	x		132	132						
49 WERKMAN		14			0	0						

Total: 10000

Pour:	0	0	4423	4291	0	0
Contre:	0	0	0	132	410	4562
Résultat:			100%	97%	0%	0%


Pour Accord
Robert HEYLENS

MR