

**Monsieur BOLLIANDI Bernard**  
Rue Lossignol 8  
1401 BAULERS NIVELLES

## **Convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire**

Réf AA/11699 - - DESCHANEL 113 Avenue Paul Deschanel 113 - 1030 SCHAERBEEK

Bruxelles, le mercredi 4 novembre 2015

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Etant donné que le quorum n'a pas été atteint lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29/10/2015 nous vous prions de bien vouloir assister à l'**Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires** qui se tiendra :

**le jeudi 21 janvier 2016 à 18:00**

**Chez BEGIA, Rue Colonel Bourg, 127 à 1140 Bruxelles**

L'ordre du jour est identique à celui de l'Assemblée Générale Statutaire qui n'a pas pu se tenir. Tous les documents ayant permis de dresser l'ordre du jour ci-joint sont consultables au bureau du syndic pendant les jours et heures ouvrables en prenant rendez-vous au préalable.

**Cette seconde Assemblée Générale pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.**

Si vous ne pouviez être présent à l'Assemblée Générale, il est important que vous vous fassiez représenter par un mandataire de votre choix au moyen de la procuration ci-jointe.

**Il est rappelé que nul ne peut accepter plus de trois procurations, SAUF SI le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants ne dépasse pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots et que le Syndic ne peut être désigné mandataire.**

Les propriétaires sont invités à faire connaître au syndic leurs observations relatives aux parties communes ou celles de la personne occupant leur bien en vertu d'un droit personnel ou réel (locataires, etc.) et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée, par écrit, au moins cinq jours avant l'Assemblée.

Veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

T. Soetaert  
pour le Syndic BEGIA sa

**Association des Copropriétaires  
RESIDENCE Pierre LOTI**  
Avenue Paul Deschanel 113 à 1030 Bruxelles

Syndic : BEGIA  
Rue Colonel Bourg, 127 Bte 13  
1140 Bruxelles

ACP Résidence Pierre LOTI

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

**Objet : Assemblée générale ordinaire 2<sup>ème</sup> séance - Copropriété Résidence Pierre LOTI**

Etant donné que le quorum n'a pas été atteint lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 octobre 2015, nous vous prions de bien vouloir assister en seconde séance, à l'Assemblée Générale Ordinaire 2<sup>ème</sup> séance qui se tiendra le :

**Jeudi 21 janvier 2016 à 18 H**

Dans les bureaux de BEGIA, rue Colonel Bourg 127 à 1140 EVERE

Cette seconde Assemblée pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. Son ordre du jour sera identique à celui de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 octobre 2015 qui n'a pas pu se tenir et comportera les points suivants :

**1. Contrôle des présences et ouverture de l'assemblée par le syndic**

*appel de fonds.*

**ORDRE DU JOUR :**

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale (syndic)
3. Comptes – exposé de la situation par Mr WALKIERS, commissaire aux comptes
  - Approbation des comptes de l'exercice 2014/2015
  - approbation du bilan au 30 juin 2015
  - réadaptation éventuelle du fonds de roulement *pour réservé de points que le Comptable va modifier. pas besoin de réadopter (charges courantes)*
4. – clause de pénalité
5. Décharge :
  - au commissaire aux comptes *oui*
  - au syndic. *oui*
6. Etat des procédures judiciaires en cours – néant *trottoir effondré à cause du voisin 115 → dans divers*
7. Travaux à effectuer
  - mise en conformité de l'ascenseur - 2 choses .. habillage-plinthes + rapport officiel = ce n'est pas terminé
  - ravalement de la façade avant, réparations maçonneries, peinture des châssis, terrasses et ferronneries, 12.000€ HTVA
  - remplacement de la chaudière et du brûleur par une chaudière au gaz – nécessité de procéder préalablement à un audit énergétique (coût +/- 3.000,00 €)
  - contrôle de la présence d'amiante dans les communs de l'immeuble
8. Disposition à prendre en matière de finances communes
  - budget *pas de modification*
  - fonds de réserve *14.073 €* - ~~14.000 €~~ - *2000 € solde ascenseur*
  - fonds ascenseur
9. Rapport des contrats de fournitures
  - Hydrobru – fourniture d'eau
  - Electrabel – fourniture d'électricité
  - Techem - relevé des calorimètres.
  - Fly – entretien des communs
  - KONE – entretien de l'ascenseur
  - FORTIS AG - assurance incendie
  - SENECA – entretien de la chaudière
  - Syndic BEGIA – gestion copropriété
10. Dispositions prévues au code civil qui modifient les règlements de copropriété :
  - fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle (2<sup>ème</sup> quinzaine d'octobre ou avance à la 1<sup>ère</sup> quinzaine d'octobre)

## Procuration



\*56\*6218\*48\*#410BOLLIANDIBER

Je soussigné **Monsieur BOLLIANDI Bernard,**

propriétaire du ou des lots : **4D Appartement de la résidence DESCHANEL 113 Avenue Paul Deschanel 113 à SCHAEERBEEK,**

possédant 10/135 quotités de la copropriété

déclare donner tous pouvoirs à (**attention : ne pas donner procuration au Syndic**)

.....  
.....  
(Nom et adresse du mandataire)

à l'effet de me (ou de nous) représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires qui se tiendra le jeudi 21 janvier 2016 avec l'ordre du jour fixé dans la convocation :

prendre part à toutes les délibérations, votes ou scrutins,  
voter également toutes autres mesures qui pourraient être soumises à ladite Assemblée,  
me substituer et généralement exercer tous les droits conférés aux copropriétaires, permettant de l'approuver.

Aux effets ci-dessus, signer tous émargements, registres, procès verbaux, et faire en général, tout ce qui sera nécessaire en mes lieu et place pour l'exécution du présent mandat.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

le mandataire

Dater, signer précédé de la mention  
"bon pour pouvoir"

Dater, signer précédé de la mention  
"bon pour acceptation de pouvoir"

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE «PIERRE LOTI»**  
**Avenue Paul Deschanel 113 à 1030 BRUXELLES**

**PROCES-VERBAL DE CARENCE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU**  
**jeudi 29 OCTOBRE 2015**

**OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L' A.G.O.**

Les Copropriétaires de la Résidence « Pierre Loti » sont réunis le jeudi 29 octobre 2015. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h15 dans les bureaux de Begia, Rue Colonel Bourg 127 à 1140 BRUXELLES.

Le syndic signale que Madame Adam a pris sa retraite au niveau du syndic et que Monsieur Soetaert (BEGIA/IGB) reprend la gestion des immeubles dans la continuité de Madame Adam.

**C ORDRE DU JOUR.**

**1. Contrôle des présences et ouverture de l'Assemblée par le Syndic**  
Cette assemblée a été convoquée le 8 octobre 2015.

**LISTE DES PRESENCES.**

La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.

La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des Assemblées Générales.

**PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.**

L'Assemblée est constituée de 3 propriétaires présents ou représentés sur 12. Ils constituent ensemble 30/135<sup>e</sup> des quotités votives.

Aucun membre de l'Assemblée ne dispose de plus de trois procurations et de plus de la moitié des quotités votives.

**C Le double quorum requis par la nouvelle législation sur les Copropriétés n'est donc pas atteint.**

Dans ces conditions, l'Assemblée ne peut pas statuer valablement, ni délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

Une nouvelle convocation sera adressée aux Copropriétaires, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. Aucun quorum ne sera requis pour que la 2<sup>e</sup> séance d'Assemblée Générale puisse se tenir valablement.

Fait à Bruxelles, le 4 novembre 2015.

Pour le Syndic Begia – Thomas SOETAERT

*Chers Copropriétaires,*

*Suite à la nouvelle loi sur les copropriétés, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2010, je vous prie de bien vouloir compléter le formulaire ci-dessous et me le retourner dûment signé en cas d'accord.*

## AUTORISATION DE CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES PAR COURRIER SIMPLE

Je soussigné :

NOM .....

Prénom.....

Adresse : rue/av..... N° ..... bte.....

Code postal ..... Localité.....

Tél ..... Fax ..... GSM.....

Propriétaire dans l'immeuble situé résidence Pierre Loti, av Paul Deschanel 113 à 1030 Bruxelles  
Appartement..... Garage N° .....

(N.B. : si le bien est propriété d'époux, les deux époux voudront bien signer le présent document en donnant leurs deux identités.

Si le bien est divisé entre un ou plusieurs usufruitiers et nu-propriétaires, ceux-ci voudront bien désigner un mandataire conformément à l'art. 577-6 § 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> alinéa)

Marque mon accord pour que les convocations d'assemblées me soient transmises à l'avenir par courrier simple et non par lettre recommandée.

(N.B. les frais administratifs et postaux par voie recommandée qui en découlent, d'un montant de 15 € TTC, seront portés en compte des propriétaires qui souhaitent continuer à recevoir les convocations par lettre recommandée, comme le prévoit la loi).

*Original à renvoyer par poste à  
Syndic : BEGIA  
Rue Colonel Bourg, 127 Bte13  
1140 Bruxelles*

Date

Signature. (Lu et approuvé)

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE «Pierre LOTI»**  
Avenue Paul Deschanel, 113 à 1030 BRUXELLES

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU**  
**JEUDI 29 octobre 2015**  
**21/01/16**

**OUVERTURE OFFICIELLE, DATE ET LIEU DE L'A.G.O.**

Les copropriétaires de la résidence Pierre Loti sont réunis le jeudi 21 janvier 2016. L'ouverture officielle de la séance s'est faite à 18h chez IGB, rue Colonel Bourg, 127 à 1140 BRUXELLES.

Etant donné que le quorum n'a pas été atteint lors de l'Assemblée Générale du 29 octobre 2015, cette seconde Assemblée pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

Le syndic signale que Madame Adam a pris sa retraite au niveau du syndic et que Monsieur Soetaert (BEGLA/IGB) reprend la gestion des immeubles dans la continuité de Madame Adam.

**C Contrôle des présences et ouverture de l'assemblée par le Syndic.**

**CONVOCATION.**

Cette assemblée a été convoquée le 4 novembre 2015, conformément à la législation en vigueur.

**LISTE DES PRESENCES.**

La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.

La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des assemblées générales.

**PROCURATIONS ET QUOTITES VOTIVES.**

Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de la moitié des quotités votives.

L'assemblée est constituée de 6 propriétaires présents ou représentés sur 12. Ils constituent ensemble 70/135èmes des quotités votives.

**ORDRE DU JOUR.**

**2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée générale (syndic)**

Monsieur LAVIGNE est nommée présidente de l'assemblée générale.

Le syndic, Monsieur Soetaert, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.

**3. Comptes - exposé de la situation (2014/2015) par Monsieur WALCKIERS, commissaire aux comptes**

Le rapport de Monsieur WALCKIERS ainsi que ses propositions ont été transmises à tous les copropriétaires par courrier.

Monsieur WALCKIERS propose de varier les appels de fonds entre les différents trimestres pour plus de clarté dans les paiements. Il est demandé au comptable de respecter les délais pour l'envoi des appels.

Le syndic communique les coordonnées du comptable : [kn@igb.be](mailto:kn@igb.be)

**Approbation des comptes de l'exercice 2014/2015.**

Le vote ramène :

Pour : 100 % sous réserve des remarques de Monsieur WALCKIERS

Contre :

Abstention :

- *Ravalement de la façade avant, réparations maçonneries, peinture des châssis, terrasses et ferronneries*

Le point avait également fait l'objet d'un report pour en débattre à la présente assemblée.  
Pour rappel, deux offres de prix s'élevaient à en 2012 à :

	Echaf	Nettoyage	Hydrofuge	Peint ferr	rép joints	TOTAL htva
Antoniou	2.875	4.600	805	1380	2.070	11.730 €
Europa	2.600	5.750	1.518	1710	2.625	20.326 €

Peinture des châssis 4.080 €.

L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés de reporter le point.

C

- *Remplacement de la chaudière et du brûleur par une chaudière au gaz- nécessité de procéder préalablement à un audit énergétique (coût +/- 3.000€)*

Le remplacement de la chaudière nécessite de procéder préalablement à un audit énergétique (examen de tous les appartements, superficie, simple ou double vitrage) et s'élève à la somme de +/- 3.000,00 €. Il va sans dire que le remplacement de la chaudière s'accompagne de l'obligation de placement de vannes thermostatiques sur tous les radiateurs et d'un désamiantage de la chaufferie.

Pour rappel, la société SENEC avait remis une proposition de remplacement de la chaudière compte tenu de l'impossibilité de régler le brûleur et dont le coût était de l'ordre de 15.000,00 €.

L'assemblée décide à l'unanimité des présents son accord pour procéder à cet audit énergétique et demande également 3 devis pour le remplacement de la chaudière.

- *Contrôle de la présence d'amiante dans les parties communes de l'immeuble*

Le syndic est tenu de faire établir par un bureau spécialisé un inventaire amiante. En effet, la copropriété peut être tenue responsable en cas de présence d'amiante dans le bâtiment, s'agissant d'un danger pour la santé lorsque des particules sont en suspension dans l'air et peuvent être inhalées (l'amiante se retrouve par exemple dans les isolants, en chaufferie (calorifuge), dans les joints des portes des chaudières, portes palier des ascenseurs, dans le bardage, dans les gaines de ventilation, gaines vidéodures, dans les plaquettes de frein des ascenseurs, dans les panneaux ondulés etc..). L'obligation pour le syndic est donc de faire procéder à un contrôle dont le coût est de l'ordre de 800,00 €, et de faire 'encapsuler' l'amiante existante, soit en la protégeant par un coffrage, soit en l'enrobant, ou en l'éliminant par une entreprise agréée.

L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés donne son accord sur ce point.

## 8. Disposition à prendre en matière de finances communes

### Provisions budgétaires 2015/2016

Le budget provisionnel est arrêté à la somme de 25.500,00 €

Il est retenu les appels suivants

01/07/2015 6.500,00 €

01/10/2015 6.500,00 €

01/01/2016 6.300,00 €

01/04/2016 6.200,00 €



*Abstention :*

*A l'unanimité des présents et représentés, le syndic est réélu.*

### **13. Communication des points demandés par les copropriétaires – Divers**

*-L'assemblée signale que le trottoir devant l'immeuble s'affaisse et donc de l'eau s'accumule lors de grosse pluie. Le syndic prendra contact avec la commune afin de voir si une réparation est possible.*

*-L'assemblée signale également que la porte des caves est défectueuses, apparemment l'interrupteur est cassée, il faudrait donc procéder à sa réparation.*

*-Madame Sperber signale un problème avec la plomberie de l'immeuble. Le syndic prendra contact avec un plombier afin de faire le point sur ses problèmes de refoulement. Monsieur Boliandi souhaite être présent lors de la venue du plombier.*

*C l'assemblée signale que la porte d'entrée ne ferme plus correctement, il manquerait un élément au niveau de la porte pour la fermer correctement. Le syndic prendra contact avec une société afin de régler ce problème.*

*-Il est rappelé aux occupants que les caves ne sont pas des déchèteries et qu'il est interdit de laisser ses poubelles dans les caves de l'immeuble.*

*-Il est rappelé aux occupants qu'il est interdit de fermer la porte d'entrée à clé pour des règles de sécurités (incendie,...) Le syndic demandera le placement d'un système de fermeture sans clés à l'intérieur (style bouton à tourner).*

### **14. Communication des demandes 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 confirme qu'il n'a reçu aucune question ou remarque de la part d'un locataire.*

### **15. Rédaction et signature du procès-verbal**

*Conformément à la législation sur les copropriétés, le présent procès-verbal est lu par le syndic et signé par le président de séance, le secrétaire et tous les copropriétaires étant encore présents à ce moment. Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été traités et/ou votés, le président de l'assemblée générale lève la séance à 19h30'.*