



Real Estate Services
www.igb.be

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 « PIERRE LOTI »
Avenue Paul Deschanel, 113 à 1030 Bruxelles

Date : 21/11/2017 à 18h00

Lieu : chez IGB sa, rue Colonel Bourg 127-129 (1er étage) 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 7 sur 12, totalisant 80 quotités sur 135.

Le double quorum étant 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).

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

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

c. **Election d'un(e) Secrétaire**

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

d. **Situation financière de la Copropriété et rapport du Commissaire aux Comptes.**

Monsieur LAGNEAU DE B.C.G, en sa qualité de Commissaire aux Comptes, a remis son rapport de vérification des comptes qui est **annexé** au présent procès-verbal.

Celui-ci est communiqué aux présents et représentés.

L'assemblée demande également des précisions quant aux soldes reportés dans le compte fond de réserve en page 4.

➤ **2 : EXAMEN ET VOTE POUR L'APPROBATION DES COMPTES DE GESTION À COMPTER DU 01/07/2016 AU 30/06/2017 ET APPROBATION DU BILAN AU 30/06/2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE).**

Vote 2 (50%) : Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 30/06/2017 sous réserve des remarques émises dans le rapport de Monsieur Lagneau.

L'assemblée souhaite que Monsieur Lagneau s'explique également lors de la prochaine assemblée générale sur l'année 2016/2017.

Les comptes de l'année 206/2017 seront donc approuvés lors de la prochaine assemblée générale.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
0/80	80/80	Abstention

➤ **3 : EXAMENS ET VOTES POUR LES DÉCHARGES CONCERNANT L'ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2016/2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Au Conseil de Copropriété

Néant

b. Au Commissaire aux comptes

Vote 3.b. (50%) : Décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2016/2017:

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
0/80	80/80	Abstention

c. Au Syndic

Vote 3.c. (50%) : Décharge au Syndic pour l'exercice 2016/2017:

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
0/80	80/80	Abstention

➤ **4 : EXAMENS ET VOTES POUR LES NOMINATIONS**

a. Conseil de Copropriété

Néant

b. Commissaire aux comptes

Vote 4.b. (50%) : Election de Monsieur Lagneau de B.C.G sc sprl en tant que Commissaire aux Comptes pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

c. Syndic

Vote 4.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.

L'assemblée mandate Madame Mussche et Monsieur Bolliandi pour signer le nouveau contrat.

L'assemblée demande que le contrat soit envoyé par courrier à tout le monde afin que remarques soient faites si nécessaire.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

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

- a. Sinistre Madame Sperber/Birdino : en cours
- b. Sinistre Monsieur Ozgur : en cours

➤ **6 : ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE (ARTICLE 577-8-14 DU CODE CIVIL)**

- Hydrobru – fourniture d’eau
- Electrabel – fourniture d’électricité
- Techem Caloribel – relevé des compteurs
- Fly - nettoyage des communs
- Kone - maintenance de l’ascenseur
- Fortis AG - assurance incendie
- SENEK – entretien de la chaudière
- Syndic IGB – gestion copropriété.

L’assemblée signale que le nettoyage pourrait être amélioré et également faire attention à ce que les escaliers et la cabine ascenseurs soient bien nettoyé (1x par semaine).

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

- a. Ravalement de la façade avant, réparations maçonnerie, 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 €.

Vote 7.a. (75%) : L’assemblée décide à l’unanimité des présents et représentés de reporter le point.

Pour	Contre	Résultat (75 %)
0/80	80/80	abstention

Le point sera reporté lors de la prochaine assemblée générale.

- b. Remplacement de la chaudière et du brûleur par une chaudière au gaz – audit énergétique.

- Suite à la réception de l’audit énergétique de l’immeuble, il avait été demandé d’avancer sur ce point, le syndic a donc demandé une offre à la société T4M pour avancer dans ce dossier et obtenir un cahier des charges pour le remplacement de la chaudière.

➤ **T4m fait 3 propositions :**

1. La proposition de budget pour la réalisation de la mission partie 1 (cahier des charges + appels d’offres) est de : 2485€ HTVA
2. Proposition de taux horaire pour la réalisation de la mission partie 2 (suivi technique + réception), avec un maximum de 22 heures de suivi est de : 85€HTVA/heure

3. Proposition de budget pour la réalisation de la mission partie 3 (réception PEB) est de : 405€ HTVA

Vote 7.b. (75%) : l'assemblée ne souhaite pas passer par la société T4M et demande au syndic 3 devis sur base de l'audit énergétique qui a été établi pour une chaudière à condensation ou pas.

Pour	Contre	Résultat (75 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

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

a. Pour charges courantes

Le budget provisionnel est arrêté à la somme de 23.000€ (identique à l'année dernière).

Vote 8.a (50%) : Porter les appels de fonds pour charges courantes comme suit :

-01/07/2017 : 6500 €
 -01/10/2017 : 6500€
 -01/01/2018 : 6300€
 -01/04/2018 : 3700 €

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

b. Pour le fonds de roulement

Le fonds de roulement de la copropriété était de 8.000,00 EUR au 30/06/2017.

Vote 8.b. (50%) : Ne pas modifier le fonds de roulement

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

c. Pour le fonds de réserve

Le syndic signale que le fonds de réserve de la copropriété était de 4.955,88 EUR au 30/06/2017.

Vote 8.c. (50%) : Porter les appels de fonds de réserve à 5000 EUR / Trimestre à partir du prochain trimestre.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

Le syndic rappelle qu'il est nécessaire de bien distinguer le fond de roulement et le fond de réserve et qu'il ne faut pas payer sur un seul compte les deux appels.

Pour rappel, voici les deux numéros de compte de la copropriété :

FOND DE RESERVE : BE26 0882 5439 5629

FOND DE ROULEMENT : BE37 0688 9400 0628

➤ **9: 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).**

Néant

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

1. Réglementation des boîtes aux lettres de l'immeuble. Le syndic avancera sur le point et demandera également à la commune de Schaerbeek si cela est autorisé.
2. L'assemblée demande une solution afin que les occupants ne puissent plus fermer la porte d'entrée à double tour. Le syndic demandera à un serrurier de trouver une solution.
3. Demander des devis pour une isolation de la façade arrière.
4. Madame Crespo demande qu'on remplace le nom dans la parlophonie (Milano-Milanova : numéro 4) en A.CRESPO. Le syndic se renseignera sur la manière de fonctionnement pour remplacer les noms.
5. Apparemment, le problème de porte au 3^{ème} est toujours présent, le syndic contactera à nouveau la société RENSONNET.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 20h30.

Le Président de séance,



Le secrétaire de l'Assemblée,



T. Soetaert
P/o IGB sa – Syndic