



**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 DECARENCE  
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « PIERRE LOTTI »  
Avenue Paul Deschanel, 113 à 1030 Bruxelles**

**Date** : mardi 08/04/2019 à 18h00

**Lieu** : chez IGB rue Colonel Bourg, 127 à 1030 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 5 sur 12, totalisant 50 quotités sur 135.

Le double quorum pas nécessaire, 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).

Les quotités totales pour les votes de l'Assemblée s'élèvent à 50 quotités.

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

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

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

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

➤ **2 : EXAMEN ET VOTE POUR L'APPROBATION DES COMPTES DE GESTION À COMPTER DU 01/07/2017 AU 30/06/2018 ET APPROBATION DU BILAN AU 30/06/2018 (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

**Vote 2 (50%)** : Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/07/2017 au 30/06/2018 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 30/06/2018.

L'assemblée générale décide que le commissaire aux comptes soit présent à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Il est demandé au syndic de publier les comptes de l'exercice en cours en même temps que la convocation de la réunion.

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

➤ **3 : EXAMENS ET VOTES POUR LES DÉCHARGES CONCERNANT L'ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2017/2018 (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Au Conseil de Copropriété

Ce point n'ayant pas fait l'objet d'un vote

b. Au Commissaire aux comptes

**Vote 3.b. (50%)** : Décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2018 :

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

c. Au Syndic

**Vote 3.c. (50%)** : Décharge au Syndic pour l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2018 :

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

➤ **4 : EXAMENS ET VOTES POUR LES NOMINATIONS (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Conseil de Copropriété

**Vote 4.a. (75%)** : L'assemblée générale décide de ne pas constituer le conseil de copropriété.

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

b. Commissaire aux comptes

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

Election de Monsieur Lagneau de B.C.G. en tant que Commissaire aux comptes pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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

c. Reconduction du Syndic

Le gestionnaire informe la copropriété qu'IGB S.A. a été racheté par TREVI SERVICES

**Vote 5.c. (50%)** : Election de Trevi en tant que Syndic pour un nouveau mandat couvrant la période allant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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

Il est demandé au syndic d'indiquer les noms des personnes à qui ils envoient les courriels pour des informations concernant l'ensemble des copropriétaires.

Il est demandé au syndic de clôturer l'ensemble des dossiers ouverts avant la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut, le mandat de syndic sera mis en jeu.

- L'approbation des deux derniers exercices
- Clôture du dossier chaudière et du brûleur par une chaudière au gaz
- Faire vérifier l'état de l'électricité des communs

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

- a. Mme Sperber : canalisation verticale :
- b. Toiture dégâts appartement dernier étage.

➤ **6 : RAPPORT SUR LES CONTENTIEUX EN COURS : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT LES DÉCISIONS À PRENDRE DANS LE CADRE DE CES PROCÉDURES CONTENTIEUSES (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

➤

Il est demandé au syndic de trouver les informations concernant un contentieux ouvert au nom de Janique DENDOCKER suite à un sinistre d'origine privatif que la copropriété a dû payer la franchise.

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

Société	Tâche
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
Senec	Entretien de la chaudière
Syndic TREVI	Gestion de la copropriété

Il est fait part à l'assemblée l'état générale de nettoyage de l'immeuble par le fournisseur FLY.

Il est demandé au syndic de passer à l'occasion prendre l'index de consommation d'eau d'immeuble.

Il est rappelé au syndic de noter les numéros des boîtes aux lettres. Mme Sperber transmettra au syndic les numéros des boîtes.

Il est demandé au syndic de trouver une solution afin de supprimer la possibilité de defaermer la porte d'entrée principale à clé

➤ **8 : 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 :

Ce point n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Il est demandé au syndic de venir à l'immeuble pour faire un état complet des communs concernant des petits travaux de finition des communs après la mise en conformité de l'ascenseur.

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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale d'où le syndic à l'obligation de présenter les offres pour qu'une décision soit prise.

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

➤ **9 : EXAMEN ET VOTE POUR LE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/07/2018 AU 30/06/2019 (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

**Vote 9 (50%)** : Budget annuel sera à l'identique de l'exercice précédent.

Pour	Contre	Résultat (50 %)
50%	0%	Approuvé

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

a. Pour charges courantes

**Vote 10.a. (50%)** : Porter les appels de fonds pour charges courantes à l'identique de l'exercice précédent.

Pour	Contre	Résultat (50 %)
50%	0%	Approuvé

b. Pour le fonds de roulement

Le fonds de roulement de la copropriété est actuellement de 8.000 EUR.

**Vote 10.b. (50%)** : Ne pas modifier le fonds.

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

c. Pour le fonds de réserve

Il est demandé de mettre à jour la comptabilité de l'immeuble avant de continuer les provisions de fonds de réserve

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

➤ **11 : RAPPEL DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :**

- Le dépôt sauvage dans les caves et le local des compteurs est strictement interdit
- Le syndic signal qu'il doit être au courant de l'arrivée d'un nouveau locataire, les coordonnées doivent être envoyé par la propriétaire et que la demande de plaquette nominative doit elle aussi être faite auprès du syndic

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

Le Président de séance,  
Madame CRESPO

A. Crespo

Le secrétaire de l'Assemblée,



Aimé KPEMOU