

GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 5 Février 2013

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

RESIDENCE SAINT-EXUPERY - Pavillon 8
Sise 85 avenue des Anciens Combattants à 1140 Evere
Numéro d'entreprise 0.850.153.629

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES **TENUE EN DATE DU MARDI 5 Février 2013 à 19h00** **En la salle de réunion de l'Epiphanie – rue de Genève 470b à 1140 Evere**

1. Ouverture de séance par le président du conseil de copropriété.

L'assemblée est ouverte à 19h20 par le soussigné

2. Validité de l'assemblée.

50 propriétaires sur 66 sont présents ou valablement représentés et réunissent ensemble un quorum de 746 /1000 quotités.

L'assemblée peut valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.

Sont présents ou représentés :

M. ou Mme ROUSSEAU – MUSTAFOSKI – LEEMANS – SADZOT – DUWELZ – GARCIA GÜZEL
DEZCHAMPS – BOITEL – VERRECA – DEGROOT – LEFLOT – ORDUZ – VANBOQUESTAL –
DE JONGE – DELBARRE – FLEMAL – CHAUDOIR – LEGRAIN – ESTIEVENART – MAMMARELLA
HAUCOTTE – LABAR – KAYHAN – DECAUX – DANDOY – OROBELLO – BUAZZA – DE MONTY
VAN NIEUWENHUYSE – ALEXANDER – VANDENBROUCK – GRANDJEAN – ROUSSEAU –
OUACHI – MACHIELS SCHOEVAERT – NATAF – DERCHE – DE BURGOS – MASQUELIER –
BHATIA – DEWEZ – JANSSEN – VANDER HOFSTADT – GILLET – de SCHOUTHEETE de
TERVARENT – FENSIE – SOUTH GROUP – PYNNAERT

Garages : MAURAGE – DE VLIEGHERE – KINDEKENS – VANBELLINGEN – DEGROOT –
TITEUX

3. Désignation du bureau de l'assemblée.

3.1 Désignation du Président de la séance.

A l'unanimité des voix, Monsieur DELBARRE est désigné en tant que président de la séance.

3.2 Désignation du secrétaire.

Le secrétariat est assuré par le syndic tel que prévu par la loi en vigueur.
L'assemblée en prend acte.

3.3 Désignation des scrutateurs.

Monsieur ADRIANS et Monsieur LEGRAIN sont nommés à l'unanimité des voix en tant que scrutateurs.

4. Rapport de l'exercice écoulé.

Travaux réalisés :

- Réparation colonne cuisines côté appartements B
- Réparation seuil balcon
- Désinsectisation cafards
- Remplacement vanne principale colonnes A-D

Travaux en cours :

- réfection du parking malgré la décision de l'ensemble des 3 Pavillons d'arrêter les travaux avec Sobelter. Cette dernière a décidé de mettre en œuvre une expertise unilatérale qu'elle confie à l'expert Monsieur Antoine Lerouge

Financier

Les dossiers des copropriétaires suivants sont à l'avocat Maître WAHL pour leurs charges impayées :

GÜZEL	depuis 11.07.2012	1.214,53 €
VANDENBROECK	depuis 13.11.2012	3.785,82 €
BUAZZA	depuis 07.01.2013	2.682,31 €

L'assemblée prend acte.

5. Présentation des comptes du 01.10.2011 au 30.09.2012.

- 5.1. Approbation des comptes du 01.10.2011 au 30.09.2012
- 5.2 Décharge au syndic pour l'exercice du 01.10.2011 au 30.09.2012
- 5.3. Présentation des comptes du Parc

Ce point n'est pas discuté étant donné que le syndic du Parc n'a pas transmis les éléments comptables pour clôturer les comptes chauffage, eau chaude et eau froide.

Dès réception des comptes du parc, le soussigné tiendra une permanence dans le local séchoir pour répondre aux questions des copropriétaires.

6. Fixation du budget ordinaire et du fond de réserve.

6.1.

Maintien du même budget qu'en 2012.

A savoir 170.000 € soit 42.500 € par trimestre.

Résultat du vote

OUI	746 Q.
NON	---
ABSTENTIONS	---

6.2.

Reconduction du fonds de réserve, c'est-à-dire 12.394,68 € par an

Résultat du vote

OUI	722 Q.
NON	---
ABSTENTIONS	24 (app. 001 et 047)

6.3.

Mandat au syndic pour faire un appel spécial MAZOUT si nécessaire en cas d'augmentation

Résultat du vote

OUI	576 Q.
NON	117 (app. 34-27-52-51-05-40-78-74-57-59)
ABSTENTIONS	53 (app. 64-47-01-14)

7. Mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour la représentation au conseil Parc, l'élection ou la réélection du « gérant Parc » et renégociation des contrats habituels.

L'assemblée mandate le président du conseil de copropriété et le syndic pour représenter le pavillon 8 lors des réunions du Parc.

Pour rappel ce mandat permet au président d'approuver des décisions de gestion journalière comme le renouvellement de contrats à l'exception des investissements importants.

Depuis juin 2004 ceci est illégal.

sic courrier de l'avocate Maître Martine WAHL

Ainsi que je l'ai indiqué à Monsieur HERMAN lors de notre réunion du 21 novembre 2012, la situation juridique du Parc Saint Exupéry est tout à fait irrégulière.

Nous sommes incontestablement en présence d'un groupe d'immeubles bâtis qui ont une série d'éléments en commun.

Un arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004 a condamné la création de toute association de copropriétaires au sein d'une association de copropriétaires d'un groupe d'immeubles bâtis. Selon cette jurisprudence, les associations de copropriétaires ne pouvaient pas organiser des assemblées particulières par immeuble, dans un groupe d'immeubles, au sens d'organes pouvant prendre des décisions obligatoires.

Cela signifie que dans une configuration comme celle du Parc Saint Exupéry, ce ne sont pas les pavillons individuellement qui disposent de la personnalité juridique, ni même les blocs d'immeubles.

C'est le Parc Saint Exupéry dans son ensemble qui est le seul à disposer de la personnalité juridique.

Dans un groupe d'immeubles bâtis, il ne peut y avoir qu'une seule association de copropriétaires avec une seule personnalité juridique et une seule représentation à l'égard des tiers, sauf s'il est fait usage de la faculté par la loi du 2 juin 2010.

Celle-ci autorise en effet les groupes d'immeubles à créer des associations partielles, dotées ou non de la personnalité juridique.

On conçoit aisément que dans une copropriété telle celle du Parc Saint Exupéry, il ne soit pas possible d'organiser les choses autrement qu'en attribuant à chaque pavillon la possibilité d'avoir ses organes propres, un mode de fonctionnement propre, une répartition des charges propre, ainsi qu'un syndic propre et un conseil de copropriété propre.

Toutefois, en l'état, de telles associations partielles n'ont pas été créées.

Cela signifie qu'il ne peut y avoir qu'un seul syndic pour tout le Parc Saint Exupéry, en ce compris le parc au sens strict, et un seul conseil de copropriété pour tout le parc.

En fonction de cela, la procédure est, selon moi, totalement irrecevable.

Il faudrait donc réunir une assemblée générale de tous les copropriétaires des huit pavillons qui devrait décider, à la majorité des 4/5^{ème} des voix des copropriétaires :

- *Soit d'opter pour la création d'une association principale et de neuf associations partielles, chacune dotée de la personnalité juridique.*

Dans cette hypothèse, l'acte de base de l'association principale doit prévoir la création des associations partielles et il faudra établir un acte de base et un règlement de copropriété pour chacune des associations partielles.

Chaque association partielle pourra alors disposer d'un syndic propre et d'un conseil de copropriété propre.

- *Soit opter pour la création d'associations partielles sans personnalité juridique.*

Cette hypothèse ne s'appliquera toutefois pas au cas de figure car le rôle des associations partielles sans personnalité juridique se limite à la préparation de décisions relatives aux parties communes particulières de l'immeuble. Ce qui ne correspond pas du tout au mode de fonctionnement actuel et il est bien entendu que chaque immeuble voudra conserver son mode de fonctionnement propre.

Ces notions juridiques sont extrêmement complexes et il serait probablement utile que nous puissions tenir une réunion, le cas échéant en présence du conseil de copropriété.

Monsieur SADZOT propose une 3^{ème} solution qui serait de créer une association partielle par Bloc.

Le soussigné prendra contact avec les autres syndics pour entamer la mise en route de la création de ces Actes de Base.

8. Dans tous nos litiges, le syndic peut représenter la copropriété en Justice.

A l'unanimité des voix, l'assemblée mandate le syndic pour représenter la copropriété du Pavillon 8 dans tous les dossiers.

9. Points demandés par les copropriétaires

9.1. par Monsieur Delbarre

- Respect du règlement d'ordre intérieur et de l'Acte de Base, vu le laxisme de certaines personnes, sanctions administratives (pécuniaires autorisées par la loi) à mettre en application pour 2013, en cas de non-paiement, la taxe administrative sera réclamée par voie judiciaire.

L'assemblée en prend acte.

9.2. par Madame Bayot et Monsieur Fructuoso – BRUIT

- mode de vie bruit les week-ends et en soirée de certains occupants – seuil devenu intolérable
- manque de discrétion dans la vie intime, port de chaussures à talon, absence du respect de la tranquillité d'autrui.

Rappel des règles élémentaires de vie en copropriété sur le respect de la tranquillité d'autrui.

10. Respect de l'Acte de Base et du ROI par tous les résidents.

En annexe copie du Règlement d'Ordre Intérieur.

Les copropriétaires qui louent leur appartement sont priés d'en remettre une copie à leurs locataires.

11. Election des membres du conseil de copropriété

Madame DE BURGOS est élue à la majorité des voix en tant que présidente.

Résultat du vote

OUI	614 Q.
NON	132 (app. 57-59-51-18-05-40-78-74)
ABSTENTIONS	--

Monsieur ESTIEVENAERT est élu à la majorité des voix en tant qu'assesseur

Résultat du vote

OUI	675 Q.
NON	71 (app. 57-59-05-40-78-74-51)
ABSTENTIONS	---

12. Election du vérificateur des comptes

L'assemblée à la majorité des voix reconduit le mandat de la société SOCOFISC pour le contrôle des comptes.

Résultat du vote

OUI	512 Q.
NON	14 (app. 51)
ABSTENTIONS	220 (app. 57-59-05-40-78-74-15-25-79-62-67-42-34-53-60-31-54-09)

13. Accessibilité des locaux pour le nouveau locataire du rez-de-chaussée

L'assemblée reconduit la convention faite avec l'ancien propriétaire du rez-de-chaussée pour Monsieur Capelle de South Group srl.

Le rez-de-chaussée n'intervient pas dans les frais ascenseurs et nettoyage, étant donné que les clients accèdent directement par l'extérieur sans passer par les halles d'entrée du bâtiment.

14. Points demandés par Monsieur Estievenart

- a) point sur la situation de l'immeuble en cas d'incendie, normes, procédure d'évacuation, information aux occupants
- b) cloisons des terrasses, trouver une solution pour faciliter leur ouverture

a) Le soussigné transmettra la procédure d'évacuation en cas d'incendie. Cette procédure sera demandée au service des pompiers.

b) la solution proposée à un autre bâtiment n'est pas retenue pour cause de risque de bruit en cas de vents forts.

15. Point demandé par Monsieur Dewez – courrier en annexe

15.1. Examen des congés et des absences pour maladie de la concierge

REPONSE DU SYNDIC :

- **congés annuels et récupération des jours fériés de la concierge**
- **certificats d'incapacité de travail pour maladie – éléments contrôlés par**
- **le service de Securex – non soumis au vote**

15.2. Examen des conséquences de l'agression dont j'ai été victime

REPONSE DU SYNDIC

- **dossier entre les mains de la justice – non soumis au vote**

15.3. Enlèvement des caméras installées et utilisées illégalement

REPONSE DU SYNDIC

- **Décision prise lors de l'AG du 26.02.2007 de placer des caméras. Celles-ci ont déjà permis de résoudre certaines infractions**

VOTE pour le maintien ou non des caméras

Résultat du vote point 15.3.

OUI pour le maintien des caméras 663 Q.

NON pour le maintien des caméras 83 (app. 21-51-57-59-05-40-78-74)

ABSTENTIONS ---

Le soussigné enverra la demande officielle à la commission de la vie privée.

15.4. Litiges pour les bacs à fleurs et prise en charge

REPONSE DU SYNDIC

- **Bacs à fleurs – dossier entre les mains de la justice. Les Pavillons 6 et 7 veulent avoir une structure de passage le long des appartements du rez-de-chaussée. Cette servitude n'existe pas dans l'Acte de Base – non soumis au vote.**

15.5. Révocation du syndic GTI sprl représentée par Monsieur Peter Herman
REPONSE DU SYNDIC

- **L'assemblée du 16.02.2012 a reconduit le mandat de G.T.I. sprl pour une durée de 3 ans (jusqu'en février 2015) - VOTE**

Résultat du vote

POUR la révocation du syndic 71 Q. (app. 57-59-51-05-40-74-78)
POUR le respect de la décision prise le 16.02.2012 675 Q.

Le mandat de G.T.I. sprl est reconduit.

16. Local séchoir

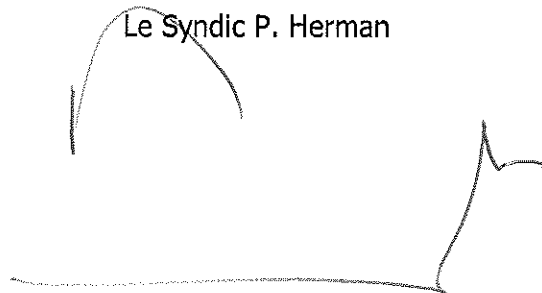
Maintien de la situation actuelle, c'est-à-dire : fermeture du local séchoir avec clé disponible chez la concierge.

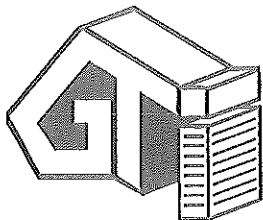
Résultat du vote

OUI	682 Q.
NON	14 (app. 14)
ABSTENTIONS	50 (app. 57-59-27-52)

L'ordre du jour étant épuisé et n'ayant plus de point à discuter, la séance est levée.

Le Syndic P. Herman





François Riga Square 1 - 1030 BRUSSEL

EXPERT-RAADGEVER IN IMMOBILIËN

PLAATSBSCHRIJVINGEN

EXPERTISES

RAMINGEN

OPVOLGEN VAN WERKEN

05.02.2013

BEHEER VAN ONROERENDE GOEDEREN

GEBOUWENBEHEER

PRIVAAT BEHEER

ALLE ONROERENDE VERHANDELINGEN

VERKOOP - AANKOOP - VERHURING

METINGEN

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

VAN DE RESIDENTIE SINT EXUPERY PAVILJOEN 8

Oud Strijderslaan, 85 te 1140 EVERE

Ondernemingsnummer 0 850 153 629

NOTULEN VAN DE ALGEMENE JAARLIJKSE VERGADERING VAN DE

MEDE-EIGENAARS GEHOUDEN OP

DINSDAG 05 FEBRUARI 2013 TE 19.00 UUR

IN DE VERGADERZAAL VAN "DRIE KONINGEN" - GENÈVESTRAAT, 470B TE 1140 EVERE

1. Opening van de zitting door Voorzitter van de Raad van mede-eigendom.

De zitting wordt geopend te 19.20 uur door ondergetekende.

2. Geldigheid van de vergadering

50 van de 66 eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd. Zij zijn samen

goed voor 746 aandelen van de 1000. De vergadering kan dus rechtsgeldig

beraadslagen over alle punten van de agenda.

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd:

Mr. of Mevr. ROUSSEAU – MUSTAFOSKI – LEEMANS – SADZOT – DUWELZ – GARCIA
GÜZEL DEZCHAMPS – BOITEL – VERRECAS – DEGROOT – LEFLOT – ORDUZ –
VANBOQUESTAL – DE JONGE – DELBARRE – FLEMAL – CHAUDOIR – LEGRAIN –
ESTIEVENART – MAMMARELLA HAUCOTTE – LABAR – KAYHAN – DECAUX – DANDROY –
OROBELLO – BUAZZA – DE MONTY VAN NIEUWENHUYSE – ALEXANDER –
VANDENBROUCK – GRANDJEAN – ROUSSEAU – OUACHI – MACHIELS SCHOEVAERT –
NATAF – DERCHE – DE BURGOS – MASQUELIER – BHATIA – DEWEZ – JANSSEN –
VANDER HOFSTADT – GILLET – de SCHOUTHEETE de TERVARENT – FENSIE –
SOUTH GROUP – PYNNAERT

Garages : MAURAGE – DE VliegHERE – KINDEKENS – VANBELLINGEN – DEGROOT –
TITEUX

3 Aanstelling van het bureau van de vergadering.

3.1 Aanstelling van een Voorzitter van de vergadering.

De Heer DELBARRE wordt unaniem verkozen als Voorzitter van de zitting.

3.2 Aanstelling van de secretaris.

Het secretariaat wordt verzekerd door de syndicus zoals voorzien door de wetgever

De vergadering neemt akte.

3.3 Aanstelling van de stemopnemers.

De Heren ADRIANS en LEGRAIN worden unaniem verkozen als stemopnemers.

4. Verslag over het verlopen jaar.

Verwezenlijkte werken: - herstelling kolom keukens aan de kant appartementen B

- herstelling dorpel balkon
- kakkerlakkenbestrijding
- vervanging hoofdkraan kolommen A-D

Werken in uitvoering:

- Herstelling van de parking, niettegenstaande de beslissing van het geheel van de 3 paviljoenen de werken te stoppen met Sobelter. Deze laatste heeft beslist een unilaterale expertise uit te voeren die zij toevertrouwt aan de deskundige Mr. Antoine Lerouge.

Financieel:

de dossiers van volgende mede-eigenaars zijn bij de advocaat Meester WAHL wegens onbetaald gebleven onkosten:

GÜZEL	sinds 11.07.2012	1.214,53 €
VANDENBROECK	sinds 13.11.2012	3.785,82 €
BUAZZA	sinds 07.01.2013	2.682,31 €

De vergadering neemt akte

5. Voorstelling van de rekeningen van 01.10.2011 tot 30.09.2012.

5.1 Goedkeuring van de rekeningen van 01.10.2011 tot 30.09.2012

5.2 Kwijting aan de syndicus voor het dienstjaar 01.10.2011 tot 30.09.2012

5.3 Weergave van de rekeningen van het park;

Dit punt wordt niet behandeld daar de syndicus van het park de boekhoudkundige elementen voor het afsluiten van de verwarming, warm water en koud water heeft overgemaakt.

Van zodra de rekeningen van het park in ons bezit zijn zal ondergetekende een permanentie houden in het drooglokaal om op de vragen van de eigenaars te antwoorden.

6. Vastleggen van de werkingsbegroting en van het Reservefonds.

6.1 Werkingsbegroting:

Behoud van een identieke begroting als in 2012, te weten 170.000 euro of 42.500 euro per kwartaal.

Resultaat van de stembeurt:

Gaan akkoord 746 aandelen
Gaan niet akkoord000 aandelen
Onthoudingen000 aandelen

6.2 Reservefonds - identieke begroting te weten 12.394,68 euro per jaar

Resultaat van de stembeurt:

Gaan akkoord722 aandelen
Gaan niet akkoord000 aandelen
Onthoudingen024 aandelen (App.001 en 047)

6.3 Mandaat aan de syndicus om een bijzonder oproep "MAZOUT" te doen indien nodig bij duurdere stookolie.

Resultaat van de stembeurt:

Gaan akkoord576 aandelen
Gaan niet akkoord 117 aandelen (App 34-27-52-51-05-40-78-74-57-59)
Onthoudingen053 aandelen (App.64-47-01-14)

7. . Mandaat aan de Raad van Mede-eigendom en aan de syndicus voor de vertegenwoordiging in de Raad van het park, de kiezing of herkiezing van de "Beheerder van het Park" en herbespreking van de contracten.

De vergadering mandateert unaniem de voorzitter van de raad van mede-eigendom en de syndicus om het paviljoen 8 te vertegenwoordigen tijdens de vergaderingen van het Park.

Ter herinnering weze gesteld dat dit mandaat de voorzitter toelaat de beslissingen van dagelijks beheer goed te keuren zoals het hernieuwen van de contracten met uitzondering van de belangrijke investeringen.

Sinds juni 2004 is dit onwettig.

Sic briefwisseling van advocaat Meester Martine Wahl

Zoals ik het heb gezegd aan de Heer Herman tijdens onze bijeenkomst op 21 november 2012 is de juridische toestand van het Park St Exupéry totaal onregelmatig.

Wij zijn onweerlegbaar in de aanwezigheid van een groep bestaande gebouwen die een serie elementen gemeen hebben.

Een arrest van het Hof van Cassatie van 03 juni 2004 heeft de oprichting veroordeeld van elke vereniging van mede-eigenaars in de schoot van een vereniging van mede-eigenaars van een groep van bestaande gebouwen. Volgens deze rechtspraak mochten de verenigingen van mede-eigenaars geen particuliere vergaderingen organiseren per gebouw,

binnen een groep van gebouwen, in de zin van organen die dwingende beslissingen mochten nemen.

Dat betekent dat binnen een configuratie zoals deze van het Park St Exupéry het niet de individuele paviljoenen zijn die beschikken over rechtspersoonlijkheid, noch zelfs niet de groepen van gebouwen.

Het is het Park St Exupéry in zijn geheel die alleen beschikt over rechtspersoonlijkheid.

Binnen een groep bestaande gebouwen mag er slechts één enkele vereniging van mede-eigenaars met één enkele rechtspersoonlijkheid bestaan en één enkele vertegenwoordiging ten aanzien van derden, behalve wanneer er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van de wet van 02 juni 2010.

Deze laatste laat de groepen van gebouwen toe gedeeltelijke verenigingen op te richten, al dan niet voorzien van de rechtspersoonlijkheid.

Men kan zich gemakkelijk voorstellen dat in een mede-eigendom zoals deze van het Park St Exupéry het niet mogelijk is de zaken anders te organiseren dan aan elk paviljoen de mogelijkheid te geven over zijn eigen organen te beschikken, een eigen manier van functioneren, een eigen manier van verdeling van de lasten, en eveneens een eigen syndicus en een eigen Raad van Mede-eigendom.

Evenwel, zoals het er momenteel voorstaat werden dergelijke gedeeltelijke verenigingen niet opgericht.

Dat betekent dat er slechts één syndicus mag zijn voor het volledige Park St Exupéry en dit met inbegrip van het Park in de strikte zin van het woord en één enkele Raad van Mede-eigendom voor het ganse park.

In functie hiervan is de procedure, naar mijn gevoel, totaal onaanvaardbaar.

Men zou dus moeten een algemene vergadering van alle mede-eigenaars van de acht paviljoenen bijeenroepen die zou moeten beslissen met een meerderheid van 4/5den van de mede-eigenaars:

- ofwel te opteren voor het oprichten van een hoofd-vereniging en negen gedeeltelijke verenigingen, elk voorzien van een rechtspersoonlijkheid.

In deze hypothese moet de basisakte van de hoofd-vereniging voorzien in de oprichting van de gedeeltelijke verenigingen en dient er een basisakte en een reglement van mede-eigendom opgesteld te worden voor elke gedeeltelijke vereniging.

Elke gedeeltelijke vereniging zal dan kunnen beschikken over een eigen syndicus en Raad van Mede-eigendom.

- ofwel te opteren voor het oprichten van gedeeltelijke verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

Deze hypothese zal hier echter niet toepasbaar zijn daar de rol van deelverenigingen

zonder rechtspersoonlijkheid zich beperkt tot het voorbereiden van beslissingen met betrekking tot de particuliere gemene delen van het gebouw. Hetgeen geenszins overeenstemt met de actuele manier van functioneren en het is wel te verstaan dat elk gebouw zijn eigen manier van functioneren zal willen behouden.

Deze juridische begrippen zijn uiterst complex en het zal waarschijnlijk nodig zijn dat wij een vergadering beleggen, in voorkomend geval in het bijzijn van de raad van mede-eigendom.

De Heer Sadzot stelt een 3^{de} oplossing voor die erin zou bestaan een deelvereniging op te richten per blok.

Ondergetekende zal contact opnemen met de andere syndici om te starten met het aanmaken van de Basisaktes.

8. De syndicus mag de mede-eigendom in Justitie vertegenwoordigen in alle geschillen.

De vergadering mandateert unaniem de syndicus om de mede-eigendom van Paviljoen 8 te vertegenwoordigen in alle dossiers.

9. Punten aangevraagd door de mede-eigenaars.

9.1 door de Heer DELBARRE

Eerbiediging van het Huishoudelijk Reglement en de basisakte, rekening houdende met de laksheid van sommige personen, administratieve sancties (geldelijke toegestaan door de wetgever) in toepassing te brengen in 2013. Bij niet betaling zal de administratieve taks gevorderd worden via alle rechterlijke middelen.

De vergadering neemt akte.

9.2 door Mevr. Bayot en de Heer Fructuoso - LAWAAT.

Luidruchtige manier van leven tijdens de WE en tijdens de avond van sommige personen - drempel is onduelbaar geworden. Gebrek aan discretie tijdens het intieme leven, dragen van schoenen met hakken? afwezigheid van eerbied voor de rust ten aanzien van anderen.

Herinnering van de elementaire regels van het leven in gemeenschap - rust en eerbied t.a. v. iedereen.

10. Eerbiediging van de Basisakte en het HRglt door alle bewoners.

Als bijlage kopie van het HRglt (Huishoudelijk Reglement)..

Eigenaars die hun perceel verhuren worden verzocht een kopie van dit reglement aan hun huurders te overhandigen.

11. Verkiezing van de leden van de Raad van Mede-eigendom.

Mevr. DE BURGOS wordt bij meerderheid van stemmen verkozen als voorzitter.

Resultaat van de stembeurt.

Gaan akkoord	614 Q.
Gaan niet akkoord	132 (app. 57-59-51-18-05-40-78-74)
Onthoudingen	--

De Heer ESTIEVENAERT wordt bij meerderheid van stemmen verkozen als bijzitter.

Resultaat van de stembeurt

Gaan akkoord 675 Q.
Gaan niet akkoord 71 (app. 57-59-05-40-78-74-51)
Onthoudingen

12. Verkiezing van de vérificateur van de rekeningen.

De vergadering vernieuwt bij meerderheid van stemmen het mandaat van SOCOFISC voor de controle van de rekeningen.

Resultaat van de stembeurt

Gaan akkoord 512 Q.
Gaan niet akkoord 14 (app. 51)
Onthoudingen 220 (app. 57-59-05-40-78-74-15-25-79-62-67-42-34-53-60-31-54-09)

13. Toegankelijkheid van de lokalen voor de nieuwe huurder van het gelijkvloers.

De vergadering verlengt de conventie overeengekomen met de vroegere eigenaar van het gelijkvloers voor de Heer Capelle van de South Group BVBA.

Het gelijkvloers komt niet tussen in de onkosten voor de liften noch het onderhoud, daar de klanten rechtstreeks toegang krijgen van buiten zonder te passeren in de vestibule van het gebouw.

14. Punten aangevraagd door de Heer Estievenart.

- a) overzicht van de toestand van het gebouw bij brand, normen, ontruimings-procedure, informatie van de bewoners
- b) scheidingswanden tussen terrassen, vinden van een oplossing om het openen te vergemakkelijken
- a) ondergetekende zal de ontruimingsprocedure bij brand overmaken. Deze procedure zal gevraagd worden aan de brandweer.
- b) de voorgestelde oplossing bij een ander gebouw werd niet weerhouden wegens risico van overlast door lawaai bij hevige wind.

15. Punten aangevraagd door de Heer Dewez. (briefwisseling als bijlage)

15.1 Onderzoek van de verloven en afwezigheden wegens ziekte van de conciërge

Antwoord van de syndicus.

- jaarlijks verlof en terugwinnen van feestdagen van de conciërge
- attesten voor werkonbekwaamheid wegens ziekte - elementen, nagezien door Securex
- niet aan een stembeurt onderworpen.

15.2 Onderzoek van de gevolgen van de aanranding waarvan ik het slachtoffer was

Antwoord van de syndicus.

- dossier in de handen van justitie -niet aan stembeurt onderworpen.

15.3 Wegnemen van de geplaatste en onwettig gebruikte camera's

Antwoord van de syndicus

- **beslissing voor het plaatsen werd genomen tijdens de AV van 26.02.2007**
- **zij hebben reeds het vaststellen van meerdere inbreuken toegelaten.**

-Stembeurt voor het behouden of wegnemen van de camera's

Resultaat van de stembeurt

Gaan akkoord	663 aandelen.
Gaan niet akkoord	83 aandelen (app. 21-51-57-59-05-40-78-74)
Onthoudingen	000 aandelen

Ondergetekende zal een officiële aanvraag indienen bij de Commissie voor het privaat leven.

15.4 Geschil met de bloembakken en ten lasteneming.

Antwoord van de syndicus

Bloembakken : dossier in de handen van justitie.

De paviljoenen 6 en 7 willen een structuur om te kunnen passeren langs de appartementen van het gelijkvloers. Deze servituut is onbestaande in de basisakte

Niet aan een stembeurt onderworpen.

15.5 Ontslag van de syndicus G.T.I. vertegenwoordigd door de Heer Peter HERMAN

Antwoord van de syndicus

De AV van 16.02.2012 heeft het mandaat van G.T.I. verlengd met 3 jaar (tot in februari 2015)

Stembeurt

Gaan akkoord met ontslag071 aandelen (app 57-59-51-05-40-74-78)

Gaan akkoord met beslissing AV van 16.02.2012 675 aandelen

Het mandaat van de BVBA G.T.I. is verlengd.

16. Droogzaal.

Behoud van de actuele toestand, te weten : afsluiten van het drooglokaal met sleutel - deze laatste is beschikbaar bij de conciërge.

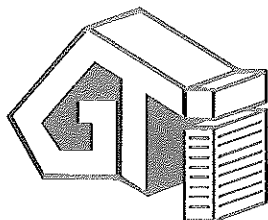
Stembeurt: gaan akkoord682 aandelen

Gaan niet akkoord14 (app 14)

Onthoudingen 50 (app 57-59-27-52)

Daar de dagorde is afgewerkt en er geen punten meer ter discussie liggen wordt de zitting gesloten.

P. HERMAN
De syndicus



GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURE ST-EXUPERY PAV 8

COMPARATIF DEPENSES 2010/2011 - 2011/2012

REF.:

Rubriques	2010/2011	2011/2012	EVOLUTION
01. Assurances prime	9.586,25 €	9.281,15 €	-3,18%
sinistres	7.541,53 €	2.993,15 €	-60,31%
02. Investissements	2.959,53 €	4.846,87 €	63,77%
03. Frais de copropriété	5.516,79 €	12.214,13 €	121,40%
04. Fonds de réserve	6.197,34 €	12.394,68 €	100,00%
05. Honoraires/litiges	5.510,95 €	4.425,85 €	-19,69%
06. Frais privatifs	1.916,87 €	672,84 €	-64,90%
08. Frais parc	8.818,02 €	7.658,58 €	-13,15%
09. Gestion	14.488,83 €	14.978,13 €	3,38%
10. Entretien immeuble	19.389,61 €	15.408,10 €	-20,53%
11. Concierge	24.555,10 €	25.930,57 €	5,60%
12. Ascenseurs	11.580,52 €	12.029,82 €	3,88%
15. Consommation chauffage et eau	81.714,89 €	91.715,59 €	12,24%
16. Entretien chauffage	871,24 €	9.981,21 €	1045,63%
TOTAL	200.647,47 €	224.530,67 €	11,90%
Frais privatifs	- 1.916,87 €	- 672,84 €	
Fonds réserve	- 6.197,34 €	- 12.394,68 €	
rub 5 Honoraires /litiges	- 5.510,95 €	- 4.425,85 €	
rub.2 Investissements	- 2.959,53 €	- 4.846,88 €	
rub 3 Pierre Laurent infiltr.terr 13ème	- 2.619,15 €		
rub 3 De Graeve travaux finition	- 4.717,05 €		
rub 3 Pierre Laurent nouvelle section desc.EP	- 1.235,89 €		
rub 3 Carlstyl travaux terrasse	- 1.526,40 €		
rub 3 Pierre Laurent rép fuite col cuis		- 2.475,54 €	
rub 3 Pierre Laurent rép fuite col cuis		- 4.641,49 €	
rub 3 Alpibat rép seuil balcon		- 1.187,20 €	
TOTAL :	173.964,29 €	193.886,19 €	11,45%
EVOLUTION MAZOUT :			
Coût total mazout Parc	422.144,35 €	483.362,03 €	14,50%
Nombre total litres	602.130,00	571.104,76	-5,15%
Prix moyen au litre	0,70108500 €	0,84636300 €	20,72%