



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 16 Février 2012

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 JEUDI 16 Février 2012 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 19h15 par le soussigné

2. Validité de l'assemblée.

40 propriétaires SUR 66 sont présents ou valablement représentés et réunissent ensemble un quorum de 603/1000 quotités.

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

3. Désignation du bureau de l'assemblée.

3.1 Désignation du Président de la séance.

A l'unanimité des voix, Monsieur ADRIAENS 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 depuis le 1^{er} septembre 2010.

L'assemblée en prend acte.

3.3 Désignation des scrutateurs.

Madame FOSSION et Monsieur LEGRAND sont nommés à l'unanimité des voix en tant que scrutateurs.

3.3 Aanstelling van de stemopnemers.

Mevr FOSSION en de Heer LEGRAND worden unaniem aangesteld als stemopnemer.

4. Verslag over het verlopen jaar.

Uitgevoerde werken:

- vervanging van de afvoerbuiss en herstelling van de terrassen;
- herstelling van de schade veroorzaakt door schadegevallen
- herinnering aan vrijstelling voor waterschade van december 2011: 1.176 euro

Werken in uitvoering:

- herstelling van de parking, perron en balken in ondergrondse verdieping

Te voorziene werken:

- vervangen van de leidingen van het warm en koud water en verwarming in het park.
- plaatsen van een bareel aan elke parking
- plaatsen van een dispositief langs het gebouw om fout parkeren te vermijden.

Financieel:

Afrekening 2010/2011 te ontvangen (zie tabel) –De vergadering neemt kennis.

5. Voorstelling van de rekeningen van 01.10.2010 tot 30.09.2011.

5.1 Goedkeuring van de rekeningen van 01.10.2010 tot 30.09.2011

5.2 Kwijting aan de syndicus voor het dienstjaar 01.10.2010 tot 30.09.2011

5.3 Weergave van de rekeningen van het park.- Zij werden nagezien door het boekhoudkundig expertisebureau Paul Lurkin.

Als bijlage het verslag van de firma BVBA SOCOFISC

De vergadering keurt unaniem de rekeningen en het beheer afgesloten op 30.09.2011 goed en verleent kwijting aan de syndicus en aan de leden van de Raad van Mede-eigendom.

Resultaat van de stembeurt: - gaan akkoord 603 aandelen

- gaan niet akkoord: 0 aandelen

- onthouden zich: 0 aandelen

6. Vastleggen van de begroting en van het Reservefonds.

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.

A l'unanimité des voix 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.

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. Rappel

Les propriétaires ont le devoir de signaler tous les travaux importants effectués dans leur appartement. En cas de fuite d'avertir immédiatement le syndic, la concierge ou un membre du conseil de copropriété eux seuls prendront les mesures d'urgence qui s'imposent. Les occupants ont l'obligation de donner accès immédiatement à la personne habilitée. En cas de refus le propriétaire supportera seul les frais des dommages occasionnés. (Obligation de remettre une clé de l'appartement à la concierge qui sera utilisée devant témoins et en cas de danger uniquement).

L'assemblée en prend acte et décide également que les travaux doivent se faire le samedi AVANT 17h00.

10. Respect de l'Acte de Base et du ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) par tous les résidents.

L'assemblée en prend acte.

11. Election des membres du conseil de copropriété.

Sont réélus à l'unanimité des voix :

Madame DE BURGOS en tant que présidente
Monsieur LEGRAIN et Monsieur ESTIEVENART en tant qu'assesseurs

Résultat du vote : OUI 603 NON --- 0 Abstentions -- 0
Pour chaque membre

12. Election du vérificateur des comptes.

Le syndic n'a reçu aucune candidature parmi les copropriétaires.
L'assemblée à l'unanimité des voix accepte la proposition du soussigné de faire vérifier les comptes par la firme SOCOFISC comme en 2011.

13. Renouvellement du mandat du syndic G.T.I sprl et adaptation du contrat selon la nouvelle loi.

L'assemblée à l'unanimité – 1 voix (appartement 35 – 14 Q.) renouvelle le mandat de G.T.I. sprl pour 3 ans.

Mevr HAUCOTTE meldt dat ze heeft vastgesteld in de lijst van de aanpassingen dat sommige eigenaars overdreven grote bedragen verschuldigd zijn. Ondergetekende meldt dat ondanks een daling van +/- 30.000 liters verbruikte mazout de post verwarming gestegen is met +/- 27 %. Ondergetekende stelt bijgevolg voor eenzelfde budget als vorig jaar te behouden voor 2 redenen:

1. sommige eigenaars hebben het al moeilijk om de gevraagde bedragen op te hoesten;
2. het vervangen van de leidingen in het Park zal moeten gebeuren in 2012 (het te voorziene budget schommelt tussen de 265.000 en 330.000 BTW inbegrepen). Het aandeel van Paviljoen 8 zal +/- 40.000 € bedragen. Speciale oproepen zullen dienen te gebeuren om deze werken te financieren.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van ondergetekende. Eigenaars die wensen grotere bedragen te betalen mogen dit doen.

Resultaat van de stembestemming : - gaan akkoord 603 aandelen
- gaan niet akkoord : 0 aandelen
- onthouden zich: 0 aandelen

7. Mandaat aan de Raad van Mede-eigendom en aan de syndicus voor de vertegenwoordiging in de Raad van het park, de verkiezing 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.

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. Herinnering.

De eigenaars hebben de plicht alle belangrijke werken in hun appartementen te melden. Bij lekken moeten zij onmiddellijk de syndicus, de conciërge of een lid van de raad van mede-eigendom verwittigen. Zij alleen zullen de dringende maatregelen nemen die zich opdringen. De bewoners zijn verplicht onmiddellijk toegang te verlenen tot hun appartement aan de bevoegde personen. Bij weigering zal de eigenaar alleen instaan voor de kosten van de veroorzaakte schade. (Verplichting een sleutel in bewaring te geven bij de conciërge - deze zal gebruikt worden in aanwezigheid van getuigen en enkel bij gevaar)

De vergadering neemt kennis en beslist tevens dat de werken dienen te gebeuren op ZATERDAG vóór 17.00 uur.

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

De vergadering neemt kennis.

11. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom.

Worden UNANIEM herkozen, Mevr DE BURGOS als voorzitter;

Le nouveau contrat adapté selon la nouvelle loi en vigueur sera examiné par le conseil de copropriété puis envoyé à chaque propriétaire.

Le soussigné propose un budget maximum de 2.500 € pour les dépenses courantes à faire pour la copropriété.

Au-delà les marchés et contrats seront mis en concurrence et 3 devis soumis au conseil de copropriété.

14.

14.1 Respect du tri des déchets ménagers

Les consignes doivent impérativement et scrupuleusement respectées.

En ce qui concerne les encombrants : chacun doit déposer ses encombrants à la déchetterie communale située

Avenue J. Bordet (à côté du cimetière)

Ouvert

lundi mercredi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00

Vendredi de 8h00 à 12h00

Samedi de 9h00 à 12h45

Le dépôt de déchets de construction est payant

Ou

demande à titre privé d'un enlèvement par Bruxelles-Propreté au numéro vert 0800/981.81 sur rendez-vous service gratuit limité à 2 M³ par ménage tous les 6 mois

14.2 Respect du travail de la concierge

Chacun est appelé à respecter le travail de la concierge ainsi que du personnel remplaçant.

15. Points demandés par M. Haucotte

- **Remise en place des panneaux indiquant le sens giratoire au niveau du parking**

Les panneaux seront remis en place prochainement.

- **Information lors de coupure de chauffage pour travaux au moins 2 jours avant**

L'assemblée en prend acte.

- **Remplacement des pierres manquantes dans le chemin qui mène vers l'av. des Anciens Combattants et à l'arrêt de bus**

Les pierres manquantes seront remplacées prochainement.

de Heer LEGRAIN en de Heer ESTIEVENART als bijzitters.

Resultaat van de stembeurt : - gaan akkoord 603 aandelen
- gaan niet akkoord : 0 aandelen
- onthouden zich: 0 aandelen

Voor elk lid.

12. Verkiezing van de controleur van de rekeningen.

De syndicus heeft geen enkele kandidatuurstelling ontvangen .

De vergadering beslist unaniem het voorstel van ondergetekende om de rekeningen te laten nazien door de firma SOCOFISC zoals in 2011.

13. Vernieuwing van het mandaat van de syndicus BVBA GTI en aanpassing van zijn contract aan de nieuwe wetgeving..

De vergadering keurt unaniem – 1 stem (appartement 35 -14 aandelen) de verlenging met 3 jaar goed van het mandaat van GTI.

Het nieuw contract , aangepast aan de nieuwe vigerende wetgeving zal onderzocht worden door de Raad van Mede-eigendom en daarna verstuurd aan elke eigenaar.

Ondergetekende stelt een maximum bedrag voor van 2.500 euro voor de courante uitgaven.

Boven dit bedrag moet de concurrentie aangesproken worden en 3 offertes voorgelegd aan de Raad van Mede-eigendom..

14.

14.1 Eerbiediging van het sorteren van het huisvuil.

Voor wat betreft het groot vuil: iedereen moet het groot huisvuil naar het gemeentelijk containerpark van Evere, Jules Bordetlaan (naast de begraafplaats) brengen

Openingsuren:

Maandag, woensdag en donderdag van 08.00 tot 12.00 en van 13.00 tot 15.00 uur.

Vrijdag van 08.00 tot 12.00 uur.

Zaterdag van 09.00 tot 12.45 uur.

Het deponeren van bouwafval is betalend.

OF

Individueel verzoek aan Net-Brussel via het groen nummer 0800/981.81

Op afspraak, gratis afhaling van 2m³, per gezin alle 6 maand

14.2 Eerbiediging van het werk van de huisbewaarder

Iedereen wordt verzocht het werk van de huisbewaarder of zijn vervanger te eerbiedigen.

16. Point demandé par Mme Ouachi

- Placement d'un panneau plus visible indiquant les numéros de l'immeuble pour faciliter l'accès aux visiteurs.

L'assemblée marque son accord, le soussigné prendra contact avec les autres syndics à ce propos et examinera également le placement d'un miroir à l'entrée et à la sortie du bloc Pavillons 6-7-8.

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

Le Syndic P. Herman

POUR ACCORD

RUBENS

Allegret

1.1.11

Pour accord

B. Gille

Estievenart N

Pour Accord

ESTIEVENART

Pour accord,

de Bugs

T. de Burgos.