

Association des Copropriétaires  
Résidence "SAINT-EXUPERY" Bloc III  
Av. des anciens combattants 81-85  
1140 Bruxelles  
N° d'Entreprise : 0843.319.780

*La Gestion d'Immeubles s.a.*  
*Syndic agréé IPI n° 104977 et 504140*  
*Chée de la Hulpe 150 - 1170 Bruxelles*  
*Tél: 02.374.91.30. - Fax: 02.374.91.38.*

**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 26 MARS 2015.**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 26 mars 2015, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC III » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en « l'Eglise de l'Epiphanie » sise rue de Genève 470b à 1140 EVERE.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 10 mars 2015.

La séance est ouverte à 18h00. Monsieur Matthieu Gehot et Monsieur Tanguy de Gerlache, représentent La Gestion d'Immeubles s.a. et assurent le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 125 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 227 forment 1.691/3.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

**1. Décision à prendre en vue de désigner un membre de l'Association des Copropriétaires pour assurer la présidence de séance.**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame MEINGUET en qualité de présidente de séance.

**2. Correction à réaliser dans le cadre de l'approbation des comptes arrêtés au 30 septembre 2013.**

Des corrections sont à apporter dans les décomptes du Pavillon 6 et Pavillon 8 pour la période arrêté au 30/09/2013 et seront apportées dans l'exercice 2014-2015.

Les corrections portent sur des mauvaises imputations de factures.

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.



**3. Approbation des comptes pour la période arrêtés au 30 septembre 2013.**

- a) Examen et approbations des comptes clôturés au 30/09/2013 par le précédent gestionnaire du Pavillon 6.

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette proposition.

- b) Examen et approbations des comptes clôturés au 30/09/2013 par le précédent gestionnaire du Pavillon 7.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par : (Cfr. Annexe)

1.592 / 3.000ème pour,

67 / 3.000ème contre,

14,5 / 3.000ème abstention,

Décide d'accepter cette proposition et approuver les comptes clôturés au 30/09/2013.

- c) Examen et approbations des comptes clôturés au 30/09/2013 par le précédent gestionnaire du Pavillon 8.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par : (Cfr. Annexe)

1.630 / 3.000ème pour,

49 / 3.000ème contre,

12 / 3.000ème abstention,

Décide d'accepter cette proposition et approuver les comptes clôturés au 30/09/2013.

**4. A la demande du Conseil de Copropriété : Examen et approbation des comptes du Parc/ Chauffage et du budget 2015.**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition et approuve les comptes du Parc et Chauffage et du budget 2015.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

*Arrivée de Monsieur ISTRATOV (Pavillon 7) portant le nombre de personnes présentes et représentés à 126/227 et 1.705,5/3.000 quotités.*

**5. Approbation des comptes pour la période arrêtés au 30 septembre 2014.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par : (Cfr. Annexe)

1.652,5 / 3.000ème pour,

53 / 3.000ème contre,

0 / 3.000ème abstention,

Décide d'approuver les comptes arrêtés au 30 septembre 2014.

**6. Présentation et adoption du budget pour l'exercice du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 30 septembre 2015.**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition et adopte le budget de 600.000€/an, soit 200.000€ par pavillons.

**7. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.**

*a. Fonds de roulement.*

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de roulement.

*b. Fonds de réserve.*

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve.

**8. Décharges à donner**

*a) Au vérificateur aux comptes.*

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

*b) Au Conseil de Copropriété.*

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

*c) Au syndic judiciaire, LA GESTION D'IMMEUBLES s.a*

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

**9. Nominations statutaires et mandats**

*a) Désignation des membres du Conseil de Copropriété.*

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Copropriété :

- Monsieur CAMBERLIN
- Madame PIRLOT
- Monsieur SADZOT

*b) Désignation du vérificateur aux comptes.*

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur LURKIN en qualité de vérificateur aux comptes externe.

**10. Information à donner quant à la mise en conformité des statuts.**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale se dit valablement informée.

**11. Information à donner concernant les dossiers contentieux dans la copropriété.**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale se dit valablement informée. (Cfr. Rapport en annexe)

**12. Information de Maître Pardon sur le dossier contentieux Sobelter (Parkings).**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale se dit valablement informée. (Cfr. Annexe)

**13. Décision à prendre quant à ratifier l'exonération appliquée, par le passé et dans les faits, par le syndic en fonction au Pavillon 8 et consistant à dispenser SOUTH GROUP d'intervenir dans les frais liés à l'ascenseur et au nettoyage des parties communes (frais de conciergerie), et ce jusqu'à l'entrée en fonction du syndic judiciaire ; soit jusqu'à l'exercice comptable clôturé au 30/09/2013**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par : (Cfr. Annexe)

1.688 / 3.000ème pour,

0 / 3.000ème contre,

18 / 3.000ème abstention,

Décide d'accepter cette proposition.

**14. Décision à prendre quant à continuer à appliquer cette exonération, pour SOUTH GROUP, d'intervenir dans les frais liés à l'ascenseur et au nettoyage des parties communes (frais de conciergerie) depuis l'entrée en fonction du syndic judiciaire, soit au niveau comptable depuis le 01/10/2013 et à l'avenir et modification des statuts en conséquence.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par : (Cfr. Annexe)

35 / 3.000ème pour,

1.671 / 3.000ème contre,

0 / 3.000ème abstention,

Décide de refuser cette proposition.

**15. Décision à prendre, après information dûment donnée par le syndic, quant à entériner toutes les autres décisions antérieures votées lors des assemblées générales des pavillons.**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

**16. Travaux, entretiens à prévoir et financement :**

- a) Information à donner et décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic afin de nommer un architecte en vue de réaliser une étude préliminaire et une estimation budgétaire en vue de la rénovation complète des terrasses de l'immeuble (étanchéité, garde-corps, bandeaux,...)

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition et donne mandat au Conseil de Copropriété pour un montant maximum de 6.000€

- b) Décision à prendre afin de prendre les mesures conservatoires dans les box/ garages les plus touchés par les infiltrations afin de permettre leur exploitation suivant les dires d'un expert. Ces interventions devant être financées par les fonds prévus à cet effet.

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

Il est décidé de mandaté l'expert CUYLITS pour réaliser cet inventaire.

Les copropriétaires seront avertis de son passage et invités à donner accès à leur garage.



- c) A la demande de plusieurs propriétaires, décision à prendre quant à la réorganisation du service de conciergerie du Bloc III.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par : (Cfr. Annexe)

1.635/ 3.000ème pour,

71/ 3.000ème contre,

0 / 3.000ème abstention,

Décide d'accepter cette proposition.

Il est décidé de donner mandat au Syndic pour réaliser une étude plus approfondie quant à une réorganisation du service de conciergerie du bloc III. Ces études et ces investigations seront présentées lors d'une Assemblée Générale ultérieure.

- d) Décision à prendre quant à fixer le montant des étrennes versées aux services publics (Bruxelles propreté et facteur) et au(x) concierge(s).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par : (Cfr. Annexe)

1.511/ 3.000ème pour,

195 / 3.000ème contre,

0 / 3.000ème abstention,

Décide de ne pas donner d'étrennes communes.

#### **17. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur.**

- a) Rappel aux copropriétaires qu'il est impératif de laisser libre/ accessible les murs des gaines techniques dans les cuisines pour faciliter l'accès en cas de nécessité.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale se dit valablement informée.

Les frais de recherches et d'ouverture supplémentaires liés à une difficulté d'accès aux gaines techniques seront imputés en privatif aux copropriétaires concernés.

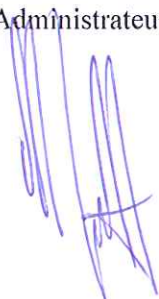
#### **18. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété. (AIB VINCOTTE, ANIMAL PEST CONTROL, ARAG, ATTENTIA, BELGACOM, M. BERMUDEZ RODA PEDRO, BRUXELLES PROPRETE, ELECTRABEL, M. GARCIA BERROCAL JOSE, ISTA, KONE, KONHEF, LAMPIRIS, VIDANGE LOISEAU, MEUWESE & GULBIS, OCTA +, PARTENA, SECUREX, SICLI, TECHNILIFT, TEM, XHETANI FLUTURA, LA GESTION D'IMMEUBLES)**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale se dit valablement informée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 2)

Matthieu GEHOT  
Administrateur délégué



Tanguy DE GERLACHE  
Gestionnaire



## LISTE D'ASSEMBLEE GENERALE

## ACP SAINT EXUPERY BLOC II

AG DU 26/03/2015

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
6 - BAUTERS-IDE	14,5	p	14,5	1
6 - BERISHA - DEMEULORE	18	p	18	1
6 - BERRÉ	12	p	12	1
6 - BEX	21		0	0
6 - BLOMME-DE ROUCK	17,5	p	17,5	1
6 - BOREUX Robert	17,5	p	17,5	1
6 - CABERGHES	3		0	0
6 - CAMBERLIN	19	p	19	1
6 - CHRISTIANI Séréna	10	r	10	1
6 - CIE IMMOBILIERE EUROPEENNE	10		0	0
6 - CLAES-DE RIDDER	14,5		0	0
6 - CLAES-STENDER Ilse	14,5	p	14,5	1
6 - DE BAEREMAEKER-OLIVY	14,5		0	0
6 - DE CROO Herman	24		0	0
6 - DE JAEGERE Pascal	8		0	0
6 - DE NEF & GEERS	14,5		0	0
6 - DE POT-MELON	14,5	r	14,5	1
6 - DEJAEGHERE - KUNSPORT	16	p	16	1
6 - DELBARRE Didier	3	p	3	1
6 - DERESE - VAN CAMPENHOUDT	15	p	15	1
6 - DERMINE Isabelle	14,5		0	0
6 - DESSY Emmanuel	3		0	0
6 - DESTREE	14,5		0	0
6 - DETRU Caroline	14,5	p	14,5	1
6 - DEVOS Véronique	10		0	0
6 - DEWEPPE-LOTTIN	14,5	r	14,5	1
6 - DIDIER Jean	16		0	0
6 - DUMORTIER Chuda	20		0	0
6 - FUSTIN-EVERBECQ	23	p	23	1
6 - GAUTIER SERVICE ENTERPRISE	3		0	0
6 - GLORIEUX Sophie	10		0	0
6 - GODY-METAXAS	14,5	p	14,5	1
6 - HARKAT El GHAZALI	14,5		0	0
6 - HONOREZ	8	r	8	1
6 - JANSSEN	3	p	3	1
6 - JUN'KU Vuqterna	18		0	0
6 - KAKURU - THUMMALA	3		0	0
6 - KEULENEER-GOENS	14,5		0	0
6 - KEUTGEN	16	r	16	1
6 - KÖYÜ	14,5	r	14,5	1
6 - LAZARIDOU Aikaterini	16	p	16	1
6 - LEBAILLY-ROTY	14,5	r	14,5	1
6 - LEBLANC Brigitte	14,5	p	14,5	1
6 - LEFEVRE-WATERSCHOOT	12	r	12	1
6 - LETELLIER Félicien	23	r	23	1
6 - LIEGEOIS	16		0	0
6 - MACHALSKA	10		0	0
6 - MARTIN GARCIA J.	17,5		0	0
6 - MEEREMANS-MALARSKA	14,5	p	14,5	1
6 - MICHELIS - De Matthe's Dupon	18	p	18	1
6 - MORVAL Pierre	10	p	10	1
6 - MUSTAFOSKI	3	r	3	1
6 - NERKOWSKI-MOCARSKA	12		0	0
6 - OHRI Muahit	14,5		0	0
6 - PATTA-FRANCO	14,5		0	0
6 - RAEVEN c/o FONCIA	14,5		0	0
6 - RALTICHEVA Maria	14	r	14	1
6 - REMY Henri	18	p	18	1
6 - RIBAUDO-DE KAULHART	14,5	p	14,5	1
6 - RINCLIN Jacqueline	14,5	p	14,5	1
6 - RISSE	26	p	26	1
6 - STORET Claudine	14,5	p	14,5	1
6 - STROOBANT Alain	3		0	0
6 - STUREBAUT Louis	14,5		0	0
6 - THIEL Francine	14,5		0	0
6 - THONNE Claudine	14,5	r	14,5	1
6 - VAN PELT Cédric	14,5	r	14,5	1
6 - VAN SIGHEN Andrée	8		0	0
6 - VELASQUEZ-ORTIZ	18		0	0
6 - WACHTELAER-DELBAERE	12	p	12	1
6 - XU SHENG	16	r	16	1
6 - YESILDAG-KÖYÜ	14,5		0	0
6 - ZÄNKER Suzanne	14,5	p	14,5	1
7 - AUGÉ Bertrand	14,5	p	14,5	1
7 - BAETENS Anne	14,5		0	0
7 - BECKERS Chantal	14,5	p	14,5	1
7 - BENEST	14,5		0	0
7 - BLAVIER Julie	14,5		0	0
7 - BONNET	14,5		0	0
7 - CAMBERLIN Pierre	3	p	3	1
7 - CANNINGA-DEMMEERMAN	14,5		0	0
7 - CLAES Josiane	17,5	p	17,5	1
7 - COLLADO-DE BRANDT	14,5	p	14,5	1
7 - COUCKE Christophe	17,5	r	17,5	1
7 - COUVREUR-VAN LOOVEREN	14,5		0	0
7 - DASSY Annie	14,5	r	14,5	1
7 - DE JAEGHER Robert	14,5		0	0
7 - DE MUNTER Alain	14,5		0	0
7 - DE VUEGHERE-VERSTRAETEN-HERRENT	14,5	r	14,5	1
7 - DECONNINCK August	3		0	0
7 - DELATTE Brigitte	14,5	p	14,5	1
7 - DERIDDER Didier	3	r	3	1
7 - DEV	14,5		0	0
7 - FERATOVSKI Ali	14,5	r	14,5	1
7 - GANIAY-BLOQUEAU	14,5	r	14,5	1
7 - GASIOR - GAUSSET	14,5	p	14,5	1
7 - GEORGE D. - DELIA OPREA	3		0	0
7 - GEORGE D. - DELIA OPREA	14,5		0	0
7 - GEUENS Marie	14,5	r	14,5	1
7 - GILLET Maurice	14,5		0	0
7 - GRANSON c/o Maître GAILLARD	17,5		0	0
7 - HALAZY M	3		0	0
7 - HANG VAN-LAMBIN	14,5		0	0
7 - HANNOT - DE SMET	14,5	p	14,5	1
7 - HARDIQUEST Marie-Louise	17,5	r	17,5	1
7 - HOLLEMAERT	14,5	r	14,5	1
7 - ISTRATOV Alexandre	14,5	p	14,5	1
7 - JOANNES	29		0	0
7 - JREIGE-COLIN Véronique	14,5		0	0
7 - KAMBLE Amel	14,5		0	0
7 - KARVOVSKAIA Natalia	14,5	r	14,5	1
7 - KEULENEER Joël	14,5		0	0
7 - KINDEKENS Simone	14,5	p	14,5	1
7 - LALHOU F.	14,5		0	0
7 - LECLERCQ Cécile	3		0	0
7 - LIPPERT Jean	14,5	p	14,5	1

7 - MARCO Alfonso	17,5		0	0
7 - MAT Liliane	14,5	r	14,5	1
7 - MENGUET-MEUNIER	14,5	p	14,5	1
7 - MONTAGNA Antonio	14,5	r	14,5	1
7 - NAESSENS S.	14,5		0	0
7 - NAETS Noël	14,5	p	14,5	1
7 - OLIVERIA DIREITO Georgina	14,5	p	14,5	1
7 - ORBAN François	14,5	r	14,5	1
7 - PCM PROJETS Mme MARCHAL	3	r	3	1
7 - PERLOT Christiane	17,5	r	17,5	1
7 - PILETTE-BEN FATMA	14,5	r	14,5	1
7 - PILOT Simona	14,5	p	14,5	1
7 - PROVOST	14,5		0	0
7 - PURNELLE	6	r	6	1
7 - RENNOTTE	14,5	r	14,5	1
7 - RENSON Patrick	14,5	r	14,5	1
7 - SAVA Salvatore	14,5		0	0
7 - SALET Andy	14,5		0	0
7 - SOUTH Group	3	r	3	1
7 - TEUNKENS Eric	17,5	r	17,5	1
7 - TROUBLEYN Annie	14,5		0	0
7 - VAN BELLINGEN J.P.	14,5	p	14,5	1
7 - VAN BEVER	14,5		0	0
7 - VAN PELT Cédric	3	r	3	1
7 - VENKEN	14,5	r	14,5	1
7 - VOLANT Murielle	14,5	p	14,5	1
7 - WOJCIUK Dorota	14,5		0	0
7 - WYNS c/o Maître JANS	14,5		0	0
7 - YELER Ramazan	14,5	p	14,5	1
7 - ZEKHINI c/o Del'h	9	r	9	1
7 - ZIJP	14,5		0	0
7 - ZUKOWSKA Malgorzata	9		0	0
8 - ALEXANDER Lisette	21		0	0
8 - BARUA PRAYAG	14		0	0
8 - BERGER-GILLET	3	p	3	1
8 - BERNARD c/o BUREAU DE BARQUIN	17		0	0
8 - BHATIA	20		0	0
8 - BOITEL KARINA	18	r	18	1
8 - BRODOWSKI Jean	3		0	0
8 - BUSSEUIL Diane	3		0	0
8 - CHAUDOIR Olivier	10	r	10	1
8 - DANDOY	14	p	14	1
8 - DE JAEGHER	3		0	0
8 - DE JONGHE	12	r	12	1
8 - DE MONTY vva BONDROIT	17	r	17	1
8 - DE POT-MELON	3	r	3	1
8 - DE SCHOUTHEETE de Tervarent	14		0	0
8 - DE VLEGHERE	3	r	3	1
8 - DECAUX-VAN DAM	18		0	0
8 - DECONINCK August	12		0	0
8 - DEGROOT A.	20	p	20	1
8 - DELBARRE Didier	15	p	15	1
8 - DESCHAMPS-DENATIE	10	r	10	1
8 - DEWEZ	14	p	14	1
8 - DUWELZ Anne-Marie	15		0	0
8 - ESTIEVENART Nicholas	14	r	14	1
8 - FAUVILLE	14		0	0
8 - FISETTE	14	r	14	1
8 - FLEMAL Jean	14	r	14	1
8 - FONDS NATIONAL JUIF	13		0	0
8 - GARCIA JUSTICIA Maria	14		0	0
8 - GILLET Simone	15		0	0
8 - GRANDJEAN Paulette	12	r	12	1
8 - HAUCOTTE	14	p	14	1
8 - IFTODE	14		0	0
8 - JANSSEN	14	p	14	1
8 - KAKURU - THUMMALA	14	p	14	1
8 - KASSAM-VAN DAMME	18		0	0
8 - KAYHAN EBRU	10	p	10	1
8 - KINDEKENS	3	r	3	1
8 - LABAR Eve	14		0	0
8 - LEEEMANS Alexandre	14		0	0
8 - LEFEVRE J.P.	3	r	3	1
8 - LEFLOT Marcelle	17	r	17	1
8 - LEGRAIN-FLABA	18	p	18	1
8 - MACHIELS	14		0	0
8 - MAMMARELLA Alessandra	15	p	15	1
8 - MAROQUIN	14	p	14	1
8 - MASQUELIER	8	r	8	1
8 - MAURAGE	3		0	0
8 - MEERSMAN Katy	12		0	0
8 - MILLER Elvire	3		0	0
8 - MUSTAFOSKI-MUSTAKOSKA	18	r	18	1
8 - NATAF Daniel	15		0	0
8 - ORDUZ	18	p	18	1
8 - OROBELLO	15	p	15	1
8 - OUACHI Jamila	14	p	14	1
8 - PIROT	10		0	0
8 - PYNNAERT Anouk	17		0	0
8 - QUINONENS Abarca	12	p	12	1
8 - RAMADANOVSKI	14	r	14	1
8 - ROUSSEAU Jacques	24	p	24	1
8 - SADZOT Willy	12	p	12	1
8 - SCHOEVAERT Renée	12	r	12	1
8 - SERONT - SYLAJ	14	p	14	1
8 - SOUTH Group	29	r	29	1
8 - Succession DERCHE	14		0	0
8 - THEYS D.	14		0	0
8 - TITEUX	3	r	3	1
8 - VAN KLEMPUT-GENNOTTE	3		0	0
8 - VAN NIEUWENHUYZE Michèle	10	p	10	1
8 - VANBELLINGEN J.P.	3		0	0
8 - VANBOQUESTAL	14	p	14	1
8 - VANDER HOFSTADT-FOSSION	12		0	0
8 - VANDERBROUCK-SAMON	14	r	14	1
8 - VANKLEMPUT Christian	18		0	0
8 - VERHEEST Ronald	14		0	0
8 - VERRECAS-DUPONT	15	p	15	1
8 - YILDIRIN	14		0	0
8 - ZAGHOUANI Naoufel	14	r	14	1
8 - ZHU-CHEN	3		0	0

Quotés totales = 3000

Quotés	Présents
1705,5	126
Quotés %	Présents %
56,85	55,51
	Nbr proprio total
	227

QUORUM : OK

LISTE D'ASSEMBLEE GENERALE

AG DU 26/03/2015	Vote point n° 3 b Comptes au 30/09/2013 Pavillon 7	Vote point n° 3 c Comptes au 30/09/2013 Pavillon 8			Vote point n° 5 Comptes arrêtés au 30/09/2014			Vote point n° 13 Ratification exonération charges			Vote point n° 14 Application exonération future			Vote point n° 16 C Etude réorganisation conciergerie			Vote point n° 16 D								
		Nom	Q 1	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.						
	6 - BAUTERS-IDE	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	
	6 - BERISHA - DEMEULDRE	18		p	o	18	o	0	p	n	o	18	o	0	p	n	o	18	o	0	p	n	o	18	o
	6 - BERRE	12		p	o	12	o	0	p	o	12	o	0	p	n	o	12	o	0	p	o	12	o	0	o
	6 - BEX	21		p	o	0	0	0	p	o	0	0	0	p	n	o	0	0	0	p	o	0	0	0	o
	6 - BLOMME-DE ROUCK	17,5		p	o	17,5	o	0	p	o	17,5	o	0	p	n	o	17,5	o	0	p	o	17,5	o	0	o
	6 - BOREUX Robert	17,5		p	o	17,5	o	0	p	o	17,5	o	0	p	n	o	17,5	o	0	p	o	17,5	o	0	o
	6 - CABERGHES	3		p	o	0	0	0	p	o	0	0	0	p	n	o	0	0	0	p	o	0	0	0	o
	6 - CAMBERLIN	19		p	o	19	o	0	p	o	19	o	0	p	n	o	19	o	0	p	o	19	o	0	o
	6 - CHRISTIANI Sgrina	10		p	o	10	o	0	p	o	10	o	0	p	n	o	10	o	0	p	o	10	o	0	o
	6 - CIE IMMOBILIERE																								
	EUROPENNE	10																							
	6 - CLAES-DERIDDER	14,5		p	o	0	0	0	p	o	0	0	0	p	n	o	0	0	0	p	o	0	0	0	o
	6 - CLAES-STENDER Ilse	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - DE BAEREMAEKER-																								
	OLIVY	14,5																							
	6 - DE GROO Herman	24																							
	6 - DE JAEGERE Pascal	8																							
	6 - DE NEF & GEERS	14,5																							
	6 - DE POT-MELON	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - DELAEGHERE -																								
	KLINSFORT	16		p	o	16	o	0	p	o	16	o	0	p	n	o	16	o	0	p	o	16	o	0	o
	6 - DELBARRE Didier	3		p	o	3	o	0	p	o	3	o	0	p	n	o	3	o	0	p	o	3	o	0	o
	6 - DERESE - VAN																								
	CAMPENHOUDT	15		p	o	15	o	0	p	o	15	o	0	p	n	o	15	o	0	p	o	15	o	0	o
	6 - DERMINE Isabelle	14,5																							
	6 - DESSY Emmanuel	3																							
	6 - DESTREE	14,5																							
	6 - DETRU Caroline	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - DEVOS Vronique	10																							
	6 - DEVEPPE-LOTTIN	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - DIDIER Jean	16																							
	6 - DUMORTIER Chada	20																							
	6 - FUSTIN-EVERBECK	23		p	o	23	o	0	p	o	23	o	0	p	n	o	23	o	0	p	o	23	o	0	o
	6 - GAUTIER SERVICE																								
	ENTERPRISE	3																							
	6 - GLORIEUX Sophie	10																							
	6 - GODY-METAXAS	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - HARKAT El GHAZALI	14,5																							
	6 - HONOREZ	8		p	o	8	o	0	p	o	8	o	0	p	n	o	8	o	0	p	o	8	o	0	o
	6 - JANSSEN	3		p	o	3	o	0	p	o	3	o	0	p	n	o	3	o	0	p	o	3	o	0	o
	6 - JUNIKU Vuigioma	18																							
	6 - KAKURU - THUMMALA	3																							
	6 - KEULENER-GOENS	14,5																							
	6 - KEUTGEN	16		p	o	16	o	0	p	o	16	o	0	p	n	o	16	o	0	p	o	16	o	0	o
	6 - KOYU	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - LAZARIDOU Alkaterini	16		p	o	16	o	0	p	o	16	o	0	p	n	o	16	o	0	p	o	16	o	0	o
	6 - LEBALLY-ROTY	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - LEBLANC Brigitte	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - LEFEVRE-																								
	WATERSHOOT	12		p	o	12	o	0	p	o	12	o	0	p	n	o	12	o	0	p	o	12	o	0	o
	6 - LETELLIER Féliçien	23		p	o	23	o	0	p	o	23	o	0	p	n	o	23	o	0	p	o	23	o	0	o
	6 - LIEGEOIS	16																							
	6 - MACHALSKA	10																							
	6 - MARTIN GARCIA J.	17,5																							
	6 - MEEREMANS-																								
	MALARSKA	14,5		p	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	p	n	o	14,5	o	0	p	o	14,5	o	0	o
	6 - MICHELIS - De Matriès																								
	Dupon	18		p	o	18	o	0	p	o	18	o	0	p	n	o	18	o	0	p	o	18	o	0	o
	6 - MORVAL Pierre	10		p	o	10	o	0	p	o	10	o	0	p	n	o	10	o	0	p	o	10	o	0	o
	6 - MUSTAFOSKI	3		p	o	3	o	0	p	o	3	o	0	p	n	o	3	o	0	p	o	3	o	0	o
	6 - NERKOWSKI-																								
	MOCARSKA	12																							
	6 - OHRI Mucahl	14,5																							
	6 - PATTI-FRANCO	14,5																							
	6 - RAEVEN c/o FONCIA	14,5																							

[illegible]





## COMPTE RENDU du 26/03/2015 – Recouvrement de charges

### Arriérés de charges ACP SAINT-EXUPERY BLOC III

#### **1. Dossiers clôturés**

- **VENKEN** : montant récupéré en principal : 11.398,92 €
- **GRAINSON** : montant récupéré en principal : 5.114,95 €
- **KAMBLE** : clôturé sur vos instructions le 05/12/2014 (montant à récupérer initialement : 3.168,59 €)
- **BUAZZA** : jugement pris sous l'empire des anciens syndics - dette irrécouvrable car débitrice insolvable (elle n'est plus propriétaire) – décision d'arrêter les frais (montant à récupérer initialement : 4.562,863 €)

#### **2. Dossiers en cours**

##### **2.1. Judiciaires**

- **BONNET** : jugement obtenu le 07/01/2015 pour un montant de 7.688,03 € - plan d'apurement de 300,00 € par mois à dater du 15/03/2015, outre les nouveaux appels de provision/décomptes de charges à échéance depuis le 07/01/2015 – **plan d'apurement prévu au jugement non respecté (en tout cas sur mon compte tiers)** – en attente de vos instructions quant à une remise à l'huissier pour signification et exécution forcée
- **MUSTAFOSKI** : jugement obtenu le 03/12/2014 pour un montant de 4.429,23 € - en cours d'exécution chez l'huissier – jugement signifié le 26/12/2014 – les débiteurs ont demandé un complément d'explication transmis à l'huissier début janvier – plan d'apurement convenu de 500,00 € par mois à dater du 01/03/2015 outre les nouveaux appels de provision/décomptes de charges à échéance – 2 mensualités de 500,00 € déjà versées par l'intermédiaire de l'huissier
- **YILDIRIM** : premier jugement pris le 04/12/2013 en vue de sauvegarder la procédure introduite sous l'empire des anciens syndics (contre un seul propriétaire) pour un montant provisionnel de 1.983,62 € - second jugement pris le 24/09/2014 (après réouverture comptable et découverte de trois propriétaires en lieu et place d'un seul !) pour un montant de 6.636,34 € - termes et délais octroyés par le juge – non respectés – en cours d'exécution chez l'huissier – jugement signifié le 16/01/2015 – commandement préalable à saisie immobilière signifié au mois de février 2015 –

Accord intervenu avec la débitrice : 10.478,83 € dus à ce jour (frais de procédure et d'huissier inclus) à apurer comme suit :

- 2.000,00 € déjà versés début mars donc solde de 8.478,83 € à ce jour
- 2.500,00 € à verser pour fin mars
- Mensualités de 500,00 € par mois à dater du 15/04/2015
- Ordre permanent pour les appels de provisions à dater du mois d'avril 2015

A défaut de respect d'une seule condition → reprise de la saisie immobilière

- **YESILDAG** : jugement obtenu le 30/04/2014 pour un montant de 5.745,23 € - termes et délais octroyés par le juge – non respectés – en cours d'exécution chez l'huissier – jugement signifié le 09/01/2015 – saisie-exécution immobilière signifiée le 13/03/2015 – en attente du dossier de procédure original pour que je puisse déposer une requête en désignation de Notaire en vue de la vente publique de l'immeuble
- **KEVERS (ancien propriétaire)** : audience d'introduction fixée le 11/03/2015 – Monsieur KEVERS était présent à l'audience et contestait vigoureusement au motif qu'il avait tout payé lors de la vente de son lot chez le Notaire (OR le décompte a été communiqué au Notaire sous réserve puisque la réouverture comptable n'avait pas encore eu lieu) – l'affaire a été remise au 25/03/2015 pour que le débiteur analyse les pièces et trouve un avocat – un avocat s'est manifesté la veille de l'audience – pour éviter un calendrier d'échange de conclusions long et coûteux et tenter de dégager un accord de paiement : remise au 10/06/2015
- **ARBEN GASHI (ancien propriétaire)** : Audience fixée le 11/03/2015 – accord dégagé – montant à récupérer (frais de procédure inclus) selon accord : 1.476,76 € - déjà récupéré : 483,00 € - jugement pour le solde avec paiement en deux mensualités : 30/04/2015 et 30/05/2015

## 2.2. Amiables

- **KEULENEER (Pavillon 7)** : plan d'apurement amiable – montant à récupérer en principal : 4.632,51 € - tout a été récupéré + 230,85 € d'intérêts de retard
- **KEULENEER – GOENS (Pavillon 6)** : plan d'apurement amiable – montant à récupérer en principal : 4.480,79 € - tout a été récupéré + 265,87 € d'intérêts de retard
- **THIEL** : plan d'apurement amiable - montant à récupérer en principal : 3.632,78 € - déjà récupérés : 3.148,21 € - fin du plan d'apurement prévu le 15/04/2015

- **DUMORTIER – CHUDA** : plan d'apurement amiable – montant à récupérer en principal : 8.470,10 € - déjà récupérés : 5.500,00 € - fin du plan d'apurement prévu le 05/09/2015
- **VELASQUEZ** : plan d'apurement amiable – montant à récupérer en principal : 5.400,16 € pour l'appartement – montant déjà récupéré : 900,00 € - fin du plan d'apurement prévu le 15/02/2016 (arriéré garage : ventilation à effectuer avec le nouveau propriétaire depuis 03/2014)
- **LIEGEOIS** : plan d'apurement amiable – montant à récupérer en principal : 2.041,57 € - montant déjà récupéré : 170,14 € - fin du plan prévu le 15/02/2015 (contestation par rapport aux relevés ISTA 2013-2014 → à régler)

### **3. Dossiers en attente d'instructions**

- **GEORGE-OPREA** : Mise en demeure du 09/12/2014 pour un montant total de 4.984,26 € (appartement et garage) – contestations des décomptes ISTA – prise de contact avec ISTA pour obtenir les décomptes rectifiés depuis 2010 – transmission au syndic – en attente d'instructions
- **CLAEYS** : jugement obtenu le 08/01/2014 pour un montant provisionnel de 2.884,99 € en vue de sauvegarder la procédure introduite sous l'empire des anciens syndics et dans l'attente de la réouverture comptable.  
Apparemment, lot mis en vente et arriéré communiqué au Notaire (mais avant la réouverture donc avec une provision conséquente).  
J'ignore maintenant s'il reste un solde dû après réouverture – en attente d'instructions
- **RUMASHANA** : jugement obtenu le 08/01/2014 pour un montant provisionnel de 4.999,76 € en vue de sauvegarder la procédure introduite sous l'empire des anciens syndics et dans l'attente de la réouverture comptable.  
Apparemment, lot mis en vente et arriéré communiqué au Notaire (mais avant la réouverture donc avec une provision conséquente).  
J'ignore maintenant s'il reste un solde dû après réouverture – en attente d'instructions

### **4. Autres dossiers (pas recouvrement de créance)**

- **SOUTH GROUP** : La copropriété a été citée à l'audience du 18/03/2015 – Compte tenu de la tenue de l'AG ce 26/03/2015 : remise au 01/04/2015 pour connaître la position de l'AG sur la pratique de l'ancien syndic du Pavillon 8 – A défaut de ratification de cette pratique pour l'avenir, il faudra faire acter un calendrier d'échange de conclusions à cette audience.

LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.  
Monsieur Matthieu GEHOT  
Chaussée de La Hulpe 150  
1170 BRUXELLES

Bruxelles, le 23 avril 2015

Concerne : RESIDENCE SAINT-EXUPERY / SOBELTER  
M. réf. : JNP-0222

Secrétariat : (0)2 663 07 57  
Fax : (0)2 675 26 24  
E-mail :

Chers Messieurs,

J'ai fait le point de ce dossier en résumant l'état de la procédure et la teneur de l'arrêt rendu le 20 mars 2015 par la 2<sup>ème</sup> chambre de la cour d'appel de Bruxelles.

A. L'arrêt du 20 mars 2015

Cet arrêt fait très globalement droit à nos demandes essentielles et annule même certains effets désavantageux qui auraient pu résulter du déblocage des fonds qui avaient été cantonnés soit, pour mémoire, 400.000,00 € (100.000,00 € pour les copropriétaires et 300.000,00 € pour SOBELTER en vue d'effectuer les travaux de réparation).

Le montant principal correspondant au coût des travaux de réfection reste basé sur l'expertise de M. CULER.

Il est à présent fixé à 374.104,31 € TVAC au lieu de 374.641,73 € TVAC retenu dans le jugement de première instance.

L'arrêt rejete les troubles de jouissance vantés mais qui n'étaient chiffrés qu'à environ 2.000,00 € en première instance.

Par un raisonnement différent, la Cour aboutit également à vous octroyer le même montant de 21.780,00 € TVAC octroyé en première instance, correspondant aux frais et honoraires de l'architecte chargé de la conception et du contrôle des travaux de réfection.

Les honoraires et frais du bureau SECO sont également réservés sur présentation des factures éventuelles de ce bureau, et la somme de 3.211,49 € correspondant aux honoraires et frais de M. DE LAUW consulté en son temps vous est à nouveau accordée.

L'arrêt acte également les réserves concernant l'état dans lequel se trouverait le local de la cabine haute tension. A ce propos, l'avez-vous déjà ouverte?

Le copropriétés sont condamnées à payer les factures ouvertes de SOBELTER mais sans les intérêts ni la cause pénale ce qui est également une avancée par rapport au résultat obtenu en première instance.

Autre élément intéressant, toutes les compagnies d'assurances ont été condamnées in solidum à vous indemniser, à concurrence évidemment de leur plafond d'intervention, ce qui est une victoire appréciable par rapport au résultat obtenu en première instance où seule une compagnie avait été condamnée à payer un montant de 41.448,00 €.

A ce propos, l'arrêt réouvre d'ailleurs les débats entre la compagnie LA BALOISE et SOBELTER. Je devrai me rendre à l'audience prévue à cet effet.

SOBELTER est également condamnée à vous payer les frais d'expertise judiciaire (33.976,50 €), à majorer des intérêts au taux légal depuis la date moyenne du 6 février 2003.

Enfin, la S.A. 3M est blanchie de tous griefs, comme en première instance.

2. Ceci étant, les comptes à faire pourraient être sujet à contestations en raison précisément du cantonnement et de la libération des fonds qui s'était opérée en son temps.

Outre les montants encore cantonnés à ce jour et qui vous reviennent, soit 378.647,47 €, Me DAVREUX, conseil de SOBELTER, dans un décompte daté du 8 avril et communiqué le 14 avril, aboutit à un montant complémentaire à vous payer de 294.361,15 €, soit en tout **673.008,62 €** (294.361,15 € + 378.647,47 €).

De mon côté, outre le montant cantonné et précité de 378.647,47 €, j'aboutis à un montant encore dû par SOBELTER de 458.455,28 €, ce qui donne en tout **837.102,75 €**.

La différence est donc considérable et j'espère aboutir à un montant le plus proche de mon décompte, sans devoir aller devant le juge des saisies en cas de contestations persistantes.

La balle est dans le camp du conseil de SOBELTER qui doit me revenir (rappel envoyé ce jour).

#### B. L'état de la procédure

Les parties adverses ont trois mois pour se pourvoir en cassation.

Ce délai n'a pas commencé à courir puisqu'il débute à dater de la signification de l'arrêt, signification à laquelle je n'ai pas encore procédé par souci d'économie. Il est par ailleurs d'usage que les conseils se prononcent amiablement sur les intentions de leurs clientes de se pourvoir en cassation, avant que la signification de l'arrêt n'intervienne.



J'ai annoncé en toute hypothèse que si je n'étais pas fixé pour ce 1<sup>er</sup> mai sur les intentions des parties adverses de se pourvoir ou non en cassation, je procèderai à la signification de l'arrêt.

A cet égard, une difficulté supplémentaire se pose car si je dois signifier l'arrêt, je dois le faire traduire préalablement en néerlandais car un assureur a son siège en région flamande à moins que je ne le signifie qu'à SOBELTER.

J'attire votre attention sur le fait que le pourvoi en cassation n'est pas suspensif, c'est-à-dire que nous pouvons exécuter l'arrêt nonobstant la procédure en cassation.

A titre strictement confidentiel, le conseil de SOBELTER m'a indiqué que sa cliente ne se pourvoira pas en cassation, mais ceci n'a pas encore été confirmé par écrit.

En résumé, je conseille évidemment d'aller de l'avant dans l'exécution de l'arrêt même s'il y a cassation, le temps étant plus que compté à présent.

\*       \*

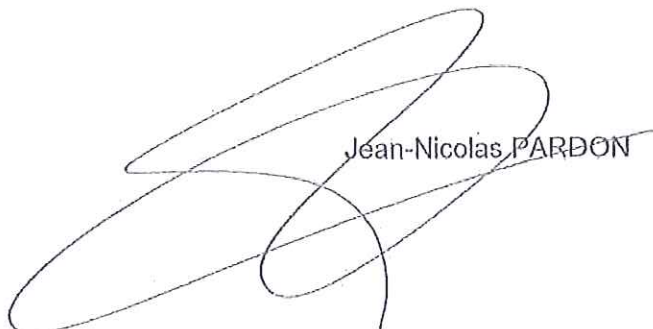
\*

Je suggère également d'aller de l'avant dans le choix de l'offre d'une entreprise à même de réaliser les travaux de réfection, en demandant à M. CUYLITS de préparer cette offre de manière à ce qu'elle puisse être signée dès que les fonds vous parviendront.

A cet égard, il convient je pense de commencer, si ce n'est déjà fait, par les travaux de stabilisation des poutres en sous-sol. Je suggère à ce propos de demander d'ores et déjà l'avis de M. CUYLITS pour savoir si des travaux conservatoires ne doivent pas être réalisés en urgence.

Je reste à votre entière disposition pour vous fournir toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir et répondre à toute éventuelle question au sujet de cet arrêt que je suis particulièrement heureux d'avoir obtenu compte tenu des difficultés et des errements malheureux de ce dossier.

Votre bien dévoué.

  
Jean-Nicolas PARDON

