

Bruxelles, le 18 janvier 2016

Terhulpesteenweg 150 Bus 8  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30  
Fax : +32 (0)2 374.91.38

Century 21 Everone  
Avenue Henri Conscience 41  
1140 Bruxelles

V/réf. : Tolu Sandra vente Tournemenne  
N/réf. : **16/014/54**  
N° d'entreprise de la copropriété : 0843.319.087

Madame, Monsieur

CONCERNE : Vente du garage n°8 dans les sous-sols du Pavillon V du bloc II, situé avenue des Anciens Combattants 87-89 à Evere. Résidence « Saint-Exupéry »  
Vendeur : Tournemenne-Callens  
Acheteur : A nous communiquer  
Compte de la copropriété : BE98 0688 9897 3593

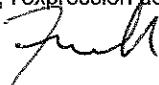
En réponse à votre lettre, vous trouverez, les informations et documents demandés à l'article 577-11§2 :

- 1°) Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la signature de l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
Voir PV en annexe,
- 2°) Etat des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la signature de l'acte notarié et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
Voir PV en annexe,
- 3°) Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la signature de l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
Il n'y a pas de frais liés à l'acquisition des parties communes.
- 4°) Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
L'association des copropriétaires n'a pas de dettes.
- 5°) Le montant des arriérés dus par le cédant et visés par l'article 577-11/1 du Code civil.  
A ce jour, le cédant ne possède pas d'arriérés hormis l'appel de provision du 1T2016 à savoir 716€.  
Néanmoins, nous vous informons qu'un montant de 204,00€ sera imputé au vendeur pour réponse à votre courrier.

D'autre part, nous vous prions de bien vouloir nous communiquer la date de la passation de l'acte et de la date exacte à laquelle les frais sont pris en charge par l'acquéreur ; ainsi que leurs noms et adresse.

Par ailleurs, aucun travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieur n'ont été exécutés.

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire.

 La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.

Le 10/11/2015.

Terhulpssteenweg 150 Bus 8  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30  
Fax : +32 (0)2 374.91.38

Sandra Tolu  
SPRL Ever'One  
info@century21everone.be

V/réf. : ACP Saint-Exupery Bloc II  
N/réf. : 15/145/54  
N° d'entreprise de la copropriété : 0843.319.087

Madame, Monsieur

**CONCERNE :** Vente appartement au rez-de-chaussée du 87, situé avenue des Anciens Combattants 87 à 1140 Bruxelles.

**ACP-SAINT EXUPERY BLOC II PAVILLON 5**

**Vendeur :** Vente par Madame Tournemenne et Madame Callens

**Acheteur :** A nous communiquer

**Compte de la copropriété :** BE98 0688 9897 3593

En réponse à votre lettre, vous trouverez, ci-après les informations et documents demandés à l'article 577-11§1 :

1°) **Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du §5 alinéas 2 et 3 :**

Montant du fonds de roulement Pavillon 5 : 80.000€

Le fonds de roulement est transféré par nous entre acheteur et vendeur après paiement des sommes dues à la copropriété (il est la seule garantie de bonne fin qu'elle possède à l'égard des vendeurs)

Montant du fonds de réserve Pavillon 5 : 161.856,07€

2°) **Montant des arriérés éventuels dus par le cédant :**

A ce jour, le cédant ne possède pas d'arriérés.

Nous vous informons également qu'un montant de 80 € sera porté en compte du vendeur pour cette réponse à votre courrier.

3°) **Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :**

Voir PV en annexe.

4°) **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**

Il y a actuellement plusieurs dossiers de recouvrement de charge par voie judiciaire (POCHE 17140,61€, NGUYEN 13184,08€, TAQUI- SADETTE 3899,4€, ANTONYAN 17953,08€, AQUINO PEREZ 3442,06€).

5°) **Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que le décompte périodique de charges des deux dernières années :**

Voir en annexe.

6°) **Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :**

Voir bilan en annexe.

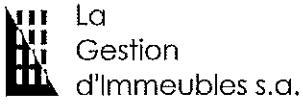
7°) **Copie d'assurance de l'immeuble :**

Voir en annexe.

Par ailleurs, aucun travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieur n'ont été exécutés.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire.



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<b>Immeuble</b>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
	0843.319.087
Lot	04 / 32
Propriétaire	0000010519
Document n°	1269
Date	12/01/2016
Période du	12/01/2016 au 31/03/2016

Madame 4 - TOURNEMENNE Anne

Av. Houba de Strooper 632 /3

1020 BRUXELLES

### Appel de provision 1T2016

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
4 FDRS - Fonds de réserve	6000.00	16 / 1000	96.00
4 Provisions	38750.00	16 / 1000	620.00

Total de la facture : 716.00 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le 27/01/2016.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

716.00

4 - TOURNEMENNE Anne  
Av. Houba de Strooper 632 /3  
1020 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/51943+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<u>Immeuble</u>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
Lot	05 / 52
Propriétaire	0000010477
Document n°	720
Date	14/01/2015
Période du	01/01/2015 au 31/03/2015

**Mesdames 5 - TOURNEMENNE-CALLENS**

Av.des anc. Combattants 87 /45

**1140 BRUXELLES**

### **Appel de provision 1T2015**

<b>Objet</b>	<b>Total à répartir</b>	<b>Quotités Ind. / Tot.</b>	<b>Total réparti</b>
4 Provisions	43750.00	16 / 1000	700.00

**Total de la facture :** **700.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/01/2015**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**700.00**

5 - TOURNEMENNE-CALLENS  
Av.des anc. Combattants 87 /45  
1140 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/47701+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpsesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<b>Immeuble</b>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
	0843.319.087
<b>Lot</b>	<b>05 / 52</b>
<b>Propriétaire</b>	<b>0000010477</b>
<b>Document n°</b>	<b>968</b>
<b>Date</b>	<b>27/04/2015</b>
<b>Période du</b>	<b>01/04/2015 au 30/06/2015</b>

**Mesdames 5 - TOURNEMENNE-CALLENS**

Av.des anc. Combattants 87 /45

**1140 BRUXELLES**

### **Appel de provision 2T2015**

<b>Objet</b>	<b>Total à répartir</b>	<b>Quotités Ind. / Tot.</b>	<b>Total réparti</b>
5 Provisions	33750.00	16 / 1000	540.00

**Total de la facture : 540.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **15/05/2015**.

#### **Remarque**

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**540.00**

5 - TOURNEMENNE-CALLENS  
Av.des anc. Combattants 87 /45  
1140 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/47701+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<b>Immeuble</b>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
	0843.319.087
<b>Lot</b>	<b>05 / 52</b>
<b>Propriétaire</b>	<b>0000010477</b>
<b>Document n°</b>	<b>1092</b>
<b>Date</b>	<b>15/07/2015</b>
<b>Période du</b>	<b>01/07/2015 au 30/09/2015</b>

**Mesdames 5 - Tournemenne-Callens**

Av.des anc. Combattants 87 /45

**1140 BRUXELLES**

### **Appel de provision 3T2015**

<b>Objet</b>	<b>Total à répartir</b>	<b>Quotités Ind. / Tot.</b>	<b>Total réparti</b>
5 Provisions	33750.00	16 / 1000	540.00

**Total de la facture :** **540.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **31/07/2015**.

**Remarque**

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**540.00**

5 - Tournemenne-Callens  
Av.des anc. Combattants 87 /45  
1140 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/47701+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpsesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<u>Immeuble</u>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
:	0843.319.087
Lot	04 / 32
Propriétaire	0000010519
Document n°	1143
Date	09/10/2015
Période du	01/10/2015 au 31/12/2015

Madame 4 - TOURNEMENNE Anne

Av. Houba de Strooper 632 /3

1020 BRUXELLES

### Appel de provision 4T2015

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
4 FDRS - Fonds de réserve	6000.00	16 / 1000	96.00
4 Provisions	38750.00	16 / 1000	620.00

Total de la facture : 716.00 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le 24/10/2015.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

716.00

4 - TOURNEMENNE Anne  
Av. Houba de Strooper 632 /3  
1020 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/51943+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<u>Immeuble</u>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
Lot	05 / 52
Propriétaire	0000010477
Document n°	351
Date	01/01/2014
Période du	01/01/2014 au 31/03/2014

**Mesdames 5 - Tournemenne-Calleens**

Av.des anc. Combattants 87 /45

**1140 BRUXELLES**

### **Appel de provisions 1T2014**

<b>Objet</b>	<b>Total à répartir</b>	<b>Quotités Ind. / Tot.</b>	<b>Total réparti</b>
5 FDRS - Fonds de réserve	12500.00	16 / 1000	200.00
5 Provisions	45000.00	16 / 1000	720.00

**Total de la facture : 920.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **31/03/2014**.

**Remarque**

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**920.00**

5 - Tournemenne-Calleens  
Av.des anc. Combattants 87 /45  
1140 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/47701+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<u>Immeuble</u>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
Lot	04 / 32
Propriétaire	0000010519
Document n°	32
Date	22/04/2014
Période du	01/04/2014 au 30/06/2014

Madame 4 - TOURNEMENNE Anne

Av. Houba de Strooper 632 /3

**1020 BRUXELLES**

### **Appel de provisions 2T2014**

<b>Objet</b>	<b>Total à répartir</b>	<b>Quotités Ind. / Tot.</b>	<b>Total réparti</b>
4 Provisions	33000.00	16 / 1000	528.00

**Total de la facture : 528.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **08/05/2014**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**528.00**

4 - TOURNEMENNE Anne  
Av. Houba de Strooper 632 /3  
1020 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/51943+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpsesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<u>Immeuble</u>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
Lot	04 / 32
Propriétaire	0000010519
Document n°	401
Date	08/08/2014
Période du	01/07/2014 au 30/09/2014

Madame 4 - TOURNEMENNE Anne

Av. Houba de Strooper 632 /3

**1020 BRUXELLES**

### **Appel de provisions 3T2014**

<b>Objet</b>	<b>Total à répartir</b>	<b>Quotités Ind. / Tot.</b>	<b>Total réparti</b>
4 Provisions	33000.00	16 / 1000	528.00

**Total de la facture : 528.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **25/08/2014**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**528.00**

4 - TOURNEMENNE Anne  
Av. Houba de Strooper 632 /3  
1020 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/51943+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

Immeuble	SAINT EXUPERY Bloc II
Lot	04 / 32
Propriétaire	0000010519
Document n°	524
Date	01/10/2014
Période du	01/10/2014 au 31/12/2014

Madame 4 - TOURNEMENNE Anne

Av. Houba de Strooper 632 /3

1020 BRUXELLES

### Appel de provision 4T2014

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
4 Provisions	43750.00	16 / 1000	700.00

Total de la facture : 700.00 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **31/10/2014**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**700.00**

4 - TOURNEMENNE Anne  
Av. Houba de Strooper 632 /3  
1020 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/51943+++**



La  
Gestion  
d'Immeubles s.a.  
Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30 Fax : +32 (0)2 374.91.38

<u>Immeuble</u>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
Lot	05 / 52
Propriétaire	0000010477
Document n°	282
Date	01/10/2013
Période du	01/10/2013 au 31/12/2013

**Mesdames 5 - TOURNEMENNE-CALLENS**

Av.des anc. Combattants 87 /45

**1140 BRUXELLES**

### **Appel de provisions 4T2013**

<b>Objet</b>	<b>Total à répartir</b>	<b>Quotités Ind. / Tot.</b>	<b>Total réparti</b>
4 FDRS - Fonds de réserve	12500.00	16 / 1000	200.00
5 Provisions	45000.00	16 / 1000	720.00

**Total de la facture : 920.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **31/10/2013**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

**920.00**

5 - TOURNEMENNE-CALLENS  
Av.des anc. Combattants 87 /45  
1140 BRUXELLES

**BE98 0688989735 93**

**GKCCBEBB**

ACP ST EXUPERY BLOC II  
CHEE DE LA HULPE 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0010/47701+++**

Association des Copropriétaires  
Résidence "SAINT-EXUPERY BLOC II"  
Av. des anciens combattants 87-89  
1140 Bruxelles  
N° d'Entreprise : 0843.319.087

**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 23/02/2015**

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 23 février 2015, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au « NEW PADUWA » sis Chaussée de Louvain 936, 1140 EVERE. Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 28 janvier 2015.

La séance est ouverte à 18h40. Monsieur FURDELLE, assisté de Madame DE EVER et Monsieur PITCHO, représente LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. en qualité de syndic judicaire conformément à l'ordonnance du 05/12/2013.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 56 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 109 forment 1.058 /2.000èmes 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 Monsieur ANDRINO en qualité de Président de séance.

**2. Lecture du rapport de gestion (cfr annexe). Lecture du rapport du vérificateur aux comptes, analyse des dépenses de l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014 et décision à prendre en vue de l'approbation des comptes pour la période arrêtée au 30 septembre 2014.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, par :

896/2.000ème pour,  
57/2.000ème contre (LEW 19, DANCHBERT 17, RUSTYEM 21)  
105/2.000ème abstention (TEK 18, SIMOENS 21, MAWET 22, MAHAUT 44)  
Décide d'accepter la résolution.

Le syndic se fait remettre en séance un devis pour le nettoyage des parties communes de Mme LOREDANA CIRLAN (TVA 0893783239), épouse du nettoyeur actuel, employé par la société BURKANT CLEANER. Le

syndic se renseignera sur cette proposition et le cas échéant, prendra les dispositions nécessaires pour mettre fin au contrat de BURKANT CLEANER pour le remplacer par LOREDANA CIRLAN.

Le syndic explique à l'Assemblée que les frais de garage repris dans le décompte annuel concernent bien l'ensemble des copropriétaires puisqu'il s'agit des frais liés à la porte de garage commune au bloc II.

### **3. Information à donner concernant les dossiers contentieux dans la copropriété (POCHE et NGUYEN) et information à donner sur les dossiers de recouvrement, amiables et judiciaires.**

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

### **4. Budget :**

#### **a) Décision à prendre afin de voter le budget de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 sur base des informations communiquées (voir tableau en annexe).**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le budget annuel à la somme de 155.000€ par pavillon, soit un total de 310.000€ pour le Bloc II. Les appels de provision du 2T15 et 3T15 seront donc adaptés en conséquence.

### **5. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

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

### **6. 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 la résolution.

#### **b) Au Conseil de copropriété pour sa mission arrêtée au 30/09/2014**

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

#### **c) Au Syndic pour sa mission arrêtée au 30/09/2014**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, par :

1.022/2.000ème pour,  
36/2.000ème contre (LEW 19, DANCHBERT 17)

Décide d'accepter la résolution.

### **7. Nominations statutaires et mandats**

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

Afin de garder le nombre d'Assesseurs à deux membres par pavillon, et puisqu'il y a 5 candidats pour 4 places, il est procédé à un vote de préférence (voir liste des votes en annexe):

CANDIDAT	POUR	CONTRE	ABSTENTION	RESULTAT
A - LEJEUNE	382	100	576	79,25%
B - VANDEMOERE VEGLIA	336	78	644	81,16%
C - LEW	393	159	506	71,20%
D - TEK	506	0	552	100,00%
E - LEENEN	506	0	552	100,00%

En conséquence, le Conseil de Copropriété est composé de :

- Madame LEJEUNE et Madame VANDERMOERE – VEGLIA pour le pavillon 4
- Madame TEK et Monsieur LEENEN pour le pavillon 5

Suite à l'annonce du résultat des votes et de l'explication donnée à l'Assemblée Générale sur le calcul des majorités, il est acté, à la demande du Président de séance, que Madame SIMOENS injurie de vive voix Madame DE EVER, de la GESTION D'IMMEUBLES S.A.

**b. Désignation du vérificateur aux comptes.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame LAFFINEUSE en qualité de Vérificatrice aux comptes.

**8. Décision à prendre en vue d'arrêter la quinzaine annuelle pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire. (cfr. Nouvelle loi sur la copropriété entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010).**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine annuelle pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire à la deuxième quinzaine du mois de février.

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

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

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

**a) Information à donner sur le rapport établi par l'architecte et décision à prendre concernant la problématique des toitures, bandeaux et étanchéité des terrasses et garde-corps. Décision à prendre quant à lancer des appels de fonds spécifiques à cette problématique.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, passe au vote : (voir liste en annexe)

302/2.000ème pour,  
155/2.000ème contre  
601/2.000ème abstention

Décide de lancer des appels de fonds de 6.000€ par trimestre soit 24.000€ par an pour le pavillon 4 et de ne pas lancer d'appels de fonds au pavillon 5 cette année.

**b) Serrure électromagnétique FIRST au pavillon 4 : Décision à prendre quant accepter l'offre du serrurier CLABOTS pour un montant de 2.490,00€ htva soit 2.639,40€ tvac et financement :**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, par :

143/2.000ème pour,  
427/2.000ème contre (voir liste en annexe)  
488/2.000ème abstention (voir liste en annexe)

Refuse la résolution.

- c) **Conciergerie : décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour faire rénover la conciergerie du pavillon 4 conformément au devis recu de la SPRL MASSIMO pour un montant de 4.680€ htva soit 4.960,80€ tvac ou le devis de VDR DECO pour un montant de 4.500€ htva soit 4.770€ tvac. Décision à prendre quant au financement.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution et de porter le budget de rénovation à 7.000€ afin d'inclure les travaux de mise en conformité de l'électricité et le cas échéant les frais annexes liés à la mise en location (Certificat PEB, contrôle des installations électriques par un organisme indépendant agréé, état des lieux d'entrée). Ces travaux seront financés par le fonds de réserve et les futurs loyers seront versés sur le fonds de réserve.

**11. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété. (AIB VINCOTTE, ANIMAL PEST CONTROL, ARAG, BELGACOM, BRUXELLES PROPRETE, OCTA +, KONE, LAMPIRIS, ETHIAS (MEUWESE & GULBIS), SICLI, TECHNILIFT, TEM, LA GESTION D'IMMEUBLES)**

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

**12. A la demande des copropriétaires**

- Madame LEW : le poste « Chauffage » : L'Assemblée Générale prend acte des commentaires formulés par Mme LEW.

**13. Divers (point ne pouvant donner lieu à un vote)**

- Le syndic placera un avis rappelant aux occupants les règles en matière des déchets et encombrants.
- Le syndic placera également un avis reprenant les numéros d'urgence.
- Suite à la demande de M. CAMPE, le syndic rappelle que l'échéance pour la mise en conformité des ascenseurs est le 31/12/2016. Des offres seront donc présentées lors de la prochaine Assemblée Générale.
- En ce qui concerne le parking sauvage, le syndic et le Conseil de Copropriété évalueront les solutions possibles à mettre en place cfr au Bloc I (blocs de bétons).
- Le syndic fera remplacer les dalles fissurées sur l'aire de manœuvre.

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 22h45.

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

Bruxelles, le 23 février 2015

SUIVENT LES SIGNATURES

Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire

Matthieu GEHOT  
Administrateur Délégué

Association des Copropriétaires  
Résidence "SAINT-EXUPERY BLOC II"  
Av. des anciens combattants 87-89  
1140 Bruxelles  
N° d'Entreprise : 0843.319.087

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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29/09/2014

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 29 Septembre 2014, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en « l'Eglise de l'Epiphanie » sise rue de Genève 470b à 1030 SCHAEERBEEK.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 12/09/2014.

La séance est ouverte à 18h20. Monsieur Nicolas FURDELLE, Madame Maureen DE EVER et Monsieur Laurent DELSARTE représentent LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. en qualité de syndic judiciaire conformément à l'ordonnance du 05/12/2013.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 57 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 109 forment 1.069 /2.000èmes 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 LAFFINEUSE en qualité de présidente de séance.

### 2. Lecture des rapports du vérificateur aux comptes et décision à prendre en vue de l'approbation des comptes pour la période arrêtés au 30 septembre 2013.

#### - Examen et approbations des comptes clôturés au 30/09/2013 tenus par le précédent gestionnaire du Pavillon 4

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

- Examen et approbations des comptes clôturés au 30/09/2013 tenus par le précédent gestionnaire du Pavillon 5

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de la résolution.

3. Information à donner concernant les dossiers contentieux dans la copropriété (POCHE et NGUYEN).

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

4. Budget :

a) Décision à prendre afin d'entériner le budget de la période du 01/10/2013 au 30/09/2014 calqué sur le budget de l'exercice précédent.

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

b) Analyse des dépenses de l'exercice du 01/10/2012 au 30/09/2013, prévision et budget.

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

c) Décision à prendre afin de voter le budget de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 sur base des informations communiquées.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de voter un budget de 175.000 € pour le Pavillon 4 et de 175.000 € pour le Pavillon 5 et d'adapter les appels de provisions en conséquence.

Information à donner sur le budget de l'exercice comptable pour la période du 01/10/2013 au 30/09/2014. Décision à prendre quant à augmenter les appels de provision pour l'exercice 2014 – 2015.

Néant cf: Point 4.c

5. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

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

6. Décharges à donner

a) Au vérificateur aux comptes, la fiduciaire ODB.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de donner décharge au vérificateur aux comptes pour le Pavillon 4.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de surseoir à la décision quant à la décharge à donner au vérificateur aux comptes pour le Pavillon 5.



**b) Au précédent gestionnaire du Pavillon 4 pour sa mission arrêté au 30 septembre 2013.**

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

**c) Au précédent gestionnaire du Pavillon 5 pour sa mission arrêté au 30 septembre 2013.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de la résolution.

**7. 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 Madame LEJEUNE, Madame VEGLIA, Madame TEK, et Monsieur LEENEN comme membres du Conseil de Copropriété.

**b. Désignation du vérificateur aux comptes.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame LAFFINEUSE comme vérificatrice aux comptes pour le Pavillon 4 et pour le Pavillon 5.

**8. Décision à prendre en vue d'arrêter la quinzaine annuelle pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire. (cfr. Nouvelle loi sur la copropriété entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010).**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine annuelle pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire à la première quinzaine du mois de février.

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

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

**10. Information à donner sur la démission de la concierge Mme PEIREIRA et sur la suite à y résérer.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas engager de nouvelle concierge au Pavillon 4 et décide de faire appel aux services de la société BURKANT CLEANER, qui effectue déjà le nettoyage au Pavillon 5.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de Copropriété et le Syndic pour négocier le contrat avec BURKANT CLEANER.

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

**a) Information à donner et décision à prendre concernant la problématique des bandeaux et étanchéité des terrasses et pieds de garde-corps. Décision à prendre quant à donner**

**mandat au syndic et au conseil de copropriété pour lancer une étude par un ingénieur ou un architecte.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution. Cette étude comprendra également la toiture dont les défaillances de l'étanchéité sont à l'origine d'infiltrations d'eau sur la façade nord.

- b) **Information à donner concernant la problématique des parkings supérieurs et leur accès : décision à prendre quant à faire installer une barrière d'accès conformément aux devis reçus de ALL ACCESS pour un montant de 4.946,87€ htva hors options, de MTS pour un montant de 6.868,80€ htva et hors options, et de PORTOMATIC pour un montant de 6.995,00€ htva et hors options. Décision à prendre quant au financement.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de la résolution et de donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour étudier et choisir la meilleure solution pour empêcher le parking sauvage mais surtout pour permettre aux services d'urgences (pompiers et ambulances) de pouvoir accéder à l'immeuble à tout moment.

- c) **A la demande de M. Dumoulin : Rénovation (peinture) des halls des étages (au douzième étage les murs sont sales -poussière des montées de l'ascenseur- et n'ont plus été peints depuis des lustres).**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution et autorise Monsieur DUMOULIN à repeindre à ses frais son palier.

**12. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété. (AIB VINCOTTE, ANIMAL PEST CONTROL, ARAG, ATTENTIA, BELGACOM, Mme PEIRERA, BRUXELLES PROPRETE, ELECTRABEL, ISTA, KONE, LAMPIRIS, , MEUWESE & GULBIS, PARTENA, SICLI, TECHNILIFT, TEM, LA GESTION D'IMMEUBLES)**

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

**13. Divers (point ne pouvant donner lieu à un vote)**

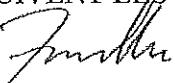
- La clé du portillon de la porte de garage sera disponible pour tous les occupants.
- Le syndic rappelle le délai de mise en conformité des ascenseurs (31/12/2016)
- Le syndic fera remplacer les dalles fissurées sur l'aire de manœuvre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10.

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

Bruxelles, le 29 Septembre 2014

SUIVENT LES SIGNATURES



Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire

Association des Copropriétaires  
Résidence "SAINT-EXUPERY BLOC II"  
Av. des anciens combattants 87-89  
1140 Bruxelles

N° d'Entreprise : En cours d'enregistrement

*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

**PROCES-VERBAL DACTYLOGRAPHIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU  
13/02/2014**

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 13 février 2014, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC II » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire 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 21/01/2014.

La séance est ouverte à 18h30. Monsieur Matthieu GEHOT et Monsieur Nicolas FURDELLE, représentent LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 64 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 107 forment 1.236/2.000èmes 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 et constitution du bureau.**

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame VEGLIA en qualité d'assesseur.

**2. Décision à prendre en vue de désigner, parmi les Copropriétaires, les membres du Conseil de Copropriété de l'Association des Copropriétaires du Bloc II sur base des candidats qui se présenteront suite à l'appel à candidature qui sera fait en séance et d'une brève présentation de chacun.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame VEGLIA en qualité de membre du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame LEJEUNE en qualité de membre du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame TEK en qualité de membre du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Monsieur LEENEN en qualité de membre du Conseil de Copropriété.

**3. Décision à prendre en vue de désigner un Commissaire aux comptes de l'Association des copropriétaires du Bloc II.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer ODB & ASSOCIES en qualité de Commissaire aux comptes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h40.

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

Bruxelles, le 13 février 2014

Président de séance  
.....

Matthieu GEHOT  
Administrateur Délégué

Assesseurs  
.....

Suivent les signatures des copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires :

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires  
Résidence « St-Exupéry »  
Avenue des Anciens Combattants 87 à 1140 Bruxelles

Date : 25 avril 2013 à 19h00

Lieu : dans la salle polyvalente, située Rue Colonel Bourg 127-129 (niveau -1)  
à 1140 Bruxelles

Présents :

<u>Propriétaires</u>	<u>Quotités</u>	<u>Présents</u>	<u>Représentés</u>	<u>Absents</u>
ANDRINO	180	180	0	0
ANTONYAN	185	0	0	0
AQUINO PBREZ	240	240	0	0
BAES	185	0	185	0
BLACKBURN	140	0	140	0
CABERGHS	185	0	185	0
CAMPE-HOFFMAN	270	270	0	0
CAPELLE	140	0	140	0
CAPPEDDU	240	240	0	0
CEDEYN	30	0	0	0
CHAPELLE-LAFFINEUSE	185	185	0	0
DEMEERSSEMAN	170	170	0	0
DUCAT	185	185	0	0
DUVERNAY DU PLESSIS	140	0	0	0
EL HAMILI	30	0	0	0
GOMBERT	215	0	0	0
GUERRIERI-REMIGI	210	210	0	0
HAURIS	200	200	0	0
HENQUIN	120	120	0	0
HEROES	30	0	0	0
HEUTEN-HERMANS	240	0	240	0
KORKUT TEK	185	0	185	0
LEENEN-SYLDATIK	185	0	185	0
LEFEBVRE	215	0	0	0
LEHOUCQ	185	0	185	0
LEJEUNE	30	0	0	0
LEWANDOWSKI	140	140	0	0
MAERCKX-ROMEU -> Todi	210	210	0	0
MAES	210	210	0	0
MALBECQ-IMBRECHTS	140	0	0	0
MANTA	185	185	0	0
MAWET Martine	30	0	0	0
MAWET MAHAUT Simone	30	0	0	0
MEERT-GERAIN	30	0	0	0
MELAET	240	0	0	0
MILLER-GRONIER	185	185	0	0
MODAVE	425	425	0	0
MONTI	185	0	0	0
MOTOC-MOISESCU	170	170	0	0
NAG S.A.	240	0	240	0
POPOVIC	170	0	170	0

Au 30/09/2012, le fonds de réserve s'élevait à 163.512,12 €.

Le fonds de réserve a été alimenté à raison de 40.000 € sur l'année, en 4 appels trimestriels soit 10.000 €/trimestre.

L'Assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à raison de 50.000,00€ pour l'exercice 2012-2013. Cette décision est prise suivant la majorité suivante :

- POUR : 3585
- CONTRE : 2340
- ABSENTE~~6~~/1260

c) Etat du Fonds de roulement et du budget :

Fonds de roulement :

La Copropriété ne dispose d'aucun de fonds de roulement. Celui-ci doit permettre au syndic de couvrir les dépenses courantes et représenter 3 mois de dépenses + les dettes, soit  $165.000\text{€} / 12 \times 3 + 40.000\text{€} = 80.000\text{€}$ .

Ce fonds sera constitué par un prélèvement du fonds de réserve.

Cette décision est prise à la majorité suivante :

- POUR : 7285 quotités sur 7285
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

Budget :

Le budget de l'exercice 2011-2012 est de 171.116,09€.

Le syndic présente le budget 2012-2013 de 165.000€

Soit deux appels de 37.500€ et deux appels de 45.000€.

Ces décisions sont prises à la majorité suivante :

- POUR : 7285 quotités sur 7285
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

d) Situation des débiteurs et procédures de recouvrement de créances :

Au 30 septembre 2012, la balance des occupants présente un solde débiteur de 50.213,74 €.

Au 25 avril 2013, la balance des occupants présente un solde débiteur de 41.475,52 €. Certains débiteurs retardataires ont contacté le syndic pour proposer un échelonnement.

Avocat

Procédure de recouvrement des créances :

1. Intérêts de retard.

Toute somme non payée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est de plein droit et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an à partir de la date d'exigibilité, jusqu'au paiement intégral.

(6)

**Point 5**  
Décharge et quitus au Syndic. (vote n°4)

L'Assemblée donne décharge et quitus au Syndic IGB pour sa gestion au cours de l'exercice 2012-2013.

Cette décision est prise suivant la majorité suivante :

- POUR : 7285 quotités sur 7285
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

\*\*\*\*\*

**Point 6**  
Élections statutaires :

a) Conseil de Copropriété ; (vote n°5)

Le Conseil sortant est démissionnaire.

L'Assemblée élit le Conseil de Copropriété, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale Statutaire de l'an prochain, dans la composition suivante :

- Madame Cappeddu-Vanlangendijk (Assesseur)
- Monsieur Leenen (Assesseur)
- Madame Tournemenne (Assesseur)

Cette décision est prise suivant la majorité suivante :

- POUR : 7285 quotités sur 7285
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

b) Vérificatrice aux Comptes ; (vote n°6)

L'Assemblée nomme Mme Chapelle-Laffineuse, ne faisant pas partie du Conseil de Copropriété.

Cette décision est prise suivant la majorité suivante :

- POUR : 7285 quotités sur 7285
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

\*\*\*\*\*

**Point 7**  
Action en Justice contre le Syndic Regency. (vote n°7)

L'assemblée décide de ne pas engager de poursuites.

Cette décision est prise suivant la majorité suivante :

- POUR : 7285 quotités sur 7285
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

\*\*\*\*\*

(W)

Les ascenseurs mis en service entre le 01/01/1958 et le 31/03/1984 doivent être modernisés au plus tard le 31/12/2016. Ceci est d'application pour les ascenseurs de la copropriété.

Le syndic présentera des devis pour la mise en conformité ou le remplacement.

b) pose porte de garage/grille électrique (en commun avec Pavillon IV); (vote n°10)

Le syndic présente l'offre de **PORTOMATIC** qui prévoit une porte sectionnelle à **5.449,00 € htva**.

Le syndic présente les deux offres de **ALL ACCESS** :

**1) Porte sectionnelle type "industrielle"**

Achat : **5.047,79 €**

Grosses réparations à envisager sur 10 ans :

- 7 remplacements de ressorts :  $7 \times 1.000 \text{ €}$

- 3 remplacements de moteur :  $3 \times 1.300 \text{ €}$

2 entretiens par an x 10 ans x 130 € = 2.600 €

Soit un total de 18.547,79 € hors petits dépannages liés aux nombreuses pièces mobiles sur ce genre de porte

**2) Porte basculante à usage intensif pour parkings collectifs**

Achat : **9.604,76 €**

Grosses réparations à envisager sur 10 ans :

- 2 remplacements des sangles :  $2 \times 525 \text{ €}$

- 1 remplacement de 2 moteurs :  $1 \times 2 \times 1.320,08 \text{ €}$

2 entretiens par an x 10 ans x 130 € = 2.600 €

Soit un total de 15.894 €

**Conclusion :**

Sur 10 ans, la solution "porte basculante" devient plus intéressante car les réparations sont moins coûteuses.

Remarque : le calcul présenté est théorique; n'ont été repris que les gros montants, sans tenir compte des petites pannes inévitables sur une porte qui fonctionne autant. L'idée de base de cette rapide comparaison est de montrer l'intérêt d'une porte plus chère à l'achat mais plus économique dans le temps.

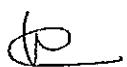
Outre, l'aspect coût, quels sont les avantages des 2 solutions, l'une par rapport à l'autre :

**1) Porte sectionnelle :**

- Facile à réparer en cas d'accident
- Plus lourde à soulever à la main en cas de panne.

**2) Porte basculante :**

- Moins de petites pannes sur la durée de vie de la porte
- Faible bruit
- S'ouvre à la main en cas de panne de courant
- Sortie de secours (acceptée comme telle en France)
- Coût d'entretien réduit sur toute la durée de vie de la porte.



- 
- POUR : 7285 quotités sur 7285
  - CONTRE : 0
  - ABSTENTION : 0
- 

f) Séchoir gauche : sécurité incendie - placement d'une porte/grille ; (vote n°13)  
 Ce point concerne la sécurité incendie. La serrure de la porte va être démontée.

Cette décision est rejetée suivant la majorité suivante :

- POUR : 0
- CONTRE : 7285 quotités sur 7285
- ABSTENTION :

g) Demande de devis pour les ferronneries des balcons ;

Le Syndic rappelle que l'entretien des garde-corps est une démarche individuelle à réaliser par le Copropriétaires, mais qu'il peut toutefois solliciter l'intervention d'un corps de métier pour une intervention groupée à charge de la Copropriété.

Le Syndic va récolter trois devis pour une vérification des points d'attache et la remise en état des ferronneries de l'ensemble des garde-corps.

h) Demande de devis pour les bétons des ciels de terrasse ;

Le Syndic réalisera un appel d'offre pour la remise en état des bétons des ciels des terrasses.

i) Garages : Demande de devis pour les poutres en béton.

Le Syndic a constaté que le béton de certaines poutres du garage sont dégradées et laissent déjà voir des fers corrodés. La situation, sans être grave, ne peut que se détériorer et exposer l'ACP à des frais bien plus importants que ceux entraînés par des réparations ponctuelles telles qu'actuellement. Le syndic réalisera un appel d'offres pour la remise en état de ces poutres en béton.

\*\*\*\*\*

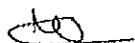
### Point 11

Conciergerie et nettoyage : affection, engagement, augmentation du temps de travail du nettoyeur. (vote n°13)

1/ La concierge a été licenciée et le nettoyage des communs est toujours assuré par la société BURKANT CLEANER pour un montant mensuel de 1.345,00 € htva.

Le gérant présente l'offre de BURKANT CLEANER (Montant : 1.477,00 € htva) pour un contrat d'entretien comprenant cinq prestations de nettoyage par semaine (du lundi au vendredi, exceptés jours fériés). Par rapport à ce que le nettoyeur réalise actuellement, les changements les plus importants sont :

- nettoyage journalier du hall d'entrée et du hall des ascenseurs (à la place de deux fois par semaine) ;



b) Adaptation de l'Acte de Base selon la nouvelle loi ; (vote n°15)

En vertu de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des Copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion : « le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013 une version de l'Acte de Base existant, du règlement de Copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'Assemblée Générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'Acte de Base, le texte adapté du règlement de Copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires. »

Le coût de cette adaptation est de ± 1.500 euros hors taxes pour un acte standard dactylographié et déchiffrable informatiquement.

Ce point n'est pas d'application vu le point 8.

c) Certificat énergétique des parties communes et privatives;

En Région de Bruxelles-Capitale, la certification énergétique est d'application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 pour vente d'habitation (quelle que soit la surface) et de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup>. Pour la location, le certificat énergétique (ou Certificat PEB) est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011.

Le Syndic suggère la firme REOBS, la plus compétitive (165 € HTVA/appartement) : Madame Béatrice PARRE, 02/660.06.12, info@reobs.com.

d) Montant des marchés, et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote 3/4); (vote n°16 et 17)

1. Selon la nouvelle loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des 3/4 des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, et pour lesquels le Syndic est tenu de présenter une pluralité de devis.

L'Assemblée décide de fixer ce montant à 5.000 € à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

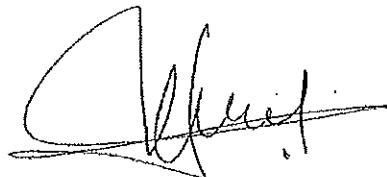
2. Selon l'article 577-8, § 4, 13<sup>o</sup> du Code civil introduit par la nouvelle loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des 3/4 des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

L'Assemblée décide de fixer ce montant à 125.000 € à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

e) Les fournisseurs réguliers ou sous contrat :



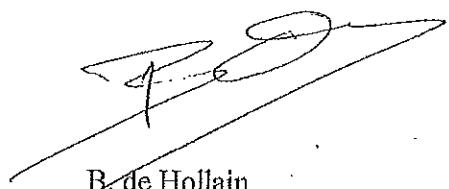
L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 23h00.



Le Président de séance



P.-A. Lefebvre  
IGB sa – Gestionnaire



B. de Hollain  
IGB sa – Syndic

Procès-verbal rédigé le 25 avril 2013.