

**Association des Copropriétaires de la Résidence  
"La Pastourelle – Blocs B&C"**  
Clos de la Pastourelle 15 & 32 - 1140 Bruxelles

ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE QUI S'EST TENUE LE 19.03.2014 EN LA  
SALLE "Epiphanie - Breughel" Rue de Genève, 470b, à 1030 Bruxelles  
A 18 HEURES 30.

Annexes:

- liste des présences ;
- rapport d'activités de l'exercice 2013 (Conseil de Copropriété - C.C.P.);
- bilan au 31/12/2013 ;
- budget prévisionnel 2014;
- planification et budgétisation des grands travaux ;
- votes.

**1. Généralités: vérification des présences et du quorum et désignation du bureau**

- Les convocations ont été adressées dans les formes et délais prescrits par l'acte de base et la loi.
- Après relevé des présences avant séance, on a constaté que 39 copropriétaires sur représentant 70.200 quotes-parts sur 100.000 étaient présents ou représentés. L'Assemblée Générale est valablement constituée et apte à délibérer.
- Monsieur BURNET est désigné Président de l'Assemblée à l'unanimité des voix présentes et représentées tandis que Madame NOEL et Madame COURTIN sont désignés Assesseurs.
- L'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic comme secrétaire de la réunion.

**2. Mise en concordance entre les statuts et la loi**

- Le syndic informe l'Assemblée Générale que le délai pour l'adaptation des statuts à la nouvelle loi sur la copropriété a été prolongé au 1/09/2014.
- Pour rappel, le Notaire TILMANS, signataire de l'acte de base, a proposé un budget approximatif de 2.500 € en vue d'effectuer cette adaptation par acte notarié tandis que l'Assemblée Générale a décidé de confier à l'Etude du Notaire TILMANS l'adaptation des statuts par acte authentique et de faire supporter cette dépense par le Fonds de Réserve.

**3. Rapport d'activités concernant l'exercice 2013**

- Mr BURNET, Président du Conseil de Copropriété, détaille de manière exhaustive les activités menées conjointement par le Conseil de Copropriété et le syndic durant l'exercice 2013 (rapport annexé dans son intégralité au présent procès-verbal).
- Point sur les contrats de fourniture et les contrats des différents prestataires de services de la copropriété :
  - Gaz Chauffage: Electrabel (durée : 1 an – date anniversaire : 1<sup>er</sup> janvier) – en-cours ;
  - Electricité : Electrabel (durée : 1 an – date anniversaire : 1<sup>er</sup> janvier) – en-cours ;

- Nettoyage : Dochia Sauca (durée : 1 an - date anniversaire : 01/02/11 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en-cours ;
- Ascenseurs : OTIS (durée : 5 ans - date anniversaire : 01/06/10 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) et SGS (durée : 3 ans - date anniversaire : 30/08/05 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en-cours ;
- Chauffage: Senec (durée : 1 an - date anniversaire : 18/01/02 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 30 jours) – en-cours ;
- Porte de garage : Portomatic (durée : 1 an - date anniversaire : 01/03/06 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en-cours ;
- Entretien des dispositifs de sécurité : Safe & Sound (durée : 1 an - date anniversaire : 23/10/12 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en-cours ;
- Espaces verts : Pro Arbo (durée : 1 an - date anniversaire: 1/01/13 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis de 3 mois) – en-cours;
- Assurances : Allianz (durée : 1 an - date anniversaire : 01/01/14 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en-cours ;
- Relevé des compteurs : Ista (durée : 10 ans - date anniversaire : 14/11/00 – renouvellement par tacite reconduction pour un an - renon : préavis 3 mois) – en-cours ;
- Entretien du réseau d'égouttage suspendu : DMO (durée : 1 an - date anniversaire : 25/02/10 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en-cours ;
- Syndic : A4I sprl – P. Auriel (durée : 3 ans – date anniversaire : 31/03 - renon : préavis 6 mois) – en-cours jusqu'au 27/09/2014.

#### **4. Etat des procédures judiciaires en-cours**

- Néant.

#### **5. Comptabilité de l'exercice 2013, quitus et décharge**


- Le contrôle des comptes a été effectué par Madame TOUSSAINT, commissaire aux comptes, qui les a approuvés lors de la réunion du 26/02/2013.
- Le relevé des frais est parcouru et commenté par le Conseil de Copropriété et le syndic, poste par poste.
- Le bilan est parcouru et commenté par le syndic.
- L'Assemblée se prononce à l'unanimité des voix présentes et représentées pour affecter au Fonds de Réserve le montant du bilan repris au compte "1500200 réserve produits divers" (montant de 1.678,25 €).
- Le syndic souligne la prise en charge par le Fonds de Réserve des dépenses suivantes:
  - Ascenseurs - remplacement des boutons de commande : 3.064,99 € ;
  - Système de contrôle d'accès : 8.966,78 € ;
  - Vidéoparlophonie : 5.794,84 €.
- L'Assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes et le bilan pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2013.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion 2013.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour sa gestion 2013.

#### **6. Budget prévisionnel 2014**

- Le budget prévisionnel, adapté par le Conseil de Copropriété et distribué en séance, est approuvé à l'unanimité des voix présentes et représentées (montant total du budget ordinaire: 128.600 €) sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale ci-après.

#### **7. Conseil de Copropriété – désignation des membres**

- Candidats sortants: Madame AGUILAR, Madame ANTONISSEN, Madame COURTIN, Madame GOSSEAU et Monsieur BURNET (Président).
- Madame GOSSEAU est démissionnaire.
- L'A.G. approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la proposition de renouvellement du mandat des 4 membres du Conseil de Copropriété dont question ci-avant pour une période de 3 ans.



#### **8. Syndic – renouvellement du contrat**

- L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de renouveler le contrat du syndic selon les mêmes conditions financières et pour une période de 3 ans. Le C.C.P. est mandaté en vue de procéder à la signature du nouveau document.

#### **9. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2014 et fixation de ses compétences et missions**

- L'Assemblée Générale fixe, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les compétences et la mission du commissaire aux comptes comme suit :
  - vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
  - examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
  - examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
  - examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
  - vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- L'Assemblée Générale désigne, à l'unanimité des voix présentes et représentées, Madame TOUSSAINT en tant que commissaire aux comptes pour l'exercice 2014.

#### **10. Planification des grands travaux et modalités financières**

- Le syndic et le Conseil de Copropriété exposent à l'Assemblée Générale les grands travaux à exécuter à court et moyen terme ainsi qu'une budgétisation de ceux-ci (cfr tableau des grands travaux en annexe).
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de faire exécuter durant l'exercice 2014 les travaux suivants (cfr budget prévisionnel et tableau des grands travaux):
  - Remplacement des dispositifs de sécurité et d'incendie défectueux ;
  - Mise en concordance des statuts ;
  - Chaufferie – Remplacement de une horloge, une vanne gaz et un circulateur ;
  - Ascenseurs – Remplacement huile groupes hydrauliques ;
  - Ascenseurs - Travaux de mise en conformité ;
  - Examen des problèmes d'étanchéité constatés dans le sous-sol des garages.
- L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic et le Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre dans le cadre de la gestion de ces dossiers.
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'affecter le coût des travaux dont question ci-avant au Fonds de Réserve.

#### **11. Fonds de Réserve – proposition de révision du montant des appels trimestriels**

- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de fixer le montant des appels trimestriels de Fonds de Réserve de la Résidence à hauteur de 5.000 € à partir du prochain appel de fonds.

#### **12. Entretien des espaces verts**

- L'Assemblée Générale examine les propositions d'aménagements des espaces verts suivantes :
  - Proposition de placement de dolomie à l'arrière du bloc B (2.360 € TTC) ;
  - Proposition de placement de dolomie chemin d'accès côté Le Lemman (598,95 € TTC) ;
  - Proposition de placement de gazon en rouleaux le long de l'immeuble (880 € TTC).
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de faire exécuter les travaux de placement de dolomie sur le chemin d'accès côté Le Lemman (598,95 € TVAC) et de placer sur une memory list les travaux complémentaires.


#### **13. Divers :**

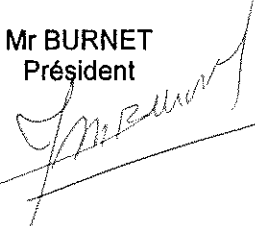
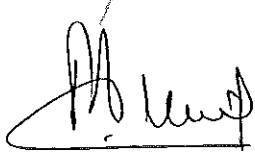
- Suivi des travaux de remplacement des compteurs de chauffage, eau froide et chaude : ces travaux seront exécutés en 2015 de manière postérieure au remplacement des vannes d'arrêt entartrées (cfr tableau des grands travaux en annexe).
- Sécurité dans la Résidence - suivi de la proposition de placement de caméras et d'éclairages extérieurs dans le jardin arrière : ce point est placé sur une memory list par l'Assemblée Générale dans l'attente de l'évaluation des effets des travaux d'installation du système de contrôle d'accès.
- Proposition de placement de valves complémentaires à front de Rue de Genève (point demandé par Monsieur HAROTIN) : un tableau d'affichage pour les mises en vente/location a été placé aux frais de la copropriété sur la pelouse avant de la Résidence en juin 2006 (montant : 1.326,77 €). Monsieur HAROTIN propose de placer un tableau d'affichage complémentaire à front de la Rue

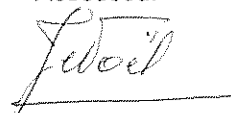
de Genève en vue d'améliorer la visibilité des affiches. L'Assemblée Générale décide de ne pas donner suite à cette proposition (cfr vote 1).

- Installations de chauffage : la proposition de renouvellement de la coupure du chauffage du 1er mai est approuvée à l'unanimité des voix présentes et représentées. L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour toute décision relative à la coupure/remise en route en fonction des conditions climatiques.
- Nettoyage du garage: mardi 1<sup>er</sup> avril 2014. Un avis sera déposé dans les boîtes aux lettres des occupants pour les informer des modalités de ce nettoyage.
- Certification partielle de performance énergétique pour les parties communes du bâtiment : aucune certification de ce type n'est prévue pour la Région de Bruxelles-Capitale.
- Entretien des pièces d'appui des menuiseries extérieures : les copropriétaires qui le souhaitent peuvent prendre contact avec le Conseil de Copropriété pour obtenir un pot de lasure (Cetol chêne clair) leur permettant d'effectuer des retouches ponctuelles.
- Bandeau des terrasses de la façade est : l'Assemblée Générale approuve la proposition de mandater Madame SAUCA (société de nettoyage) en vue de nettoyer ces bandeaux chez les propriétaires qui le souhaitent.
- Date de la prochaine A.G.S. : la prochaine Assemblée Générale Statutaire est fixée au mercredi 18 mars 2015 à 18h30.  
Le syndic invite les copropriétaires qui le souhaitent à lui envoyer par écrit toute demande spécifique pour la mi-février au plus tard de manière à l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.
- Fête des voisins: le Conseil de Copropriété invite les copropriétaires et le syndic à participer à la Fête des Voisins qui se tiendra le vendredi 23 mai prochain dès 18h00.



  
Mme COURTIN  
Assesseur

Mr BURNET  
Président  
  
  
Monsieur AURIEL  
Syndic

Mme NOEL  
Assesseur  


NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Madame B. AGUILAR-GARCIA	PRESENT	Courtin	1920	1.920
Monsieur ANTONICELLI	ABSENT		1990	-
Monsieur ou Madame ANTONISSEN - HUSTIN	PRESENT		1260	1.260
Monsieur ou Madame BERTHE-REYSEN	ABSENT		880	-
Madame Carine BIZIEN	PRESENT		1600	1.600
Mr ou Mme BORREMANS-VANDERGUCHT	PRESENT	Noël	1260	1.260
Monsieur ou Madame BREGA	ABSENT		2000	-
Monsieur ou Madame BURNET-NOEL	PRESENT	Noël	2510	2.510
Madame Anne-Catherine BURNET	PRESENT	Noël	1830	1.830
Monsieur Marc BUSANA	ABSENT		1400	-
Monsieur ou Madame Metin CEBE	ABSENT		1990	-
Madame Madeleine CHARLES	ABSENT		780	-
Monsieur COLLETTE C/o Madame FRANCK	PRESENT		1930	1.930
Madame Danielle COURTIN	PRESENT		1260	1.260
Madame DE SMET	PRESENT		2350	2.350
Monsieur ou Madame DEHOUCK-NOSSIN	PRESENT		1920	1.920
Monsieur Guido DELVOY	ABSENT		980	-
Madame I. DELVOY ou Monsieur G. DELVOY	ABSENT		650	-
Madame Ingrid DELVOY	PRESENT	JM Burnet	980	980
Madame DENIS Virginie	ABSENT		1260	-
Monsieur ou Madame DESOMBERG-HOUYOUX	PRESENT		1870	1.870
Madame M-F. DOCQUIR	PRESENT		2740	2.740
Mr. R. DOCQUIR ou Mme R. MAROTTI	PRESENT	Docquir	1690	1.690
Monsieur ou Madame DUPONT-DUBUISSON	PRESENT		1990	1.990
Madame M-L. FOSSION	ABSENT	Excusée	1930	-
Monsieur ou Madame GERSOULLE - DE DECKER	PRESENT	JM Burnet	1920	1.920
Monsieur P. GONDROY	PRESENT		1210	1.210
Monsieur ou Madame GOSSEAU-CONSTANT	ABSENT		2120	-
Madame S. GOUBERT	ABSENT	Aguilar	1420	-
Madame Myriam HALAZY	ABSENT		1640	-
Monsieur et Madame HAROTIN - DELFORGE	PRESENT		1920	1.920
Monsieur HELMAN	PRESENT		2110	2.110
Melle HENROT ou Mr BURNET	PRESENT	JM Burnet	2310	2.310
Madame Catherine JADOT	PRESENT		1570	1.570
Madame JAMOTTE	ABSENT		230	-
Monsieur Ioannis KYRIAKOU	ABSENT		1920	-
Monsieur André LEMLYN	ABSENT		1920	-
Mme LAMBERT ou Mr MERLIN	PRESENT		1730	1.730
Madame Anne-Marie MIES	PRESENT		1570	1.570
Madame M.H. MONTEIRO	PRESENT		1920	1.920
Monsieur ou Madame POLLOSHKA - PEPPE	PRESENT	Noël	1930	1.930
Mademoiselle POSTIGLIONE	PRESENT		750	750
Madame Myriam POUPE	PRESENT		1570	1.570
Madame Agnes RONSEN-FREYTAG	PRESENT		1490	1.490
Monsieur ou Madame SEDDA-GENARD	PRESENT		3130	3.130
Mr ou Mme SODERO UNGARETTI - BRKOVIC	ABSENT		1250	-
Monsieur Alain SONTROP	PRESENT		1260	1.260
Monsieur Giovanni STOTO	PRESENT	JM Burnet	2970	2.970
Monsieur TESTA	ABSENT		1920	-
Madame Rita TESTOLIN	PRESENT	Noël	1600	1.600
Madame Caroline TOUSSAINT	PRESENT		1920	1.920
Mr Jean-Pierre ou Melle Jing Jing TU	PRESENT		2740	2.740
Monsieur VAAST	PRESENT		1100	1.100
Monsieur P. van der KAR	PRESENT		1490	1.490
Madame Claire VAN MILEGHEM	ABSENT		1600	-

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Monsieur Tung PHAM VAN	PRESENT		1990	1.990
Monsieur Alain VANDERMEEREN	PRESENT		1400	1.400
Monsieur Etienne WAMPACH	ABSENT		1920	-
Monsieur ou Madame WAUTERS-VEECKMAN	PRESENT		1490	1.490
<b>Totaux</b>			<b>100.000</b>	<b>70.200</b>
Nombre d'absents	20			
Nombre de présents	39			
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>			
		<u>Minimum</u>	<u>Réel</u>	<u>Vérification</u>
Quorum des 75% des quotités		75.000	70.200	FAUX
Quorum nombre propriétaires		30	39	OK
Quorum nombre quotités		50.000	70.200	OK

## A LIRE AVANT

### **L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 mars 2014**

#### **Rapport du Conseil de Copropriété pour l'année 2013**

Au cours de l'année 2013-2014, le conseil de copropriété (CCP) a tenu ses trois réunions officielles :

La première le 22 avril 2013 pour faire le point sur les décisions de l'assemblée générale du 20 mars 2013; la seconde le 24 septembre 2013 et la troisième le 26 février 2014. Comme d'habitude, ce sont les décisions prises et les mandats confiés au CCP qui constituent l'ossature de notre travail pour l'année en cours.

Reprenons ces missions confiées au CCP par l'AG 2013 et la manière dont elles ont été traitées:

- **Concordance entre l'acte de base B/C et la nouvelle loi.** L'échéance étant fixée au 31/08/2013, nous avons décidé d'attendre que le dossier relatif à la dissolution du Clos soit clôturé pour effectuer ce travail. Avec l'accord donné par l'AG en 2013, nous contacterons en temps utile Maître Lucy, successeur du notaire Tilmans (rédacteur de l'acte initial et du projet d'acte de dissolution de la copropriété du Clos) afin de procéder aux corrections nécessaires à la mise en conformité.

#### **- Réunion de l'assemblée extraordinaire pour la dissolution anticipée du Clos de la Pastourelle**

Après une très longue préparation et la résolution de quelques problèmes de taille, les trois parties en cause ont voté cette dissolution à l'unanimité le 23 avril 2013. L'acte définitif de clôture a ainsi été signé par le syndic le 9 janvier 2014. La saga entre les maisons et les immeubles A et B/C se clôture définitivement dans une atmosphère relativement sereine.

- **Comptabilité 2013.** Lors de chacune des trois réunions, ce point a fait l'objet d'un examen attentif. Les factures et le relevé des frais sont examinés par Mesdames Aguilar et Courtin, les deux membres du CCP les plus habilités pour ce faire. Les explications et les justifications sont fournies par le syndic qui assiste et qui collabore à cet exercice.

- **Vérification des comptes.** Le contrôle des comptes a été mené cette année par Madame C. Toussaint, élue par l'AG 2013. Il s'est fait avec l'assistance de Mr Parent et en présence de

Mesdames Aguilar et Courtin le 26 février 2014.

- **Coupure du chauffage et remise en marche.** La coupure n'a pu être réalisée que le 7 juin 2013 en raison du mauvais temps et la remise en marche a eu lieu à la fin du mois de septembre, toujours avec l'aide efficace de Mr Deleersnijder (copropriétaire en A) que nous remercions pour sa serviabilité.

- **Suivi des désordres dans la décharge du bloc C** pour éviter un refoulement d'eaux usées dans l'appartement C 104 de Mme Monteiro. La recherche d'une solution a été activement poursuivie. En l'absence d'intervention de l'expert contacté, le syndic, en collaboration avec le CCP, a fait une nouvelle fois appel aux deux sociétés expertes dans ces travaux c'est-à-dire DMO (débouchage et entretien des égouts) et Saniduo (plomberie) afin de définir l'endroit où se situait le problème. Après de nouvelles recherches et un examen approfondi des conduites, un repérage intéressant est trouvé au-dessus du plafond en lattes du hall d'entrée C.

Le 20 août, après le démontage d'une partie du plafond, la conduite incriminée est enfin localisée avec certitude et l'opération de débouchage menée par DMO est réussie non sans difficulté. La construction d'une trappe en lattes par la société Wifix permettra désormais un entretien normal (semestriel voire annuel) de cette conduite, sans intervention directe dans l'appartement. Nous sommes parvenus de cette manière à éviter les frais conséquents dont la copropriété était menacée du fait de l'improvisation complète de la société T&P dans l'installation des tuyauteries d'évacuation des eaux usées de notre immeuble.

- **Mise en place par la société Clabots du système de sécurité par badges selon le devis présenté et voté par l'AG 2013.**

Les vols à répétition dont nous avons été victimes entre le 1<sup>er</sup> juin 2012 et la fin du mois d'avril 2013 ont été le déclencheur de cette modification. Nous avons la quasi certitude que les clés utilisées pour l'ouverture des deux portes d'entrée, de la porte du garage et des 5 portes d'accès par le sous-sol avaient été largement reproduites au sein de la bande de petits malfrats conduite par un habitant de l'immeuble. Celui-ci expulsé, la situation restait inquiétante pour bien des victimes de ces vols. L'installation du nouveau système, votée en 2013 par l'AG, a été réalisée entre le 19/11 et le 27/11/2013.

Le 19/11 la distribution préalable des badges a été faite par le syndic. Du 25 au 27/11 travaux de mise en place et réglages par Clabots. Quelques interventions de cette firme ont encore eu lieu par la suite pour solutionner quelques petits problèmes généraux (porte du garage) ou privés (badges mal programmés).



De plus, un certain nombre de copropriétaires se sont rendus compte à l'usage que les badges de type porte-clés étaient plus simples à manipuler que les cartes et une nouvelle commande groupée de badges a dû être faite par le syndic. Ceci a retardé quelque peu les opérations de programmation définitive. Tout est désormais terminé et beaucoup d'habitants nous ont déjà fait part de leur satisfaction.

- **Infractions au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)**

**PARKING.** Nous avons continué à placer systématiquement un avertissement sur la vitre de toutes les voitures qui se garent sur les parties du clos clairement identifiées comme interdites par des panneaux réglementaires. Nous n'hésitons pas à faire appel à la police lorsqu'une voiture obstrue une entrée de l'immeuble ou semble s'installer pour la nuit sur la zone pompier. Rien n'est jamais gagné définitivement en cette matière, même si nous obtenons actuellement des résultats très appréciables, surtout depuis le départ de quelques locataires possédant deux voitures.

**ANTENNES PARABOLIQUES.** A la demande du CCP, le syndic déclenche systématiquement la procédure prévue dans le ROI pour l'enlèvement d'une antenne parabolique déposée en terrasse. La traduction anglaise du ROI facilite les choses à ce sujet pour les copropriétaires qui louent leur bien à des anglophones puisqu'ils doivent obligatoirement leur remettre un exemplaire du ROI en l'indiquant dans le contrat de bail. Cette politique sera poursuivie très fermement, non seulement pour faire respecter le ROI et la réglementation communale mais avant tout pour assurer notre sécurité et pour conserver à l'immeuble une présentation harmonieuse, garante de la valorisation de nos biens.

- **VIDEO-PARLOPHONIE:** Le placement de la nouvelle vidéo ou parlophonie a été réalisée en B/C du 4 au 8 mars 2013 par la société Legrand choisie par l'AG 2012. Après quelques tâtonnements et mises au point, elle donne généralement satisfaction aux utilisateurs.

- **Fête des Voisins.**

Cette année encore la fête des voisins des habitants du clos a été mise sur pied par un groupe de personnes représentant les 3 CCP (Maisons, A et B/C). Elle s'est tenue le 13 juin. Le CCP a évidemment soutenu le projet auquel vous étiez toutes et tous cordialement invités à participer. Nous regrettons tout de même l'absence de trop de copropriétaires habitant le clos. L'esprit de partage qui anime cette fête nous semble important pour développer entre voisins des rapports conviviaux qui font tellement défaut dans notre société individualiste. Malgré le départ regretté de Brenda Lakaie qui fut avec Caroline Toussaint à la base de cette initiative, la version 2014 est prévue le **23 mai prochain**. Je vous engage dès à présent à noter cette date dans votre agenda et à nous rejoindre plus nombreux encore à ces réjouissances. En votre nom le CCP remercie vivement Mesdames Toussaint, Chevalier, Courtin, Deleersnijder et Burnet, ainsi que Messieurs Wampach, Morales et Deleersnijder pour leur contribution active à l'événement.

- **Suivi des opérations :**

- Comme les années précédentes, outre les trois réunions officielles, le président du conseil de copropriété a participé activement, par nécessité et/ou à l'invitation du syndic, à de nombreuses réunions sur site avec différents intervenants, rencontrés soit pour établir un devis pour des travaux à exécuter, soit pour faciliter des interventions ponctuelles dans le cadre d'un contrat en cours. Je ne crois pas utile de les énumérer dans ce rapport. Je préciserai toutefois qu'à titre personnel j'ai reçu et répondu au cours des six derniers mois (septembre – février) à 222 mails relatifs à la gestion de B/C.

- **Problèmes en suspens**

D'autres défis nous attendent dans un futur proche et il serait fastidieux de les énumérer de manière exhaustive mais nous en citons quelques-uns :

- découvrir la raison de l'infiltration d'eau qui se manifeste régulièrement au-dessus d'une colonne du sous-sol et y remédier
- pannes plus fréquentes dans les chaufferies et à terme remplacement des chaudières.
- amélioration du tri sélectif dans nos poubelles pour respecter la nature et éviter les amendes de Bruxelles Propreté.
- Remplacement groupé des nombreuses vannes bloquées aux compteurs d'eau et de chauffage par un équipement plus performant.
- suite au rapport de la société qui contrôle la sécurité de l'immeuble (éclairage de secours, extincteurs, extracteurs de fumée etc.), de nombreux remplacements de ces équipements sont à prévoir prochainement pour rester dans les normes légales.

La résolution de tous ces problèmes aura un coût que nous devons évaluer ensemble afin de prendre à temps les dispositions financières les meilleures permettant d'éviter autant que possible une montée des charges trop brutale.

**PARTICIPATION A L'AG**

En terminant ce rapport d'activités et pour toutes les raisons évoquées, le CCP souhaite lancer une fois encore un appel pour rappeler, avant l'assemblée générale de cette année, que votre participation est non seulement un droit mais un devoir. Ce rappel nous semble de plus en plus nécessaire et pour

en convaincre quelques-uns, nous souhaitons ici détailler la situation actuelle en appelant « un chat un chat »

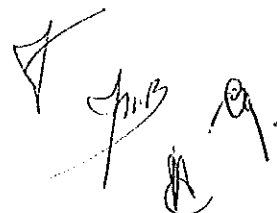
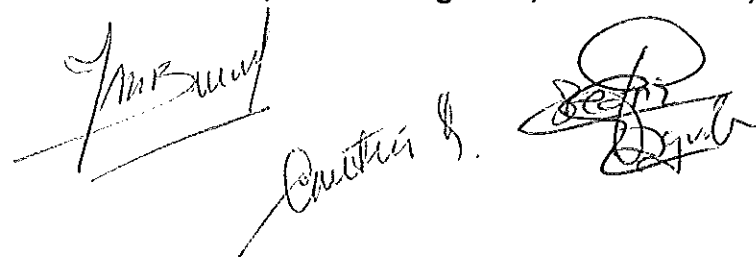
En 2013, sur les 59 copropriétaires que compte notre immeuble, 40 étaient présents ou représentés à l'AG. Ceci peut paraître assez intéressant car le pourcentage reste impressionnant : 70.870 quotes-parts sur 100.000 sont présentes à l'appel et l'assemblée est largement en nombre pour fonctionner légalement. En y regardant de plus près, on peut observer toutefois que, sur les 40 copropriétaires pris en compte, seuls 26 sont en fait présents dans la salle, les 14 autres ayant envoyé leur procuration pour être représentés par ces 26 personnes.

L'AG étant souveraine dans ses décisions, l'impression d'un fonctionnement largement démocratique devient nettement moins percutante à la lecture de ces chiffres surtout si nous ajoutons que 14 autres copropriétaires brillent d'année en année par leur absence systématique à l'AG. Ce sont les fantômes du Clos qui ont pour objectif certes légitime leurs intérêts personnels mais qui laissent aux autres la charge des problèmes à résoudre et la saine gestion de l'immeuble.

Nous vous attendons réellement plus nombreux à l'AG de ce 19 mars 2014 pour prendre ensemble toutes les décisions qui nous engageront durant cette nouvelle étape. En espérant vivement vous rencontrer, nous adressons à chacune et à chacun d'entre vous nos plus cordiales salutations.

Le Conseil de Copropriété :

**Mr J-M.Burnet, Mmes B.Aguilar, J.Antonissen, D.Courtin, J.Gosseau.**



A4i sprl - Rue Potaarde 76 - 1082 BRUXELLES	Date : 14/03/14	Page : 1
<b>BILAN</b>	Exercice : 01/01/13 - 31/12/13	
ACP Résidence La Pastourelle - Blocs B/C.		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

## Bilan

compte	actif	passif
1000000 - Fonds de roulement bloc B/C		46.082,05
1500200 - Réserve produits divers		1.678,25
1600000 - Fonds de réserve		28.270,46
3400000 - Stock de télécommandes	137,80	
3600000 - Stock de badges cartes	185,50	
3700000 - Stock de badges porte-clés	460,04	
4000000 - Propriétaires	35.686,51	
4400000 - Fournisseurs		14.390,52
5300000 - Banque compte épargne	46.257,72	
5500000 - Banque compte à vue	7.693,71	
Balance	90.421,28	90.421,28

*[Handwritten signatures and initials]*

	Budget 2013	Réel 2013	Budget 2014
<b>Dépenses ordinaires</b>			
Réparation installations techniques	2.000,00 €	8.711,77 €	3.000,00 €
Réparation ascenseurs	500,00 €	- €	500,00 €
Réparation installations chauffage	500,00 €	10.473,94 €	500,00 €
Frais de gestion propriétaires	2.500,00 €	2.827,58 €	2.500,00 €
Assurances propriétaires	8.200,00 €	8.106,15 €	8.100,00 €
Honoraires Avocat, Huissier, Expert	- €	- €	500,00 €
Entretien installation techniques diverses	2.500,00 €	2.270,51 €	2.500,00 €
Entretien ascenseur et contrôle préventif	9.000,00 €	9.148,63 €	9.000,00 €
Entretien chauffage	1.000,00 €	758,13 €	1.000,00 €
Entretien installation électrique	100,00 €	- €	- €
Entretien porte de garage	600,00 €	992,54 €	800,00 €
Petit matériel et frais occupants	500,00 €	404,90 €	500,00 €
Entretien des communs	11.100,00 €	11.074,54 €	11.100,00 €
Sinistre occupants	250,00 €	- €	250,00 €
Entretien jardins résidence	900,00 €	3.437,71 €	3.300,00 €
Entretien jardins privatifs	1.150,00 €	2.041,80 €	1.800,00 €
Participation Gestion Clos	2.500,00 €	64,71 €	- €
Honoraires syndic occupants	15.400,00 €	15.851,04 €	15.900,00 €
Frais de gestion occupants	1.800,00 €	2.152,03 €	2.000,00 €
Electricité communs	9.000,00 €	9.609,03 €	9.600,00 €
Téléphone ascenseur	250,00 €	240,34 €	350,00 €
Consommation eau	13.000,00 €	11.935,24 €	12.000,00 €
Relevés et locations des compteurs	4.700,00 €	4.820,31 €	4.800,00 €
Consommation gaz	32.000,00 €	35.636,16 €	34.000,00 €
<b>Total budget ordinaire</b>	<b>119.450,00 €</b>	<b>140.557,06 €</b>	<b>124.000,00 €</b>
<b>Dépenses extraordinaires</b>			
Adaptation des statuts à la nouvelle loi (Fonds de Réserve)	- €	- €	2.500,00 €
Frais acte de dissolution du Clos	- €	- €	1.050,00 €
Espaces verts - élagages, abattage et aménagements	- €	- €	2.950,00 €
Placement dolomie côté Le Leman	- €	- €	600,00 €
Chauffage - remplacement horloge, vanne et ciculateur (F. Rés.)	- €	- €	4.500,00 €
Ascenseurs - boutons commande et joints étanchéité (F. Rés.)	F Réserve	3.064,99 €	- €
Ascenseurs - remplacement huile groupe hydraulique (F Rés.)	- €	- €	11.000,00 €
Sécurisation portes et controle d'accès (F. Rés - Fr. Priv.)	F Rés. - Fr. Priv.	12.571,42 €	- €
Remplacement vidéoparphonie (F. Rés - Fr. Priv.)	F Rés. - Fr. Priv.	21.418,36 €	- €
Travaux modernisation ascenseurs (4) (Fonds de Réserve)	- €	- €	offre en cours
Remise en état dispositifs de secours et d'incendie (F. Rés.)	- €	- €	offre en cours
Entretien des menuiseries extérieures (Fonds de Réserve)	- €	- €	- €
<b>Total général</b>	<b>119.450,00 €</b>	<b>177.611,83 €</b>	<b>128.600,00 €</b>

Simulation de la situation du <b>Fonds de Réserve au 26/02/2014</b> tenant compte de la déduction des frais de vidéoparlphonie figurant sur le compte d'attente	30.770 €	Appel trimestriel ACP au 1/01/2014	2.500 €
		Proposition révision appel trimestriel ACP	5.000 €
		Soit en moyenne par appartement et par trimestre	88 €

TRAVAUX	BUDGET	DEVIS	ECHEANCE
	BUDGET (approx.)		
Dispositifs sécurité et incendie - éclairages et exutoires	10.000 €	en attente devis SAFE & SOUND	2014
Chauffage - horloge, vannet et circulateur	4.500 €	devis Senec 2014	2014
Mise en concordance des statuts notariés	2.500 €	Proposition Etude Notaire Lucy (Tilmans)	2014
Ascenseurs (4) - huile groupe hydraulique	11.000 €	devis OTIS 2013	2014
Ascenseurs (4) - travaux modernisation	20.000 €	en attente devis OTIS	2014
Infiltrations sous-sol garage	?	suivant examen Expert	?
Distribution eau - vannes avant compteurs passage	12.000 €	devis SANI DUO 2013	2015
Distribution eau - vannes pieds de colonne (EF et EC)	5.200 €	devis SANI DUO 2014	2015
Comptage des consommations - compteurs de passage	- €	leasing annuel ISTA	2015
Espaces verts - travaux d'élagage	3.000 €	en attente devis PRO ARBO	2016
Menuiseries - imprégnation	25.000 €	suivant facture VAGS 2009 indexée	2016
Peinture - murs et plafonds communs	15.000 €	DAO à organiser	2018
Espaces verts - travaux d'élagage	3.000 €	en attente devis PRO ARBO	2019
Porte de garage (57/74ème)	5.000 €	DAO à organiser	? (si nécessaire)
Chauffage - chaudières (4)	83.000 €	devis SENEK 2013 - DAO à organiser	? (si nécessaire)

*[Handwritten signature and initials]*

Etes vous "pour" ou "contre" le placement d'un tableau d'affichage complémentaire côté Rue de Genève (vote 1)

NOMS		QUOTITES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
Madame B. AGUILAR-GARCIA	CONTRE	1.920	-	1.920	-
Monsieur ANTONICELLI	ABSENT	1.990	-	-	-
Monsieur ou Madame ANTONISSEN - HUSTIN	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Monsieur ou Madame BERTHE-REYSEN	ABSENT	880	-	-	-
Madame Carine BIZIEN	CONTRE	1.600	-	1.600	-
Mr ou Mme BORREMANS-VANDERGUCHT	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Monsieur ou Madame BREGA	ABSENT	2.000	-	-	-
Monsieur ou Madame BURNET-NOEL	ABSTENTION	2.510	-	-	2.510
Madame Anne-Catherine BURNET	CONTRE	1.830	-	1.830	-
Monsieur Marc BUSANA	ABSENT	1.400	-	-	-
Monsieur ou Madame Metin CEBE	ABSENT	1.990	-	-	-
Madame Madeleine CHARLES	ABSENT	780	-	-	-
Monsieur COLLETTE C/o Madame FRANCK	CONTRE	1.930	-	1.930	-
Madame Danielle COURTIN	CONTRE	1.260	-	1.260	-
Madame DE SMET	CONTRE	2.350	-	2.350	-
Monsieur ou Madame DEHOUCQ-NOSSIN	CONTRE	1.920	-	1.920	-
Monsieur Guido DELVOY	ABSENT	980	-	-	-
Madame I. DELVOY ou Monsieur G. DELVOY	ABSENT	650	-	-	-
Madame Ingrid DELVOY	ABSTENTION	980	-	-	980
Madame DENIS Virginie	ABSENT	1.260	-	-	-
Monsieur ou Madame DESOMBERG-HOUYOUX	CONTRE	1.870	-	1.870	-
Madame M-F. DOCQUIR	POUR	2.740	2.740	-	-
Mr. R. DOCQUIR ou Mme R. MAROTTI	POUR	1.690	1.690	-	-
Monsieur ou Madame DUPONT-DUBUISSON	POUR	1.990	1.990	-	-
Madame M-L. FOSSION	ABSENT	1.930	-	-	-
Monsieur ou Madame GERSOULLE - DE DECKER	POUR	1.920	1.920	-	-
Monsieur P. GONDRIY	ABSTENTION	1.210	-	-	1.210
Monsieur ou Madame GOSSEAU-CONSTANT	ABSENT	2.120	-	-	-
Madame S. GOUBERT	ABSENT	1.420	-	-	-
Madame Myriam HALAZY	ABSENT	1.640	-	-	-
Monsieur et Madame HAROTIN - DELFORGE	POUR	1.920	1.920	-	-
Monsieur HELMAN	CONTRE	2.110	-	2.110	-
Melle HENROT ou Mr BURNET	CONTRE	2.310	-	2.310	-
Madame Catherine JADOT	CONTRE	1.570	-	1.570	-
Madame JAMOTTE	ABSENT	230	-	-	-
Monsieur Ioannis KYRIAKOU	ABSENT	1.920	-	-	-
Monsieur André LEMLYN	ABSENT	1.920	-	-	-
Mme LAMBERT ou Mr MERLIN	CONTRE	1.730	-	1.730	-
Madame Anne-Marie MIES	CONTRE	1.570	-	1.570	-
Madame M.H. MONTEIRO	CONTRE	1.920	-	1.920	-
Monsieur ou Madame POLLOSHKA - PEPPE	CONTRE	1.930	-	1.930	-
Mademoiselle POSTIGLIONE	CONTRE	750	-	750	-
Madame Myriam POUPE	CONTRE	1.570	-	1.570	-
Madame Agnes RONSEN-FREYTAG	CONTRE	1.490	-	1.490	-
Monsieur ou Madame SEDDA-GENARD	CONTRE	3.130	-	3.130	-
Mr ou Mme SODERO UNGARETTI - BRKOVIC	ABSENT	1.250	-	-	-
Monsieur Alain SONTROP	ABSTENTION	1.260	-	-	1.260
Monsieur Giovanni STOTO	ABSTENTION	2.970	-	-	2.970
Monsieur TESTA	ABSENT	1.920	-	-	-
Madame Rita TESTOLIN	CONTRE	1.600	-	1.600	-
Madame Caroline TOUSSAINT	CONTRE	1.920	-	1.920	-
Mr Jean-Pierre ou Melle Jing Jing TU	CONTRE	2.740	-	2.740	-
Monsieur VAAST	CONTRE	1.100	-	1.100	-
Monsieur P. van der KAR	CONTRE	1.490	-	1.490	-

Etes vous "pour" ou "contre" le placement d'un tableau d'affichage complémentaire côté Rue de Genève (vote 1)					
NOMS		QUOTITES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
Madame Claire VAN MILEGHEM	ABSENT	1.600	-	-	-
Monsieur Tung PHAM VAN	CONTRE	1.990	-	1.990	-
Monsieur Alain VANDERMEEREN	CONTRE	1.400	-	1.400	-
Monsieur Etienne WAMPACH	ABSENT	1.920	-	-	-
Monsieur ou Madame WAUTERS-VEECKMAN	CONTRE	1.490	-	1.490	-
		100.000	10.260	51.010	8.930
Résultat du vote					
	16,7%	POUR			
	83,3%	CONTRE			

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]