



**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 18.03.2015 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 2014 (Conseil de Copropriété - C.C.P.);
- bilan au 31/12/2014 ;
- budget prévisionnel 2015;
- 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 35 copropriétaires sur 59 représentant 60.660 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 Mme AGUILAR et Mme COURTIN sont désignés Assesseurs.
- L'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic comme secrétaire de la réunion.

2. Rapport d'activités concernant l'exercice 2014

- 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 2014 (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^{er} janvier) – en-cours ;
 - Electricité : ELECTRABEL (durée : 1 an – date anniversaire : 1^{er} 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) – Accord du Conseil de Copropriété pour la souscription d'un nouveau contrat annuel à partir du 1/09/2015 moyennant les mêmes conditions d'intervention que le précédent et pour un pour un montant annuel HTVA de 4.000 € (pour un montant total 7.551,64 € HTVA en 2014);

- Chauffage: SENEK (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 srl – P. AURIEL (durée : 3 ans – date anniversaire : 31/03 - renon : préavis 6 mois) - en-cours jusqu'au 27/09/2017.

3. Etat des procédures judiciaires en-cours

- Néant.

4. Comptabilité de l'exercice 2014, quitus et décharge

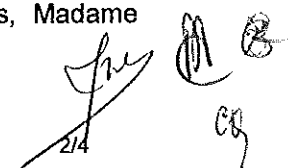
- Le contrôle des comptes a été effectué par Madame TOUSSAINT, commissaire aux comptes, qui les a approuvés lors de la réunion du 24/02/2015.
- Le relevé des frais est parcouru et commenté par le Conseil de Copropriété et le syndic, poste par poste.
- Le bilan est parcouru et commenté par le syndic.
- 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 693,96 €).
- Le syndic souligne la prise en charge par le Fonds de Réserve des dépenses suivantes conformément aux décisions prises lors de l'A.G. précédente:
 - Travaux chaufferie (remplacement bloc gaz, horloge et circulateur ; réparation fuite bloc C et calorifugeage tuyauterie) : 7.321,87 € ;
 - Ascenseurs - vidange huile groupes hydrauliques : 9.582,40 € ;
- L'Assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes et le bilan pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion durant l'exercice 2014.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice 2014.

5. Budget prévisionnel 2015

- 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: 120.700 €) sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale ci-après.
- L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le Conseil de Copropriété en vue de fixer et d'allouer un budget pour la future fête des voisins et l'anniversaire (15 ans) du Clos.

6. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2015 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 2015.

 214

7. Planification des grands travaux et modalités financières

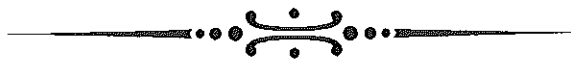
- Le syndic et le Conseil de Copropriété exposent à l'Assemblée Générale les grands travaux à exécuter à court et moyen terme ainsi qu'une budgétisation de ceux-ci (cfr tableau des grands travaux en annexe).
- Le syndic et le Conseil de Copropriété effectuent le point sur les travaux décidés lors de la dernière A.G. :
 - chaufferie – remplacement de une horloge, une vanne gaz et un circulateur : travaux effectués en 2014 pour un montant de 7.321,87 €;
 - ascenseurs – remplacement huile groupes hydrauliques : travaux effectués en 2014 pour un montant de 9.582,40 €;
 - remplacement des dispositifs de sécurité et d'incendie défectueux : travaux effectués en mars 2015 pour un montant de 15.643 € - en attente de la facture définitive;
 - adaptation des statuts : travaux en cours ;
 - ascenseurs - travaux de mise en conformité : travaux effectués en mars 2015 pour un montant de 9.232 € - en attente de la facture définitive;
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de faire exécuter durant l'exercice 2015 les travaux suivants (cfr budget prévisionnel et tableau des grands travaux):
 - ascenseurs – travaux de mise en conformité : travaux à budgétiser ;
 - problèmes d'étanchéité constatés dans le sous-sol des garages – modification de la descente d'eaux pluviales du bloc C ;
 - sécurité – chaufferie : placement de lecteurs de badges sur les portes d'accès aux chaufferies.
- 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.
- Les autres travaux figurant sur le tableau des grands travaux seront envisagés en temps utile lors d'A.G. ultérieures.



8. Fonds de Réserve – fixation du montant des appels trimestriels

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

9. Divers :

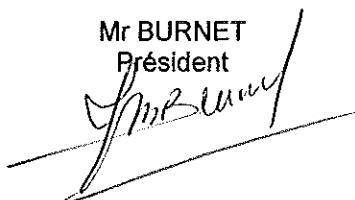
- Ascenseurs : le Conseil de Copropriété et le syndic informent la copropriété de la souscription d'un nouveau contrat annuel à partir du 1/09/2015 moyennant les mêmes conditions d'intervention que le précédent et pour un montant annuel HTVA de 4.000 € (pour un montant total 7.551,64 € HTVA en 2014).
- Suivi des travaux de remplacement des compteurs de chauffage, eau froide et chaude : ces travaux seront exécutés de manière postérieure au remplacement des vannes d'arrêt entartrées (cfr tableau des grands travaux en annexe).
- 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.
- Adaptation des statuts : travaux en cours conformément aux décisions prises par l'A.G.
- Nettoyage du garage: le mardi 28 avril prochain. Les utilisateurs seront invités à retirer leur véhicule du sous-sol de 8h à 17h.
- Fête des voisins: le Conseil de Copropriété invite les copropriétaires à participer à la Fête des Voisins qui se tiendra probablement dans le courant du mois de septembre prochain (date à confirmer).
- Date de la prochaine A.G.S. : la prochaine Assemblée Générale Statutaire est fixée au mercredi 16 mars 2016 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.





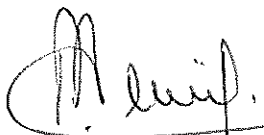
Mme AGUILAR
Assesseur



Mr BURNET
Président



Mme COURTIN
Assesseur



Monsieur AURIEL
Syndic

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Madame B. AGUILAR-GARCIA	PRESENT		1920	1.920
Monsieur ANTONICELLI	ABSENT		1990	-
Monsieur ou Madame ANTONISSEN - HUSTIN	PRESENT		1260	1.260
Monsieur ou Madame BERTHE-REYSEN	PRESENT	Courtin	880	880
Madame Carine BIZIEN	ABSENT		1600	-
Mr ou Mme BORREMANS-VANDERGUCHT	PRESENT	Courtin	1260	1.260
Madame Anne-Catherine BURNET	PRESENT		1830	1.830
Monsieur ou Madame BURNET-NOEL	PRESENT	Noël	2510	2.510
Monsieur Marc BUSANA	ABSENT		1400	-
Monsieur ou Madame Metin CEBE	ABSENT		1990	-
Madame Madeleine CHARLES	ABSENT		780	-
Monsieur COLLETTE C/o Madame FRANCK	ABSENT		1930	-
Madame Danielle COURTIN	PRESENT		1260	1.260
Madame DE SMET	PRESENT		2350	2.350
Monsieur ou Madame DEHOUCK-NOSSIN	ABSENT		1920	-
Monsieur Guido DELVOY	ABSENT		980	-
Madame I. DELVOY ou Monsieur G. DELVOY	ABSENT		650	-
Madame Ingrid DELVOY	PRESENT	Aguilar	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	ABSENT		1690	-
Monsieur ou Madame DUPONT-DUBUISSON	PRESENT	Harotin	1990	1.990
Madame Carla FANFONI	PRESENT	Burnet	2000	2.000
Madame M-L. FOSSION	ABSENT		1930	-
Monsieur ou Madame GERSOULLE - DE DECKER	ABSENT		1920	-
Monsieur P. GONDROY	PRESENT		1210	1.210
Monsieur ou Madame GOSSEAU-CONSTANT	ABSENT		2120	-
Madame S. GOUBERT	PRESENT	Poubel	1420	1.420
Madame Myriam HALAZY	ABSENT		1640	-
Monsieur et Madame HAROTIN - DELFORGE	PRESENT		1920	1.920
Monsieur HELMAN	ABSENT		2110	-
Melle HENROT ou Mr BURNET	PRESENT	Burnet	2310	2.310
Madame Catherine JADOT	PRESENT		1570	1.570
Madame JAMOTTE	PRESENT	Burnet	230	230
Monsieur Ioannis KYRIAKOU	ABSENT		1920	-
Mme LAMBERT ou Mr MERLIN	PRESENT		1730	1.730
Monsieur André LEMLYN	ABSENT		1920	-
Madame Anne-Marie MIES	PRESENT		1570	1.570
Madame M.H. MONTEIRO	PRESENT		1920	1.920
Monsieur Tung PHAM VAN	ABSENT		1990	-
Monsieur ou Madame POLLOSHKA - PEPPE	ABSENT		1930	-
Mademoiselle POSTIGLIONE	ABSENT		750	-
Madame Myriam POUPE	PRESENT		1570	1.570
Madame Agnes RONSEN-FREYTAG	PRESENT	Poubel	1490	1.490
Monsieur ou Madame SEDDA-GENARD	PRESENT		3130	3.130
Mr ou Mme SODERO UNGARETTI - BRKOVIC	PRESENT	Burnet	1250	1.250
Monsieur Alain SONTROP	PRESENT	Antonissen	1260	1.260
Monsieur Giovanni STOTO	PRESENT	Burnet	2970	2.970
Monsieur TESTA	ABSENT		1920	-
Madame Rita TESTOLIN	PRESENT	Antonissen	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

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Madame Claire VAN MILEGHEM	ABSENT		1600	-
Monsieur Alain VANDERMEEREN	ABSENT		1400	-
Monsieur Etienne WAMPACH	PRESENT	Courtin	1920	1.920
Monsieur ou Madame WAUTERS-VEECKMAN	PRESENT		1490	1.490
Totaux			100.000	60.660
Nombre d'absents	24			
Nombre de présents	35			
TOTAL	59			
		<u>Minimum</u>	<u>Réel</u>	<u>Vérification</u>
Quorum des 75% des quotités		75.000	60.660	FAUX
Quorum nombre propriétaires		31	35	OK
Quorum nombre quotités		50.000	60.660	OK

Handwritten signature and initials, including a large 'M' and 'A'.

A LIRE AVANT

L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 18 mars 2015

Si vous êtes pressé(e), consultez prioritairement le point développé à la page 6 de ce document.

Rapport du Conseil de Copropriété pour l'année 2014

Au cours de l'année 2014-2015, le conseil de copropriété (CCP) a tenu ses trois réunions officielles :

La première le 28 avril 2014 pour faire le point sur les décisions de l'assemblée générale du 19 mars 2014, la seconde le 30 septembre 2014 et la troisième le 24 février 2015 pour le contrôle des comptes et la préparation de l'AG.

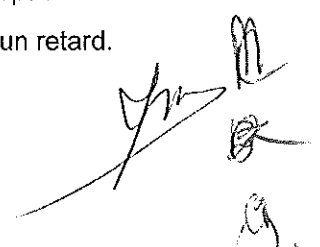
Vous nous excuserez volontiers si des redites se présentent d'année en année dans le rapport d'activité. Elles sont inévitables dans la mesure où le travail que nous devons assurer concerne prioritairement la bonne réalisation des décisions prises par nos AG annuelles et la gestion des mandats confiés par l'AG au CCP.

Reprenons ces mandats confiés par l'AG 2014 au CCP et la manière dont ceux-ci ont été traités:

- Concordance entre l'acte de base B/C et la nouvelle loi. L'échéance a été fixée par le législateur au 1/09/2014.

Le syndic a contacté à ce sujet le notaire Lucy, successeur du notaire Tilmans (rédacteur de l'acte initial et de l'acte de dissolution de la copropriété du Clos). Le notaire Tilmans avait proposé de réaliser cette opération pour une somme de 2500 euros. A4i n'a pas encore reçu la réponse définitive de son successeur à ce sujet. Il nous reste à espérer qu'il reprendra à son compte cette promesse. Pour ce travail particulier, si le syndic poursuit le travail avec cette étude notariale située à Paliseul, c'est d'une part pour conserver le bénéfice d'un prix qui se révèle modique par rapport à celui qui est généralement demandé par les études notariales de Bruxelles (de 4000 à 5000 euros) et d'autre part parce que l'acte initial y ayant été rédigé, les corrections et mises au point indispensables seront plus aisément introduites qu'avec un nouveau notaire.

Les études notariales étant surchargées par ces corrections d'actes de base, nous dépasserons de toute manière le délai fixé par le législateur mais il n'y a aucune sanction à prévoir pour un retard.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- Examens et suivi des contrats passés avec nos différents prestataires de services

Ils sont passés en revue et analysés à chaque réunion du CCP. En général nous sommes satisfaits de nos prestataires, particulièrement en ce qui concerne le nettoyage effectué de manière irréprochable par Mme Sauca depuis 7 ans.

A4i précisera dans quelques instants la nouvelle négociation qu'il a menée concernant le contrat signé avec l'ascensoriste OTIS et le contrat qu'il a renégocié avec Electrabel pour le gaz de chauffage. Tous deux nous sont très favorables et nous en remercions le syndic.

Par contre nous n'avons aucune prise sur le coût des travaux qui nous sont imposés par la réglementation en matière de sécurité (mise aux normes des ascenseurs + dispositifs de sécurité vérifiés par la société Safe & Sound (éclairages de secours, extincteurs, exutoires de fumée, enrouleurs pour incendies). Vous le verrez, ces travaux qui vont débiter incessamment nous coûtent cher cette année sans que nous puissions rien y changer.

- Procédures judiciaires en cours

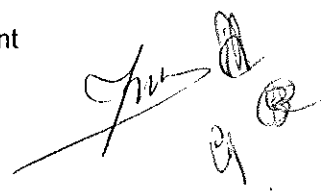
Nous sommes heureux de vous signaler qu'il n'y en a aucune ce qui est toujours très intéressant pour les copropriétaires qui envisagent de vendre leur bien et qui doivent attirer des acheteurs potentiels.

- Comptabilité 2014.

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.** Cette vérification vient d'être réalisée le 24 février 2015 par Mme Caroline Toussaint élue par l'AG 2014, en présence de Mr Parent et de Mesdames Aguilar et Courtin.

- **Coupure du chauffage et remise en marche.** L'année 2014 fut une année faste. La coupure a pu être réalisée dès le 1er mai et la remise en marche a pu être retardée, de manière exceptionnelle; jusqu'au lundi 6 octobre suite au temps très clément. Ces deux interventions ont été effectuées avec l'aide efficace et bénévole de Mr Deleersnijder (copropriétaire en A) que nous remercions un fois encore pour sa serviabilité. Avec d'autres facteurs comme la baisse du prix du pétrole en fin d'année, cette coupure de longue durée a inévitablement eu un impact sur les économies d'énergie importantes que nous avons pu réaliser. Alors que nous avons budgété une somme de 34.000 € nous avons dépensé en réalité 21.415 € soit une **économie de 12.585 euros** pour ce poste important

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- Infractions au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

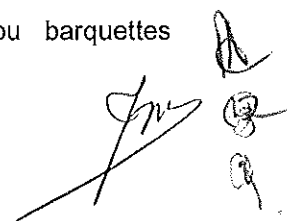
Bien sûr il y a comme d'habitude beaucoup à dire concernant le ROI et vous en connaissez les thèmes majeurs:

- **parking non autorisé** sur le rond-point et sur la zone située devant l'immeuble. Même s'il y a eu de très grands progrès, favorisés faut-il le dire par plusieurs contraventions dressées par la police en 2014, il reste encore des récalcitrants qui se permettent occasionnellement d'outrepasser cette interdiction. Nous poursuivrons notre politique de tolérance zéro en prévenant la police de toute infraction à cette règle et en faisant appel à une patrouille si nécessaire. Nous demandons instamment aux copropriétaires de rappeler l'interdiction à leurs locataires et à ceux-ci de faire de même avec les visiteurs qu'ils reçoivent.

- **encombrement des espaces communs** (paliers, escaliers de secours, couloirs de caves, et même...locaux des chaufferies. Nous avons trouvé dans tous ces lieux les objets les plus divers (pièces d'habillement abandonnées ou... mises à sécher, chaussures, vélos, casque de moto, literie, vases et/ou pots destinés aux plantes, petit mobilier, lits démontés, matelas souillés, appareils électroménagers etc....). Comme il a été annoncé précédemment en AG, tout objet ainsi déposé dans les lieux communs est enlevé sans autre avertissement et déposé à la déchetterie d'Evere. Sur les paliers d'étages il en va de même, après un avertissement à l'habitant concerné. La seule tolérance s'applique aux poussettes et/ou **petits** vélos d'enfants qui peuvent occuper temporairement un palier, sans toutefois gêner le passage normal vers l'ascenseur ou l'escalier de secours.

- Locaux poubelles.

Nous rappelons l'interdiction de déposer dans les locaux poubelles tout objet encombrant et de déposer les sacs poubelles sur le sol lorsque les conteneurs sont à l'extérieur. Consultez à ce sujet l'horaire des enlèvements hebdomadaires et évitez de descendre vos sacs poubelles durant l'absence des conteneurs. De même pour les conteneurs jaunes, il vous incombe de découper ou de démonter vous-mêmes vos emballages en carton avant de les déposer. Vous évitez ainsi de bloquer le conteneur avec quelques gros cartons et vous permettez d'espacer davantage l'enlèvement de ces déchets (diminution des coûts et protection de l'environnement). Nous rappelons que tout emballage en **frigolite** doit être déposé exclusivement **dans la poubelle ménagère (grise)**, de même que les emballages **plastiques ordinaires** (sachets, plastiques légers et plastiques ou barquettes d'emballages alimentaires).

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Nous avons pu découvrir cette année le dépôt dans certains conteneurs de sacs provenant de l'extérieur de notre immeuble. Les habitants qui ont permis ou qui ont introduit eux-mêmes ces sacs appartenant à des non résidents (ou à leur milieu de travail) remplissent rapidement nos conteneurs dès leur retour de l'extérieur et obligent la nettoyeuse à doubler les sorties de conteneurs fort lourds. Ils nous font payer pour d'autres les frais d'enlèvement par Bruxelles Propreté. Le phénomène a été observé dans l'aile C qui a exigé en 2014 le double des sorties du conteneur ménager par rapport aux sorties du même conteneur dans le local B. En liaison avec la nettoyeuse, nous restons très attentifs à de tels comportements et nous inviterons le syndic à réagir durement s'ils se représentent à l'avenir.

- Balcons, terrasses et jardins

Avant l'arrivée du beau temps, il peut être utile de conseiller la (re)lecture des règles qui figurent à ce sujet à la page 4, paragraphe 2 du ROI que vous avez tous reçu et signé pour accord.

Vous le savez, le placement de toute antenne et spécialement d'antennes paraboliques de quelque dimension et de quelque forme qu'elles soient est interdit sur l'ensemble des façades de l'immeuble, sur les terrasses ainsi que dans les jardins. Seul le mobilier de jardin et les jeux pour petits enfants y sont autorisés. (pour les jeux d'enfants: du 1er avril au 31 octobre)

Dans les jardins privatifs un barbecue éventuel doit se faire dans l'endroit le plus éloigné de la façade et en tenant compte du vent qui peut rabattre des fumées désagréables dans les appartements situés aux étages. Inversement, l'interdiction de se débarrasser de mégots de cigarettes, poussières de tapis et autres objets en les jetant par les terrasses ou les fenêtres des étages dans les jardins privatifs ou dans les pelouses s'adresse aux habitants des étages. Un comportement de courtoisie est toujours à conseiller.

- Nuisances sonores ou olfactives.

Nous avons reçu en 2014 diverses plaintes à ce sujet. Elles nous obligent à rappeler divers points de notre ROI. Les **animaux de compagnie** sont autorisés à titre de simple tolérance c'est-à-dire qu'ils ne peuvent être source de nuisance par bruit, odeur ou saleté. Certains chiens sont actuellement source de nuisances, de jour et plus rarement de nuit, par leurs aboiements continuels en l'absence de leur maître. Si l'inconvénient persiste, cette nuisance doit absolument être supprimée soit par le placement d'un collier anti aboiement ou par toute autre solution adéquate.

D'autres plaintes concernent les **nuisances sonores**, plus spécialement celles qui sont provoquées entre 22h et 7h du matin en provenance de radios, télévisions, appareils électroménagers, conversations bruyantes, claquement de portes, marches bruyantes (talons hauts). En tout temps, le volume sonore doit obligatoirement être réglé de manière à ne pas perturber la tranquillité de l'immeuble mais plus

encore en soirée, particulièrement entre 22h et 7h du matin. En cas de transgression évidente et répétée, n'hésitez pas à faire appel à la police.

- Sécurité de l'immeuble.

Pour être plus précis, le système de badges que nous avons installé consiste en un "contrôle d'accès" qui empêche la reproduction de clés précédemment employées et qui augmente de ce fait le niveau de sécurité de notre immeuble. Il ne s'agit cependant pas d'un système de sécurité à proprement parler, celle-ci étant essentiellement assurée par les portes blindées placées à l'entrée de la majorité des appartements. **L'ouverture Inconsidérée de la porte d'entrée** à une personne inconnue qui sonne à votre porte sous un prétexte quelconque annule complètement le contrôle d'accès et permet l'introduction dans l'immeuble de personnes indésirables.

Une règle d'or absolue est à rappeler: refusez l'ouverture de la porte d'entrée à toute personne qui vous est inconnue, même si elle se réfère à un service (Belgacom, Voo, Sibelga, électricité, travail à effectuer dans l'immeuble, oubli de clé et tout autre motif paraissant naturel...). Conseillez à ce visiteur de s'adresser au syndic dont le numéro de téléphone figure sur le tableau d'affichage du hall d'entrée ou éventuellement au président du CCP s'il est présent dans l'immeuble. En agissant de la sorte, vous vous protégez ainsi que vos voisins de toute entrée indésirable dans l'immeuble et nous n'aurons pas fait placer inutilement un contrôle d'accès sélectif par badges.

- Fête des voisins.

En 2014 la réunion conviviale des habitants du clos a été mise sur pied par un groupe de personnes représentant les 3 CCP du Clos. Notre CCP a soutenu le projet auquel vous avez été toutes et tous cordialement invités à participer. La version 2015 sera prochainement programmée. Nous remercions vivement tous(tes) les organisateurs (trices) de cet événement, pour leur contribution au développement de relations harmonieuses entre les habitants du clos. En lieu et place de Mme Toussaint empêchée cette année mais qui poursuit sa collaboration, Madame Chevalier, présidente du CCP de l'immeuble A, a pris l'initiative de réunir le comité organisateur afin de décider s'il est opportun, à l'occasion du 15ème anniversaire de la création du clos, de mettre sur pied une fête des voisins spéciale comportant un barbecue semblable à celui du 10ème anniversaire. Si cette décision est prise, l'organisation de l'événement sera un peu plus complexe et toutes les bonnes volontés seront invitées à apporter leur aide au moment opportun.

- Activités complémentaires des membres du CCP

Comme les années précédentes, outre les trois réunions officielles, les membres de conseil de copropriété ont participé activement, par nécessité et/ou à l'invitation du syndic, à de nombreux

contacts 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. Nous croyons inutile de les énumérer dans ce rapport. Je préciserai seulement qu'à titre personnel j'ai reçu et répondu cette année à 239 mails relatifs à la gestion de B/C auxquels je ne dois plus ajouter que 5 mails qui concernent nos relations épisodiques avec le grand Clos.

- Participation à l'Assemblée Générale

Je me répète cette année encore en rappelant à tous les copropriétaires combien leur participation à l'AG est importante. Un rappel identique a permis d'atteindre en 2014 une participation des copropriétaires présents ou représentés qui atteignait **70.2 % des quotités** (soit 39 copropriétaires sur 59). Ce pourcentage, nous paraît encore insuffisant puisque 20 copropriétaires manquent toujours à l'appel ou ont omis de se faire représenter. Une présence plus massive est un encouragement pour le travail bénévole important consenti par les membres du CCP. S'il vous est impossible d'être présent à la date retenue pour l'AG, adressez-nous au moins votre procuration afin que la voix dont vous disposez soit prise en considération.

Afin de respecter la législation qui interdit à une même personne de disposer de plus de trois procurations nous vous proposons la solution suivante:

Remplissez votre procuration sans y indiquer le nom de la personne choisie mais en nous transmettant son nom sur une feuille de papier annexe. Au cas où cette personne que vous indiquez a déjà reçu trois procurations, indiquez sur la feuille annexe, dans l'ordre de vos préférences, le ou les noms d'autres copropriétaires que vous autorisez à vous représenter. Vous pouvez même préciser sur quels points de l'ordre du jour (tous ou certains points seulement) vous autorisez le représentant à voter en votre nom et dans quel sens (oui/non/abstention). Pour votre représentation tous les membres du CCP sont à votre disposition dans la mesure où vous l'autorisez nettement.

La délivrance d'une procuration dans le cas d'une AG statutaire reste cependant un pis-aller, comme nous l'avons déjà écrit précédemment. Nous vous attendons donc encore plus nombreux ce mercredi 18 mars 2015. Des décisions importantes devront être prises concernant certains travaux importants à entreprendre, leur degré d'urgence et leur ordre de priorité. Nous examinerons également l'état du fonds de réserve après les travaux imposés par le législateur.

En espérant 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.



	Résidence la Pastourelle B/C	Budget 2014	Réel 2014	Budget 2015
	ORDINAIRE			
6101100	Entretien, téléphone & contrôle ascenseur	€ 9.350,00	€ 9.089,43	€ 9.000,00
6101130	Réparation ascenseur	€ 500,00	€ -	€ 500,00
6103100	Entretien installation chauffage	€ 1.000,00	€ 767,01	€ 800,00
6103130	Réparation installation chauffage	€ 500,00	€ 5.208,84	€ 2.000,00
6103800	Comptage & répartition des consommations	€ 4.800,00	€ 4.868,59	€ 4.900,00
6105000	Entretien des communs	€ 11.100,00	€ 11.310,98	€ 11.400,00
6105300	Matériel et frais divers occupants	€ 750,00	€ 287,89	€ 500,00
6105330	Frais divers propriétaires	€ -	€ 25,12	€ -
6106000	Entretien jardins résidence	€ 3.300,00	€ 3.239,90	€ 3.300,00
6106005	Entretien jardins privatifs	€ 1.800,00	€ 1.878,40	€ 1.900,00
6106030	Aménagement jardin Résidence	€ -	€ -	€ -
6106035	Aménagement jardin privatifs	€ -	€ -	€ -
6109000	Entretien installations techniques diverses	€ 2.500,00	€ 4.333,06	€ 4.000,00
6109030	Réparation installations techniques diverses	€ 3.000,00	€ 5.705,09	€ 3.000,00
6109100	Entretien porte garage	€ 800,00	€ 874,78	€ 900,00
6109130	Réparation porte de garage	€ -	€ -	€ -
6120010	Consommation et redevance eau	€ 12.000,00	€ 10.822,87	€ 11.000,00
6121000	Electricité communs	€ 9.600,00	€ 9.647,66	€ 10.000,00
6122000	Gaz de chauffage	€ 34.000,00	€ 21.415,28	€ 28.000,00
6125005	Provisions compl. eau, gaz, ...	€ -	€ -	€ -
6130000	Honoraires syndic	€ 15.900,00	€ 16.005,24	€ 16.000,00
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 500,00	€ -	€ -
6140000	Assurances	€ 8.100,00	€ 8.086,99	€ 8.150,00
6160300	Frais de gestion occupants	€ 2.000,00	€ 1.070,74	€ 1.250,00
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 2.500,00	€ 1.499,12	€ 2.500,00
	Total ordinaire	€ 124.000,00	€ 116.136,99	€ 119.100,00
	EXTRAORDINAIRE			
	Frais acte dissolution Clos	€ 1.050,00	€ 1.044,30	€ -
	Espaces verts - élagages et aménagements	€ 3.550,00	€ 3.531,93	€ -
	Chaudières - adaptations mécaniques purge			€ 1.600,00
	Total extraordinaire	€ 4.600,00	€ 4.576,23	€ 1.600,00
	Total général	€ 128.600,00	€ 120.713,22	€ 120.700,00

ACP Résidence La Pastourelle - Blocs B/C. (N° ent. : RPM 0873.239.629)
Exercice : du 01/01/2014 au 31/12/2014

Bilan après répartition au 31/12/2014

ACTIF		PASSIF	
3400000 - Stock de télécommandes	137.80	1000000 - Fonds de roulement bloc B/C	46 082.05
3600000 - Stock de badges cartes	148.40	1500200 - Réserve produits divers	693.96
3700000 - Stock de badges porte-clés	514.88	1600000 - Fonds de réserve	30 544.44
4000000 - Propriétaires	-6 969.35	4400000 - Fournisseurs	14 206.11
5300000 - Compte épargne	71 566.98		
GEBABEBB BE57 2107 1865 1935	71 566.98		
5500000 - Compte vue	26 127.85		
GEBABEBB BE95 2100 1867 3158	26 127.85		
91 526.56		91 526.56	

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Simulation de la situation du Fonds de Réserve au 18/03/2015	35.544 €	Appel trimestriel ACP au 1/01/2014	5.000 €
		Proposition maintien appel trimestriel ACP	5.000 €
		Soit en moyenne par appartement et par trimestre	88 €

TRAVAUX	BUDGET		DEVIS ou OK Exécution	ECHEANCE	PAYé - Travaux OK
	BUDGET (approx.)				
Dispositifs sécurité et incendie - éclairages et exutoires	15.643 €		devis SAFE & SOUND 2015	2015	
Chauffage - horloge, vanne et circulateur	4.500 €		devis Senec 2014	2014	7.321,87 €
Mise en concordance des statuts notariés	2.500 €		Proposition Etude Notaire Lucy (Tilmans)	2015	
Ascenseurs (4) - huile groupe hydraulique	11.000 €		devis OTIS 2013	2014	9.582,40 €
Ascenseurs (4) - travaux modernisation	9.232 €		devis OTIS 2014	2015	
Ascenseurs (4) travaux résiduels	?			?	
Modification DEP bloc C suivant décision AGS 2015	4.700 €		devis La Toiture 2014	2015	
Sécurité - chaufferies - placement lecteur de badges	1.450 €		devis Clabots 2015	2015	
Distribution eau - vannes avant compteurs passage	12.000 €		devis SANI DUO 2013	2016	
Distribution eau - vannes pieds de colonne (EF et EC)	5.200 €		devis SANI DUO 2014	2016	
Comptage des consommations - compteurs de passage	- €		leasing annuel ISTA	2016	
Espaces verts - travaux d'élagage	3.000 €		en attente devis PRO ARBO	2016	
Remplacement portes d'entrée verrouillables	4.000 €		devis à obtenir	2017	
Menuiseries - imprégnation	25.000 €		suivant facture VAGS 2009 indexée	2017	
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)	