

À

**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 16.03.2016 EN LA
SALLE "Epiphanie - Breughel" Rue de Genève, 470b, à 1030 Bruxelles
A 18 HEURES 30.**

Annexes:

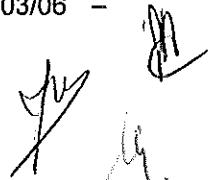
- liste des présences ;
- rapport d'activités de l'exercice 2015 (Conseil de Copropriété - C.C.P.);
- bilan au 31/12/2015;
- budget prévisionnel 2016;
- planification et budgétisation des grands travaux ;
- votes (néant).

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 41 copropriétaires sur 59 représentant 72.360 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 NOËL 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 2015

- 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 2015 (rapport annexé dans son entiereté 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 : 1 an - date anniversaire : 01/09/15 – 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: SENECA (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 : 27/09/2014 - renon : préavis 6 mois) - en-cours.

3. Etat des procédures judiciaires en-cours

- Néant.

4. Comptabilité de l'exercice 2015, 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 23/02/2016. Madame TOUSSAINT, empêchée d'assister à la réunion pour raisons privées, est excusée par l'Assemblée Générale.
- 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 136,69 €).
- 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 de mise en conformité des ascenseurs : 9.232,39 €;
 - Remise en état des dispositifs de sécurité et incendie : 15.508,33 € ;
 - Travaux d'étanchéité du sous-sol parking (au lieu de travaux de modifications de la DEP du bloc C jugés superflus par l'entrepreneur) : 5.924,34 € ;
 - Remplacement des vannes de pied de colonne : 5.561,88 € ;
 - Placement de lecteurs de badges pour les portes des chaufferies : 1.413,83 €;
- L'Assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes et le bilan pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion durant l'exercice 2015.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice 2015.

5. Budget prévisionnel 2016

- L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil de Copropriété d'augmentation des honoraires de Madame SAUCA (nettoyage des parties communes) d'un montant mensuel de 100 €.
- 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: 120.800 €) sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale ci-après.
- Le Conseil de Copropriété et le syndic informe les copropriétaires de la nécessité de placement en urgence d'électroaimants sur les 2 portes d'entrée verrouillables en vue de garantir le fonctionnement du système de contrôle d'accès. Ces travaux ont été exécutés par la société CLABOTS pour un montant total de 5.561,88 €. L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées d'affecter ce montant au fonds de réserve.
- 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 du Clos.

6. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2016 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 :

80

2/4

- 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 2016.

7. Sécurité dans la Résidence

- Le syndic et le Conseil de Copropriété détaillent les différents travaux effectués en vue d'améliorer la sécurité dans la Résidence (cfr page 6 du rapport d'activités du Conseil de Copropriété en pièce jointe).
- Le syndic invite les occupants dont le badge est perdu/détérioré/volé à lui signaler son numéro de manière à pouvoir le supprimer du système de contrôle d'accès.
- Conformément aux décisions prises lors de la dernière A.G., deux lecteurs de badges pour les portes des chaufferies ont été placés par la société CLABOTS pour un montant total de 1.413,83 €.
- Le Conseil de Copropriété et le syndic informe les copropriétaires de la nécessité de placement en urgence d'électroaimants sur les 2 portes d'entrée verrouillables en vue de garantir le fonctionnement du système de contrôle d'accès. Ces travaux ont été exécutés par la société CLABOTS pour un montant total de 5.561,88 €. L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées d'affecter ce montant au fonds de réserve.

8. 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 2016 les travaux suivants (cfr budget prévisionnel et tableau des grands travaux):
 - Travaux d'adaptation des statuts ;
 - Remplacement de deux dévidoirs et d'une centrale de détection gaz ;
 - Remplacement des vannes avant les compteurs de passage ;
 - Travaux d'élagage ;
 - Travaux d'imprégnation des menuiseries extérieures.
- 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-dessus au Fonds de Réserve.
- Les autres travaux figurant sur le tableau des grands travaux seront envisagés en temps utile lors d'A.G. ultérieures.

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

- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'organiser des appels trimestriels de Fonds de Réserve de la Résidence à hauteur de 10.000 €.

10. Divers :

- Règlement d'ordre intérieur: le Conseil de Copropriété rappelle l'interdiction de stockage et d'encombrement dans les parties communes (paliers, cages d'escaliers, etc). Pour rappel, le règlement d'ordre intérieur prévoit que les parties communes doivent être maintenues libres de tout temps. La copropriété procédera à un enlèvement systématique des objets déposés ou abandonnés dans les parties communes. Les propriétaires non-occupants sont invités à transmettre ces dispositions à leurs locataires.
- Proposition d'achat d'un nettoyeur haute-pression : L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la proposition du Conseil de Copropriété d'acquisition d'un nettoyeur haute-pression de manière conjointe avec le bloc A.
- 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 à partir 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: deuxième quinzaine d'avril (date à déterminer). Les utilisateurs seront invités à retirer leur véhicule du sous-sol de 9h 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).
- Point complémentaire demandé par Madame POSTIGLIONE : Madame POSTIGLIONE propose à l'Assemblée d'examiner la possibilité de création d'un endroit de stationnement pour les vélos. L'Assemblée Générale invite Madame POSTIGLIONE ou les copropriétaires intéressés par cette problématique à présenter un projet documenté (implantation et budget) de manière à pouvoir statuer sur le suivi de cette proposition lors de la prochaine réunion.
- Date de la prochaine A.G.S. : la prochaine Assemblée Générale Statutaire est fixée au mercredi 15 mars 2017 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.

Mr BURNET
Président

Courtin M.

Mme NOËL
Assesseur

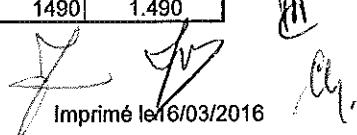
Noël

Mme COURTIN
Assesseur

Auriel

Monsieur AURIEL
Syndic

NOMS	REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
AGUILAR-GARCIA	PRESENT	1920	1.920
ANTONICELLI	PRESENT	Noël	1990
ANTONISSEN - HUSTIN	PRESENT	Burnet	1260
BERTHE-REYSEN	PRESENT	Courtin	880
BIZIEN	ABSENT		1600
BORREMANS-VANDERGUCHT	PRESENT	Courtin	1260
BURNET	PRESENT		1830
BURNET-NOEL	PRESENT	Noël	2510
BUSANA	ABSENT		1400
COLLETTE C/o Madame FRANCK	ABSENT		1930
COURTIN	PRESENT		1650
DE SMET	PRESENT		2350
DEHOUCK-NOSSIN	PRESENT	Courtin	1920
DELVOY	ABSENT	Proc.non-valable	980
DELVOY	ABSENT		650
DELVOY	PRESENT	Aguilar	980
DENIS	ABSENT		1260
DESOMBERG-HOUYOUX	PRESENT		1870
DOCQUIR	PRESENT		2740
DOCQUIR-MAROTTI	PRESENT	MF Docquier	1690
DUPONT-DUBUSSON	PRESENT	Harotin	1990
FANFONI	ABSENT		2000
GONDRY	PRESENT		1210
GOSSEAU-CONSTANT	ABSENT		2120
GOUBERT	ABSENT		1420
HALAZY	ABSENT		1640
HAROTIN - DELFORGE	PRESENT		1920
HELMAN	PRESENT		2110
HENROT-BURNET	PRESENT	Courtin	2310
JADOT	PRESENT		1570
JAMOTTE	PRESENT	Burnet	230
KIM	ABSENT		1920
KYRIAKOU	ABSENT		1920
LAMBERT Mme ou MERLIN Mr	PRESENT		1730
LEMLYN	ABSENT		1920
MIES	ABSENT		1570
MONTEIRO	PRESENT		1920
PHAM VAN	PRESENT	Noël	1990
POLLOSHKA - PEPPES	PRESENT	Burnet	1930
POSTIGLIONE	PRESENT		750
POUPÉ	PRESENT		1570
RONSEN	PRESENT		1490
SEDDA-GENARD	PRESENT		3130
SODERO UNGARETTI - BRKOVIC	PRESENT	Burnet	1250
SONTROP	PRESENT	Noël	1260
STOTO	PRESENT	Burnet	2970
Succession FOSSION	PRESENT	Jammart	1930
TESTA	ABSENT		1920
TESTOLIN	PRESENT	Courtin	1600
THIRION-MARTIN	ABSENT		390
TOUSSAINT	PRESENT	Noël	1920
TU	PRESENT	Aguilar	2740
TU	PRESENT	Aguilar	1990
VAAST	PRESENT		1100
van der KAR	PRESENT		1490



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, appearing to be signatures of the individuals listed in the presence list.

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
VAN MILEGHEM	ABSENT		1600	-
VANDERMEEREN	ABSENT		1400	-
WAMPACH	PRESENT	Burnet	1920	1.920
WAUTERS-VEECKMAN	PRESENT		1490	1.490
Totaux			100.000	72.360
Nombre d'absents	18			
Nombre de présents	41			
TOTAL	59			
		<u>Minimum</u>	<u>Réel</u>	<u>Vérification</u>
Quorum des 75% des quotités		75.000	72.360	FAUX
Quorum nombre propriétaires		31	41	OK
Quorum nombre quotités		50.000	72.360	OK

A LIRE DE PRÉFÉRENCE AVANT

L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 16 mars 2016

Rapport du Conseil de Copropriété pour l'année 2015

Au cours de l'année 2015-2016, le conseil de copropriété (CCP) a tenu ses trois réunions officielles :

La première le 27 avril 2015 pour faire le point sur les décisions de l'assemblée générale du 19 mars 2015, la seconde le 29 septembre 2015 pour traiter les problèmes courants et la troisième le 23 février 2016 pour le contrôle des comptes et la préparation de l'AG 2016.

Si des redites se présentent d'année en année dans ce 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.

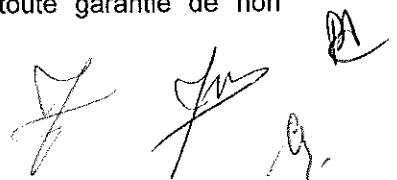
Reprendons ces mandats qui nous ont été confiés par l'AG 2015 et voyons la manière dont ceux-ci ont été traités:

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

Nous écrivions l'année dernière que le syndic avait 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). En son temps, le notaire Tilmans avait proposé de réaliser cette opération pour une somme de 2500 euros. A ce jour, A4i n'a toujours pas reçu la réponse définitive de son successeur. Pour ce travail particulier, si le syndic espère poursuivre le travail avec cette étude notariale (située à Paliseul), c'est d'une part en espérant conserver le bénéfice d'un prix moins élevé que celui qui pourrait être demandé par d'autres études notariales.

D'autre part, l'acte initial ayant été rédigé dans cette étude, les corrections et les mises au point indispensables y seront plus aisément introduites qu'avec le concours d'un nouveau notaire.

Nous dépassons de toute manière le délai fixé par le législateur mais comme il n'y a aucune sanction prévue pour un retard, nous nous hâtons lentement. Toutefois, ce point doit, de manière préférentielle, faire l'objet d'un acte notarié enregistré et transcrit pour nous donner toute garantie de non



opposabilité dans le futur et le CCP demande à l'AG de lui donner mandat pour traiter la démarche au meilleur moment, éventuellement en 2016.

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

Ils sont passés en revue et analysés à chaque réunion du CCP et en général nous sommes satisfaits de nos prestataires.

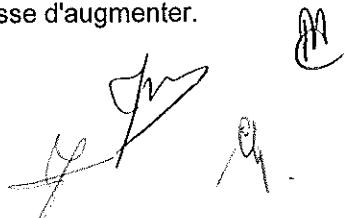
Nous signalons plus particulièrement le nettoyage des communs qui est assuré de manière irréprochable par Mme Sauca depuis 8 ans. Les heures de prestations réelles de cette personne dépassent de loin les obligations fixées dans son cahier des charges. Mme Sauca assure une présence quotidienne dans notre immeuble et elle traite les problèmes rencontrés avec une diligence toute particulière. Reconnaissant l'excellence de ses prestations, le conseil de copropriété a fixé pour 2016 sa rétribution annuelle à 12.380,40 € soit un paiement mensuel de 1.031,70 € brut.

En 2015 déjà A4i avait contacté l'ascensoriste OTIS et la société Electrabel pour renégocier nos deux contrats. Les résultats nous sont très favorables dans les deux cas, même si Otis fait actuellement quelques difficultés pour appliquer le nouveau tarif dès le mois de septembre 2015. Le syndic traite ce problème et nous le remercions pour les résultats obtenus que nous lui laissons le soin de détailler.

En ce qui concerne Electrabel: pour cette société comme pour tout autre fournisseur d'électricité nous devons préciser que le prix du KW heure intervient pour moins de 30% dans nos factures. Le reste est constitué de diverses taxes imposées par le transporteur et par l'état belge (TVA). Sans attendre des miracles en cette matière la négociation nous garantit le maintien du prix actuel, ce qui est déjà considérable.

Par contre nous n'avons aucune prise sur le coût des travaux qui nous sont imposés par la législation en matière de sécurité (mise aux normes des ascenseurs + dispositifs de sécurité vérifiés actuellement par la société Safe & Sound (éclairages de secours, extincteurs, exutoires de fumée, enrouleurs pour incendies). Ces travaux qui garantissent notre sécurité sont assez coûteux ! Il n'y a rien que nous puissions faire pour éviter cette obligation.

En **2015** la mauvaise surprise vient de notre consommation d'eau qui atteint globalement **12.856 m³** contre **10.823** en **2014** soit une **augmentation de 2033 m³**. Bien sûr, ces frais sont répartis selon nos consommations individuelles et dans ce cas les habitants qui ne font aucun effort pour tempérer leur consommation auront une mauvaise surprise car le prix de "l'or bleu" ne cesse d'augmenter.



- Procédures judiciaires en cours

Nous sommes satisfaits de signaler l'absence de procédure en cours. Une situation toujours intéressante pour les copropriétaires qui envisagent de vendre leur bien et qui peuvent de ce fait attirer plus facilement un acheteur potentiel.

- Comptabilité 2014.

Lors de chacune des trois réunions du CCP, ce point a fait l'objet, comme chaque année, d'un examen attentif. Les factures et le relevé des frais sont examinés par Mesdames Aguilar et Courtin, les deux membres 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 23 février 2016 par la commissaire aux comptes Mme Caroline Toussaint (élue par l'AG 2015), en présence de Mr Parent et de tous les membres du CCP. Après un contrôle minutieux et des questions ciblées, Mme Toussaint (qui regrette de ne pouvoir être présente cette année) recommande sans réserve à l'AG l'approbation des comptes 2015.

- Coupure du chauffage et remise en marche. Les températures clémentes ont fait de l'année 2015 une année faste. La coupure a été réalisée vers la mi-mai seulement, suite à diverses interventions de Senec dans nos chaufferies, sa remise en marche a eu lieu le 21 septembre. Les deux interventions ont été effectuées cette année par la société Senec, suite à des travaux d'analyse d'eau, d'injections répétées d'un produit de protection suivies de purges de l'installation, le tout pour maintenir nos quatre chaudières en état de bon fonctionnement le plus longtemps possible. D'autres facteurs comme la baisse accentuée du prix du pétrole s'ajoutent à l'intérêt de cette coupure de longue durée qui a inévitablement un impact sur les économies d'énergie que nous pouvons réaliser.

- Infractions au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Bien sûr il y aurait beaucoup à dire concernant le ROI et vous en connaissez les thèmes majeurs aussi, nous résumons:

- 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 diverses contraventions dressées par la police en 2015, il reste encore des récalcitrants qui se permettent d'outrepasser cette interdiction principalement le week-end. Nous poursuivrons notre politique de tolérance zéro en prévenant la police des infractions à cette règle et en faisant appel à une patrouille si nécessaire.

J'ai très récemment rencontré l'inspecteur de quartier à ce sujet en lui demandant plus de sévérité. Il

verbalisera dorénavant tout contrevenant lors de ses passages.

Nous demandons instamment aux copropriétaires de rappeler cette 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, emplacements de parking).

Comme il a été annoncé précédemment en AG, tout objet déposé dans les lieux communs peut être 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. Cet escalier de secours doit être à tout moment entièrement libre de tout dépôt quelconque. Le non respect de cette règle peut provoquer des accidents graves lors d'une évacuation rapide de l'immeuble (ascenseurs bloqués) en cas de sinistre ou d'interruption soudaine d'éclairage entre deux étages.

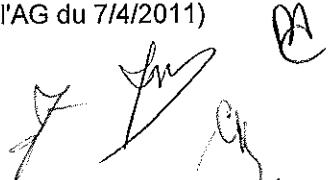
- Locaux poubelles.

Rappelons une fois encore 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). Nous rappelons que tout emballage en **frigolite** doit être déposé exclusivement *dans la poubelle ménagère (grise)*, de même que tous les emballages **plastiques ordinaires** (sachets, plastiques légers et plastiques ou barquettes d'emballages alimentaires). Toute personne qui respecte le tri favorise la protection de l'environnement.

- 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 par décision de l'AG du 7/4/2011)



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.

Le problème est sérieux et nous y attachons grande importance.

Nous avons reçu en 2015 de très nombreuses plaintes à ce sujet. Elles concernaient pour la plupart deux locataires en particulier (un en B et un en C).

Les **nuisances sonores** sont celles qui proviennent de radios, télés, appareils électroménagers, conversations ou disputes bruyantes à l'intérieur de l'appartement ou sur la terrasse, claquement de portes, marches bruyantes (talons hauts), déplacement de mobilier. Rappelons qu'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 et particulièrement entre 22h et 7h du matin.

Les **nuisances olfactives** signalées en 2015 concernent des odeurs d'encens et/ou de marijuana qui sortent régulièrement d'un appartement, se répandent dans le couloir du rez-de-chaussée et, par l'intermédiaire de l'ascenseur, montent jusqu'aux étages supérieurs de l'immeuble. A notre demande, le syndic a attiré à plusieurs reprises l'attention du copropriétaire de cet appartement en lui demandant de faire cesser ces nuisances. Si le problème ne peut être réglé à l'amiable, nous devrons envisager l'utilisation des moyens de droit qui sont à notre disposition pour le faire cesser. La poursuite de ces nuisances risque en effet de causer des dommages aux copropriétaires voisins dont les locataires sont excédés et pourraient envisager de quitter les lieux.

En cas de transgression évidente et répétée de ces règles par une personne de votre voisinage, deux solutions sont conseillées.

- Commencer peut-être par appeler **Egregoros, le service de conciliation reconnu à Evere**. Ses membres sont spécialement chargés d'intervenir pour prévenir les actes d'incivilité, tout en essayant de maintenir le lien social et de contribuer à la qualité de la vie collective. Ces médiateurs sont disponibles 7 jours sur 7 de 10h à 02h du matin. Sur simple appel téléphonique (n° gratuit 0800/11403) ils peuvent être présents sur site en moins d'un quart d'heure et intervenir directement auprès des perturbateurs.

Ils essayeront de le(s) raisonner et de rétablir le calme. Cependant, si après quelques interventions pour des faits semblables provoqués par les mêmes personnes ils n'obtiennent aucun résultat durable, ils font alors rapport à la police avec laquelle ils collaborent et demandent une intervention directe et répressive.

- **Si les faits sont graves**, n'hésitez pas à faire **appel directement à la police communale**. Soit à Mr Blanquaert, notre inspecteur de quartier (02/249 28 07 surtout en journée), soit à la police d'Evere par l'intermédiaire du n° 101.

- Sécurité de l'immeuble.

Vous le savez, nous avions installé un système de badges qui permettait un "contrôle d'accès" empêchant la reproduction de clés précédemment employées. Cette installation augmentait nettement le niveau de sécurité de notre immeuble. Malheureusement, le mauvais état de nos deux portes d'entrée qui sont fortement voilées a permis à des personnes, animées de mauvaises intentions (vols) ou indélicates, d'entrer malgré tout dans l'immeuble et de forcer de plus en plus facilement l'entrée en tirant violemment sur la porte.

Il était impératif de réagir rapidement pour faire cesser des intrusions qui ont permis divers vols dans un appartement et dans les garages. Le conseil de copropriété a donc décidé, en accord avec le syndic, de renforcer considérablement l'installation en faisant placer par la société Clabots des barres avec doubles ventouses électromagnétiques (2x 300 kg). Dans ce contexte l'état actuel de nos deux portes ne joue plus et la fermeture est assurée. Signalons que dans le futur le système placé conviendra pour une nouvelle porte.

Il n'en reste pas moins vrai, comme je l'ai communiqué récemment par un courrier adressé à tous les habitants de B/C (locataires comme propriétaires) que **l'ouverture inconsidérée de la porte d'entrée**, à une personne inconnue qui le réclame sous un prétexte quelconque, annule complètement tout contrôle d'accès et toute sécurité en permettant l'introduction éventuelle dans l'immeuble de personnes indésirables.

La règle d'or absolue est donc 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) à un travail à effectuer dans l'immeuble, à un oubli de clé et pour tout autre motif paraissant naturel. Conseillez au 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 personnellement et vous protégez l'ensemble des habitants de toute entrée indésirable dans l'immeuble? **Sans le strict respect de cette règle nous aurons fait placer inutilement un contrôle d'accès sélectif par badges.**



- Fête des voisins.

En 2015 la réunion 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. En raison de difficultés rencontrées pour se procurer le matériel communal indispensable, la fête des voisins qui devait marquer le 15ème anniversaire de la création du clos a été postposée.

Elle aura donc lieu cette année à une date qui sera précisée prochainement par le comité organisateur présidé par Madame Chevalier. D'ores et déjà la décision est prise de marquer l'événement en mettant sur pied un grand barbecue comme nous l'avions vécu déjà lors du 10ème anniversaire. Cette organisation est évidemment un peu plus complexe, aussi le comité souhaite réunir toutes les bonnes volontés qui pourront apporter leur aide au moment opportun. A ce sujet, une information précise sera adressée ultérieurement à tous les habitants du clos, copropriétaires ou locataires.

Le budget de 600 euros alloué en 2015 par notre AG pour cet événement n'a pas été utilisé et les frais la fête se sont révélés minimes (35,99 euros au total).

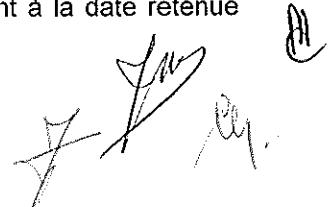
- Activités complémentaires des membres du CCP

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 préciserais seulement qu'à titre personnel j'ai adressé, reçu ou répondu cette année à 395 mails relatifs à la gestion de B/C.

- 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 avait permis d'atteindre en 2014 une participation des copropriétaires présents ou représentés qui atteignait **70,2 % des quotités** (soit 39 copropriétaires sur 59). Malheureusement l'impact du message ne s'est pas confirmé en 2015. Nous n'obtenions plus que **60,66 % de copropriétaires présents ou représentés**.

Nous ne pouvons que regretter ce désinvestissement (ou désintérêt ?) de certains copropriétaires. Ce pourcentage, nous paraît encore insuffisant puisque 24 copropriétaires manquaient à l'appel en omettant de se faire représenter. S'il vous est vraiment impossible d'être présent à la date retenue



pour l'AG, adressez au moins votre procuration afin que la voix dont vous disposez soit prise en considération par le biais de votre représentant(e).

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 la personne que vous indiquez aurait 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 les points ou certains points seulement) vous autorisez le (la) représentant(e) à voter en votre nom et dans quel sens. Pour votre représentation tous les membres du CCP sont à votre disposition dans la mesure où vous l'autorisez naturellement.

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 très nombreux ce mercredi 16 mars 2016. Des décisions importantes seront prises concernant la programmation de travaux importants, du degré d'urgence et de leur ordre de priorité. En relation avec ces travaux, nous déciderons également de la politique à suivre en 2016 en matière d'appels de fonds de réserve permettant leur mise en œuvre.

En espérant vous rencontrer, nous adressons à chacune et à chacun d'entre vous nos plus cordiales salutations. Le Conseil de Copropriété :

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



Décompte annuel 2015

ACP Résidence La Pastourelle - Blocs B/C. (N° ent. : RPM 0873.239.629)
Exercice : du 01/01/2015 au 31/12/2015

Bilan après répartition au 31/12/2015

ACTIF		PASSIF	
3400000 - Stock de télécommandes	137.80	1000000 - Fonds de roulement bloc B/C	46 082.05
3600000 - Stock de badges cartes	55.65	1500200 - Réserve produits divers	136.69
3700000 - Stock de badges porte-clés	69.08	1600000 - Fonds de réserve	13 597.63
4000000 - Propriétaires	6 126.44	4400000 - Fournisseurs	14 760.70
5300000 - Compte épargne	51 734.68	4991000 - Sinistres à imputer	176.59
<i>GEBABEBB BE57 2107 1865 1935</i>	<i>51 734.68</i>		
5500000 - Compte vue	16 630.01		
<i>GEBABEBB BE95 2100 1867 3158</i>	<i>16 630.01</i>		
	74 753.66		74 753.66

Yours truly,
A.

	Résidence la Pastourelle B/C	Budget 2015	Réel 2015	Budget 2016
ORDINAIRE				
6101100	Entretien, téléphone & contrôle ascenseur	€ 9.000,00	€ 8.167,96	€ 6.000,00
6101130	Réparation ascenseur	€ 500,00	€ 221,89	€ 500,00
6103100	Entretien installation chauffage	€ 800,00	€ 1.561,87	€ 800,00
6103130	Réparation installation chauffage	€ 2.000,00	€ 960,16	€ 1.000,00
6103800	Comptage & répartition des consommations	€ 4.900,00	€ 5.136,05	€ 4.900,00
6105000	Entretien des communs	€ 11.400,00	€ 11.455,35	€ 12.500,00
6105300	Matériel et frais divers occupants	€ 500,00	€ 418,91	€ 500,00
6105330	Frais divers propriétaires	€ -	€ 1.117,35	€ 1.150,00
6106000	Entretien jardins résidence	€ 3.300,00	€ 3.163,64	€ 3.300,00
6106005	Entretien jardins privatis	€ 1.900,00	€ 2.306,76	€ 2.300,00
6106630	Aménagement jardin Résidence	€ -	€ -	€ 800,00
6106635	Aménagement jardin privatis	€ -	€ -	€ -
6109000	Entretien installations techniques diverses	€ 4.000,00	€ 4.363,70	€ 4.500,00
6109330	Réparation installations techniques diverses	€ 3.000,00	€ 3.197,76	€ 3.000,00
6109100	Entretien porte garage	€ 900,00	€ 621,14	€ 650,00
6109130	Réparation porte de garage	€ -	€ 1.232,49	€ 1.250,00
6120010	Consommation et redevance eau	€ 11.000,00	€ 12.855,81	€ 13.000,00
6121000	Électricité communs	€ 10.000,00	€ 8.579,15	€ 9.000,00
6122000	Gaz de chauffage	€ 28.000,00	€ 28.701,46	€ 29.000,00
6125005	Provisions compl. eau, gaz, ...	€ -	€ -	€ -
6130000	Honoraires syndic	€ 16.000,00	€ 15.944,04	€ 16.000,00
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ -	€ -	€ -
6140000	Assurances	€ 8.150,00	€ 8.152,04	€ 8.150,00
6160300	Frais de gestion occupants	€ 1.250,00	€ 1.959,31	€ 1.250,00
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 2.500,00	€ 1.099,98	€ 1.250,00
Total ordinaire				
	€ 119.100,00	€ 121.216,82	€ 120.800,00	
EXTRAORDINAIRE				
	Frais acte dissolution Clos	€ -	€ -	€ F. Réserve
	Espaces verts - élagages et aménagements	€ -	€ -	€ F. Réserve
	Chaussières - adaptations mécaniques purge	€ 1.600,00	€ 1.509,44	€ -
	Total extraordinaire	€ 1.600,00	€ 1.509,44	€ -
	Total général	€ 120.700,00	€ 122.726,26	€ 120.800,00

Simulation de la situation du Fonds de Réserve au 11/03/2016		18.597,63 €	Appel trimestriel ACP au 1/01/2014	5.000 €
			Proposition nouvel appel trimestriel ACP	10.000 €
			Soit en moyenne par appartement et par trimestre	175 €

TRAVAUX	BUDGET	DEVIS ou OK Exécution	ÉCHEANCE	PAYÉ - Travaux OK
	BUDGET (approx.)			

Chauffage - horloge, vanne et circulateur	4.500 €	devis Senec 2014	2014	7.321,87 €
Ascenseurs (4) - huile groupe hydraulique	11.000 €	devis OTIS 2013	2014	9.582,40 €
Ascenseurs (4) - travaux modernisation	9.232 €	devis OTIS 2014	2015	9.232,39 €
Dispositifs sécurité et incendie - éclairages et exutoires	15.643 €	devis SAFE & SOUND 2015	2015	15.508,33 €
Mise en concordance des statuts notariés	2.500 €	Proposition Etude Notaire Lucy (Tilmans)	2015	
Modification DEP bloc C suivant décision AGS 2015	4.700 €	devis La Toiture 2014	2015	5.924,34 €
Sécurité - chaufferies - placement lecteur de badges	1.450 €	devis Clabots 2015	2015	1.413,83 €
Portes d'entrée verrouillables - électroaimants	5.279 €	devis Clabots 2016	2016	5.278,80 €
Remplacement 2 dévidoirs et 1 centrale détect° gaz	1.791 €	devis SAFE & SOUND	2016	
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	5.561,88 €
Comptage des consommations - compteurs de passage	- €	leasing annuel lSTA	2016	
Espaces verts - travaux d'élagage	3.000 €	en attente devis PRO ARBO	2016	
Menuiseries - imprégneration	25.000 €	suivant facture VAGS 2009 indexée	2016	
Peinture - murs et plafonds communs	15.000 €	DAO à organiser	2018	
Ascenseurs - travaux résiduels (éclairages LED paliers)	?	?	?	
Espaces verts - travaux d'élagage	3.000 €	en attente devis PRO ARBO	2019	
Remplacement portes d'entrée verrouillables	4.000 €	devis à obtenir	(si nécessaire)	
Porte de garage (5774ème)	5.000 €	DAO à organiser	(si nécessaire)	
Chauffage - chaudières (4)	83.000 €	devis SENECA 2013 - DAO à organiser	(si nécessaire)	

