

**Assemblée Générale Statutaire du 17/03/2016**  
**Association des Copropriétaires Résidence « SAINT-EXUPERY Bloc III »**  
**Sise 81-83-85, avenue des Anciens Combattants à 1140 Bruxelles**  
**N° BCE 0843.319.780**

**Ordre du jour Assemblée Générale Statutaire 2016**

L'ordre du jour a été établi en accord avec tous les membres de votre Conseil de Copropriété.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale, il sera demandé aux propriétaires de délibérer sur :

- 1. Décision à prendre en vue de désigner un membre de l'Association des Copropriétaires pour assurer la présidence de séance.**
- 2. Approbation des comptes pour la période arrêtées au 30 septembre 2015.** (Rapport de vérifications des comptes transmis avec le décompte de charges)
- 3. Dossiers contentieux, arriérés de charges et pénalités de retard**
  - a. Information à donner concernant les dossiers contentieux dans la copropriété (cfr. rapport en annexe).
  - b. Indemnité de retard :  
Pour rappel, les statuts du Bloc III prévoient la disposition suivante concernant les pénalités de retard :  
*« (...) Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de six pour cent l'an, net d'impôt depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.  
(...) »*  
  
Décision à prendre quant à y ajouter l'alinéa suivant :  
*« Par ailleurs, à défaut de paiement des sommes dues à échéance, celles-ci seront majorées, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité de 15% du montant dû, avec un minimum forfaitaire et irréductible de 125,00 €.* »
  - c. Décision à prendre quant à approuver les clauses de solidarité suivantes :  
*« Dans l'hypothèse où un lot sera grevé d'un usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire seront solidairement tenus au paiement des charges de copropriété ».*  
*« En cas d'indivision sur un lot, les indivisaires seront solidairement tenus au paiement des charges de copropriété ».*
- 4. Présentation et décision à prendre afin d'adopter le budget du Parc/ Chauffage pour l'exercice du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016 conformément à la présentation en annexe.**
- 5. Décision à prendre afin d'entériner le changement du jardinier pour l'entretien du Parc.** Un nouveau contrat pour l'entretien du Parc a été souscrit par le gestionnaire du Parc avec l'entreprise Bernard Flahaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- 6. Présentation et décision à prendre afin d'adopter le budget pour l'exercice du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016 et décision quant à maintenir les appels de provisions aux montants fixés jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.** (cfr. annexe)
- 7. Décision à prendre quant à adapter éventuellement les fonds de roulement et les fonds de réserve.**
- 8. Décision à prendre quant à donner décharges**
  - a. Au Conseil de Copropriété
  - b. Au vérificateur aux comptes,
  - c. Au syndic judiciaire La Gestion d'Immeubles s.a.
- 9. Décision à prendre quant aux nominations statutaires et mandats**
  - a. Désignation des membres du Conseil de Copropriété. (Cfr. Rapport en annexe)
  - b. Désignation du vérificateur aux comptes.



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

**11. Information à donner sur les travaux parkings**


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

- a. Pour des raisons économiques, décision à prendre quant à réorganiser le service de conciergerie au sein du Bloc III (cfr. Annexe).
- b. Information à donner et décision à prendre quant à nommer un architecte en vue de réaliser une étude préliminaire et une estimation budgétaire en vue de la rénovation complète des terrasses de l'immeuble (étanchéité, garde-corps, bandeaux,...) (NLC SC sprl : 3.327,50€ TVAC – FRONTON sprl : 3.993,00€ TVAC – HOSMOSE sprl : 9.006,03€ TVAC – JCP scprl : 10.946,87€ TVAC) – (Offres complètes disponibles sur simple demande).
- c. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des ascenseurs au Pavillon 8 par la société KONE pour un montant ne devant pas excéder 25.392,00€ HTVA soit 26.915,52€ TVAC. Décision à prendre quant au financement de ces travaux.  
Décision à prendre quant à souscrire un contrat d'entretien préventif auprès de KONE pour une durée de 5 ans au coût annuel de 2.465,76€ HTVA soit 2.613,71€ TVAC pour les deux ascenseurs (hors indexation).
- d. Décision à prendre quant à remplacer le contrôle d'accès des garages par un nouveau contrôle d'accès (lecteur compatible avec le nouveau installé au Pavillon 6) pour un montant ne devant pas excéder 896,00€ HTVA soit 949,76€ TVAC (prix par badge 8,5€ HTVA pièce).
- e. A la demande de Monsieur FUSTIN : Demande quant à autoriser l'installation d'un bloc climatisation sur la terrasse (accroché au mur côté salon près des échelles de secours. Donc non visible normalement de l'extérieur et non-suspendu au-dessus du vide). Eventuellement, demande quant à placer ce bloc climatisation sur le toit avec passage des tuyaux (faibles diamètres) via les gaines techniques. Le fonctionnement de ce bloc ne devant pas dépasser 50 décibels.
- f. A la demande de Madame de BRABANDERE : Accès parking souterrain : demande quant à demander l'intervention d'une entreprise (éventuellement MKT) pour solidariser les dalles dans la descente d'accès au parking et plus particulièrement au niveau de la porte sectionnelle en profitant pour baisser un peu le niveau et ainsi permettre l'accès aux voitures de type monospace (Caddy VW, Berlingo Citroën, Kangoo Renault,... +/- 1m80 de hauteur).

**13. Règlement d'Ordre Intérieur**

- a. Il a été constaté que le personnel de la société Imhotep stationne sur le parking de la copropriété. Il est rappelé que le parking est privé et réservé aux occupants, à leurs invités ou visiteurs et qu'il ne peut être occupé en permanence.
- b. Il est rappelé aux copropriétaires faisant des travaux privatifs dans les appartements qu'il est interdit de changer de parlophone sans en avertir le syndic car cela engendre des pannes de toute l'installation.
- c. Il est rappelé aux copropriétaires que suite aux travaux de rénovation de l'étanchéité du parking supérieur, il ne sera plus permis d'installer un conteneur sur cet espace afin de ne pas endommager le nouveau revêtement.

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



**COMPTE RENDU du 16/02/2016 – Recouvrement de charges**

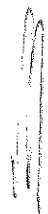
**Arriérés de charges ACP SAINT-EXUPERY BLOC III**

**1. Dossiers clôturés**

- **MUSTAFOSKI** : montant récupéré en principal (hors dépens et intérêts) : 4.429,23 €
- **YILDIRIM** : montant récupéré en principal (hors dépens et intérêts) : 12.351,42 €
- **YESILDAG** : montant récupéré en principal (hors dépens et intérêts) : 9.719,02 €
- **ARBEN GASHI (ancien propriétaire)** : montant récupéré en principal (hors dépens et intérêts) : 871,03 €
- **RUMASHANA** : montant récupéré en principal (hors dépens et intérêts) : 7.561,74 €
- **GRAINSON** : montant récupéré en principal (hors intérêts) : 3.775,93 €
- **MARTIN GARCIA** : montant récupéré en principal (hors intérêts) : 4.984,90 €
- **THIEL** : montant récupéré en principal (hors intérêts) : 3.632,78 €
- **KEULENEER – GOENS (Pavillon 6)** : montant récupéré en principal (hors intérêts) : 4.480,79 €
- **KEULENEER (Pavillon 7)** : montant récupéré en principal (hors intérêts) : 4.632,51 €
- **VELASQUEZ** : montant récupéré : 5.203,10 €
- **LIEGEOIS** : remboursement de 1.726,67 € (erreurs d'ISTA)

**2. Dossiers en cours**

**2.1. Judiciaires**

- **BEX-DIRIX** : Vente de gré à gré du bien fixée ce 23/02/2016 → récupération demandée : 18.949,72 €
  - **BONNET** : Notaire désigné le 08/12/2015 en vue de la vente publique du lot – dossier en cours chez le Notaire - suivi au mois
  - **KEVERS (ancien propriétaire)** : mise à la cause des deux nu-propriétaires - calendrier d'échange de conclusions acté – plaidoiries fixée le 19 mai 2015
- 

- **STUEREBAUT** : désignation d'un administrateur provisoire à succession au mois de novembre 2015 – l'administrateur recherche les actifs de la succession pour pouvoir apurer la créance de la copropriété
- **VENKEN** : nouvelle mise en demeure adressée le 08/02/2016 – échéance prévue le 22/02/2016 → à défaut de paiement : citation
- **JUNIKU** : condamnation solidaire des parties – montant déjà récupéré : 2.214,56 € - plan d'apurement sur 10 mois pour le solde de 3.895,74 € en principal
- **DESSY** : jugement obtenu le 13/01/2016 pour un montant de 1.333,67 € en principal et 400,16 € en dépens – jugement signifié le 11/02/2016 – en cours d'exécution chez l'huissier
- **NERKOWSKI – MOCARSKA** : jugement obtenu le 23/09/2015 pour un montant de 4.715,33 € en principal et 766,07 € en dépens – plan d'apurement en cours chez l'huissier – reste à récupérer 3.202,61 €
- **THEYS** : affaire fixée le 02/12/2015 – contestations quant au principe des provisions – remise de commun accord au 16/03/2016 dans l'attente du décompte de charges 2015

## 2.2. Amiables

- **DUMORTIER – CHUDA** : plan d'apurement amiable – il demeure un solde dû de 1.011,73 € (hors intérêts) – dernier rappel avec échéance ce 17/02/2016
- **ZAGHOUANI** : plan d'apurement amiable – montant à récupérer : 3.649,11 € (hors intérêts) – déjà récupéré : 3.300,00 € - dernier versement prévu le 25/02/2016

## 3. Dossiers en attente d'instructions

- **GEORGE-OPREA** : Mise en demeure du 09/12/2014 pour un montant total de 4.984,26 € (appartement et garage) – contestations des décomptes ISTA – prise de contact avec ISTA pour obtenir les décomptes rectifiés depuis 2010 – transmission au syndic – en attente d'instructions

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

- **SOUTH GROUP** : Dossier fixé pour plaidoiries le 25/02/2016 devant le Juge de paix de Saint-Josse

## BUDGET PARC 2015-2016

Clé / Sous-poste	Budget (€) 2014-2015	Frais (€) 2014-2015	Budget (€) 2015-2016
<b>Clés de répartition</b>			
<b>6100 - ASSURANCE</b>	€ 1.200,00	€ 1.238,06	€ 1.300,00
<b>6101 - FRAIS DE GESTION</b>	€ 16.700,00	€ 15.985,73	€ 24.100,00
61010 - HONORAIRES SYNDIC	€ 12.000,00	€ 12.225,00	€ 13.000,00
61011 - HUISSIER - AVOCAT - EXPERT	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 9.000,00
61012 - TAXES	€ 2.000,00	€ 3.745,89	€ 2.000,00
61013 - FRAIS BANCAIRES	€ 200,00	€ 23,40	€ 100,00
61014 - INTERETS BANCAIRES	€ 0,00	€ -8,56	€ 0,00
<b>6105 - JARDINS ET ABORDS</b>	€ 30.000,00	€ 40.668,44	€ 40.000,00
<b>6106 - ENTRETIEN - ET REPARATIONS</b>	€ 44.300,00	€ 25.083,27	€ 39.800,00
61060 - ENTRETIEN	€ 9.000,00	€ 8.916,90	€ 10.000,00
61061 - DEPANNAGES	€ 35.000,00	€ 15.870,86	€ 29.500,00
61062 - SECURITE	€ 300,00	€ 295,51	€ 300,00
<b>6107 - Livraisons mazout</b>	€ 433.000,00	€ 331.985,50	€ 280.000,00
<b>6108 - EAU</b>	€ 90.000,00	€ 70.295,82	€ 70.000,00
<b>6109 - FRAIS DIVERS ET LIBERALITES</b>	€ 2.800,00	€ 109,00	€ 2.800,00
<b>6110 - ELECTRICITE FORCE MOTRICE - EAN 9597</b>	€ 20.000,00	€ 18.467,90	€ 20.000,00
<b>6111 - ELECTRCITE DES COMMUNS</b>	€ 12.000,00	€ 9.779,02	€ 12.000,00
61111 - ELECTRCITE BLOC1 - EAN 3375	€ 6.000,00	€ 4.591,36	€ 6.000,00
61112 - ELECTRCITE BLOC2 - EAN 0657	€ 3.000,00	€ 3.120,87	€ 3.000,00
61113 - ELECTRCITE BLOC2 - EAN 8432	€ 3.000,00	€ 2.066,79	€ 3.000,00
<b>6116 - DOTATION FONDS DE ROULEMENT</b>	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
<b>Total</b>	€ 700.000,00	€ 563.612,74	€ 490.000,00

**BUDGET 2015-2016**

		Réalisé 2013/2014	Réalisé 2014/2015	Budget 2015/2016
<b>Dépenses communes</b>				
0001	Frais privatifs occupants	11.110,95	12.760,83	15.000
0002	Frais privatifs propriétaires	6.558,87	9.500	21.000
0009	Gérance et administratif	53.160,51	55.592,68	54.700
0019	Assurance	31.501,42	28.198,00	29.000
0020	Frais propriétaires	46.027,78	28.089,49	23.101
	1 Frais bancaires	414,61	36,02	101
	3 Frais de réunion	3.476,67	1.410,00	1.500
	4 Frais de procédures	30.521,62	25.043,10	20.000
	5 Frais de réparations	11.614,88	1.672,41	1.500
0021	Frais Parc St Exupéry	265.598,80	236.067,03	212.949,00
	2 Frais jardins et abords	44.022,69	62.087,04	
	3 Chauffage et eau	221.576,11	173.979,99	
0022	Frais Occupants	4.166,33	5.104,03	5.300
0023	Frais garages	2.152,90	3.430,33	3.500
<b>TOTAL</b>		<b>420.278</b>	<b>378.742,39</b>	<b>364.550</b>
<b>Pav 6</b>				
Ascenseur		6.017,55	4.493,28	4.700
Chauffage		79,47	480,11	
Concierge		20.339,13	16.123,75	18.000
Entretien		7.365,77	7.338,46	7.400
Electricité		4.806,30	5.231,35	5.300
Frais propriétaires		15.385,62	3.773,71	10.000
Frais propriétaires ascenseurs		260,76	1.176,60	600
<b>TOTAL</b>		<b>54.096</b>	<b>37.657,04</b>	<b>46.000</b>
<b>Pav 7</b>				
Ascenseur		5.260,32	3.933,54	4.500
Assurances			4.571,72	
Chauffage		26,50	192,18	
Concierge		24.508,82	27.660,65	28.000
Entretien		8.187,23	6.156,12	6.500
Electricité		5.499,17	2.517,78	3.000
Frais propriétaires		6.415,75	6.619,68	6.050
Frais propriétaires garages			540,12	
Frais propriétaires ascenseurs		2.090,32	-	
<b>TOTAL</b>		<b>51.935</b>	<b>51.807,43</b>	<b>48.050</b>
<b>Pav 8</b>				
Ascenseur		12.754,98	13.569,99	1.000
Chauffage		158,91	225,31	
Concierge		18.254,18	19.459,57	19.000
Entretien		9.717,43	8.639,91	8.700
Electricité		6.160,34	3.890,62	4.000
Frais propriétaires		7.707,37	5.613,58	5.700
Frais propriétaires ascenseurs		318,82	-	
<b>TOTAL</b>		<b>54.754</b>	<b>50.948,36</b>	<b>36.400</b>
<b>TOTAL GENERAL DEPENSES</b>		<b>581.062,54</b>	<b>519.155,22</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL BUDGET</b>		<b>660.000</b>	<b>600.000</b>	<b>495.000</b>

Provisions appelées 2015-2016 sur base du précédent budget (200 000€/pavillon)

	Pavillon 6	Pavillon 7	Pavillon 8	
4T2015	50.000	50.000	50.000	
1T2016	50.000	50.000	50.000	
<b>Total</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>€ 300.000,00</b>

Reste à appeler sur base du budget 2015-2016 (165 000 € par pavillon)

	Pavillon 6	Pavillon 7	Pavillon 8	
2T2016	32.500,00	32.500,00	32.500,00	
3T2016	32.500,00	32.500,00	32.500,00	
<b>Total</b>	<b>65.000,00</b>	<b>65.000,00</b>	<b>65.000,00</b>	<b>€ 195.000,00</b>

**Provisions mensuelles 04/2016 => 09/2016**

Pav 6	Pav 7	Pav 8
10.833,33	10.833,33	10.833,33

Association des copropriétaires Saint Exupéry Bloc III  
Pavillons 6 , 7 , 8

Avenue des Anciens Combattants 81,83,85, 1140 Evere

**Rapport semestriel du conseil de copropriété .**

Madame , Monsieur ;

Conformément à la loi , nous vous soumettons notre rapport semestriel sur l' action du syndic .

Pendant ces six derniers mois , nous avons eu deux conseils de copropriété dont un consacré uniquement au projet de rénovation du parking .

Les rénovations approuvées sont en cours au Pavillon 6 et des contrats d'entretien et de fournitures , notamment pour le Pavillon 8 , ont été renégociés et nettement améliorés pour le futur . Par ailleurs , nous avons suivi très attentivement la gestion du Parc/Chauffage et notamment le remplacement de l' entreprise chargée de l' entretien du Parc et il en a été de même pour la procédure judiciaire entamée par South Group concernant sa participation aux charges de la copropriété .

La production régulière de situations comptables et financières intermédiaires doit encore s' améliorer . Il en va de même pour la mise à disposition de l' information nécessaire à l' exercice de notre mission qui n' est pas toujours spontanée .

Malgré notre insistance et les rappels du syndic au Bloc I , nous sommes sans nouvelle de la mise à jour de l' acte de base pour la gestion du Parc et du chauffage . Cette mise à jour de l' acte de base est la dernière mission confiée par le juge au syndic judiciaire .

Fait de bonne foi le 24 février . 2016 .

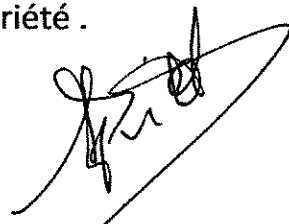
Le conseil de copropriété .



Willy Sadzot



Pierre Camberlin



Simone Pirlot

PROJET RESTRUCTURATION CONCIERGERIE

Situation actuelle

	PAVILLON 6	PAVILLON 7	PAVILLON 8	BLOC III
Salaire annuel	11.500,00 €	13.100,00 €	7.500,00 €	
Sécurité social	4.200,00 €	12.500,00 €	11.400,00 €	
Assurance accident travail	500,00 €	650,00 €	100,00 €	
Charges/ téléphone	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	
Coût Total annuel	18.000,00 €	28.050,00 €	20.800,00 €	66.850,00 €
Heures/ semaine	19h/ semaines	38h/ semaines	28h/ semaines	

Délais de préavis	40 jours + 12 semaines	28 jours + 12 semaines	16 semaines
Indemnité de rupture	6700	3400	8400
Outplacement	non	oui	oui

Alternative (Marge de sécurité de +/-10%)

1 concierge à plein temps pour le Bloc III	35.000,00 €
Société de nettoyage pour le Bloc III	23.364,00 €
Mise en location des deux loges inoccupées	-
TOTAL pour le BLOC III	43.964,00 €

Budget rénovation conciergeries

(+/- 10.000€/ conciergerie)

Coût annuel approximatif par Pavillons

14.654,67 €

Economie BLOC III 1ère année

-

15.614,00 €

Economie BLOC III 2ème année

22.886,00 €



Chaussée de la Hulpe 150 Bte 8  
Terhulpsesteenweg 150 Bus 8  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 374.91.30  
Fax : +32 (0)2 374.91.38

**Association des Copropriétaires « SAINT-EXUPERY BLOC III »  
Avenue des Anciens Combattants 81-83-85 à 1140 EVERE  
Assemblée Générale Ordinaire du 17/03/2016**

**PROCURATION**

Je soussigné.....  
Propriétaire de l'appartement et/ou garage  
et /ou du/des local/locaux suivant(s) ..... quotités  
.....

Donne par la présente procuration, suivant spécification ci-dessous (1) à :

Monsieur ou Madame.....  
A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de  
**l'Association des Copropriétaires «SAINT-EXUPERY BLOC III»** qui aura lieu  
**le 17 mars 2016** avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué, ou à toute autre  
Assemblée qui se réunirait avec le même ordre du jour, et d'y voter valablement, en  
mon nom, pour toutes décisions, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et  
en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat,  
promettant ratification.

Signature précédée des mots  
**« Bon pour pouvoir »**

Point ... : .....  
Point ... : .....  
Point ... : .....  
Point ... : .....  
Point ... : .....  
Point ... : .....  
Point ... : .....  
Point ... : .....  
Point ... : .....

(1) Biffer la mention inutile :

- Ce mandat est général
- Ce mandat ne concerne que les délibérations relatives aux points pour  
lesquels les instructions sont reprises ci-dessus.

**Cette procuration doit être nominative pour être valable.  
Le gérant ne peut recevoir de procuration à son nom.**

