

A

**Association des Copropriétaires de la Résidence  
"La Pastourelle – Bloc A"**  
Clos de la Pastourelle, 13 - 1140 Bruxelles

ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE QUI S'EST TENUE LE 11/03/2015 EN LA  
SALLE "EPIPHANIE" RUE DE GENEVE, 470b à 1030 BRUXELLES  
A 18 HEURES 30.

Documents annexés au présent procès-verbal :

- liste des présences ;
- rapport d'activités de l'exercice 2014 (C.C.P.);
- bilan au 31/12/2014 ;
- budget prévisionnel 2015 ;
- planification et budgétisation des grands travaux.

**1. Généralités**

- Madame CHEVALIER est élue Présidente de l'Assemblée tandis que Madame ESTERCAM et Monsieur DE LEERSNIJDER sont désignés Assesseurs.
- L'Assemblée confirme, à l'unanimité des voix présentes et représentées la désignation du syndic en tant que secrétaire de la réunion.
- Les convocations ont été adressées dans les formes et les délais prescrits par la loi.
- Après relevé des présences, on constate que 19 copropriétaires sur 29 représentant 74.110 quotes-parts sur 100.000 sont présents ou représentés.
- Madame CHEVALIER souligne l'importance pour chaque copropriétaire d'être présent ou représenté lors de la réunion annuelle.
- L'Assemblée Générale (AG) est valablement constituée et est apte à délibérer.

**2. Etat des procédures judiciaires en-cours**

- BV CONSULT: solde débiteur de 1.588,01 €. Un jugement du Juge de Paix du 16/01/2013 a condamné BV CONSULT au paiement de 1.117,05 €. Une déclaration de créance a été déposée en original au greffe des faillites du Tribunal de commerce de Bruxelles le 29/07/2013.






### **3. Rapport d'activités concernant l'exercice 2014**

- Le rapport d'activités relatif à l'exercice 2014, rédigé par Madame CHEVALIER et envoyé aux copropriétaires de manière préalable à la présente Assemblée, est annexé dans son intégralité au présent procès-verbal.
- Le Conseil de Copropriété commente les activités menées conjointement par le Conseil de Copropriété et le syndic durant l'exercice 2014.
- Point sur les contrats de fourniture et les contrats des différents prestataires de services de la copropriété :
  - Gaz Chauffage: ELECTRABEL (durée : 1 an – date anniversaire : 1<sup>er</sup> janvier) – en-cours ;
  - Electricité : ELECTRABEL (durée : 1 an – date anniversaire : 1<sup>er</sup> janvier) – en-cours ;
  - Nettoyage : DOCHIA SAUCA (durée : 1 an - date anniversaire : 01/11/09 – 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 1/06/2015 moyennant les mêmes conditions d'intervention que le précédent et pour un montant annuel HTVA de 950 €.;
  - 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 sprl – P. AURIEL (durée : 3 ans – date anniversaire : 31/03 - renon : préavis 6 mois) - en-cours jusqu'au 31/03/2017.

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

- Le contrôle des comptes a été effectué par le Conseil de Copropriété en sa séance du 4/02/2015. Ces derniers ont été vérifiés et approuvés par le Commissaire aux Comptes et le Conseil de Copropriété.
- Le relevé des frais est parcouru et commenté par le Conseil de Copropriété et le syndic, poste par poste.  
Le syndic signale que :

    
2/5



- les travaux de remise en état des dispositifs de secours et d'incendie ont été effectués au mois de février 2015 pour un montant total de 5.237 € ;
- les travaux de correction des défauts d'étanchéité de la terrasse de l'appartement 303 ont été réalisés par la société VIMAR pour un montant total de 7.477,80 € pris en charge par le Fonds de Réserve conformément aux décisions prises par l'Assemblée Générale.
- 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 Roulement le montant du bilan repris au compte "1500.200 réserve produits divers" (montant de 615,56 €).
- Le syndic signale qu'une anomalie causée par le changement de logiciel informatique lors de l'exécution du décompte annuel de régularisation : les appels trimestriels de fonds de réserve pour l'exercice 2014 ont été déduits par le logiciel comptable, au même titre que les appels de provisions de charges, du montant total des dépenses pour l'exercice 2014. Un nouveau décompte tenant compte de la rectification de cette anomalie sera envoyé aux copropriétaires dans les plus brefs délais.
- L'Assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes et le bilan pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion 2014.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour sa gestion 2014.

#### **5. 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, Monsieur AUQUIER en tant que commissaire aux comptes pour l'exercice 2015.

#### **6. Situation comptable 2015**

- Le Conseil de Copropriété et le syndic informent la copropriété de la souscription d'un nouveau contrat annuel à partir du 1/06/2015 moyennant les mêmes conditions d'intervention que le précédent et pour un montant annuel HTVA de 950 €.
- 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 : 43.775 €) sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale ci-après. Ce montant servira de base aux prochains appels de provisions de charges.

by    
3/5



- 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.
- 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 2015 les travaux suivants (cfr budget prévisionnel et tableau des grands travaux):
  - remplacement des dispositifs de sécurité et d'incendie défectueux ;
  - adaptation des statuts ;
  - ascenseurs - travaux de mise en conformité.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.
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, d'organiser de nouveaux appels de fonds de réserve à hauteur de 2.500 € par trimestre à dater du prochain appel de fonds.

#### **7. Entartrage des vannes d'arrêt des arrivées d'eau aux différents étages**

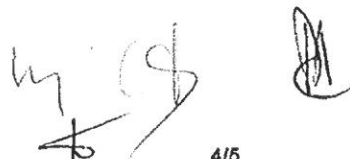
- Le Conseil de Copropriété et le syndic informent l'Assemblée Générale de l'entartrage des vannes d'arrêt des arrivées d'eau aux différents étages et de leur blocage à moyen terme. Le remplacement de ces vannes d'arrêt avant les compteurs de passage et au pied des colonnes est rendu nécessaire pour toute réparation à réaliser en urgence et de manière préalable au remplacement de l'ensemble des compteurs de passage.
- L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le remplacement de l'ensemble des vannes d'arrêt et mandate le Conseil de Copropriété et le syndic pour toute décision relative à ce dossier.  
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.

#### **8. Espaces verts – proposition de travaux de rabattage des plantations de la butte arrière**

- L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix présentes et représentées de ne pas donner suite à cette proposition de travaux (devis PRO ARBO : 920 € HTVA).

#### **9. Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)**

- Le Conseil de Copropriété a souligné dans son rapport d'activités (cfr annexes) certaines dispositions figurant dans le R.O.I. et/ou l'acte de base qui sont régulièrement transgressées et qui gênent la vie quotidienne du bâtiment et du Clos et notamment le respect de la tranquillité des résidents de jour comme de nuit.



- La copropriété souhaite que ces dispositions soient respectées de manière rigoureuse à l'avenir de sorte que les propriétaires non-occupants sont invités à communiquer ces dispositions de manière énergique à leurs locataires.

#### **10. Divers**

- Installations de chauffage : à la question "Etes-vous pour le renouvellement de la coupure du chauffage avec maintien de l'eau chaude sanitaire à partir du 1er juin et à la remise en service des installations de chauffage en fonction des conditions climatiques (de manière postérieure au 1er septembre)?", l'Assemblée se prononce "pour" à l'unanimité des voix présentes et représentées et mandate le Conseil de Copropriété pour toute décision relative à ce dossier.
- 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.
- Menuiseries (châssis et portes) : conformément aux dispositions des statuts, le réglage du fonctionnement de leur quincaillerie relève de la gestion privative.
- Date de la prochaine A.G.S. : la prochaine Assemblée Générale Statutaire relative à l'exercice 2015 est fixée au mercredi 9 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.
- 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).

  
Mme CHEVALIER  
Présidente

Mme ESTERCAM - Assesseur

Mr DE LEERSNIJDER - Assesseur

  
Mr AURIEL  
Syndic

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Monsieur Aurimas ANDRULIS	ABSENT		6560	-
Madame J. ANTONISSEN - HUSTIN	ABSENT		530	-
Monsieur ou Madame BURNET-NOEL	PRESENT		2120	2.120
Madame Anne-Catherine BURNET	PRESENT	JM Burnet	210	210
Monsieur Marc BUSANA	ABSENT		210	-
BV CONSULT sprl - A/A Mr B. Namur	ABSENT		420	-
Madame Madeleine CHARLES	PRESENT		4990	4.990
Madame Danielle CHEVALIER	PRESENT		5290	5.290
Mademoiselle Sofie DE BELDER	ABSENT		3270	-
Mme J. DE LEERSNIJDER-WITH	PRESENT		5340	5.340
Monsieur ou Madame L. DE MARREE-COLIN	PRESENT		5580	5.580
Monsieur ou Madame A. DELLA PINA	PRESENT		4350	4.350
Monsieur ou Madame DEVILLET-PISCART	PRESENT		5350	5.350
Monsieur Paul ERNOTTE	PRESENT	Estercam	5450	5.450
Madame Louise LEBRUN	PRESENT		7190	7.190
Mme A. EYRAUD ou Mr A. AUQUIER	PRESENT		5030	5.030
Monsieur HAWKINS Christian	ABSENT		740	-
Monsieur François IEMANS	PRESENT	Chevalier	4640	4.640
Madame Anne Marie NAERT	PRESENT		4830	4.830
Mr ou Mme OXINOUDIS-MYTILINEOS	ABSENT		5340	-
Monsieur Alain SONTROP	PRESENT	Burnet	530	530
STRATEGI sprl	PRESENT	Auquier	670	670
Madame Rita TESTOLIN	PRESENT	Burnet	740	740
Monsieur ou Madame G. THIRION-MARTIN	ABSENT		6850	-
Monsieur Arnaud VAAST	PRESENT	Burnet	740	740
Madame Claire VAN MILEGHEM	ABSENT		1760	-
Monsieur Olivier VANDEN EYNDE	PRESENT	Chevalier	4990	4.990
Monsieur Alain VANDERMEEREN	ABSENT		210	-
Mr ou Mme C. VERHOEVEN-OLIVEIRA	PRESENT		6070	6.070
<b>Totaux</b>			<b>100.000</b>	<b>74.110</b>
Nombre d'absents	10			
Nombre de présents	19			
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>			



Mesdames,  
Messieurs,

Déjà 15 ans que notre bâtiment existe et que nous l'occupons, pour la plupart d'entre-nous, depuis cette date. Si les premières années ont été marquées par des réunions et des discussions parfois difficiles avec l'entrepreneur Thomas Piron et par des soucis de finition et des problèmes récurrents liés à la construction ainsi qu'aux appareils installés, nous avons, depuis peu, atteint notre vitesse de croisière.

Vous constaterez ci après dans le rapport qu'au niveau du chauffage, de la porte de garage, de l'ascenseur il n'y a eu que des réparations dues à l'utilisation quotidienne mais avant de détailler ces points, revenons aux réunions auxquelles le conseil de copropriété est tenu d'y participer, notamment le 27 mars 2014 afin de planifier les décisions prises lors de l'Assemblée Générale précédente et de vérifier les premières factures reçues. Le 1er octobre 2014, une réunion intermédiaire afin de dresser un bilan de gestion de six mois, et le 4 février 2015, dernière réunion avant notre Assemblée Générale, en présence cette année de M Auquier, commissaire aux comptes, qui a conjointement avec le conseil de copropriété procédé à la vérification de la comptabilité. Cette réunion a aussi pour but de préparer la prochaine Assemblée Générale, de fixer l'ordre du jour, de l'élaboration du budget qui vous sera ventilé et commenté en réunion.

C'est de cette manière que votre conseil de copropriété se charge de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions qui doit en rendre compte chaque année devant notre Assemblée.

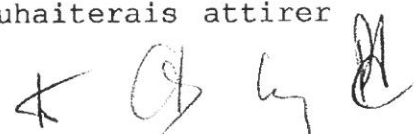
Comme je l'ai précité dans ce rapport nous n'avons connu aucun problème majeur au cours de l'année écoulée mais ce n'est pas pour autant que nous n'avons pas été vigilants aux événements qui se passaient dans notre immeuble.

#### PORTE DE GARAGE

La société Portomatic est intervenue à plusieurs reprises pour le remplacement de ressorts, pour la réparation du moteur détaché du mur et de la barre forcée, aussi pour l'installation de la cellule de détection dans une encoche dans le mur protégé par de la mousse. Cette cellule fut arrachée du mur à plusieurs reprises fortuitement, nul ne le sait.

M Deleersnijder, membre du conseil, reste attentif aux problèmes liés au fonctionnement de la porte de garage afin de prévenir toute panne éventuelle et ainsi d'éviter des frais plus conséquents.

Comme stipulé dans mon rapport précédent je souhaiterais attirer

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

votre attention sur le fait que lors d' interventions de dépannage de la société Portomatic , il est difficile de prévenir chaque occupant de la durée d'intervention, aussi je demande à chacun d'entre nous d'être compréhensif car l'accès au garage pendant la réparation n' est pas toujours possible.

#### NETTOYAGE DES COMMUNS

Les membres du conseil de copropriété sommes toujours satisfaits du travail de nettoyage que fournit Madame Dochia Sauca depuis plus de 7 ans.

Le garage a été nettoyé le 1er avril 2014.

#### CHAUFFAGE

En dehors de l'entretien annuel de la chaudière par SENEK, nous n'avons connu aucune panne de chauffage, seule l'horloge a été remplacée.

Mandaté par notre Assemblée Générale , le conseil de copropriété a décidé de couper le chauffage le 6 juin 2014 au lieu du 1 juin en raison de conditions climatiques défavorables et la remise en route s'est faite le 22 août 2014 soit 8 jours plus tôt pour les mêmes raisons.

Comme l'année précédente et lors de la vérification des factures , nous avons pu constater une diminution du montant par rapport à l'année dernière en raison de deux facteurs: la coupure de chauffage et les conditions tarifaires très avantageuses du contrat. C'est pourquoi cette proposition de coupure vous sera une nouvelle fois demandée à notre prochaine Assemblée Générale.

#### RESEAU D'EGOUTTAGE

Hormis l'entretien et le curage des égouts par la société DMO, nous n'avons connu aucun débordement des eaux usées mais je rappelle quelques consignes à respecter: qu'il est interdit de jeter des corps étrangers tels que lingettes jetables, pelures, langes, huile de friture, graisses dans les cuvettes des WC afin d'éviter l'obstruction des canalisations et occasionner des désagréments pour les occupants du rez de chaussée.

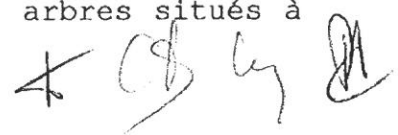
#### ASCENSEUR

La firme Otis n'a été sollicitée qu'à une seule reprise: le remplacement d'un bouton d'appel.

Mandaté par l'Assemblée Générale, le conseil de copropriété a accepté l'offre de prix pour les travaux de conformité de l'ascenseur suivant le rapport d'analyses de risques de mesures de sécurité de la société SGS.

#### ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Des travaux supplémentaires à l'entretien des espaces verts ont été exécutés en janvier 2014 pour l'élagage des arbres situés à





l'arrière de notre immeuble.

Le recimentage des plinthes de l'allée de garage a été fait dans le courant du mois de mai.

#### CONTROLE ET ENTRETIEN DES APPAREILS DE SECOURS ET D'INCENDIE

La vérification annuelle des appareils de secours et d'incendie s'est faite en janvier 2014.

En dehors de la gestion habituelle faites par A4I, incluant la partie administrative, la tenue de la comptabilité (4 appels de provisions de charges), les visites hebdomadaires des parties communes et le suivi des contrats des différentes sociétés comme Madame Sauca, Otis, Safe et Sound, Portomatic, Sennec, Allianz, Pro Arbo et DMO.

Différents points ont été mis en œuvre:

-La sécurisation et l'encodage des droits d'accès au moyen de notre badge.

-Visite de la société VIMAR( M Hainaut )en vue d'examiner les corrections possibles dues aux infiltrations constatées dans l'appartement 203(Mme Chevalier) et dont l'origine semble être un défaut d'étanchéité de la terrasse 303 (M Auquier). Il a été constaté la présence d'eau par endroit de façon très importante sous la membrane et suivant l'offre de prix acceptée par le conseil de copropriété mandaté par l'A.G. les travaux de démontage et le remplacement de la membrane d'étanchéité ont débutés le 13 octobre. La réception s'est faite le 28 octobre par 4AI.

-La négociation du contrat annuel d'Otis

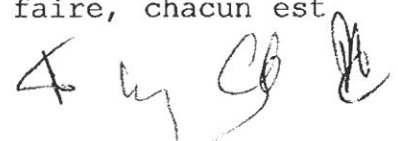
-Les appels d'offres pour les travaux à effectuer en 2015 tels que : dispositifs sécurité et incendie , travaux de modernisation de l'ascenseur selon le rapport établi par SGS et le remplacement des vannes avant des compteurs de passage et des pieds de colonnes. Tous ces points vous seront ventilés lors de notre réunion.

Ce qui m'amène au R.O.I dont un point qui n'est pas ou quelque peu respecté et qui génère des nuisances néfastes au bien être de chacun d'entre-nous : c'est la tranquillité dans l'immeuble la nuit. En effet il arrive que la nuit soit perturbée par de la musique bruyante qui dérange le sommeil de certaines personnes.

Ce point figure en page 11 du R.O.I « Moralité - tranquillité - destination des locaux.

**Les heures à respecter pendant la nuit sont les suivantes :entre 22 heures et 6 heures.**


Avant de terminer ce rapport je souhaiterais revenir sur un point essentiel - la sécurité dans l'immeuble. Pour ce faire, chacun est

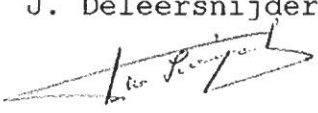


prié de veiller à la fermeture correcte des portes d'accès hall d'entrée , garages/ascenseurs.

Vous avez reçu en fin d'année un avis demandant à chacun d'entre nous de rester vigilant, que si vous êtes témoin d'une occupation illicite de le signaler à la police. Pour rappel, notre hall d'entrée a été à plusieurs reprises squatté le soir, même la nuit, par des jeunes fumant et jetant leurs mégots dans les plantes voire même dans les boîtes aux lettres.

Le conseil de copropriété vous attend le <sup>11</sup>12 mars à l'Assemblée Générale et demande aux propriétaires de bien vouloir transmettre une copie du rapport d'activités à leurs locataires.

  
D. Chevalier,  
présidente,

J. Deleersnijder,  


  
L. Lebrun

  
M.L. Colin

