

4

**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 9/03/2016 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 2015 (C.C.P.);
- bilan au 31/12/2015 ;
- budget prévisionnel 2016 ;
- planification et budgétisation des grands travaux.

**1. Généralités**

- Madame CHEVALIER est élue Présidente de l'Assemblée tandis que Madame BURNET et Monsieur DELEERSNIJDER 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 20 copropriétaires sur 28 représentant 79.770 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 1.874,36 €. 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. Une procédure de vente publique est organisée. Le Tribunal a également autorisé le curateur Maître

*H. J. B. C. B.*

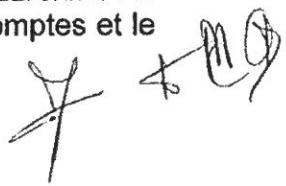
DEWAIDE de vendre les caves de gré à gré (dossier en attente du suivi du dossier par le Notaire WILMUS).

### **3. Rapport d'activités concernant l'exercice 2015**

- Le rapport d'activités relatif à l'exercice 2015, rédigé par Madame CHEVALIER et envoyé aux copropriétaires de manière préalable à la présente Assemblée, est annexé dans son entièreté au présent procès-verbal.
- Le Conseil de Copropriété commente les activités menées conjointement par le Conseil de Copropriété et le syndic durant l'exercice 2015.
- 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 : 1 an - date anniversaire : 01/06/15 – 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 : 31/03 - renon : préavis 6 mois) - en-cours jusqu'au 31/03/2017.

### **4. Comptabilité de l'exercice 2015, quitus et décharge**

- Le contrôle des comptes a été effectué par le Conseil de Copropriété et le Commissaire aux Comptes (Monsieur AUQUIER) en sa séance du 22/02/2016. 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, le Commissaire aux Comptes et le syndic, poste par poste.
- Le bilan est parcouru et commenté par le syndic.
- Le syndic signale que les travaux suivants ont été pris en charge par le fonds de réserve :
  - travaux de remise en état des dispositifs de secours et d'incendie - 5.237,46 € ;
  - travaux de mise en conformité des ascenseurs – 2.067,35 €.
- 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 "1500200 réserve produits divers" (montant de 60,59 €).
- 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 2015 au 31 décembre 2015.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion 2015.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour sa gestion 2015.
- Le syndic détaille en séance les documents individuels relatifs aux comptes propriétaires et au décompte annuel générés par le nouveau logiciel comptable.

## **5. 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 :
  - 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 2016.

## **6. Situation comptable 2016**

- Le Conseil de Copropriété et le syndic rappellent à la copropriété de la souscription d'un nouveau contrat annuel pour l'ascenseur auprès de OTIS 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 : 45.550 €) 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.
- 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.

- 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):
  - adaptation des statuts ;
  - remplacement des vannes d'arrêt avant compteurs et au pied des colonnes ;
  - remplacement des compteurs de passage (leasing) ;
  - 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.
- L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de maintenir les appels de fonds de réserve à hauteur de 2.500 € par trimestre.

## **7. 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.
- Un rappel complémentaire est effectué en séance concernant :
  - l'interdiction de stockage d'objets autres que le mobilier de jardin sur les terrasses ;
  - l'interdiction d'exécution de travaux privatifs d'imprégnation des menuiseries extérieures (à l'exception de légères retouches) ;
  - les principes généraux de déménagement.
- 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.

## **8. 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 : deuxième quinzaine d'avril (date à déterminer). Les utilisateurs seront invités à retirer leur véhicule du sous-sol de 8h à 17h. L'Assemblée Générale accueille favorablement la proposition d'acquisition d'un nettoyeur haute-pression de manière conjointe avec les blocs B&C.
- Date de la prochaine A.G.S. : la prochaine Assemblée Générale Statutaire relative à l'exercice 2016 est fixée au mercredi 8 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.

- Fête des voisins: le Conseil de Copropriété invite les copropriétaires à participer à la Fête des Voisins (date à confirmer).

□ □ □

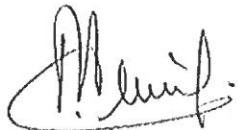


Mme CHEVALIER  
Présidente

Mme BURNET-NOËL - Assesseur



Mr DELEERSNIJDER - Assesseur



Mr AURIEL  
Syndic

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
ANDRULIS	ABSENT		6560	-
ANTONISSEN - HUSTIN	PRESENT	JM Burnet	530	530
BURNET	PRESENT	Noël	210	210
BURNET-NOEL	PRESENT		7110	7.110
BUSANA	ABSENT		210	-
CHEVALIER	PRESENT		5290	5.290
DE BELDER	PRESENT		3270	3.270
DE LEERSNIJDER-WITH	PRESENT		5340	5.340
DE MARREE-COLIN	PRESENT		5580	5.580
DELLA PINA	PRESENT		4350	4.350
DEVILLETT-PISCART	PRESENT		5350	5.350
ERNOTTE	PRESENT		5450	5.450
EYRAUD-AUQUIER	PRESENT		5030	5.030
HAWKINS	ABSENT		740	-
IEMANS	PRESENT	Chevalier	4640	4.640
LEBRUN	PRESENT		7190	7.190
NAERT	PRESENT		4830	4.830
OXINOUDIS-MYTILINEOS	ABSENT		5340	-
SONTROP	PRESENT	JM Burnet	530	530
TESTOLIN	PRESENT	JM Burnet	740	740
THIRION-MARTIN	PRESENT		6850	6.850
VAAST	PRESENT	JM Burnet	740	740
VAN MILEGHEM	ABSENT		1760	-
VANDEN EYNDE	ABSENT		4990	-
VANDERMEEREN	ABSENT		210	-
VERHOEVEN-OLIVEIRA	PRESENT		6070	6.070
BV CONSULT sprl	ABSENT		420	-
STRATEGI sprl	PRESENT	Eyraud	670	670
<b>Totaux</b>			<b>100.000</b>	<b>79.770</b>
Nombre d'absents		8		
Nombre de présents		20		
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>			

## Rapport d'activités

Bonjour à toutes et à tous,

Cette fois ci , le rapport d'activité ne sera pas étoffé de problèmes majeurs encourus durant l'année 2015, hormis un point essentiel: la sécurité dans l'immeuble et dans le Clos. Ce point sera ventilé plus en détail en fin de rapport.

Comme je l'ai déjà indiqué lors de mon précédent rapport d'activité, nous avons atteint notre vitesse de croisière et vous constaterez ci-après 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 25 mars 2015 afin de planifier les décisions prises lors de l'Assemblée Générale précédente et de vérifier les premières factures reçues. Le 7 octobre 2015, une réunion intermédiaire afin de dresser un bilan de gestion de six mois, et le 22 février 2016, 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 de ses missions par le syndic qui doit en rendre compte chaque année devant notre Assemblée . Néanmoins nous restons vigilants aux événements qui se passent dans notre immeuble.

### PORTE DE GARAGE

La société Portomatic est intervenue à plusieurs reprises: pour le remplacement des ressorts , le remplacement de l'axe de ressort endommagé par une ouverture forcée de la porte due à un vandalisme et enfin pour l'entretien de la porte en fin d'année.

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

### NETTOYAGE DES COMMUNS

Nous sommes toujours satisfaits du travail de nettoyage que fournit Madame Dochia Sauca depuis plus de 8 ans. Le garage a été nettoyé le 28 avril 2015.

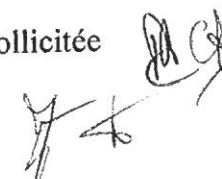
### CHAUFFAGE

En dehors de l'entretien annuel de la chaudière par SENECA, la société est intervenue pour des difficultés d'obtention d'eau chaude et par la suite a remplacé les soupapes de différentiel.

Comme pour la porte de garage, M Deleersnijder reste attentif et vérifie si la pression d'eau reste toujours au même niveau.

Mandaté par notre Assemblée Générale , le conseil de copropriété a coupé le chauffage le 1 juin 2015 et la remise en route s'est faite le 13 septembre 2015.

Comme l'année précédente cette coupure du chauffage vous sera une nouvelle fois sollicitée lors de notre 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 ce n'est pas pour autant que nous devons respecter certaines règles (voir ci-après R.O.I).

## ASCENSEUR

La société Otis est intervenue à deux reprises en raison des grincements perçus entre les 2ème étage et 3ème étage et le remplacement d'un bouton d'appel.

## ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Hormis les dates de passage suivant le contrat d'entretien, la société Pro Arbo n'est pas intervenue pour des travaux supplémentaires.

D'autres interventions ont été réalisées dans notre immeuble : neutralisation d'un nid de guêpes dans le grenier, réparation d'un dysfonctionnement d'éclairage dans le garage et pour terminer ce chapitre la société Art et Voltige est intervenue pour la réparation de la descente pluviale située au niveau du deuxième étage et pour la refixation d'une planche de rive.

En dehors de la gestion habituelle faite 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 and Sound, Portomatic, Senec, Allianz, Pro Arbo et DMO.

Deux points ont été mis en œuvre: La signature du nouveau contrat annuel d'Otis nettement inférieur au précédent contrat.

Les travaux de conformité de l'ascenseur demandés par la société SGS suivant le rapport d'analyses de risques de mesures de sécurité ont été exécutés en février.

Normalement d'autres travaux de conformité concernant l'ascenseur auraient dû être effectués dans le courant de l'année mais ceux-ci ont été postposés pour cette année.

- Concernant le contrôle et l'entretien des appareils de secours et d'incendie la société Save and Sound a effectué en janvier sa visite annuelle et a proposé une remise en conformité des installations de protection d'incendie. C'est pourquoi en février Save and Sound a effectué les travaux suivants: concernant l'exécutoire de fumée ,placement d'un moteur à chaîne pour exécutoire Velux , nouvelle alimentation 220/24V 5A avec 2 batteries de secours 12V, remplacement du boitier Ferralux et pour les 28 éclairages de secours, ceux-ci ont été remplacés par de nouveaux blocs autonomes de secours STEP 8W.

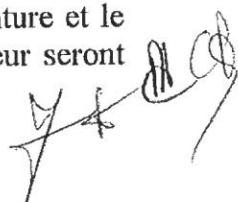
Ce qui m'amène au R.O.I dont je rappelle certains points afin que ceux-ci restent en mémoire, à savoir :

- Premier point- Un avis en français et en anglais a été distribué en toute boîte pour le respect de la tranquillité et du repos des occupants dans l'immeuble.

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

- Deuxième point - Il est interdit de déposer sur les terrasses, sur l'ensemble des façades, des armoires ,frigos et ustensiles de ménage ou d'y pendre des vêtements ou du linge ainsi que des poubelles. Seules les tables et les chaises de jardin sont permises.

- Troisième point - Les travaux d'entretien, notamment en ce qui concerne la peinture et le traitement du bois tant des parties communes que privatives visibles de l'extérieur seront



exclusivement exécutés ,après décision de la copropriété, par les soins d'une entreprise agréée par le syndic.

- Quatrième point - Concernant le réseau d'égouttage, il y a quelques consignes que nous devons 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.

Et comme précité en début du rapport je terminerai avec la sécurité dans l'immeuble et dans le Clos.

Fin 2014 un avis toujours d'actualité était affiché 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 et qui dérangeaient certains de nos occupants. Une lettre cosignée par les trois présidents de l'entité a été adressée au Bourgmestre pour enlever les bancs se trouvant dans le clos afin d'éviter des rassemblements. Après plusieurs rappels de courriers trois bancs sur 4 ont été enlevés . Pourquoi ont ils laissé un banc, nul ne le sait? Malheureusement le problème persiste toujours.

Fin 2015 nous avons été confrontés à de nouvelles tentatives de cambriolage au niveau du sous sol (caves et garage) et un avis est toujours affiché dans l'ascenseur et sur la porte donnant accès au garage.

Pour ce faire et en premier lieu chaque occupant est prié de veiller à la fermeture correcte des portes d'accès hall d'entrée, garage/ascenseurs, d'être vigilant lorsque l'on sonne chez vous, vérifiez s'il n'y a pas une tierce personne qui s'introduit en même temps que vos visiteurs. Aussi vérifiez qu'une personne étrangère aux immeubles ne vous suive lorsque vous pénétrez dans le garage, veillez à fermer la porte dès que vous rentrez.

C'est sur ce chapitre que se termine le rapport d'activité, nous vous attendons le 9 mars à 18h30 à l'Assemblée Générale et nous vous demandons de bien vouloir transmettre une copie de ce rapport à vos locataires.

Le conseil de copropriété,

Danielle Chevalier,  
présidente,

Jacques Deleersnijder,

Louise Lebrun,

Marie Louise Colin