

**Procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire  
du 7 décembre 2017**

**PREALABLES**

**A. Accueil des propriétaires**

Suite aux convocations du 24 octobre et 14 novembre 2017, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale à 17h30 à la Salle Epiphanie, Rue de Genève 470b à 1030 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Les propriétaires sont tenus et ont été invités à communiquer les modifications de leurs coordonnées, ainsi que celles des occupants des appartements et des garages.

Les propriétaires peuvent demander, par écrit et dans un délai de trois semaines, avant l'assemblée générale, d'inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée.

**B. Membres de l'assemblée**

L'assemblée est constituée de 80 propriétaires sur 155 présents ou représentés, qui constituent ensemble 1575,5 quotités sur 3.000 quotités votives.

22 procurations ont été validées par le bureau.

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignés au registre des assemblées.

**C. Constitution du bureau de séance**

Mr Cormier est nommé président de l'assemblée. Mr Flamme est scrutateur.  
Le Syndic est chargé de la rédaction du procès-verbal de l'assemblée.

**D. Validité de l'assemblée et ouverture officielle**

La première assemblée du 14 novembre 2017 n'a pas réuni le double quorum requis. En conséquence, la présente assemblée est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

Majorités requises : Art. 577-6, §8, 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1° - Art. 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2°.

La séance est ouverte officiellement à 18h15.

**E. Invité**

Mr J-M Van Herstraeten - Architecte

## ORDRE DU JOUR

### **1 Mode de financement de la rénovation des deux pignons**

Lors des AG du 9 décembre 2016 et du 20 mars 2017, les travaux aux deux pignons ont été décidés, mais pas leur mode de financement. Pour mémoire ces travaux s'élèvent (chez MF Contractors) à 167.517 € pour le pignon de droite (côté sud) et 184.280 € pour celui de gauche (côté nord), soit un total de 351.797 €

Les possibilités suivantes sont possibles :

- Financement par fonds propres, c'est-à-dire par appel de fonds préalable à la commande du chantier.

Remarque : la totalité des fonds d'un chantier doit être disponible sur le compte de la copropriété avant que le syndic ne puisse en passer commande.

- Financement par crédit d'investissement

Le syndic a consulté plusieurs banques. Seules la KBC et Belfius accordent ce genre de crédit aux copropriétés. Les conditions de Belfius sont les meilleures.

A titre indicatif, un tableau d'amortissement d'un crédit de 300.000 € sur 8 ans (96 mois) est communiqué aux participants. Le total à rembourser serait de 328.476,24 €, soit +/- 3.421 € par mois.

Le choix du mode de financement par crédit Belfius de 300.000 € sur 8 ans correspond aux questions # 1, 2 et 3 sur la feuille de vote. Pour être sélectionné, le crédit bancaire doit obtenir plus de 50% des voix. Si le crédit est refusé, le financement des travaux aux pignons sera fait par un appel de fonds unique pour le montant du chantier.

### **2 Réfection des terrasses et garde-corps**

L'AG du 9 décembre 2016 avait décidé de reporter la décision de ce chantier.

Les garde-corps actuelles sont hors norme et devront être remplacées à terme.

La corrosion des aciers des bétons est due au fait à la porosité de la pierre, les défauts d'étanchéité, le raccord entre les châssis et le revêtement de sol, etc. Ces défauts évoluent de manière exponentielle.

Présentation du dossier par l'architecte Van Herstraeten.

Le choix du principe de ces travaux correspond au # 4 sur la feuille de vote.

Le métré de l'architecte inclut aussi la rénovation de l'étanchéité des garages en plus des balcons et garde-corps. Cette option est proposée en complément de la rénovation des balcons et garde-corps seuls. Il s'agit de la question #5 sur la feuille de vote.

Le tableau synoptique de l'architecte montre les trois offres reçues

- Idehome, 2.926.563 € + 403.563 € parking # 6 sur feuille de vote
- MF Contractors 2.594.608 € + 355.000 € parking # 7 sur feuille de vote
- Renodecor. 2.693.091 € + 360.090 € parking # 8 sur feuille de vote

Au cas où le principe de ces travaux est accepté à la question # 4 ou 5, le choix du mode de financement par crédit Belfius de 1.650.000 € (ou 2.000.000 si les travaux au parking sont acceptés) sur 8 ans, doit être approuvé aux questions # 9, 10 et 11 sur la feuille de vote.

Le tableau d'amortissement d'un crédit de 2.000.000 € sur 8 ans (96 mois) est communiqué aux participants. Le total à rembourser serait de 2.155.293,95 €, soit +/- 22.451 € par mois ou 7,48 € par quotité et par mois. Comme pour le crédit des pignons, pour être sélectionné, celui-ci doit obtenir plus de 50% des voix. Si le crédit est refusé, le financement des travaux sera fait par un appel de fonds unique pour le montant du chantier. Si la rénovation de l'étanchéité des garages est choisie, le total des chantiers serait de 2.949.607 €. Dans ce cas le montant total de l'emprunt ne serait plus de 2 millions, mais doit être augmenté.

### **3 Rénovation peinture des paliers (murs et plafonds) et halls d'entrée**

Le projet consiste à faire repeindre les paliers de chaque étage et les halls d'entrée des trois pavillons et ce sur fonds propres, c'est-à-dire sans recours à un crédit bancaire.

Le choix du principe de ces travaux correspond au # 12 sur feuille de vote.

Quatre offres ont été reçues, mais l'un des entrepreneurs annonçait une durée approximative de 6 semaines par pavillon. Son offre a donc été retirée. Le choix est à faire entre :

- AZ Painting 30.284 € TVAC # 13 sur feuille de vote
- Dominique Decor 41.077 € TVAC # 14 sur feuille de vote
- Nuance 30.210 € TVAC # 15 sur feuille de vote

Le conseil de copropriété est mandaté pour le choix des teintes par pavillon.

**4 Installation (ou remplacement) des ferme-portes aux étages**

Les portes entre paliers et escaliers doivent être équipées de ferme-portes. A certaines portes ce dispositif manque, à d'autres, il ne fonctionne plus. Il y a un total de 39 ferme-portes à placer. Le choix du principe de ce chantier correspond au # 16 sur feuille de vote.

Deux menuisiers ont fait offre :

- |          |              |                           |
|----------|--------------|---------------------------|
| • C'Bo   | 9.095 € TVAC | # 17 sur feuille de vote  |
| • Keiser | 7.648 € TVAC | # 18 sur feuille de vote. |

**5 Choix de l'Installation d'un système de contrôle d'accès à l'immeuble et aux garages compatible avec l'existant.**

Chaque pavillon dispose d'un système de badge pour sa porte d'accès principal. Le projet consiste à étendre ce système aux 3 portes entre les garages et les caves, ainsi qu'à la porte principale des garages. Le tout serait piloté par une centrale de contrôle.

L'avantage du système serait de permettre de désactiver un badge lorsqu'il est égaré ou lorsqu'un locataire omet de le remettre en fin de bail. Cela évite donc d'avoir quantité de clés en circulation auprès de personnes qui n'ont pas (plus) à accéder à l'immeuble.

Afin d'être compatible avec les systèmes existants, l'extension ne peut se faire que la même entreprise : COMES. Le prix par pavillon de la porte et du système d'ouverture est de 5.365 € TVAC. Le prix de l'installation à la porte principale des garages est de 945 €.

A l'un des pavillons, il n'est plus possible de commander de nouvelles clés, le propriétaire du modèle ayant disparu.

Le choix du principe de ce contrôle d'accès correspond au # 19 sur feuille de vote.

**6 Remplacement des arrivées d'eau chaude et froide des trois pavillons**

Le remplacement des compteurs d'eau par ISTA a montré le mauvais état des arrivées d'eau. Leur remplacement pourrait être envisagé, mais les propriétaires doivent être conscients que ces travaux entraîneront l'ouverture de gaine technique dans les appartements et donc des démolitions de carrelage de salle de bains et des démontages de cuisines équipées.

Des devis ont été demandés à trois entreprises de plomberie. Jusqu'à présent, l'un a refusé le chantier et les deux autres n'ont pas encore répondu.

Entre temps, le syndic a pris contact avec une autre entreprise pour étudier la faisabilité de la réparation de conduites par le rechemisage au moyen d'une résine projetée par l'intérieur.

Le principe de remplacement des arrivées d'eau correspond au # 20 sur feuille de vote.

**CLOTURE.****7 Communication des ayants droits, non soumis aux votes**

Le syndic n'a pas reçu de demande des ayants droit.

**8 Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine l'assemblée (22/03/18)**

- Demande de Mr Wolfcarius concernant les appels de fonds provisionnels des garages.

**9 Signature du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires**

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 22h00.




Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi.

Fait à Bruxelles, le 7 décembre 2017







**Résidence Saint Exupery Bloc 1 (N° BCE 0832 991 557)**  
**Assemblée générale extraordinaire du 7 décembre 2017**  
**Résultats des votes**

	<b>QUOTITES TOTALES</b>	<b>1569,5</b>				
		Pour	Contre	ABST	%	% Requis
1	Financement des pignons par crédit Belfius 300,000 € en 8 ans	1475,5	35	59	97,7	50%
2	Mandat au syndic pour signer le contrat de crédit au nom de l'ACP	1464,5	35	70	97,7	50%
3	Approbation de l'appel de fonds pour financer les mensualités du crédit. Si refus, ce sera un financement sur fonds propres par appel de fonds unique pour le montant des travaux.	1282,5	35	0	97,3	50%
4	Principe de rénovation des balcons et garde-corps	1010,5	496	63	67,1	75%
5	Principe de rénovation des balcons, garde-corps & parking	79	840,5	650	8,6	75%
6	Balcons & Balustrades : offre IDEHOME	38	1016	515,5	3,6	50%
7	Balcons & Balustrades : offre MF CONTRACTORS	669	415	485,5	61,7	50%
8	Balcons & Balustrades : offre RENODECOR	0	1016	553,5	0,0	50%
9	Financement des balcons et garde-corps par crédit Belfius sur 8 ans	840,5	436	293	65,8	<del>75%</del> 50%
10	Mandat au syndic pour signer le contrat de crédit au nom de l'ACP	824	396	349,5	67,5	50%
11	Approbation de l'appel de fonds pour financer les mensualités du crédit pour balcons et garde-corps. Si refus, ce sera un financement sur fonds propres par appel de fonds unique pour le montant des travaux.	748	436	385,5	63,2	50%
12	Principe de rénovation des peintures paliers et halls fincés sur fonds propres	956	291,5	322	76,6	75%
13	Peinture paliers & halls : offre AZ Painting (30.284 €)	147	954	468,5	13,4	<del>75%</del> 50%
14	Peinture paliers & halls : offre Dominique Decor (41.077 €)	11	1088,5	470	1,0	50%
15	Peinture paliers & halls : offre Nuance (30.210 €)	902	291	376,5	75,6	<del>75%</del> 50%
16	Principe du remplacement des ferme-portes entre paliers et escaliers	1018	409,5	142	71,3	<del>80%</del> 75%
17	Ferme-portes : Offre CBO (9.095 €)	35	1077,5	457	3,1	50%
18	Ferme-portes : Offre Keiser (7.648 €)	934	354	281,5	72,5	50%
19	Principe du placement d'une centrale de gestion des portes par badges par Comes	514,5	657	398	43,9	75%
20	Principe de remplacement des conduites d'arrivée d'eau chaude & froide	988,5	249	332	79,9	75%

Bulletin	N° appt	quotités	Crédit Pignons	Mandat syndic	AF crédit pignons	Balcons & GdC	Balc. GdC & Park	Idhome	MF Contractors	Renodecor	Crédit balcons	Mandat syndic	AF crédit balcons	Peinture	AZ P	DD	Nuance	Ferre-portes	CBO	Keiser	Badges Comes	Arrivées d'eau
			q1	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q8	q9	q10	q11	q12	q13	q14	q15	q16	q17	q18	q19	q20
			y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
			q1	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q8	q9	q10	q11	q12	q13	q14	q15	q16	q17	q18	q19	q20
			n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
			q1	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q8	q9	q10	q11	q12	q13	q14	q15	q16	q17	q18	q19	q20
			a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
			q1	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q8	q9	q10	q11	q12	q13	q14	q15	q16	q17	q18	q19	q20
1	2A03	22	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	y	n	y
2	2a38	19	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	y	n	y
3	2a40	19	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	y	n	y
4	2a37	19	y	y	y	y	a	y	a	a	y	y	y	y	n	n	y	y	n	y	n	y
5	2a25	19	y	y	y	a	a	a	a	a	n	n	n	y	a	a	y	y	a	y	n	y
6	2a14	19	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	y	n	y
7	2a16	19	y	y	a	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	y	n	y
8	2a7	19	y	y	a	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	y	n	y
9	2a11	19	y	y	a	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	y	n	y
10	1a38	16,5	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
11	1a3	25	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
12	1a31	19	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
13	1a41	27	y	y	y	a	y	a	a	a	y	y	y	y	a	a	a	y	a	a	y	y
14	1a25	24	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
15	1a2	14	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
16	1a05	21	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
17	1a48	19	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
18	1a23	22	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	y	y
19	3a07	21	a	a	a	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	a	y	y	n	y	n	y
20	1a12	22	y	y	a	y	n	n	y	n	y	y	y	y	n	n	y	y	n	y	y	y
21	1a13	24	y	y	a	y	n	n	y	n	y	y	y	y	n	n	y	y	n	y	y	y
22	3a&25	22	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	y	n	n	y	y	a	y	a	a
23	3a42	22	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	y	a	y	a	a
24	3a09	19	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	y	a	y	a	a
25	3a16	17	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	y	a	y	a	a
26	3a41	25	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	y	a	y	a	a
27	3a27	27	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	a	n
28	3a35	24	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	a	n
29	3a19	27	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	y	n	y	n	n
30	3a23	21	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
31	3a10	19	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	a	n
32	3a30	19	y	y	y	y	n	n	y	n	y	a	y	y	n	n	y	y	n	y	a	a
33	1a27	22	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	y	n	n	y	y	n	y	y	y
34	1a16	22	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	y	n	n	y	y	n	y	y	y
35	1a14	16,5	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	y	n	n	y	y	n	y	y	y
36	2a10	22	y	y	y	n	a	a	a	a	a	a	n	a	a	a	n	a	a	n	a	a
37	2a05	19	y	y	y	n	a	n	n	n	y	y	n	n	n	n	n	y	a	y	y	n
38	3a13	19	y	y	y	y	n	a	a	a	y	y	y	y	y	n	y	y	n	y	a	a
39	3a04	14	y	y	y	y	y	a	y	a	y	y	y	y	a	a	y	y	a	y	y	y
40	2a36	19	y	y	y	n	a	n	y	n	y	y	y	n	n	n	n	y	n	y	y	y
41	3a38	19	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	y
42	1a06	16,5	y	y	y	y	n	n	y	n	a	y	y	n	a	n	a	n	n	a	y	y
43	1a35	19	y	y	y	y	a	a	y	a	y	y	y	n	n	n	y	n	n	y	n	y
44	2a17	19	y	y	y	y	y	y	a	n	n	y	n	y	y	a	n	y	y	a	y	y
45	1a10	14	y	y	y	y	n	a	y	a	a	a	a	a	a	a	y	a	a	a	a	a
46	2a26	19	y	y	y	y	y	a	y	a	y	y	y	a	a	a	a	y	a	y	y	a
47	1a28	19	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	a	n	n	a	n	n	n	a	y
48	2a29	19	y	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	y	y	n	y	y	n	y	n	y
49	2a30	19	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	y	a	n	y	y	n	y	n	y
50	2a45	22	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	n	a	n	y
51	1a43	41	y	y	y	y	a	a	a	a	y	y	y	y	n	n	y	y	n	y	y	y
52	3a48	17	y	y	y	y	a	n	n	a	n	a	a	a	a	n	a	a	a	a	y	y
53	2a08	22	y	y	y	y	n	n	y	n	y	a	y	a	a	a	a	a	a	a	a	a
54	1a09	24	y	y	y	y	a	n	y	n	a	a	a	y	n	n	y	y	n	y	a	a
55	1a26	14	y	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	y	y	n	n	y	n	y	n	n
56	3a11	27	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	n
57	2a29	24	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	y	y	n	n	n	n	n	n	y
58	1a47	19	y	y	a	n	n	a	a	n	n	n	n	y	n	n	y	y	a	y	a	n
59	3a26	19	y	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	y	y	n	y	y	n	y	n	y
60	2a13	19	y	y	a	y	n	n	y	n	y	y	y	n	n	n	n	n	n	n	n	y
61	1a34	14	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	n	n	n	n	n	n	n	n	a
62	1a39	25	y	y	y	y	a	a	a	a	a	a	a	n	n	n	n	n	n	n	n	a
63	3a20	11	y	a	a	y	a	a	a	a	y	a	a	a	n	y	y	n	n	n	a	a
64	3a02	19	a	a	a	n	n	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	a	y	n	y
65	3a43	27	y	y	a	y	n	n	y	n	y	y	a	y	n	n	y	n	n	n	n	y
66	2a39	19	y	y	y	y	n	a	a	a	y	y	y	y	a	a	y	a	a	a	a	a
67	3a15	21	y	y	y	n	n	a	a	a	n	n	n	y	a	a	y	n	n	n	y	y
68	2a18	19	a	a	a	n	n	n	n	n	n	n	a	n	n	n	n	n	n	n	n	y

			Crédit Pignons	Mandat syndic	AF crédit pignons	Balcons & GdC	Balc, GdC & Park	Idhome	MF Contractors	Renodecor	Crédit balcons	Mandat syndic	AF crédit balcons	Peinture	AZ P	DD	Nuance	Ferme-portes	CBO	Keiser	Badges Comes	Arrivées d'eau
Bulletin	N° appt	quotités	q1	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q8	q9	q10	q11	q12	q13	q14	q15	q16	q17	q18	q19	q20
69	2a01	19	y	y	y	y	a	n	y	n	y	y	y	y	a	n	y	y	n	y	y	y
70	2a31	19	y	y	y	n	n	n	n	n	y	y	a	n	n	n	n	n	n	n	n	n
71	1a07	19	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	y	n	n	y	n	n	n	n	y
72	3a31	21	y	y	y	y	n	n	y	n	y	y	y	a	a	a	a	n	n	n	n	y
73	2a47	19	y	y	y	n	n	n	n	a	y	y	a	n	n	n	n	n	n	n	n	n
74	1a32	19	y	y	y	y	a	a	y	a	y	y	y	y	a	a	a	n	a	a	n	n
75	3a28	14	y	y	a	y	n	a	a	a	y	y	a	y	y	a	y	y	a	y	a	y
76	2a49	14	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	y
77	2a50	16	y	y	y	n	a	n	n	n	n	n	n	y	n	n	y	y	y	n	y	y
78	2a35	19	y	y	y	y	a	a	a	a	y	y	y	a	a	a	a	y	a	a	a	a
			q1	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q8	q9	q10	q11	q12	q13	q14	q15	q16	q17	q18	q19	q20
YES			1476	1465	1283	1011	79	38	669	0	841	824	748	956	147	11	902	1018	35	934	515	989
NO			35	35	35	496	841	1016	415	1016	436	396	436	292	954	1089	291	410	1078	354	657	249
ABST.			59	70	252	63	650	516	486	554	293	350	386	322	469	470	377	142	457	282	398	332
TOTAL		1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570
		%	97,7	97,7	97,3	67,1	8,6	3,6	61,7	0,0	65,8	67,5	63,2	76,6	13,4	1,0	75,6	71,3	3,1	72,5	43,9	79,9