

Association des Copropriétaires  
Résidence "SAINT-EXUPERY BLOC II"  
Av. des anciens combattants 87-89  
1140 Bruxelles  
N° d'Entreprise : 0843.319.087

*La Gestion d'Immeubles s.a.*  
Syndic agréé IPI n° 104977 et 504140  
Chée de la Hulpe 150 - 1170 Bruxelles  
Tél: 02.374.91.30. - Fax: 02.374.91.38.

## RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29/09/2014

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 29 Septembre 2014, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en « l'Eglise de l'Epiphanie » sise rue de Genève 470b à 1030 SCHAEERBEEK.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 12/09/2014.

La séance est ouverte à 18h20. Monsieur Nicolas FURDELLE, Madame Maureen DE WEVER et Monsieur Laurent DELSARTE représentent LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. en qualité de syndic judiciaire conformément à l'ordonnance du 05/12/2013.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 57 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 109 forment 1.069 /2.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

**1. Décision à prendre en vue de désigner un membre de l'Association des Copropriétaires pour assurer la présidence de séance**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame LAFFINEUSE en qualité de présidente de séance.

**2. Lecture des rapports du vérificateur aux comptes et décision à prendre en vue de l'approbation des comptes pour la période arrêtés au 30 septembre 2013.**

- Examen et approbations des comptes clôturés au 30/09/2013 tenus par le précédent gestionnaire du Pavillon 4

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution.

- Examen et approbations des comptes clôturés au 30/09/2013 tenus par le précédent gestionnaire du Pavillon 5

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de la résolution.

### 3. Information à donner concernant les dossiers contentieux dans la copropriété (POCHE et NGUYEN).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

### 4. Budget :

#### a) Décision à prendre afin d'entériner le budget de la période du 01/10/2013 au 30/09/2014 calqué sur le budget de l'exercice précédent.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution.

#### b) Analyse des dépenses de l'exercice du 01/10/2012 au 30/09/2013, prévision et budget.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

#### c) Décision à prendre afin de voter le budget de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 sur base des informations communiquées.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de voter un budget de 175.000 € pour le Pavillon 4 et de 175.000 € pour le Pavillon 5 et d'adapter les appels de provisions en conséquence.

#### Information à donner sur le budget de l'exercice comptable pour la période du 01/10/2013 au 30/09/2014. Décision à prendre quant à augmenter les appels de provision pour l'exercice 2014 – 2015.

Néant cfr Point 4.c

### 5. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas modifier le fonds de roulement et le fonds de réserve.

### 6. Décharges à donner

#### a) Au vérificateur aux comptes, la fiduciaire ODB.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de donner décharge au vérificateur aux comptes pour le Pavillon 4.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de surseoir à la décision quant à la décharge à donner au vérificateur aux comptes pour le Pavillon 5.

**b) Au précédent gestionnaire du Pavillon 4 pour sa mission arrêté au 30 septembre 2013.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution.

**c) Au précédent gestionnaire du Pavillon 5 pour sa mission arrêté au 30 septembre 2013.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de la résolution.

**7. Nominations statutaires et mandats**

**a. Désignation des membres du Conseil de Copropriété.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame LEJEUNE, Madame VEGLIA, Madame TEK, et Monsieur LEENEN comme membres du Conseil de Copropriété.

**b. Désignation du vérificateur aux comptes.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Madame LAFFINEUSE comme vérificatrice aux comptes pour le Pavillon 4 et pour le Pavillon 5.

**8. Décision à prendre en vue d'arrêter la quinzaine annuelle pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire. (cfr. Nouvelle loi sur la copropriété entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010).**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine annuelle pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire à la première quinzaine du mois de février.

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

**10. Information à donner sur la démission de la concierge Mme PEIREIRA et sur la suite à y réserver.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas engager de nouvelle concierge au Pavillon 4 et décide de faire appel aux services de la société BURKANT CLEANER, qui effectue déjà le nettoyage au Pavillon 5.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de Copropriété et le Syndic pour négocier le contrat avec BURKANT CLEANER.

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

**a) Information à donner et décision à prendre concernant la problématique des bandeaux et étanchéité des terrasses et pieds de garde-corps. Décision à prendre quant à donner**

**mandat au syndic et au conseil de copropriété pour lancer une étude par un ingénieur ou un architecte.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution. Cette étude comprendra également la toiture dont les défaillances de l'étanchéité sont à l'origine d'infiltrations d'eau sur la façade nord.

- b) **Information à donner concernant la problématique des parkings supérieurs et leur accès : décision à prendre quant à faire installer une barrière d'accès conformément aux devis reçus de ALL ACCESS pour un montant de 4.946,87€ htva hors options, de MTS pour un montant de 6.868,80€ htva et hors options, et de PORTOMATIC pour un montant de 6.995,00€ htva et hors options. Décision à prendre quant au financement.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de sursoir au vote de la résolution et de donner mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour étudier et choisir la meilleure solution pour empêcher le parking sauvage mais surtout pour permettre aux services d'urgences (pompiers et ambulances) de pouvoir accéder à l'immeuble à tout moment.

- c) **A la demande de M. Dumoulin : Rénovation (peinture) des halls des étages (au douzième étage les murs sont sales -poussière des montées de l'ascenseur- et n'ont plus été peints depuis des lustres).**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la résolution et autorise Monsieur DUMOULIN à repeindre à ses frais son palier.

**12. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété. (AIB VINCOTTE, ANIMAL PEST CONTROL, ARAG, ATTENTIA, BELGACOM, Mme PEIRERA, BRUXELLES PROPRETE, ELECTRABEL, ISTA, KONE, LAMPIRIS, , MEUWESE & GULBIS, PARTENA, SICLI, TECHNILIFT, TEM, LA GESTION D'IMMEUBLES)**

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

**13. Divers (point ne pouvant donner lieu à un vote)**

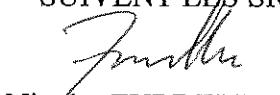
- La clé du portillon de la porte de garage sera disponible pour tous les occupants.
- Le syndic rappelle le délai de mise en conformité des ascenseurs (31/12/2016)
- Le syndic fera remplacer les dalles fissurées sur l'aire de manœuvre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 2)

Bruxelles, le 29 Septembre 2014

SUIVENT LES SIGNATURES



Nicolas FURUELLE  
Gestionnaire