



# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 15 Février 2012

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

RESIDENCE SAINT-EXUPERY - Pavillon 4  
Sise 89 avenue des Anciens Combattants à 1140 Evere  
Numéro d'entreprise 0.850.134.229

## **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES** **TENUE EN DATE DU Mercredi 15 Février 2012 à 19h00** **En la salle de réunion de l'Epiphanie – rue de Genève 470b à 1140 Evere**

### **1. Ouverture de l'assemblée.**

L'assemblée est ouverte à 19h15 par le soussigné.

### **2. Validité de l'assemblée.**

26 propriétaires sur 51 sont présents ou valablement représentés et réunissent ensemble un quorum de 508/1000 quotités. L'assemblée peut valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.

### **3. Désignation du bureau de l'assemblée.**

#### **3.1 Désignation du Président de la séance.**

Madame LEJEUNE est élue en tant que présidente de la séance.

#### **3.2 Désignation du secrétaire.**

Le secrétariat est assuré par le syndic tel que prévu par la loi en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

L'assemblée en prend acte.

#### **3.3 Désignation des scrutateurs.**

Le résultat des votes doit être indiqué dans le P.V. de l'assemblée le jour même.

Madame VANDERHAEGEN est désignée à l'unanimité des voix en tant que scrutatrice.

### **4. Rapport de l'exercice écoulé.**

L'assemblée en prend acte.

Le soussigné signale également que Madame MONTI a remboursé sa dette à la copropriété.

## **5. Présentation des comptes du 01.10.2010 au 30.09.2011.**

### **5.1. Approbation des comptes du 01.10.2010 au 30.09.2011**

### **5.2 Décharge au syndic pour l'exercice du 01.10.2010 au 30.09.2011**

### **5.3. Présentation des comptes du Parc contrôlés par le bureau d'expert comptable Paul LURKIN & C°**

L'assemblée à l'unanimité des voix approuve les comptes et donne décharge au syndic pour les comptes clôturés au 30.09.2011.

## **6. Fixation du budget ordinaire et extraordinaire 2012.**

L'assemblée à l'unanimité des voix marque son accord sur la proposition du soussigné de maintenir le même budget qu'en 2011.

Le budget ordinaire est de 132 € le millième par an.

Le fonds de réserve est de 8 €/le millième par an

## **7. Travaux à prévoir.**

### **7.1. Au niveau du Parc**

Remplacement des conduites d'eau chaude, d'eau froide et de chauffage du Parc.

La décision n'a pas encore été prise, les offres varient entre 265.000 et 330.000 € TVA comprise.

La quote-part pour le Pavillon 4 serait de +/- 30.000 €.

L'assemblée marque son accord pour prendre ce montant du fonds de réserve.

L'assemblée **refuse** aussi catégoriquement le placement de chaudières individuelles par pavillon au niveau du local séchoir.

### **7.2. Au niveau du bâtiment**

Offre de la firme ALPIBAT pour la réparation du joint de dilatation

Les travaux seront effectués à l'aide de techniques alpines. Tous les intervenants sont brevetés aux travaux d'accès sur corde.

Les travaux consistent d'une part à remplacer les joints de dilatation sur les pierres de parement. Ceux-ci sont fortement dégradés et amènent des problèmes d'infiltrations d'eau dans certains appartements.

Il ne sera peut être pas nécessaire de tout remplacer, c'est pourquoi, il est proposé un prix par étage.

Le produit utilisé est le SIKA Pro 2HP, la couleur se rapprochant le plus des joints actuels est le blanc.

- fourniture du matériel susmentionné et nécessaire au travail
- main-d'œuvre
- évacuation des déchets

**945 € hors TVA par étage**

**11.340 € hors TVA pour l'ensemble**

L'assemblée à l'unanimité des voix marque son accord sur ces travaux. Le soussigné transmettra d'autres devis au conseil de copropriété.

**8. Mandat au Conseil de copropriété et au Syndic pour la représentation au conseil Parc, l'élection ou la réélection du « gérant Parc » et renégociation des contrats.**

A l'unanimité des voix, mandat est donné à G.T.I. et au conseil de copropriété (représenté par Madame VANDERHAEGEN) du Pavillon 4 pour représenter le Pavillon 4 au conseil de Parc.

**9. Dans tous nos litiges, le syndic peut représenter la copropriété en Justice.**

A l'unanimité des voix, l'assemblée renouvelle le mandat de G.T.I. pour représenter la copropriété dans tous les litiges

**10. Rappel.**

Les propriétaires ont le devoir de signaler tous les travaux importants effectués dans leur appartement. En cas de fuite d'avertir immédiatement le syndic, la concierge ou un membre du conseil de copropriété eux seuls prendront les mesures d'urgence qui s'imposent. Les occupants ont l'obligation de donner accès immédiatement à la personne habilitée. En cas de refus le propriétaire supportera seul les frais des dommages occasionnés. (Obligation de remettre une clé de l'appartement à la concierge qui sera utilisée devant témoins et en cas de danger uniquement).

L'assemblée en prend acte.

**11. Respect de l'Acte de Base et du ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) par tous les résidents.**

Une copie du R.O.I. sera remise à chaque occupant locataires inclus par la concierge.

**12. Election des membres du conseil de copropriété.**

Sont réélus à l'unanimité des voix :  
Madame BALTHAZAR  
Madame VEGLIA  
Madame LEJEUNE

**13. Election du vérificateur des comptes.**

Madame LEJEUNE est élue à l'unanimité des voix.

**14. Renouvellement du mandat du syndic G.T.I. srl et adaptation du contrat selon la loi.**

Le mandat du syndic G.T.I. srl est reconduit à l'unanimité des voix.  
Le nouveau contrat adapté suivant la nouvelle loi en vigueur sera transmis à chaque propriétaire.

### **15. Entretien du bâtiment.**

RAPPEL est fait à tous que les encombrants doivent être déposer INDIVIDUELLEMENT à la déchetterie communale située :

Avenue J. Bordet (à côté du cimetière)

Ouvert

lundi mercredi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00

Vendredi de 8h00 à 12h00

Samedi de 9h00 à 12h45

Le dépôt de déchets de construction est payant

Ou

demande à titre privé d'un enlèvement par Bruxelles-Propreté au numéro vert 0800/981.81 sur rendez-vous service gratuit limité à 2 M<sup>3</sup> par ménage tous les 6 mois

L'assemblée est satisfaite du travail accompli par le concierge.

### **16. Divers.**

- a) en annexe copie de l'état des lieux des terrasses effectué en date du 19.10.2010 et transmis à TOUS les propriétaires. Les copropriétaires qui ont des infiltrations au niveau de leur plafond de terrasse sont priés de prendre contact avec le soussigné ;
- b) l'assemblée marque son accord pour remplacer les poubelles métalliques par des containers en PVC ;
- c) l'assemblée marque son accord pour placer des caméras dans les parties communes (à définir).

L'ordre du jour étant épuisé et n'ayant plus de point à discuter, la séance est levée.

Le Syndic P. Herman