

# 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 27 Février 2013

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

## *Deuxième séance*

### **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES** **TENUE EN DATE DU MERCREDI 27 FEVRIER 2013 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.**

24 propriétaires sur 51 sont présents ou valablement représentés et réunissent ensemble un quorum de 433/1000 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 BALTHAZAR 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.

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

Le résultat des votes doit être indiqué dans le P.V. de l'assemblée le jour même.  
Madame LEJEUNE est désignée à l'unanimité des voix en tant que scrutateur.

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

Travaux réalisés durant l'exercice :

- réparation des dalles descellées	4.589 €
- remplacement seuil hall d'entrée	678 €
- remplacement joint façade	13.022 €

L'assemblée en prend acte.

## **5. Présentation des comptes du 01.10.2011 au 30.09.2012.**

### **5.1. Approbation des comptes du 01.10.2011 au 30.09.2012**

### **5.2 Décharge au syndic pour l'exercice**

### **5.3. Présentation des comptes du Parc**

L'assemblée à l'unanimité des voix approuve les comptes et donne décharge au syndic pour les comptes clôturés au 30.09.2012.

## **6. Fixation du budget ordinaire et extraordinaire 2013.**

L'assemblée à l'unanimité des voix marque son accord sur la proposition du soussigné de maintenir le même budget qu'en 2012.

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.**

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**

Rien à signaler.

## **8. Placement volet dans l'entrée du garage**

A l'unanimité des voix l'assemblée confirme la décision prise le 16 avril 2007.

Coût total motorisation incluse : 10.150 € pour les 2 bâtiments.

Description offre PORTOMATIC

- fourniture et placement d'une grille coulissante sur rail de marque KOPAL, galvanisée à chaud et recouverte d'une poudre de polyester cuite au four, couleur à déterminer (vert, gris, blanc, noir) avec profilé en alu extrudé, de dimensions 5000 mm x 1800 mm et portillon de dimensions de 100 mm x 1800 mm → 8.000 €
- motorisation portail coulissant 1.300 kg par moteur CEDA BS 15M avec centrale de commande déportée, type irréversible. Vitesse 10 m/minute pour maximum 1.300 kg, récepteur de radio commande, de paires de cellules de sécurité, débrayage des moteurs au moyen d'une clé → 2.150 €

Emetteurs « Rollings Code » 433 Mhz supplémentaires la pièce 77 € par 5 pièces 65 €.

Le soussigné prendra contact avec le Pavillon 5 pour intervention de 50% de la facture.

### **9. 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.

Pour rappel ce mandat permet au président d'approuver des décisions de gestion journalière comme le renouvellement de contrats à l'exception des investissements importants.

Depuis juin 2004 ceci est illégal.

### **sic courrier de l'avocate Maître Martine WAHL**

*Ainsi que je l'ai indiqué à Monsieur HERMAN lors de notre réunion du 21 novembre 2012, la situation juridique du Parc Saint Exupéry est tout à fait irrégulière.*

*Nous sommes incontestablement en présence d'un groupe d'immeubles bâtis qui ont une série d'éléments en commun.*

*Un arrêt de la Cour de cassation du 3 juin 2004 a condamné la création de toute association de copropriétaires au sein d'une association de copropriétaires d'un groupe d'immeubles bâtis. Selon cette jurisprudence, les associations de copropriétaires ne pouvaient pas organiser des assemblées particulières par immeuble, dans un groupe d'immeubles, au sens d'organes pouvant prendre des décisions obligatoires.*

*Cela signifie que dans une configuration comme celle du Parc Saint Exupéry, ce ne sont pas les pavillons individuellement qui disposent de la personnalité juridique, ni même les blocs d'immeubles.*

*C'est le Parc Saint Exupéry dans son ensemble qui est le seul à disposer de la personnalité juridique.*

*Dans un groupe d'immeubles bâtis, il ne peut y avoir qu'une seule association de copropriétaires avec une seule personnalité juridique et une seule représentation à l'égard des tiers, sauf s'il est fait usage de la faculté par la loi du 2 juin 2010.*

*Celle-ci autorise en effet les groupes d'immeubles à créer des associations partielles, dotées ou non de la personnalité juridique.*

*On conçoit aisément que dans une copropriété telle celle du Parc Saint Exupéry, il ne soit pas possible d'organiser les choses autrement qu'en attribuant à chaque pavillon la possibilité d'avoir ses organes propres, un mode de fonctionnement propre, une répartition des charges propre, ainsi qu'un syndic propre et un conseil de copropriété propre.*

*Toutefois, en l'état, de telles associations partielles n'ont pas été créées.*

*Cela signifie qu'il ne peut y avoir qu'un seul syndic pour tout le Parc Saint Exupéry, en ce compris le parc au sens strict, et un seul conseil de copropriété pour tout le parc.*

*En fonction de cela, la procédure est, selon moi, totalement irrecevable.*

*Il faudrait donc réunir une assemblée générale de tous les copropriétaires des huit pavillons qui devrait décider, à la majorité des 4/5<sup>ème</sup> des voix des copropriétaires :*

- *Soit d'opter pour la création d'une association principale et de neuf associations partielles, chacune dotée de la personnalité juridique.*

*Dans cette hypothèse, l'acte de base de l'association principale doit prévoir la création des associations partielles et il faudra établir un acte de base et un règlement de copropriété pour chacune des associations partielles.*

*Chaque association partielle pourra alors disposer d'un syndic propre et d'un conseil de copropriété propre.*

- *Soit opter pour la création d'associations partielles sans personnalité juridique.*

*Cette hypothèse ne s'appliquera toutefois pas au cas de figure car le rôle des associations partielles sans personnalité juridique se limite à la préparation de décisions relatives aux parties communes particulières de l'immeuble. Ce qui ne correspond pas du tout au mode de fonctionnement actuel et il est bien entendu que chaque immeuble voudra conserver son mode de fonctionnement propre.*

*Ces notions juridiques sont extrêmement complexes et il serait probablement utile que nous puissions tenir une réunion, le cas échéant en présence du conseil de copropriété.*

#### **10. 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

#### **11. Election des membres du conseil de copropriété.**

Sont réélues à l'unanimité des voix :

Madame BALTHAZAR

Madame VEGLIA

Madame LEJEUNE

#### **12. Election du vérificateur des comptes.**

Madame LEJEUNE est élue à l'unanimité des voix.

#### **13. Entretien du bâtiment.**

A part le problème de l'ascenseur impair qui fait du bruit à partir du 9<sup>ème</sup> étage, rien d'autre à signaler.

#### **14. Points demandés par Madame Campi**

- Détecteurs de fumée – éclairage de sécurité – dispositifs de résistance au feu, d évacuation des fumées et de chaleur, plan d'évacuation - pictogrammes


L'assemblée en prend acte.

#### **15. Divers**

- a) terrasses vérifier la répartition exacte : privatif ou commun
- b) rappel à TEM les travaux privatifs
- c) parking : signaler les endroits où le stationnement est interdit.

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

Présidente de la séance  
Madame Balthazar



Le Syndic P. Herman

