

## **Bilan au 30-09-23**

### **Actif**

330000	Stock clés et badges Pav 5	3 852.37
330040	Stock clés/télécom Pav 4	826.00
400000	Copropriétaires	14 166.06
489000	Remboursement emprunt BELFIUS	789 910.79
499000	Compte d'attente	39 924.06
550041	Epargne BE49 034-0046763-71 pav 4	293 707.69
550051	Epargne 5 BE11 3630 3927 6148-003-0-087	31 364.97
551000	Compte commun BE98 0688 9897 3593	448 411.35
551040	Banque BE71 001-0505654-69	1 241.81
551050	Epargne BE11 363-0392761-48 Pav 5	281 521.39
551060	Triodos BE33 523-0814383-46	1 307.17
		<b>1 906 233.66</b>

### **Passif**

100140	4 FDRO - Fonds de roulement	-17 956.72
100150	5 FDRO - Fonds de roulement	-15 000.00
100160	Fonds de roulement Parc	-11 308.20
162000	Fonds de réserve	-934 945.30
162010	Fonds de réserve emprunt	-4 959.64
162040	4 FDRS - Fonds de réserve	-24 149.19
162050	5 FDRS - Fonds de réserve	-41 912.02
200000	Arrondis ordinateur	-6.22
423000	Emprunt Belfius	-789 910.79
440000	Fournisseurs	-51 504.69
600	DEPENSES DE L'EXERCICE	-14 580.89
		<b>-1 906 233.66</b>

## Situation du fonds de réserve au 30-09-23

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
162000	Fonds de réserve	0.00	85 875.55	#####	-934 945.30
162010	Fonds de réserve emprunt	0.00	106 529.58	-111 489.22	-4 959.64
162040	4 FDRS - Fonds de réserve	-302 245.11	300 000.00	-21 904.08	-24 149.19
162050	5 FDRS - Fonds de réserve	-320 008.16	300 000.00	-21 903.86	-41 912.02
		<b>-622 253.27</b>			<b>#####</b>

## **700 Apports & Produits au fonds de réserve au 30-09-23**

## **701 Apports & Produits d'exploitation au 30-09-23**

0843.319.087 - **SAINT EXUPERY Bloc II**

Lot	04 44	N°Client	0000010531
Document N°	5828		
Date document	06/04/2023		
Date d'échéance	21/04/2023		

**Décompte du 01/10/2021 au 30/09/2022**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges des communs</b>					
011	Entretien Commun 4 et 5	4 847.17	17 / 2000	366 / 366	41.20
					<b>41.20</b>
<b>Charges occupants *</b>					
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	28 021.77	17 / 2000	366 / 366	238.19
023	Frais Parc St Exupéry	33 662.17	17 / 2000	366 / 366	286.13
025	FRAIS GARAGES	2 748.21	17 / 2000	366 / 366	23.36
003	4 - ASCENSEUR	5 615.29	17 / 1000	366 / 366	95.46
007	4 - ENTRETIEN	16 666.50	17 / 1000	366 / 366	283.33
008	4- ELECTRICITE DES COMMUNS	2 842.79	17 / 1000	366 / 366	48.33
					<b>974.80</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
019	ASSURANCES	14 232.77	17 / 2000	366 / 366	120.98
020	FRAIS PROPRIETAIRES	5 925.94	17 / 2000	366 / 366	50.37
022	FRAIS PROPRIETAIRES CHAUFFAGE	27 740.31	17 / 2000	366 / 366	235.79
024	FRAIS PROPRIETAIRES- TRAVAUX	208.82	17 / 2000	366 / 366	1.77
026	FRAIS PROPRIETAIRES GARAGES	6 057.69	17 / 2000	366 / 366	51.49
020	4 - FRAIS PROPRIETAIRES	3 063.80	17 / 1000	366 / 366	52.08
021	4 - FRAIS PROPRIETAIRES ASCENSEUR	2 331.70	17 / 1000	366 / 366	39.64
060	Restitution provisions Pavillon 4	-140 000.35	2380 / 140000		-2 380.01
					<b>-1 827.89</b>
<b>Privatif</b>					
001	FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS				1 987.77
002	FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES				94.62
					<b>2 082.39</b>
<b>Arriérés :</b>				<b>-828.75 €</b>	
				<b>A payer :</b>	<b>1 270.50 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer : 441.75 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 21/04/2023      441.75 €  
**SAINT EXUPERY Bloc II**  
 IBAN : BE98 0688 9897 3593      BIC : GKCCBEBB  
 Communication : +++000/0010/53155+++

<b>0843.319.087 - SAINT EXUPERY Bloc II</b>			
Lot	04 44	N°Client	0000010531
Document N°	7765		
Date document	13/05/2024		
Date d'échéance	29/05/2024		

**Décompte du 01/10/2022 au 30/09/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges des communs</b>					
011	Entretien Commun 4 et 5	6 511.08	17 / 2000	366 / 366	55.34
					<b>55.34</b>
<b>Charges occupants *</b>					
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	30 610.36	17 / 2000	366 / 366	260.19
023	Frais Parc St Exupéry	17 624.26	17 / 2000	366 / 366	149.81
025	FRAIS GARAGES	1 927.45	17 / 2000	366 / 366	16.38
003	4 - ASCENSEUR	4 597.81	17 / 1000	366 / 366	78.16
007	4 - ENTRETIEN	22 863.17	17 / 1000	366 / 366	388.67
008	4- ELECTRICITE DES COMMUNS	9 310.77	17 / 1000	366 / 366	158.28
					<b>1 051.49</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
019	ASSURANCES	15 836.72	17 / 2000	366 / 366	134.61
020	FRAIS PROPRIETAIRES	32 126.23	17 / 2000	366 / 366	273.07
020	4 - FRAIS PROPRIETAIRES	-276.09	17 / 1000	366 / 366	-4.69
060	Restitution provisions Pavillon 4	-140 000.00	2380 / 140000		-2 380.00
					<b>-1 977.01</b>
<b>Privatif</b>					
001	FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS				1 605.35
					<b>1 605.35</b>

**Arriérés : -629.93 €**

**A payer : 735.17 €**

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer : 105.24 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 29/05/2024      105.24 €

SAINT EXUPERY Bloc II

IBAN : BE98 0688 9897 3593      BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0010/53155+++

<b>Immeuble</b>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
	0843.319.087
Lot	04 / 44
Propriétaire	0000010531
Document n°	7899
Date	10/07/2024
Période du	01/07/2024 au 30/09/2024

### Appel de provisions 3T2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
4 Provisions	35000.00	17 / 1000	595.00

**Total de la facture : 595.00 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **25/07/2024**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 25/07/2024 : 595.00 €

SAINT EXUPERY Bloc II

Iban : BE98 0688 9897 3593

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0010/53155+++

<b>Immeuble</b>	<b>SAINT EXUPERY Bloc II</b>
	0843.319.087
Lot	04 / 44
Propriétaire	0000010531
Document n°	8014
Date	10/07/2024
Période du	01/07/2024 au 30/09/2024

### Appels emprunt 3T2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
APPEL EMPRUNT TRVX	37163.00	17 / 1460.5	432.57

**Total de la facture : 432.57 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **25/07/2024**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 25/07/2024 : 432.57 €

SAINT EXUPERY Bloc II

Iban : BE98 0688 9897 3593

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0010/53155+++

## RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20/06/2022

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 lundi 20 juin 2022 les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT EXUPERY BLOC II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au « COURTYARD MARRIOTT » sise avenue des Olympiades 6 à 1140 BRUXELLES.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 03/06/2022.

La séance est ouverte à 18h34. Monsieur FURDELLE représente LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 65 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 107 forment 1.209 /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 avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

### 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance M. ANDRINO.

*Arrivée de Mme SIMION. Total quorum : 66/107 ; 1.230 / 2.000èmes*

### 2. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

La Commissaire aux comptes, Mme OLIVERI, atteste avoir contrôlé les comptes et communique son rapport en séance, et confirme que ceux-ci sont conformes à la réalité. Les modifications d'imputation entre les frais occupants et propriétaires seront reprises dans le décompte du prochain exercice le cas échéant.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 30/09/2021 (Abstention JACOBS 22).

### 3. Présentation du budget de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté pour le prochain exercice à la somme de 280.000€, soit 140.000€ par pavillon. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

7 11 1



#### 4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et des fonds de réserve :

##### 4.1. La situation du fonds de roulement du pavillon 4 à la date de clôture des comptes est de 17.956,72€ Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

En application de la décision de la résolution 4.1 de l'Assemblée Générale du 25/10/2021, ce montant sera transféré dans le fonds de réserve.

##### 4.2. La situation du fonds de roulement du pavillon 5 à la date de clôture des comptes est de 15.000€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

En application de la résolution 4.2 de l'Assemblée Générale du 25/10/2021, ce montant sera transféré dans le fonds de réserve.

##### 4.3. La situation du fonds de réserve du pavillon 4 à la date de clôture des comptes est de 250.358,78€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 50.000€ à financer par 4 appels trimestriels à lancer au 01/10/2021. Ces appels prendront fin dès la conclusion des crédits de financement des travaux.

##### 4.4. La situation du fonds de réserve du pavillon 5 à la date de clôture des comptes est de 267.726,09€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 50.000€ à financer par 4 appels trimestriels à lancer au 01/10/2021. Ces appels prendront fin à la suite de la conclusion du crédit de financement des travaux.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

#### 5. Décharges à donner

##### 5.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale remercie le Conseil de Copropriété pour leur dévouement.

##### 5.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge à la Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale remercie Mme OLIVERI pour son dévouement.

##### 5.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

7 2

## 6. Nominations statutaires et mandats

### 6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur : Mme TEK
- Assesseur : Mme OLIVERI
- Assesseur : M. HEUTEN
- Assesseur : M. MULLER
- Assesseur : Mme CAMPI
- Assesseur : Mme JACOBS

### 6.2. Commissaire aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction Mme OLIVERI, Mme TEK et Mme DEBAENST.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de copropriété, pour désigner un Commissaire aux comptes, en accord avec les autres Blocs, afin de contrôler les comptes du PARC ST EXUPERY tenus par son gestionnaire ATELIER GESTION.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui feront part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elles feront rapport.

### 6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

## 7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

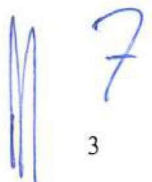
### 7.1. Rénovation des façades de l'immeuble :

#### 7.1.1. Information à donner sur le projet de rénovation des façades et terrasses suite à l'augmentation des prix et de la proposition de financement de BELFIUS (900.000€ sur 10 ans, avec assurance ATRADIUS) et de la demande en cours de financement complémentaire auprès de TRIODOS.

L'architecte M. POTTIER, du bureau MEDORI, présente le comparatif des offres actualisées. L'Assemblée se déclare valablement informée.

Après débats et délibérations, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, décide de ne pas reporter l'exécution des travaux décidés lors de l'Assemblée Générale du 21/10/2021.

726,5 / 2.000 ème pour (36,33%)  
468,5 / 2.000 ème contre (23,43%) (CAMPI 19, DE SUTTER 24, DEMOULIN 20, DEVESELEER 22, JACOBS 22, LEW 19, MAWET 25, MEERT 22, MOHAMED NOUR 24, TOURNEMENNE 16, TRUFIN 27, ALLARD 18,5, CAPELLE 14, CAPPEDDU 24, DEBAENST 21,5, LEWANDOWSKI 14, MILLER 18,5, SCHELLENS 21,5, SEGEST 3, SIMION 21, SZCZESIUK 18,5, TEK 40, TIRIL 14).  
35 / 2.000 èmes abstention (ANDRINO 18, POPOVIC 17).



### 7.1.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Le syndic présente les propositions de crédit de financement des travaux :

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition de crédit de BELFIUS, d'un montant de 900.000€ pour une durée de 10 ans au taux de 2,99%.

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition de crédit de TRIODOS, d'un montant de 489.730€ pour une durée de 10 ans au taux de 4,20%.

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la souscription d'une assurance-crédit auprès de ATRADIUS, selon l'exemple de proposition présentée (taux de prime de 9,25% des montants empruntés).

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le budget des travaux à la somme de 2.160.000€, à augmenter du montant de l'assurance-crédit (exemple de proposition selon un taux de prime de 9,25% des montants empruntés, soit 152.100€), sous réserve que les crédits bancaires proposés par BELFIUS et ATRADIUS soient accordés et que l'assurance-crédit ATRADIUS soit acceptée, et donne mandat au Conseil de copropriété, en concertation avec l'avis de l'architecte, pour désigner l'entrepreneur qui réalisera les travaux.

En rappel de la résolution 7.1.2 de l'Assemblée Générale du 25/10/2021, les copropriétaires qui souhaitent apporter directement leur quote-part du montant des travaux sont invités à le confirmer avant le 30/06/2022.

### 7.2. Sécurisation incendie : information à donner et décision à prendre

Le syndic présente l'offre de SAFE & SOUND pour un montant de 2.471,79€ tva. L'Assemblée Générale, décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de mandater le Conseil de copropriété et le syndic pour demander des offres comparatives et choisir le fournisseur qui réalisera les travaux.

### 7.3. Bornes électriques : information à donner et décision à prendre

L'Assemblée Générale est valablement informée des conditions actuelles à respecter, tant au niveau de la réglementation de prévention incendie et au niveau du règlement général des installations électriques pour l'installation des bornes de recharge de véhicules électriques. Il est également rappelé que la consommation de tout véhicule électrique doit obligatoirement se faire sur le compteur électrique privatif du propriétaire concerné. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mettre à l'étude un projet d'aménagement d'une aire de parking équipée de bornes de recharges pour véhicule électrique qui sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale. Une étude sur la modification des emplacements de parking en surface sera également envisagée.

### 8. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété. AIB VINCOTTE, ANIMAL PEST CONTROL, ARAG, BRUXELLES PROPTE, ENGIE, ETHIAS, KONE, LA GESTION D'IMMEUBLES, LOREDANA CIRLAN, PROXIMUS, OCTA +, SICLI, TEM, TRE CLEAN.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

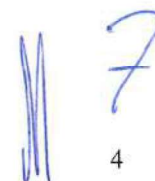
M. SAADOUNI, mandataire de Mme JACOBS, déplore la qualité du service de réparation de KONE, en particulier pour ce qui concerne les pannes récurrentes à l'ascenseur pair du 89.

### 9. Règlement d'Ordre Intérieur : Rappel

#### 9.1. Rappel d'interdiction d'entreposer des objets sur les terrasses (linge, vélos, pailles, etc...)

L'Assemblée Générale en prend acte.

### 10. A la demande des copropriétaires :



10.1. **Mme MOOR : installation de bornes de recharge pour les voitures sur le parking**

Voir résolution 7.3

**11. Divers (point non soumis au vote)**

- M. VAZARE rappelle qu'il y a toujours des infiltrations d'eau dans son garage et demande qu'il y soit remédié.

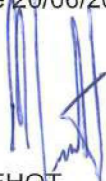
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22h30.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

Bruxelles, le 20/06/2022.

  
Matthieu GEHOT  
Administrateur Délégué

  
Le gestion d'immeubles  
Pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IPI-BIV 504140

  
Nicolas FURDELLE  
Gestionnaire

	NT BUILD	ARB	CITY FAÇADE	MF CONTRACTORS	AV FAÇADE	VIMAR	REBETON
<b>RESUMER TOTAUX</b>							
TOTAL TERRASSES AVENUE	713.820,98 €	736.531,91 €	772.777,51 €	801.189,27 €	882.491,26 €	902.569,37 €	998.236,17 €
TOTAL TERRASSES PARC	824.593,93 €	872.058,73 €	854.087,72 €	891.365,17 €	1.028.920,53 €	1.022.165,68 €	1.133.253,84 €
TOTAL FAÇADES PIGNON GAUCHE (HYDROFUGE)	94.823,14 €	97.209,30 €	100.677,65 €	98.317,43 €	104.022,19 €	106.718,81 €	136.770,18 €
TOTAL FAÇADES PIGNON DROIT (HYDROFUGE)	94.823,14 €	97.209,30 €	100.677,65 €	98.317,43 €	112.017,32 €	106.727,35 €	136.770,18 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>1.728.061,19 €</b>	<b>1.803.009,24 €</b>	<b>1.828.220,53 €</b>	<b>1.889.189,30 €</b>	<b>2.127.451,30 €</b>	<b>2.138.181,21 €</b>	<b>2.405.030,37 €</b>
TOTAL GLOBAL avec isolation des pignons uniquement	1.859.526,65 €	1.964.605,58 €	1.995.632,93 €	2.121.448,95 €	2.344.896,28 €	2.406.689,73 €	2.688.182,59 €
TOTAL GLOBAL avec option isolation des 4 façades	2.018.800,11 €	2.143.511,42 €	2.157.306,61 €	2.336.180,36 €	2.568.754,96 €	2.638.892,93 €	2.977.179,33 €
<b>REMISE COMMERCIALE (déjà incluse dans les prix ci-dessus)</b>	<b>7,00%</b>	<b>3,00%</b>	<b>5%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5%</b>	<b>2,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL GLOBAL PRIMES ISOLATION ESCOMPTEE</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>
Total global avec primes escomptée	1.818.800,11 €	1.943.511,42 €	1.957.306,61 €	2.136.180,36 €	2.368.754,96 €	2.438.892,93 €	2.777.179,33 €

## SIMULATION FINANCEMENT TRAVAUX FACADES

Nom	Q 1	Total Projet	Fonds propres	Solde QP	Q Crédit	apport personnel	Solde	Crédit 10 ans BELFIUS 900000	Crédit 10 ans TRIODOS	TOTAL CREDIT	crédit /mois	Assurance Atradius
		2.100.000	600.000	1.500.000		285.750	1.214.250	900.000	489.730	1.389.730		prime unique 9,25%
								2,99%	4,20%			
								1.044.413	599.909	1.644.322	13.702,68	152.100
4 - BOURGOIS Marion	21	22.050	6.300	15.750		15.750		-	-	-	-	-
4 - CAMPI Laureline	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - CLAEYS - CUIJL	14	14.700	4.200	10.500	14			9.031	5.188	14.219	118,49	1.315
4 - DANIELS	27	28.350	8.100	20.250		20.250		-	-	-	-	-
4 - DE FREITAS Maria	17	17.850	5.100	12.750	17			10.967	6.299	17.266	143,88	1.597
4 - DE SUTTER	24	25.200	7.200	18.000	24			15.482	8.893	24.375	203,13	2.255
4 - DEMOULIN Eric	20	21.000	6.000	15.000	20			12.902	7.411	20.313	169,27	1.879
4 - DENG Lei - LIU YU MEI	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - DEPOUILLE	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - DEVESELEER Achiel	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - EL HAMLIZEKHINI	17	17.850	5.100	12.750	17			10.967	6.299	17.266	143,88	1.597
4 - GAUTIER SERVICE ENTREPRISE	3	3.150	900	2.250	3			1.935	1.112	3.047	25,39	282
4 - GOYENS	14	14.700	4.200	10.500	14			9.031	5.188	14.219	118,49	1.315
4 - GRESSE	3	3.150	900	2.250	3			1.935	1.112	3.047	25,39	282
4 - HUYS-RANSBOTIJN	38	39.900	11.400	28.500	38			24.514	14.081	38.594	321,62	3.570
4 - IZCI-GOKTAS	12	12.600	3.600	9.000	12			7.741	4.447	12.188	101,56	1.127
4 - JACOBS CHRISTIANE	22	23.100	6.600	16.500	22			14.192	8.152	22.344	186,20	2.067
4 - JADAPALI Tyagaraja	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - KHAJEHKIASI	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - LEJEUNE	19	19.950	5.700	14.250		14.250		-	-	-	-	-
4 - LEW	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - MAWET Martine	19	19.950	5.700	14.250		14.250		-	-	-	-	-
4 - MAWET Martine(gar)	3	3.150	900	2.250		2.250		-	-	-	-	-
4 - MEERT - GERAIN	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - MEVENSEN - DE MOL	22	23.100	6.600	16.500	22			14.192	8.152	22.344	186,20	2.067
4 - MOCZULSKI Maciej	21	22.050	6.300	15.750	21			13.547	7.781	21.328	177,74	1.973
4 - MOHAMED NOUR ALFAQIH	24	25.200	7.200	18.000	24			15.482	8.893	24.375	203,13	2.255
4 - MOOR Heloise	19	19.950	5.700	14.250		14.250		-	-	-	-	-
4 - Moureau Taymans-Rodriguez	22	23.100	6.600	16.500	22			14.192	8.152	22.344	186,20	2.067
4 - MULLER Philippe	3	3.150	900	2.250	3			1.935	1.112	3.047	25,39	282
4 - NSENGIMANA Alice	21	22.050	6.300	15.750	21			13.547	7.781	21.328	177,74	1.973
4 - PALANISAMY-NAIDU (VEGLIA)	18	18.900	5.400	13.500		13.500		-	-	-	-	-
4 - PRASHANT-SHREE	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - QUIEVY	19	19.950	5.700	14.250		14.250		-	-	-	-	-
4 - RENARD - SAVONET Martine	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - RUSCEA Lucian	24	25.200	7.200	18.000	24			15.482	8.893	24.375	203,13	2.255
4 - RYUSTEM - IBRYAM	21	22.050	6.300	15.750	21			13.547	7.781	21.328	177,74	1.973
4 - GERITZEN	14	14.700	4.200	10.500		10.500		-	-	-	-	-
4 - SCHOEVAERTS	17	17.850	5.100	12.750	17			10.967	6.299	17.266	143,88	1.597
4 - SERVAIS Eliane	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - SEVERINI - AREND	3	3.150	900	2.250	3			1.935	1.112	3.047	25,39	282
4 - SINGH Divya	17	17.850	5.100	12.750	17			10.967	6.299	17.266	143,88	1.597
4 - SIRTAINÉ Arnaud	3	3.150	900	2.250	3			1.935	1.112	3.047	25,39	282
4 - SPIREA DANIEL-JURCZENIA	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785
4 - SPRL MULLER SERVICES	14	14.700	4.200	10.500	14			9.031	5.188	14.219	118,49	1.315
4 - STALLAERT	21	22.050	6.300	15.750	21			13.547	7.781	21.328	177,74	1.973
4 - STRAETMANS René	24	25.200	7.200	18.000	24			15.482	8.893	24.375	203,13	2.255
4 - TONKAZ Veli	14	14.700	4.200	10.500	14			9.031	5.188	14.219	118,49	1.315
4 - TOURNEMENNE Anne	16	16.800	4.800	12.000	16			10.322	5.929	16.250	135,42	1.503
4 - TRUFIN Marius Florin	27	28.350	8.100	20.250	27			17.418	10.005	27.422	228,52	2.537
4 - VAN BOXEM	33	34.650	9.900	24.750	33			21.288	12.228	33.516	279,30	3.100
4 - VAN BOXEM - Van Hemelryck	22	23.100	6.600	16.500	22			14.192	8.152	22.344	186,20	2.067
4 - VAN BUGGENHOUT-HERMAN	24	25.200	7.200	18.000	24			15.482	8.893	24.375	203,13	2.255
4 - VERBIEST c/o Me REYNDEERS	17	17.850	5.100	12.750	17			10.967	6.299	17.266	143,88	1.597
4 - WASZCZUK Aurélie	19	19.950	5.700	14.250	19			12.257	7.040	19.297	160,81	1.785



## RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17/04/2023

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 lundi 17 avril 2023 les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT EXUPERY BLOC II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au « COURTYARD MARRIOTT » sise avenue des Olympiades 6 à 1140 BRUXELLES.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 30/03/2023.

La séance est ouverte à 18h30. Monsieur FURDELLE représente LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 56 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 105 forment 1.090,5 / 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. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

### 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise, de nommer comme Présidente de séance Mme POPOVIC.

Vote contre 18,5 / 2.000èmes: VAN NIEUWENHOVE 18,5

Arrivée de Mme GEGINAT 14, M. MOUREAU 22, M. YADAV 18,5, M. PRASHANT 19, M. VAZARE 21,5. Total quorum : 61/105 ; 1.185,5 / 2.000èmes

### 2. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

La Commissaire aux comptes, Mme OLIVERI, atteste avoir contrôlé les comptes et communique son rapport en séance, et confirme que ceux-ci sont conformes à la réalité. Elle signale toutefois que le montant de 2.275,80€ correspondant au montant des charges de Mme AQUINO relatif aux 3 quotités non attribuées doivent être discutés en Assemblée Générale. Le syndic informe qu'en l'absence d'une demande de Mme AQUINO quant à la prise en charge par la copropriété de ce montant qu'elle conteste, il est imputé à son compte en arriérés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, approuve les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 30/09/2022.

Votes contre 104,5 / 2.000èmes : SCHELLENS 21,5, JACOBS 25, MEERT 22, LEW 19, POPOVIC 17

### 3. Présentation du budget de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté pour le prochain exercice à la

117 1



somme de 280.000€, soit 140.000€ par pavillon. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

#### 4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et des fonds de réserve :

##### 4.1. La situation du fonds de roulement du pavillon 4 à la date de clôture des comptes est de 17.956,72€ Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

En application de la décision de la résolution 4.1 de l'Assemblée Générale du 25/10/2021, ce montant sera transféré dans le fonds de réserve.

##### 4.2. La situation du fonds de roulement du pavillon 5 à la date de clôture des comptes est de 15.000€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

En application de la résolution 4.2 de l'Assemblée Générale du 25/10/2021, ce montant sera transféré dans le fonds de réserve.

##### 4.3. La situation du fonds de roulement PARC à la date de clôture des comptes est de 11.308,20€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas modifier le fonds de roulement PARC.

##### 4.4. La situation du fonds de réserve du pavillon 4 à la date de clôture des comptes est de 302.245,11€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

##### 4.5. La situation du fonds de réserve du pavillon 5 à la date de clôture des comptes est de 320.008,16€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

#### 5. Décharges à donner

##### 5.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Vote contre 21,5 / 2.000èmes: SCHELLENS  
Absentions 66 / 2.000èmes : JACOBS 25, MEERT 22, LEW 19

L'Assemblée Générale remercie le Conseil de Copropriété pour leur dévouement.

##### 5.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés,

donne décharge à la Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale remercie Mme OLIVERI pour son dévouement.

### 5.3. **Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Vote contre 21,5 / 2.000èmes: SCHELLENS

Absentions 66 / 2.000èmes : JACOBS 25, MEERT 22, LEW 19

## 6. **Nominations statutaires et mandats**

### 6.1. **Conseil de Copropriété**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur : Mme TEK
- Assesseur : M. HEUTEN
- Assesseur : Mme CAMPI
- Assesseur : Mme JACOBS

### 6.2. **Commissaire aux comptes**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide, en l'absence de candidat, de faire appel à un Commissaire aux comptes externe, et donne mandat au Conseil de copropriété pour le désigner.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui feront part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elles feront rapport.

### 6.3. **Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic**

En l'absence de préavis, à la majorité requise, le contrat de syndic de LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Vote contre 21,5 / 2.000èmes: SCHELLENS

Absentions 66 / 2.000èmes : JACOBS 25, MEERT 22, LEW 19

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

## 7. **Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement**

### 7.1. **Rénovation des façades de l'immeuble :**

#### 7.1.1. **Information à donner sur l'état d'avancement des travaux de rénovation des façades et terrasses et le financement bancaire et décision à prendre.**

Le syndic informe l'Assemblée Générale sur l'état d'avancement des travaux qui sont en avance sur le planning communiqué puisque la première phase des travaux devrait de terminer au mois de septembre 2023. La seconde phase commencera dans la foulée. Le syndic informe qu'un supplément de 60.196€ HTVA concernant le remplacement nécessaire des dalles de couvre-murs des terrasses compte tenu de leur vétusté est ajouté au montant des travaux, qui est toutefois couvert dans le budget par le poste

« imprévis » de 3%. Le syndic informe également l'Assemblée Générale sur les modalités pratiques des crédits travaux de BELFIUS et TRIODOS, en particulier pour ce qui concerne la commission de réservation de 0,8%/an appliquée par BELFIUS et 1,2%/an par TRIODOS sur les montants de crédit non encore libérés, et les amortissements qui ont débuté en avril 2023 à la suite du premier prélèvement du crédit BELFIUS. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

#### **7.1.2. Décision à prendre quant à entériner le permis d'urbanisme déposé.**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver la résolution.

#### **7.1.3. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de copropriété pour prendre décision sur le choix des finitions de carrelage.**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver la résolution.

#### **7.2. Bornes de recharges pour véhicules électriques : information à donner sur la législation en vigueur, information à donner sur l'offre reçue de QPOWER pour l'installation de bornes et/ou de clusters et décision à prendre.**

Le syndic informe l'Assemblée Générale de l'Arrêté royal du 16/08/2022 en matière d'alimentation électrique pour la recharges de véhicules électriques, en particulier en ce qui concerne l'obligation de d'utiliser un circuit exclusivement dédié, la réception de l'installation par un organisme indépendant agréé, et la pose d'un bouton coupe circuit. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée et décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de ne pas donner suite à l'offre de QPOWER.

#### **7.3. Ascenseurs : information à donner sur les offres de KONE pour la mise en conformité des ascenseurs basées sur les nouvelles analyses de risques réalisées le 10/09/2021, soit 14.617,77€ HTVA pour le 89, et 12.428,93€ HTVA pour le 87. Décision à prendre.**

Le syndic informe l'Assemblée Générale des dispositions légales en matière de conformité des ascenseurs, des analyses de risques établies le 10/09/2021. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée et décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale en y présentant des offres comparatives.

#### **8. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : APC, ARAG, BRUXELLES PROPTE, ENGIE, ETHIAS, KONE, LA GESTION D'IMMEUBLES, LOREDANA CIRLAN, PROXIMUS, OCTA +, SICLI, TEM, TRE CLEAN, VINCOTTE.**

**Information à donner et décision à prendre sur les contrats actifs pour le PARC ST EXUPERY : ATELIER GESTION DEPLASSE&ASSOCIES, ENGIE, MAGONETTE, TEM, SIBELGA**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'approuver les contrats actifs de la copropriété et du PARC ST EXUPERY.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

#### **9. Règlement d'Ordre Intérieur : Rappel**

##### **9.1. Rappel d'interdiction d'entreposer des objets sur les terrasses (linge, vélos, pailles, etc...)**

L'Assemblée Générale en prend acte.

##### **9.2. Parkings extérieurs : décision à prendre quant à interdire le parking pour les camions et camionnettes.**

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, décide d'interdire le stationnement prolongé des camions et camionnettes sur le parking extérieur.

Vote contre 128,5 / 2.000èmes: CICEK 17, DE SUTTER 24, DEMOULIN 20, HUYSGENS 14, NSENGIMANA 21, GEGINAT HELENA 14, TRIQUENEUX – GERARD 18,5  
Absentions 40 / 2.000èmes : TEK 40

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de modifier le code d'entrée de la barrière.

#### 10. Divers (point non soumis au vote)

- Le syndic contactera la commune d'EVERE afin de faire dératiser le jardin.
- Le syndic contactera la commune d'EVERE afin d'organiser une collecte gratuite des encombrants.
- Le syndic fera réparer les luminaires des caves du 89 qui restent en permanence allumés.
- Mme VERMEIREN propose de mettre des plantes dans les bacs à plantes du hall d'entrée du 89.
- Le syndic fera remplacer les luminaires du hall d'entrée du 89.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 21h30.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 17/04/2023



Nicolas.FURDELLE  
Gestionnaire



Pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IPI-BIV 504140

Matthieu GEHOT  
Administrateur Délégué





## RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27/05/2024

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 lundi 25 mai 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT EXUPERY BLOC II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au « COURTYARD MARRIOTT » sise avenue des Olympiades 6 à 1140 BRUXELLES.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 08/05/2024.

La séance est ouverte à 18h45. Monsieur FURDELLE représente LA GESTION D'IMMEUBLES S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 62 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 105 forment 1. 171,5/ 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. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

### 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme OLIVERI.

### 2. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

Le rapport du Commissaire aux comptes, M. VINCENT de la société CV CONSULTING, est communiqué en séance. Il atteste avoir contrôlé les comptes et que ceux-ci sont conformes à la réalité, et invite les copropriétaires à approuver les comptes avec une réserve sur le nettoyage de la balance des fournisseurs. Le syndic vérifiera la raison de l'augmentation importante du coût pour l'électricité du pavillon 4 de 9.310,77€. Il vérifiera également que le coût de l'élagage est bien à imputer au BLOC II et non au PARC ST EXUPERY.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, approuve les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 30/09/2023.

Votes contre 86 / 2.000èmes : DEMOULIN 20, JACOBS 25, LEW 19, MEERT 22

### 3. Présentation du budget de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté pour le prochain exercice à la somme de 280.000€, soit 140.000€ par pavillon. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.



1

#### 4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et des fonds de réserve :

##### 4.1. La situation du fonds de roulement du pavillon 4 à la date de clôture des comptes est de 17.956,72€ Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

En application de la décision de la résolution 4.1 de l'Assemblée Générale du 25/10/2021, ce montant sera transféré dans le fonds de réserve.

##### 4.2. La situation du fonds de roulement du pavillon 5 à la date de clôture des comptes est de 15.000€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

En application de la résolution 4.2 de l'Assemblée Générale du 25/10/2021, ce montant sera transféré dans le fonds de réserve.

##### 4.3. La situation du fonds de roulement PARC à la date de clôture des comptes est de 11.308,20€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas modifier le fonds de roulement PARC.

##### 4.4. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 934.945,30€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

##### 4.5. La situation du fonds de réserve du pavillon 4 à la date de clôture des comptes est de 24.149,19€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

##### 4.6. La situation du fonds de réserve du pavillon 5 à la date de clôture des comptes est de 41.912,02€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

#### 5. Décharges à donner

##### 5.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire, et les remercie pour leur dévouement.

##### 5.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

7

Votes contre 86 / 2.000èmes : DEMOULIN 20, JACOBS 25, LEW 19, MEERT 22

### **5.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Votes contre 86 / 2.000èmes : DEMOULIN 20, JACOBS 25, LEW 19, MEERT 22

## **6. Nominations statutaires et mandats**

### **6.1. Conseil de Copropriété**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur : Mme TEK
- Assesseur : M. HEUTEN
- Assesseur : Mme CAMPI
- Assesseur : Mme JACOBS

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mme TEK et Mme JACOBS comme suppléante pour représenter le BLOC II au sein du Conseil de Gestion du PARC ST EXUPERY.

### **6.2. Commissaire aux comptes**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de désigner M. VINCENT de la société CV CONSULTING.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui feront part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elles feront rapport.

### **6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic**

En l'absence de préavis, et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

## **7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement**

### **7.1. Rénovation des façades de l'immeuble : Information à donner sur l'état d'avancement des travaux de rénovation des façades et terrasses.**

Le syndic informe l'Assemblée Générale sur l'état d'avancement des travaux : La rénovation de la façade arrière et des pignons est achevée. La rénovation de la façade avant vient de commencer, et malgré le retard causé par les intempéries, le chantier devrait s'achever comme prévu à la fin de l'année 2024, dans le budget fixé de 2.100.000€. Le dossier de demande de prime RENOLUTION, estimée à 200.000€, sera introduit après la fin des travaux. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.





## **7.2. Mise en conformité des ascenseurs : information à donner sur les offres reçues et décision à prendre.**

**de KONE pour la mise en conformité des ascenseurs basées sur les nouvelles analyses de risques réalisées le 10/09/2021, soit 14.617,77€ HTVA pour le 89, et 12.428,93€ HTVA pour le 87. Décision à prendre.**

Le syndic rappelle à l'Assemblée Générale les dispositions légales en matière de conformité des ascenseurs, et l'obligation de faire réaliser des analyses de risques tous les 15 ans. Selon les dernières analyses de risques, établies le 10/09/2021, KONE a remis des offres de mise en conformité de 14.617,77€ HTVA pour le 89, et 12.428,93€ HTVA pour le 87 et ATM de respectivement 7.160€ HTVA et 4.460€ HTVA. L'Assemblée Générale après en avoir débattu, décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de retenir l'offre de ATM, de souscrire à leur contrat d'entretien, et de résilier le contrat d'entretien de KONE. Ces travaux seront financés par les fonds de réserve de chaque pavillon.

## **8. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : APC, ARAG, BRUXELLES PROPTE, ENGIE, ETHIAS, KONE, LA GESTION D'IMMEUBLES, LOREDANA CIRLAN, PROXIMUS, OCTA +, SICLI, TEM, TRE CLEAN, VINCOTTE.**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de résilier le contrat d'APC puisque ces derniers n'ont plus réalisé de passage pour le traitement de nuisible au pavillon 5 depuis au moins un an.

**Information à donner et décision à prendre sur les contrats actifs pour le PARC ST EXUPERY : ASVEDEC, DEPLASSE&ASSOCIES, ENGIE, MAGONETTE, TEM, SIBELGA**

Le syndic informe que suite aux carences graves d'ATELIER GESTION, le Conseil de Gestion du PARC a décidé de résilier son contrat et de désigner ASVEDEC en qualité de gestionnaire du PARC.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'approuver les contrats actifs de la copropriété et du PARC ST EXUPERY.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

## **9. Règlement d'Ordre Intérieur : Rappel**

### **9.1. Rappel quant à l'obligation de communiquer les coordonnées des locataires**

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## **10. Divers (point non soumis au vote)**

- Le syndic fera retirer les plantations situées à droite de l'entrée des garages.
- Un panneau rappelant le caractère privé de la copropriété sera installé à l'entrée du parking.
- Le syndic demandera à M. LINSKENS de finaliser le système anti-pigeon au 13<sup>ème</sup> étage.
- Le syndic fera réparer le boîtier du portier vidéo au 87
- Le syndic s'assurera que le coût de la location de la salle de l'AG soit raisonnable.
- Un projet de système de contrôle d'accès pour l'ouverture de la barrière sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h30.



Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 27/05/2024



Nicolas.FURDELLE  
Gestionnaire



**LGI**  
Le gendre d'immobilier  
Pour MG Consultance SARL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
N°-BIV 504140

Matthieu GEHOT  
Administrateur Délégué



**Rapport du Commissaire aux comptes de l'association des  
copropriétaires de la résidence  
« SAINT EXUPERY BLOC II ».**  
**BCE : 0843.319.087**

**Introduction – Mission**

Ma mission étant de contrôler les comptes de la copropriété de la résidence « SAINT EXUPERY BLOC II » pour la période comptable 01/10/2022 au 30/09/2023.

J'ai procédé à l'audit des comptes établis par le syndic « La gestion d'immeubles » en mai 2024. Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations généralement admises en matière comptable.

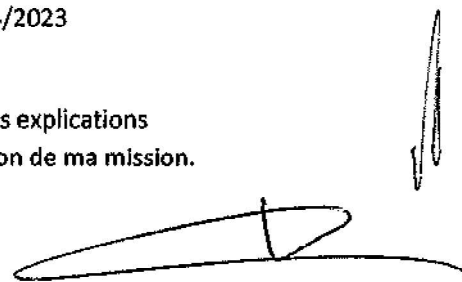
**Documentation**

Mr Vannerom, comptable en charge de l'immeuble au sein du Syndic « La gestion d'Immeubles » m'a fait parvenir les documents suivants pour me permettre de mener à bien ma mission de commissaire au compte.

Voici la liste suivante des documents reçus :

- Bilan après répartition au 30/09/2023
- Grand livre financier
- Extraits bancaires
- Historique comptes généraux après répartition
- Récapitulatif des frais
- Facturier des entrées
- Compte de résultat détaillé après répartition
- Balance générale après répartition
- Historique fournisseurs après répartition
- Historique client après répartition
- Tableau de répartition global
- Liste des opérations diverses
- Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17/04/2023

À la suite de mes vérifications, Mr Vannerom m'a envoyé par email, des explications complémentaires, ou des informations supplémentaires pour l'exécution de ma mission.



## Analyse

### 1. Charge / Décompte des frais

J'ai passé l'entièreté des factures en revue, j'ai pu constater que toutes les factures sont bien adressées à la copropriété et que celle-ci sont bien reprises dans le décompte des frais présentés par le syndic « La gestion d'Immeubles ».

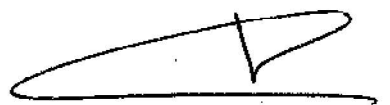
#### Remarque :

- a. Les factures suivantes ne sont pas dans le facturier d'achats, un duplicata va être demander aux fournisseurs.
  - i. 2206 - Atelier Gestion - 35 343.75 €
  - ii. 2210 - Gonzalez Moran - 927.50 €
  - iii. 2211 - Bruxelles Propreté - 262.09 €
  - iv. 2212 - Cirlan - 300.00 €
- b. Facture « Engie » enregistré sous la référence 2199 a été encoder avec un montant de 14.00 €, le montant de cette facture est en réalité de 216.00 €. Une correction sera apportée lors du prochain décompte

### 2. Bilan

Les Historiques des comptes reçus correspondent bien à ceux inscrits au bilan de la copropriété.

- a. Inventaire : Chaque année, un inventaire physique des stocks (clés, télécommande, badge) doit être fait pour justifier les montants inscrits au bilan de la copropriété.
  - i. Il n'y a pas eu d'inventaire physique, je ne peux donc pas vérifier l'exactitude du montant mentionné sous la rubrique des Stock au bilan.
- b. Balance des fournisseurs :
  - i. Un nettoyage de la balance des fournisseurs devrait être effectué.  
Demandé une circularisation pour les fournisseurs suivants :
    1. Atelier Gestion
    2. Bruxelles Propreté
    3. CGS Cobelsa sprl
    4. Duho Syndic



5. Energy control
6. Engie
7. GTI sprl
8. Immo Plaquettes
9. Ista
10. JM Devosse sprl
11. Lampiris
12. Leroy – Huissier de justice
13. Massimo Passero sprl
14. Meusewe & Gulbis
15. Modern Team Services
16. Octa+
17. Parc Saint Exupery
18. Paul Andre Lefebvre
19. Pierre Laurent
20. Proximus
21. Thimmesch
22. Total Gaz & Power
23. Wahl M - Avocat

c. Balance des occupants :

- i. La balance des occupants est trop importante.

11 Co-propriétaires ont un solde en fin d'exercice supérieur à 2.000 €

d. Journal de banque :

J'ai effectué le pointage des mouvements et des soldes suivant les extraits de comptes journaliers pour les comptes suivants :

- i. BE49 0340 0467 6371 – le solde est de 293 707.69 €
- ii. BE98 0688 9897 3593 – le solde est de 448 411.35 €
- iii. BE71 0010 5056 5469 – le solde est de 1 241.81 €
- iv. BE33 5230 8143 8346 – le solde est de 1 307.17 €
- v. BE11 3630 3927 6148 – le solde est de 281 521.39 €
- vi. BE11 3630 3927 6148 – 003-0-087 – le solde est de 31 364.97 €

Liquidité totale de l'ACP : 1 057 554.38 €

e. Compte divers :

- i. 499900 – A régulariser : Une investigation du syndic est recommandée pour imputer les montants de ce compte dans un compte définitif.  
Montant total : 39 924.06 €

3. Autre

Les charges communes & privatifs de 2022/2023 s'élève à 265 419.11 €

Le pied de bilan avant répartition en date de clôture du 30/09/2023 est de 1 906 233.66 €.

Conclusion

J'ai pu constater que la comptabilité de la copropriété était tenue correctement.

Par conséquent, en ma qualité de vérificateur des comptes, je certifie que les comptes présentés ont été établis avec sincérité et qu'ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété.

Je vous invite à approuver les comptes : Attestation avec réserve.

- Sur le nettoyage de la balance des fournisseurs (voir point 2b)

Fait à Linkebeek le 23 mai 2024



Cyril Vincent  
Commissaire aux comptes