

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP HELIPORT II & III -GARAGES

Avenue de l'Héliport, 28 - 1000 Bruxelles

N° BCE : 0850.221.430

PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE

du MERCREDI 13 MAI 2015

A. Accueil des propriétaires.

Comme suite à la convocation du 08 avril 2015, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'**assemblée le 27 avril 2015** ; cette assemblée n'a pas réuni les quorum requis et un procès verbal de carence a été envoyé pour la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient dans la salle de l'Ecole Saint-Roch, Avenue de l'Héliport, 46 à 1000 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 copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées et de celles de leurs locataires (Art. 577-10, § 4, al. 4).

Le document suivant est mis à disposition, en séance, aux membres de l'assemblée.

- Autorisation d'envoi des convocations aux assemblées par mail ou par courrier ordinaire.

B. Constitution du bureau et membres de l'assemblée (art. 577-6 § 1er).

Cette deuxième séance de l'assemblée est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

La vérification de la validité et de la limite de détentions des **procurations** a été faite par le bureau.

M. GUYPEN est nommé Président de l'assemblée. Il a la charge de gérer la parole et la bonne tenue de l'assemblée générale.

Le rôle du Président consiste

- à énoncer les points proposés à l'ordre du jour,
- à distribuer la parole
- à soumettre la proposition au vote.

Les **membres du conseil de copropriété** sont présentés à l'assemblée et nommés pour siéger au bureau de l'assemblée.

Sont nommés scrutateurs : M.LOPEZ M. SLAMA

Ils ont la charge de contrôler la validité des votes et le calcul des majorités.

Les propriétaires disponibles peuvent assister comme **témoins** au dépouillement des bulletins de vote.

Le **Syndic** a la charge de rédiger le procès verbal de l'assemblée. (Art 577-6 § 10 al.1).

C. Déroulement de la séance.

L'assemblée ne peut délibérer valablement que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Chaque propriétaire a eu l'occasion de porter un point à l'ordre du jour.

Seuls seront traités les points inscrits à l'ordre du jour.

Nous demandons aux membres de l'assemblée d'être concis et d'étayer leurs interventions d'arguments afin que les copropriétaires puissent se prononcer, **dans la réflexion** et accorder le juste temps nécessaire aux décisions à prendre.

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

L'assemblée doit se dérouler dans le respect de tout un chacun et sans atteinte aux personnes; à défaut l'assemblée sera suspendue ou reportée. (Décision AG)

La séance doit se clôturer à une heure raisonnable afin de permettre le dépouillement des bulletins de votes.

D. Explications quant aux votes et calcul des majorités.

Les votes sont exprimés en français et en néerlandais sur des bulletins de vote établis en correspondance avec les quotités des lots.

Chaque membre de l'assemblée est invité à vérifier l'exactitude du bulletin de vote qu'il a reçu.

Le tableau des votes et le calcul des majorités sont annexés au procès verbal pour ne faire qu'un. Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

E. Dépouillement des votes et majorités requises.

Le dépouillement des bulletins de vote se fera en fin de séance.

F. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.
La séance est ouverte officiellement à 19h.

G. Invités

19h00	Maître DELIENS, conseil de la copropriété.
19h30	MONSIEUR PUSPOK, Conseiller en énergie.
20h30	Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales ascenseur.

Présentation des concierges.

ORDRE DU JOUR :

EXERCICE 2014

Nombre de propriétaires présents : 89

Nombre de procurations. 75

Quotités votives présentes : 23.220

Quotités votives représentées : 14.917

1. Rapport de gestion. 2014

1.1. Personnel de service

• HELIPORT II

Concierge EL FKIH - engagé le 23/12/2013

M. EL FKIH apporte toute satisfaction aux habitants et propriétaires.

Monsieur Intelligent et gentil et aucun souci avec les propriétaires. Son contrat a été reconduit en mars 2014 pour 18 mois

• HELIPORT III

Concierges CANO & ROYEMANS

Il a été décidé de mettre fin aux contrats de M. CANO et Mme ROYEMANS à partir du 05 novembre 2014.

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

La loge était un accessoire du contrat de travail. Le syndic a toutefois laissé, selon l'usage et les prescriptions habituelles des juges de paix, un délai de 3 mois pour quitter la loge (06 janvier 2015).

Les raisons étaient :

- Economiques
- perte de motivation, reconnue par les concierges lors de notre réunion du 04 novembre 2014 avec eux.
- Multiples lacunes dans l'exécution du travail, malgré les demandes et remarques de l'employeur d'où une perte de confiance dans leur volonté de servir la copropriété et de participer au progrès et au renouveau ;
- Pas ou peu de suivi des demandes du syndic : ampoules non changées, etc..
- Présence et surveillance de moins en moins assurée dans la conciergerie et donc dans l'immeuble.
- Remise en état de la conciergerie HELIPORT III

La conciergerie a été remise dans un état déplorable au syndic : revêtement des sols et murs abîmés (coups, dessins sur les murs, ...), crasse générale, ...

• Concierge STEINIER – engagé le 10/11/2014

Les propriétaires et habitants sont satisfaits des services de M. STEINIER. Son contrat initial de 3 mois a été prolongé pour une période de 12 mois, avec occupation de la loge.

Le concierge occupe sa loge depuis le 10 avril 2015.

Le fait d'habiter et d'être présent en la conciergerie apportera un plus pour la copropriété quant la surveillance du bâtiment.

• HELIPORT GARAGES M. VITELLARO

Pour des raisons économiques et de rentabilité, il a été décidé de mettre fin au contrat de M. VITELLARO.

La fin de son contrat lui a été signifiée le 19 mars 2015, avec un préavis de 8 semaines et 40 jours.

Le nettoyage des garages est désormais assuré par les concierges EL FKIH et STEINIER.

Entretien de l'esplanade arrière

L'esplanade arrière est désormais entretenue par les concierges des bâtiments HELIPORT II & III :

- Ramassage régulier des ordures jetées par certains habitants
- Tonte des pelouses
- Nettoyage des avaloirs et chambres de visite qui non entretenues sont sources d'infiltrations et de dommages.

Entretien des espaces verts en front à rue.

Ces entretiens se font par la firme « Jardin des Senteurs ».

L'entretien des esplanades arrière se fait par les concierges de chaque bâtiment.

Personnel de service

Avec le changement de concierges, des économies notables sont faites :

- plan ACTIVA pour les deux concierges :

M. EL FKIH : Réduction des cotisations ONSS DE 1000 € durant 5 trimestres – réduction de 400 € durant les 16 trimestres suivants.

M. STEINIER : Réduction des cotisations ONSS DE 1000 € durant 5 trimestres – réduction de 400 € durant les 16 trimestres suivants.

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

- De nombreux petits travaux sont maintenant assurés par les concierges, ce qui n'était pas le cas précédemment.

Entraide réelle entre les membres du personnel de service.
Ils ne sont pas bavards mais travaillent et sont respectueux des habitants.

Tâches assumées.

Nettoyage et entretien des parties communes

Nouvelles charges assumées

Gestion des plaquettes des boîtes aux lettres
Mise à jour de la liste des habitants
Inventaire du matériel de la copropriété.
Remplacement des ampoules et interrupteurs défectueux.
Entretien de l'esplanade
Rapport hebdomadaire

1.2. Assurance globale de l'immeuble en cours.

Les contrats sont repris, par le courtier MARSCH suivant les échéances.

1.3. Ascenseurs – voir supra.

1.4. Caméras de surveillance.

Les caméras sont opérationnelles, et le système est entretenu par la firme GREEN LIGHT SECURITY.

Hygiène et lutte contre les nuisibles.

La firme ALL PEST CONTROLE assure 4 désinfections par an. Le Syndic rappelle qu'il est important que l'accès à tous les logements soit donné.

1.5. Fournisseurs.

Nous avons constaté des exagérations manifestes dans les factures de certains fournisseurs, notamment la firme A.S.D.B. SPRL :

- exagération dans le temps de travail compté (2h au lieu de 1h dans certains cas)
- exagération dans les frais de déplacements (un déplacement réel pour plusieurs travaux, mais un déplacement par travail dans les factures)
- nombreuses factures pour des travaux qui n'ont été commandés ni par le syndic ni par les concierges

Le nombre de factures de plomberie a fortement diminué depuis le changement de fournisseur.

Nous avons demandé aux plombiers de détailler les factures et d'indiquer le nom du demandeur.

1.6. Etat des frais de réparations et d'entretien.

Libellé	2011	2012	2013	2014
Réparations et entretiens H2	52989,43	52597,64	48227,55	35782,28
Réparations et entretiens H3	36007,29	33618,90	27075,00	26595,46

1.7. Fournisseurs d'énergie. – Intervention du conseiller en énergies- M PUSPOK

Un contrat cadre est engagé avec ELECTRABEL pour une durée de 1 an, renouvelable annuellement.

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

1.7.1.Prix des fournitures.

L'appel d'offre qui a été lancé tient compte de l'ensemble des consommations des immeubles que le bureau de syndic a en gestion et permet une négociation plus serrée avec les fournisseurs et plus précisément pour le poste gaz.

Pour le **poste électricité** la différence constatée n'est pas significative.

Par contre pour le **poste gaz**, cela nous a permis, par rapport à l'exercice 2014 un gain de 11,15%.

Pour l'Héliport 2-3 cela se concrétise, pour une consommation d'hiver froid d'environ 3000 MWH (3.000.000 KWH) soit environ 300.000 M³ un gain de : - 2,96 € sur la molécule soit 3.000 MWH x 2,96 = 8880 € - Total : 8880 + 1885 (tva) = 10.765 € pour le prochain exercice qui prend effet au 01/04/2015

Il faut aussi noté **qu'aucune redevance** n'est appliquée pour le poste gaz, ce qui n'est pas négligeable non plus.

NB : Il va de soi que ce prix fixe ne sera valable que pour 1 an car négocié dans un contrat cadre avec Electrabel et ce prix ne sera pas garanti à l'avenir car dépendant des prix d'approvisionnements et donc du marché ».

1.7.2.Réduire le volume des consommations.

Situation actuelle des installations.

Les installations sont

- -anciennes ??? (= mauvais rendement) ?
- -bien dimensionnées (surconsommation) ? Rapport entre la puissance de la chaudière et les consommations.
- Bien régulées par des sondes extérieures ou l'aquastat de la chaudière ?
- Les installations sont-elles embourbées ?

1.7.3.Rapport DIAGNOSTIC.

La copropriété dispose d'une chaudière à condensation qui date de 2005 et de deux chaudières qui datent de 1973 et qui accusent ainsi 42 ans d'âge.

1.7.4.Solution à envisager à terme.

Remplacer les anciennes chaudières par des chaudières à condensation qui pourrait faire gagner jusqu'à 20 % de gaz par an. Cette installation pourrait être financée par un grand constructeur de chaudières qui se rembourse via les gains réalisés annuellement.

Quelles sont les économies que chaque propriétaire peut envisager.

En chauffage ?

Isoler – double vitrage super isolant

Ne pas chauffer les fenêtres ouvertes mais ventiler son logement et principalement les pièces d'eau

Installer des vannes thermostatiques

En eau

Eviter les pertes d'eau par des chasses d'eau, des robinets ou des vannes non hermétiques

1.7.5.Gestion des installations de chauffage.

La maintenance est assurée par la firme COFELY SERVICES, depuis le 3 mai 1984.

Décompte combustible

	01-06-2012 au 31-5-2013	01-06-2013 au 31-5-2014
Consommation totale	369.250,00	313.724,00

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

Eau chaude sanitaire	80.256,00	78.444,00
Chauffage	288 994,00	235.280,00

1.7.6. Mesures des consommations et répartiteurs de chaleur.

Les relevés et la répartition des consommations se fait par la firme ISTA.

Le syndic recommande de vérifier le relevé exécuté afin d'éviter les erreurs. Les contestations quant aux relevés sont transmises à ISTA.

En cas de changement d'occupants ou de propriétaires, il est souhaitable de faire appel à ISTA.

2. Approbation des comptes et du bilan

Date de prise de fonction du nouveau Syndic- 01/10/2012

AG 21 février 2013

Refus d'intenter une action judiciaire à l'encontre du Syndic antérieur (32 % de votes favorables à intenter une action judiciaire).

Refus de l'approbation des comptes de l'exercice 2011 (37 % des votes en faveur de l'approbation des comptes)

Refus de donner mandat au Syndic pour désigner un auditeur externe pour ce contrôle des comptes (23 % de votes favorables à l'approbation des comptes).

Mandat à donner au syndic pour engager toute action, notamment judiciaire, contre le syndic antérieur pour récupérer le coût de l'encodage comptable. Refus - 32 % des votes.

Décharge au vérificateur aux comptes (43 % de votes favorables à donner décharge aux vérificateurs aux comptes)

Décharge au Syndic antérieur (42 % de votes favorables à donner décharge au Syndic antérieur)

AG 15 mai 2013

Comptes 2011 approuvés.

Comptes 2012 refusés.

AG 19 septembre 2013

Offre d'un commissaire aux comptes, professionnel et non propriétaire - refusée.

Après encodage des pièces, le comptable et le Syndic s'aperçoivent que des montants restent non justifiés par SOGEMI.

Approbation des comptes 2012 refusée – 3.5 % de votes positifs.

AG 09 mai 2014

Approbation des comptes 2013 refusée – 28.2 % de votes positifs.

Approbation des pertes irrécupérables refusée – 33.4% H2 – 18.4 % H3 – 36.4 % HG

2.1. De l'exercice 2012

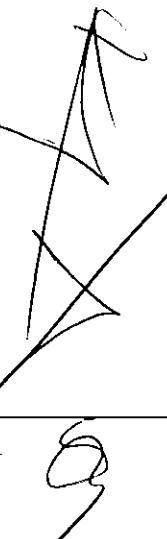
Le Syndic n'a reçu aucune demande ou contestation quant aux comptes.

2.2. De l'exercice 2013.

3. Approbation des comptes et bilans clôturés au 31 décembre 2014, après audition du rapport des commissaires aux comptes.

Explications des factures

DL – dépenses locataires



BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.
SYNDIC DE COPROPRIETES

DL 610- Consommations chauffage et eau DP – dépenses propriétaires.

Comparatif des dépenses.

	2012	2013	2014	BUDGET 2015
Héliport 2	369.751,92	389.569,01	312.082,12	
Budgets votés	340.000,00	360.000	360.000	330.000
Héliport 3	361.436,70	338116,97	314.033,42	
Budgets votés	305.000,00	350.000	350.000	330.000

Le graphique des dépenses est mis à disposition en séance.

Les décomptes ont été distribués le 24 avril 2015.

Nous n'avons pas reçu de contestations quant aux comptes individuels mais bien des demandes d'explications.

Rapport des commissaires aux comptes.

*H3 OCB
H2 Mme NAOME
Garages M. Slama.*

Le contrôle des factures s'est fait régulièrement.

Le contrôle des factures s'est fait également.
Les rapports des commissaires sont lus ou exposés en séance.

Lors de la clôture de l'exercice 2015, certains comptes (compte Hoessen, ancien gérant Sogemi, et créances irrécouvrables) devront faire l'objet de compensation au vu de l'impossibilité de retrouver les justificatifs chez l'ancien syndic

Rapport de l'avocat.

Rapport de l'avocat:

Montants récupérés au 1 mai 2015 : 76.340 €

Procédure de récupération des charges non payées.

En cas de difficultés avérées, le Syndic ou l'avocat peut accorder un plan d'apurement dont les échéances convenues doivent être respectées impérativement.

Lorsque les retards de paiements s'accumulent, les dossiers sont confiés à l'avocat qui adresse et une mise en demeure ; à défaut de paiement, les intérêts de retard sont calculés ainsi que l'application de la clause pénale.

Le mandat a été donné à maître DELIENS en juillet 2014.

Le rapport des dossiers remis entre les mains de l'avocat de la copropriété est joint en annexe.

4. Décharge à donner respectivement aux membres du conseil de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic.

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.
SYNDIC DE COPROPRIETES

EXERCICE 2015

ASCENSEURS

Le gestionnaire actuel.

Les ascenseurs sont entretenus par la firme TECHNILIFT.

Les contrôles et autorisation de remise en service se font par la firme ATK.

Rapport de l'expert DUSSART

La 1^e phase du contrat de l'expert DUSSART a été signée le 02 mars 2013.

La mission comprenait les postes suivants :

- justification des frais réalisés dans le cadre de la modernisation des ascenseurs
- état des lieux des installations en place et étude du bien fondé de l'offre de TECHNILIFT
- étude des différentes options possibles proposées par TECHNILIFT .

Nous avions donné le renon à la reconduction tacite du contrat de 5 ans par TECHNILIFT afin que la propriété puisse retrouver la liberté de choix.

Le contrat de maintenance annuel vient à échéance le 6 janvier 2016.

Dans le cadre de la 1 ère phase de la mise en conformité, le tableau de commande a été remplacé par du matériel ouvert de marque AUTINOR. Des installations électriques ont également été remises en état.

Le groupe de traction d'origine date de la construction du bâtiment.

La deuxième phase de l'étude consiste en :

- la mise en place d'un cahier des charges
- 1 appel d'offres auprès des ascensoristes désignés par la copropriété
- 1 étude comparative des différentes offres reçues
- la mise en place d'un bon de commande conforme au cahier des charges
- la présentation en assemblée
- L'ensemble des prestations pour 1.750 e€.

Une analyse de risques a été engagée le 14-01-2015 suivant la réglementation qui a été complétée par l'arrêté royal du décembre 2014

5. Approbation des travaux obligatoires de mise en conformité avant le 31 décembre 2016.

Travaux de mise en conformité obligatoire.

Le tableau comparatif des offres est joint en annexe.

La mise en conformité est comparable entre les différents intervenants bien que les montants soient forts différents :

Technilift	100900€
Otis	96000€
Thyssen	135000€

Pour le coût lié à l'entretien et au téléphone :

Technilift	12000€/an
Otis	10400€/an
Thyssen	8808€/an

Pour le coût du remplacement des machines :

Technilift	96640€
------------	--------

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.
SYNDIC DE COPROPRIETES

Otis 120000€
Thyssen 134684€
Pour le coût du remplacement des portes du rez :

Technilift 4.200€ par porte en inox
Otis 4.200 par porte inox.
Thyssen non fournis

En conclusion : - Ordre d'intérêt : 1 Otis - 2 Technilift - 3 Thyssen

Remarque complémentaire : Otis a clairement exprimé qu'il s'agissait d'un budget maximum et qu'en fonction de certaines combinaisons de commande une réduction complémentaire pourrait être accordée à la copropriété.

Travaux optionnels - voir tableau joint en annexe.

Choix de la firme et approbation du budget extraordinaire y afférent et du contrat de maintenance qui est à attribuer à la firme qui emporte le marché des travaux de mise en conformité des 6 ascenseurs et pour une dure équivalente à la durée de la garantie.

Le tableau comparatif des offres édité par l'expert est aussi disponible. L'évaluation Evaluation de la charge financière est aussi calculée sur 10 ans.

5.1. L'offre de la firme TECHNILIFT

5.2. L'offre de la firme THYSSEN KRUPP.

5.3. L'offre de la firme OTIS.

L'éclairage des paliers est à charge de la copropriété. La réception des travaux est comprise dans l'offre de base.

BUDGET - HELIPORT II - HELIPORT III- GARAGES	HELI II	HELI III	GARAGE
QUOTITES	45343	44806	9850
ASCENSEURS - Travaux obligatoires de mise en conformité et contrat de maintenance			
Offre de la firme OTIS pour un montant de 101.760 € TVAC et maintenance pour 11.024 € / an	€ 101.760		
Décoration cabines (Otis - 35.616 € TVAC)	€ 35.616		
Portes des rez-de-chaussée (Budget - 34.000 € TVAC)	€ 34.000		
Limiteur de vitesse (Otis - 12.720 € TVAC)	€ 12.720		
Boîtes à boutons pallères (Otis - 20.352 € TVAC)	€ 20.352		
Boîtes à boutons cabine (Otis - 21.200 €)	€ 21.200		
Moteurs et ensemble de traction (Otis - 127.200 € TVAC)			
Investissement par bâtiment	€ 225.648	€ 113.496	€ 112.152
Investissement par quotité		€ 2,50	€ 2,50

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

GARAGES – SECURITE

6. Approbation d'un système de contrôle d'accès.

1.1. Offre ALL ACCESS.

Proposition pour l'installation d'un système de badge, avec têtes de lectures extérieure et intérieure.

Offre pour la fourniture et pose d'un système de lecteurs de badges sur les portes de garage, tant en entrée qu'en sortie.

Nous déconnecterons tous les types de commande d'ouverture existants pour ne laisser que les lecteurs de badges.

Cette offre est faite sur base de contrôle d'accès autonome par porte, donc sans interconnexion des coffrets de commande.

En sortie, ne connaissant pas le type d'ouverture (contacteurs à clef, boucles de sol ou bouton-poussoir), nous mettons en option la pose de potelet.

Nous récupérerons le câblage existant des contacteurs pour câbler les têtes de lecture. ATTENTION: nous supposons que minimum 4 fils sont disponibles au niveau des contacteurs à clef. Dans le cas contraire une offre complémentaire devrait être faite.

L'offre ALL ACCESS s'élève à 6.762 € TVAC

1.2. Offre concurrente.

Mise en concordance du règlement de copropriété.

7. Approbation de la mise en concordance obligatoire du règlement de copropriété.

7.1. Approbation de l'offre de le Bureau ARQUIN, pour un budget de 3.630 € TVAC.

7.2. Approbation de l'offre de NOTIMMEX, pour un budget de 3.267 € TVAC.

MISE EN CONCORDANCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE		45343	44806	9850
Offre de NOTIMMEX, concordance statuts pour un budget de 3.267 € TVAC	€ 3.267	€ 1.481,36	€ 1.463,81	€ 321,80

Le nouveau règlement de copropriété sera soumis à l'approbation de la prochaine assemblée.

Demandes des propriétaires

HELIPORT 2

8. Approbation de l'envoi d'une comptabilité détaillée à chaque propriétaire demandeur lors du décompte annuel.

9. M. VANDOORNE a reçu une indemnité de 100 € par mois lors de sa fonction de président.

Il ne s'agit pas d'une question de personne mais non de fonction. Nous n'avons pas trouvé de décision à ce sujet.

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.
SYNDIC DE COPROPRIETES

- 1.3. Approbation du versement d'une indemnité de 100 € /mois au président du conseil de copropriété.
- 1.4. En cas de refus de l'assemblée, obligation de remboursement des sommes perçues.

HELIPORT 3

10. Comme suite à la modification auprès des services de l'urbanisme de l'affectation du magasin REZ 08:

- 1.5. Approbation par l'assemblée de l'affectation du magasin REZ 08 en logement
- 1.6. Approbation de la diminution des quotités pour le magasin REZ 08 – Unanimité requise.

11. M. DAVIN a reçu une indemnité de 100 € par mois lors de sa fonction de président.

- 1.7. Approbation du versement d'une indemnité de 100 € /mois au président du conseil de copropriété.
- 1.8. En cas de refus de l'assemblée, obligation de remboursement des sommes perçues.

12. Imputation du gaz ménager.

Certains propriétaires ont bénéficié d'une imputation de leur consommation de gaz ménager au prorata temporis de leur présence dans l'appartement, au lieu du forfait convenu, et ce suivant un état de présence établi et remis unilatéralement par M. DAVIN.

Approbation du remboursement de ces avantages perçus indûment.

COMPTABILITE

N° ENTREPRISE : BE 0 462 920 325				
BUDGET - HELIPORT II - HELIPORT III- GARAGES		HELI II	HELI III	GARAGE
	QUOTITES			
		45343	44806	9850
ASCENSEURS - Travaux obligatoires de mise en conformité et contrat de maintenance				
Offre de la firme OTIS pour un montant de 101.760 € TVAC	€ 101.760			
Décoration cabines (Otis - 35.616 € TVAC)	€ 35.616			
Portes des rez-de-chaussée (Budget - 34.000 € TVAC)	€ 34.000			
Limiteur de vitesse (Otis - 12.720 € TVAC)	€ 12.720			
Boîtes à boutons palières (Otis - 20.352 € TVAC)	€ 20.352			
Boîtes à boutons cabine (Otis - 21.200 €)	€ 21.200			
Moteurs et ensemble de traction (Otis - 127.200 € TVAC)				
Investissement par bâtiment	€ 225.648	€ 113.496	€ 112.152	
Investissement par quotité		€ 2,50	€ 2,50	
MISE EN CONCORDANCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE				
Offre de NOTIMMEX, concordance statuts pour un budget de 3.267 € TVAC	€ 3.267	€ 1.481,36	€ 1.463,81	€ 321,80

13. BUDGET. HELIPORT II

13.1. Budget ordinaire – 330.000 €

13.2. Fonds de réserve – fixé en fonction des travaux extraordinaires votés en assemblée.

Voir Budget extra

11

Siège Social : 187/82 rue du Progrès - 1030 Bruxelles

Tél: 02/203.31.74 - Fax: 02/201.45.29 - E-mail : Laurent@immohoessen.be

I.P.I. n°105260

N° ENTREPRISE BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.
SYNDIC DE COPROPRIETES

14. BUDGET. HELIPORT III

1.9. Budget ordinaire – 330.000 €

1.10. Fonds de réserve – fixé en fonction des travaux extraordinaires votés en assemblée.

15. BUDGET. GARAGES.

1.11. Budget ordinaire – 50.000 €

1.12. Fonds de réserve – fixé en fonction des travaux extraordinaires votés en assemblée.

16. Approbation d'un éventuel emprunt, pour les travaux ascenseurs décidés en assemblée.

ELECTIONS STATUTAIRES

Les candidatures doivent parvenir, et par écrit, au Syndic avant le 24 avril 2015.

Le mandat des commissaires aux comptes est annuel.

17. Mandat du Syndic - mêmes conditions.

	2011	2012	2013	2014
Frais administratifs	96272	67.826	39.129	38.611

Services du Syndic.

Madame DELOBBE assure les permanences à la satisfaction des propriétaires et habitants.

HELIPORT II

Nomination des membres du Conseil de copropriété.

M. ALBERTEAU

M. OLTEANU - Confirmation du mandat

Nomination du président du Conseil de Copropriété

M. OLTEANU

M. VANDOORNE

Nomination du (ou des) commissaire(s) aux comptes.

Mme NAOME

HELIPORT III

Nomination des membres du Conseil de copropriété.

Mme BOURLARD - Confirmation du mandat

M. DELANNOY

M MALDRIE

Nomination du président du Conseil de Copropriété

M. DAVIN - Confirmation du mandat

Nomination du (ou des) commissaire(s) aux comptes.

M. SAMYN

GARAGES

Nomination des membres du Conseil de copropriété.

M. SLAMA - Confirmation du mandat

M. VANDOORNE - Confirmation du mandat

Nomination du président du Conseil de Copropriété

Nomination du (ou des) commissaire(s) aux comptes.

M. SLAMA

BUREAU IMMOBILIER Laurent HOESSEN S.P.R.L.
SYNDIC DE COPROPRIETES

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

18. Toutes les commandes de travaux et de fournitures se font exclusivement par le Syndic.
19. **Parking sauvage.** Il est rappelé qu'il est formellement interdit de se garer devant les entrées des immeubles (passage pour les pompiers), ainsi que dans les allées des garages. Mandat à donner au Syndic pour faire évacuer les véhicules en infraction.

PERSPECTIVES

20. Projets.

HELI II	Cave à repeindre
	Dalles à stabiliser
HELI III	Peinture sol des caves
	Cimaise protection des murs
	Porte palière et mur étages

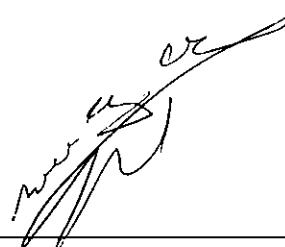
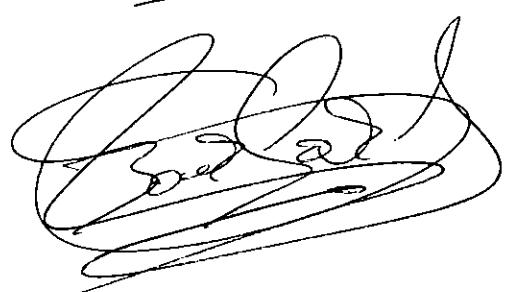
21. Divers et communication des ayants droits, non soumis aux votes.

CLOTURE

22. Signature du procès verbal des résolutions prises par les propriétaires.

Annexe : Tableau comparatif des offres pour la rénovation des ascenseurs.

SEMA M.



13

Siège Social : 187/82 rue du Progrès - 1030 Bruxelles

Tél: 02/203.31.74 - Fax: 02/201.45.29 - E-mail : Laurent@immohoessen.be

I.P.I. n°105260

N° ENTREPRISE BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95