

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 JEUDI 02 JUIN 2016

A. Accueil des propriétaires.

Comme suite à la convocation du 03 mai 2016, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 19 mai 2016 ; cette assemblée n'a pas réuni les quorums 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).

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. COUNET 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 : Mme NAOME M. SCUFLAIRE

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.

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.

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

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)

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

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

Les concierges.

Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales ascenseur.

Maître DELIENS, conseil de la copropriété.

Monsieur VAN HERSTRAETEN – Architecte.

ORDRE DU JOUR:

EXERCICE 2015

1. Rapport de gestion.

Contrats en cours.

Assurance globale de l'immeuble en cours.

Les contrats sont repris, par le courtier MARSCH.

Caméras de surveillance.

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

Les caméras sont en place depuis avant notre entrée en fonction ; elles ont un effet dissuasif.

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.

Cette firme a également fait un traitement contre les fourmis pharaons.

Fournisseurs.

Suite aux exagérations manifestes dans les factures de certains fournisseurs, il a été décidé de ne plus faire appel à eux. Depuis, le nombre de factures de plomberie a fortement diminué.

Etat des frais de réparations et d'entretien.

Libellé	2011	2012	2013	2014	2015
Réparations et entretiens H2	52989,43	52597,64	48227,55	35782,28	24859,84
Réparations et entretiens H3	36007,29	33618,90	27075,00	26595,46	36039,86

Fournisseurs d'énergie.

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

Gestion des installations de chauffage.

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

Mesures des consommations et répartiteurs de chaleur.

Les relevés et la répartition des consommations se fait actuellement 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 recommandé de faire appel à ISTA pour effectuer le relevé intermédiaire.

Nous proposons à vos suffrages le placement de calorimètres et compteurs à radio fréquence. Voir supra.

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.

Activités de conservation et d'entretien - rendu des concierges.

Concierge EL FKIH - engagé le 23/12/2013

Concierge STEINIER – engagé le 10/11/2014

Tâches assumées.

- Nettoyage et entretien des parties communes
- 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

Etat d'avancement des travaux de mise en conformité des ascenseurs – par M. DUSSART.

« Suite aux derniers échanges eus avec Otis il ressort que pour le chantier Héliport +/- 80% du travail a déjà été accompli.

Le déroulement suit son court et est raccord avec le planning prévu.

L'essentiel de ce qui reste à faire porte sur les portes cabines.

Les travaux déjà réalisés sont exécutés de manière correcte, certains ajustements sont toutefois prévus.

Dans le courant de la semaine prochaine, j'aurai une nouvelle réunion technique avec le responsable du chantier, nous examinerons dans les détails les éléments pour lesquels des améliorations devront encore être portées, je vous invite à me faire part des éventuelles remarques des utilisateurs de sorte que je puisse mettre en place les solutions qui conviennent.

J'attire toutefois votre attention sur le problème « cameras », la situation est la suivante :

- Plusieurs cameras sont hors service (c'était déjà le cas avant les travaux)
- Les caméras sont de type analogique (technologie dépassée) et de qualité très moyenne (par rapport aux standards actuels)
- La remise en fonction de ces cameras nécessitera un travail coûteux, et la qualité restera ce qu'elle est aujourd'hui
- Partant de ces éléments, il serait sans doute intéressant d'envisager la possibilité d'installer des caméras autonomes (à enregistrement local). Cela permet de ne pas avoir recours à des câblages compliqués et coûteux, le système a déjà fait ses preuves dans le bâtiment « Tour Nord »

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Respect de la quiétude des habitants.

A force d'insistance et de procédures, nous avons enfin obtenu que Madame MUÑOZ se débarrasse de ses poules...

Hormis quelques difficultés relationnelles pointues, nous constatons un réel progrès dans le respect mutuel des habitants.

2. Approbation des comptes et bilans de l'exercice clôturé au 31 décembre 2015, après audition du rapport des commissaires aux comptes.

Les questions relatives aux comptes de l'exercice écoulé, doivent être posées, par écrit, au minimum 8 jours avant la date de la première séance de l'assemblée générale et ce afin que les réponses puissent être données selon l'objet, soit individuellement soit en assemblée.

Rapport des commissaires aux comptes.

Rapport de l'avocat conseil de la copropriété.

Dossiers en cours – voir rapport en annexe.

Sommes récupérées

« Je vous prie dès lors de noter que les sommes récupérées, par bloc, depuis l'AG de 2015 s'élèvent :

- pour HELIPORT II, à 94.403,72 €
- pour HELIPORT III, à 35.695,79 €

Ces sommes sont uniquement celles qui ont été versées sur mon compte tiers, par les copropriétaires mis en demeure ou poursuivis. Plusieurs paiements sont par ailleurs intervenus suite à mon intervention mais ils ont été effectués, directement sur le compte de la copropriété. Ces paiements qui n'ont pas transité par mon compte tiers doivent s'élever, pour les deux bloc, à un total d'environ 15.000 €.

Les sommes représentent des charges impayées ainsi que le remboursement de frais de justice et le paiement d'indemnités de procédures (indemnités dues par les copropriétaires condamnés et qui sert à payer ou à tout le moins à contribuer aux frais d'avocat de l'ACP qui a obtenu la condamnation des copropriétaires). »

Etat des litiges en cours : Affaire DAVIN - Affaire VANDORNE.

EXERCICE 2016

ESPLANADE ARRIERE & ETANCHEITE DES GARAGES

3. Esplanade – étanchéité de la toiture des garages & aménagement des espaces verts.

Se référer au texte inscrit dans le procès-verbal de l'assemblée de l'an dernier.

4. Approbation du mandat à donner à Maître DELIENS pour entamer la négociation avec la Ville de Bruxelles, concernant la prise en charge des frais de l'esplanade (entretien et/ou rénovation).

Le syndic invite la Ville de Bruxelles à prendre part à une réunion technique qui aura lieu sur place, entre le syndic, l'architecte Van Herstraeten, l'ingénieur Delvaux, Maître DELIENS, et les délégués de la Ville de Bruxelles.

5. Approbation de la mission de l'architecte VAN HERSTRAETEN, pour l'édition d'un cahier de charges et évaluation des coûts.

Etablir un plan d'action, de faisabilité et cahier de charges pour :

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

- Tenter de négocier une répartition des charges entre la ville et la copropriété
- Réaliser un descriptif des lieux et dommages, repérer les endroits critiques et mesurages
- Faire procéder si nécessaire à des sondages de carbonatation de l'état du béton
- Examiner l'étanchéité et décrire les travaux 'étanchéité à engager,
- Décrire les travaux à engager tels que l'enlèvement des terres et dalles, le placement d'une nouvelle étanchéité, la repose des dalles et remise en état des espaces verts.
- Lancer des appels d'offres auprès de différentes firmes pour les travaux à réaliser
- Aménager les espaces verts
- Evaluer le coût de la maintenance future.

TERRASSES

6. Exposé de la situation.

De nombreuses terrasses présentent des phénomènes d'infiltrations, dues notamment à :

- La porosité des joints et des carrelages
- Des joints défectueux entre les terrasses et les portes fenêtres

Pour l'instant, la politique concernant ces terrasses est la suivante :

- Un propriétaire nous prévient que sa terrasse a un problème d'infiltrations
- Le syndic va sur place constater l'étendue du problème
- Les terrasses sont refaites suivant le degré d'urgence par une société agréée, et suivant le degré de risques. Le ciel de terrasse sous une terrasse réparée est également remis en peinture.
- Actuellement, environ 5 terrasses sont refaites chaque année. Cela permet d'englober ces réparations dans le budget annuel, sans charges supplémentaires pour les propriétaires.

D'autre part, nous avons reçu une lettre du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, qui nous informe avoir constaté « un défaut d'entretien qui présente un danger en matière de sécurité publique.

Il nous demande de :

- Faire contrôler et rénover les balcons
- Prévoir une visite de prévention complète du bâtiment par le SIAMU, au vu de l'incendie récent ayant eu lieu au 2^e étage
- De prévoir une suite positive aux remarques générées par la visite du SIAMU

7. Approbation de l'établissement d'un cahier de charge pour la réfection des terrasses.

Il faut noter que :

- Le prix sera meilleur pour une rénovation générale (prix de « gros »)
- Cela permettra une meilleure équité entre les propriétaires.
- Retarder les travaux risque d'induire un coût plus élevé.

Nous vous proposons dans un premier temps de confier l'étude du problème à l'architecte VAN HERSTRAETEN.

Sa mission consiste en :

- Phase 1 – Elaboration d'un dossier administratif – honoraires de 7.150 € HTVA
Métré des travaux détaillé sur les postes suivants (3.900 € HTVA) :
Installations de chantier (protection – accès – évacuations)
Dépose des revêtements liés aux terrasses
Réparation des bétons et aciers
Remplacement des étanchéités
Remise en place de nouveau parachèvement
Descriptif de garde-corps en remplacement de l'existant

Rédaction d'un cahier des charges administratif et technique (annexe au métré des travaux) (3.000 € HTVA)

Présentation du dossier en assemblée (250,00 € HTVA)

X
S
A
G
C

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Ajustement du métré des travaux suivant recommandation du Maître de l'ouvrage après l'assemblée (450 € HTVA)

- Phase 2 - Mission d'appel d'offres auprès de 5 entreprises – honoraires de 2.700 € HTVA
Appels d'offres et visites d'entreprise
Rédaction d'un comparatif des offres
Présentation des offres en assemblée
- Phase 3 - Mission de contrôle des travaux incluant: 6.5 % du montant des travaux
Rédaction du bon de commande
Suivi des travaux et contrôle

Analyse des comptes et décomptes de fin de chantier
Assistance à la réception des travaux

NB : Phase 1 et 2 incluses dans ce poste

STATUTS MIS EN CONCORDANCE

8. Approbation du règlement de copropriété mis en concordance avec les dispositions de la loi de 2010, comme décidé lors de l'assemblée de 2015.

Le règlement de copropriété a été mis en concordance avec les dispositions de la loi.

ASCENSEURS

9. Approbation du renforcement de l'éclairage des paliers pour répondre aux obligations de l'analyse de risques des ascenseurs (50 Lux exigés), par le placement de 56 luminaires LED :

- 9.1. suivant l'offre de la firme FD ELEC-PARLE-AU-PHONE, pour un montant de 6.480 € HTVA.
- 9.2.

	<p>Avantages produits</p> <ul style="list-style-type: none">• Luminaire efficace pour remplacement des lampes fluocompacts• Lumière homogène agréable• Crée une atmosphère intérieure agréable• Diffusion lumineuse large• Design intemporel avec des formats classiques <p>Domaines d'application</p> <ul style="list-style-type: none">• Entrées / couloirs• Zones très fréquentées dans les bâtiments publics• Escaliers <p>Caractéristiques produit</p> <ul style="list-style-type: none">• Disponible avec interrupteur marche/arrêt ou cellule• Détecteur IR de luminosité et de présence• Diffuseur résistant aux UV avec anneau en métal brossé• Matériau du boîtier : tôle d'acier• Température de couleur : 3 000 K• Indice de rendu des couleurs Ra: >80• Classe de protection: I• Résistance aux chocs : IK04• Durée de vie (L70/B50) : jusqu'à 35 000 h
---	--

- 9.3. Suivant l'offre de la firme I.E.A.C., pour un montant de 7.496 € HTVA.

X
S
A
G
P

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

	Toledo Flat Corps en aluminium. Couvercle en matière synthétique en PMMA ne jaunissant pas, opalin mat. Fixation au plafond par système de ressorts. Convertisseur LED externe avec fiche de connexion, câble d'alimentation de 250 mm. Lampe (LED) et convertisseur LED fournis.
--	--

10. Mise en conformité des installations électriques.

Nous avons reçu le rapport de la firme de contrôle ELECTRO TEST, et nous vous faisons part des offres de :

- 10.1. Suivant l'offre de la firme FD ELEC-PARLE-AU-PHONE, pour un montant de 7.200 € HTVA.
- 10.2. Suivant l'offre de la firme I.E.A.C., pour un montant de 9.050 € HTVA.

	FDE ELEC	IEAC
Fourniture des schémas et plans de l'installation des coffrets électriques.	X	X
Placement de pictogrammes au niveau des coffrets électriques.	X	X
Placement de cadenas pour la fermeture à clé des coffrets électriques.	X	X
Revoir la fixation de certains câbles.	X	X
Boite de dérivation à remplacer.	X	
Vérification du bon fonctionnement des blocs de secours		X
Prévoir une isolation pour l'entrée des câbles.	X	X
Fixation correcte des armatures d'éclairage au niveau du plafond.	X	X
Réception des travaux par AIB VINCOTTE.	X	X
Total HTVA	7.200	9.050
Total TVAC	7.632	9.593

INSTALLATIONS de CHAUFFAGE

11. Isolation des conduites montantes de chauffage dans les gaines techniques, par les concierges.

12. Approbation de l'engagement d'un contrat de location de compteurs d'eau chaude/ froide et des calorimètres à radio fréquence et ce pour une durée de 10 ans.

- 12.1. Offre de la firme ISTA
- 12.2. Offre de la firme TECHEM CALORIBEL
- 12.3. Approbation du placement des clapets antiretour sur les conduites d'eau froide et eau chaude.

Situation actuelle.

Les calorimètres à évaporation ne sont plus fabriqués.

Lors du décompte de charges 2015,

- bon nombre de compteurs étaient bloqués et la firme a appliqué des forfaits dans de nombreux appartements...
- 79 appartements étaient inaccessibles et les propriétaires ont été contraints de payer les frais d'un deuxième passage.

La réglementation.

Pour les compteurs d'eau, la réglementation métrologique (AR du 18 février 1977) impose une vérification périodique

- Des compteurs d'eau froide tous les 16 ans
- Des compteurs d'eau chaude tous les 8 ans.

Le projet.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Nous proposons de remplacer l'ensemble des compteurs d'eau mais sans devoir débourser l'investissement. La location inclut les services de relevés, contrôle et décompte annuel ainsi qu'une garantie pièces et main d'œuvre. Si un compteur se bloque pendant la durée du contrat, (10 ans) La firme le replace automatiquement.

Les nouveaux calorimètres et les nouveaux compteurs d'eau seront équipés d'une technologie radio et seront relevés à distance sans que l'habitant doive être présent.

En annexe le tableau comparatif entre les offres ISTA & TECHEM.

13. Recommandation quant au placement des vannes thermostatiques.

Le placement de vannes thermostatiques n'est pas obligatoire pour l'instant mais est intéressant car il génère des économies.

COMPTABILITE

Voir Budget.

14. BUDGET. HELIPORT II

- 14.1. Budget ordinaire –330.000 €
14.2. Fonds de réserve – fixé en fonction des travaux extraordinaires votés en assemblée.

15. BUDGET. HELIPORT III

- 15.1. Budget ordinaire –330.000 €
15.2. Fonds de réserve – fixé en fonction des travaux extraordinaires votés en assemblée.

16. BUDGET. HELIPORT GARAGES

- 16.1. Budget ordinaire –50.000 €
16.2. Fonds de réserve – fixé en fonction des travaux extraordinaires votés en assemblée.

ELECTIONS STATUTAIRES

Les candidatures doivent parvenir, et par écrit, au Syndic avant le 18 mai 2016.
Le mandat des commissaires aux comptes est annuel.

HELIPORT II

17. Commissaire(s) aux comptes.
18. Membre(s) du Conseil de Copropriété.

HELIPORT III

19. Commissaire(s) aux comptes.
20. Membre(s) du Conseil de Copropriété.

HELIPORT GARAGES

21. Commissaire(s) aux comptes.
22. Membre(s) du Conseil de Copropriété.

PERSPECTIVES

23. Projets.
24. Divers et communication des ayants droits, non soumis aux votes.

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

CLOTURE

25. Signature du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires.

En annexe le tableau comparatif entre les offres ISTA & TECHM.

A large handwritten 'X' is drawn across the page. Several signatures are written over and around this 'X'. One signature on the left appears to read 'Hans'. Another large, stylized signature is in the center. To the right, there are two more signatures: one that looks like 'Laurent' and another smaller one below it. The signatures are in black ink on a white background.

X
6