

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 DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE du 8 JUIN 2017

A. Accueil des propriétaires.

Le Syndic accueille les membres de l'assemblée et les félicitent pour leur présence.

Comme suite à la convocation du 9 mai 2017, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 24 mai 2017 cette assemblée n'a pas réuni les quorums requis et un procès-verbal de carence a été édité pour signifier la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient en l'hôtel PRESIDENT, Boulevard du Roi Albert II, 44 à 1000 BRISELLES.

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.

Le Syndic a envoyé à chaque propriétaire une lettre demandant aux propriétaires le mode d'envoi souhaité pour les convocations aux assemblées générales.

Une formule pour demande d'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail est disponible en séance.

Le Syndic rappelle que les frais de convocation à l'assemblée sont à charge de la copropriété et que l'envoi des convocations par mail est gratuit.

L'envoi par mail évite l'envoi par lettre recommandée et est gratuit.

Un site WEB réservé aux propriétaires est en préparation.

Les copropriétaires sont tenus communiquer, et par écrit au Syndic, les modifications de leurs coordonnées ainsi que celles des occupants des appartements et des garages.

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

Les membres du conseil de copropriété sont présentés à l'assemblée.

Madame MAZOUZ- membre du conseil HELIPORT III

Monsieur COUNET- membre du conseil HELIPORT GARAGE

Monsieur OLTEANU- membre du Conseil HELIPORT II.

Les commissaires aux comptes.

Madame NAOME- Commissaire aux comptes HELIPORT II.

Monsieur SLAMA commissaire aux comptes garages

Nous tenons les membres du conseil qui se sont investis et des personnes ressources qui sont disposés à aider la copropriété dont :

- Une dame qui veut créer un comité d'étude pour la rénovation des balcons.
- Un Monsieur qui a une solide expérience et compétences dans le domaine des caméras et des contrôles d'accès pour avoir mené des gros marchés publics.

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

Procurations.

Pour être valable, La procuration doit être signée par le mandant et complétée de la formule manuscrite « bon pour pouvoir ». La copie de la carte d'identité du mandant fait foi.

Le bureau est tenu de respecter les limites légales quant aux procurations.

Extrait de la loi.



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

SYNDIC DE COPROPRIETES

« Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

La liste des présences est dûment signée et certifiée par le bureau.

Fonction du Président de séance qui doit veiller à l'intérêt commun.

- De veiller à la bonne tenue de l'assemblée générale.
- De distribuer la parole
- D'énoncer les points proposés à l'ordre du jour et d'écartier les points qui ne sont pas à l'ordre du jour.
- De soumettre la proposition au vote.

Monsieur COUNET est nommé Président de l'assemblée.

Sont nommés scrutateurs : Mme MAZOUZ et Monsieur CANPOLA

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.

Ils doivent rester disponibles en fin de séance.

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

C. Déroulement de la séance.

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.

Le climat des assemblées générales s'améliore d'année en année et nous espérons que nous échapperons à ces écarts de comportements afin de ne pas dégoûter les propriétaires qui souhaitent le progrès de la copropriété.

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 qui se fera en fin de séance.

D. Explications quant aux votes et calcul des majorités.

Les bulletins de vote sont édités en français et en néerlandais suivant le rôle linguistique des copropriétaires.

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. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.

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

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à 19h10.

F. Invités

Les membres du personnel de service.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

**Les commissaires aux comptes : Madame NAOME et Monsieur SLAMA.
Monsieur DUSSART, expert ascenseur et les représentants de la firme OTIS.
Maître DELIENS, conseil de la copropriété.
Monsieur VAN HERSTRAETEN, architecte.**

ORDRE DU JOUR

L'assemblée ne peut délibérer valablement que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Chaque propriétaire a l'occasion de porter, à tous moments, un point à l'ordre du jour.

Les propositions à inscrire à l'ordre du jour doivent être portées à la connaissance du Syndic avant l'édition de l'assemblée générale et 3 semaines avant la période durant laquelle est organisée l'assemblée **soit durant la deuxième quinzaine de mai.**

Nous avons reçu après l'édition de la convocation originale, la demande de Monsieur ULAS 'un budget pour organiser la fête des voisins. Celle-ci sera portée à la connaissance des propriétaires en fin de séance puisque cette demande est arrivée après l'édition de la convocation originale.

1. Rapport d'activités 2016.

Profil de la copropriété.

Nous avons repris la copropriété qui se trouvait dans un état lamentable par le fait de la hauteur des charges et par un refus systématique de tout investissement.

Les équipements élémentaires dont les extincteurs n'étaient plus vérifiés, les locaux communs étaient dans un état pitoyable, les extincteurs qui n'avaient plus été vérifiés depuis des années. Les retards de paiement des charges n'étaient, pour la plupart, plus réclamés aux propriétaires des garages.

Heureusement, nous pouvons compter sur des propriétaires qui agissent pour le bien général et la valorisation des parties communes.

Quels objectifs ?

Nous voulons :

- Maîtriser les dépenses ordinaires pour dégager des fonds d'investissement,
- Eviter l'augmentation des primes d'assurance et l'indice de sinistralité,
- Assurer un entretien correct de l'immeuble et de ses installations
- Rénover l'immeuble moyennant le meilleur rapport qualité/prix.
- Insuffler un élan de positivisme et susciter plus de participation des propriétaires
 - M. FABRIS
 - Mme FARKAS et autres propriétaires
 - Des candidats pour entrer au conseil et assister à la gestion.
- Développer le bien vivre ensemble et le respect de tout un chacun.
Nous sommes les mandataires de l'assemblée générale et le Syndic de tous les copropriétaires.
Nous vivons dans la capitale européenne qui est multiculturelle et respectueuse de chacune des personnes et ce quelles que soient ses origines, opinions philosophiques ou religieuses. Nous souhaitons non pas les divisions mais la conjugaison des énergies positives.

Quels résultats concrets

Le nettoyage des halls et étages se fait correctement.

Les containers sont vidés et sont nettoyés.

Le local d'accueil des habitants HELI III a été aménagé grâce à l'initiative de Mme MAZOUZ,

Le local pour les vélos a été aménagé et par RACHID pour HELIPORT II

L'entretien des jardins et des espaces verts à l'arrière du bâtiment a été fait récemment par NICOLAY,

Les caves HELIPORT ont été repeintes par RACHID pour HELIPORT II

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Les résultats financiers importent tant aux propriétaires qu'aux locataires.

	HELIPORT II	HELIPORT III	HELIPORT GARAGES
2014	312.082,12 €	314.033,42 €	58.773,44 €
2015	272.777,25 €	330.094,81 €	55.150,67 €
2016	266.813,63 €	304.379,82 €	43.982,15 €
DELTA 2014- 2016	45.269 €	9.654 €	14.791 €

Investissements.

La rénovation des ascenseurs est presque terminée et les réceptions sont attendues.

Gestion- projets prioritaires.

Il n'est pas question d'engager la copropriété dans des projets qui ne tiennent pas la route et de s'en mordre les doigts par après. **L'urgence ne se justifie pas.**

Il n'est pas question pour nous de signer un bon de commande qui ne répond pas aux règles de l'art ou qui apparaissent être ne pas respecter un bon rapport qualité/prix.

• Contrats

Assurance globale de l'immeuble.

Les dossiers sinistres sont gérés par le courtier MARSCH.

Le coût des primes pour l'ensemble de la copropriété est passé de

- 73.562,51 en 2014
- 55 588,27 en 2016.
Delta : 17.974 €

Les franchises sont :

Héllport 2

Franchise dégât des eaux : 991,57 € indexée
À l'heure actuelle, ça donne +/- 1.465,00 €

Franchise autres périls énumérés : 123,94 € à indexer à l'IPC
À l'heure actuelle, ça donne +/- 251,00 €

Héllport 3

Franchise dégât des eaux : 250,00 € indexée
À l'heure actuelle, ça donne +/- 506,00 €

Franchise autres périls énumérés : 123,94 € à indexer à l'IPC
À l'heure actuelle, ça donne +/- 251,00 €

Héllport garages

Franchise tous périls énumérés : 123,94 € à indexer à l'IPC
À l'heure actuelle, ça donne +/- 251,00 €

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.

Fournisseurs d'énergie.

Un contrat cadre est engagé avec ELECTRABEL.

Gestion des installations de chauffage.

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

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Une interruption du fonctionnement de la chaudière a été provoquée en plein hiver par une personne non autorisée.

Seule la firme ENGIE – COFELY est autorisée à intervenir sur les installations de chauffage et ce dans le cadre du contrat de maintenance. Les concierges doivent assurer le chargement de sel dans le bac de l'adoucisseur. Ils ne sont pas habilités à modifier les paramètres des chaudières.

Nous avons donné ordre de porter la T° de l'eau chaude à 60 ° au départ de la chaudière. Par ailleurs, nous avons demandé de vérifier les purgeurs automatiques et de régler les chaudières sur le régime été.

Fournisseurs habilités à intervenir dans les parties communes.

Les commandes doivent se faire par le Syndic.

Déchets	Encombrants	Bruxelles propreté.
Ascenseurs	OTIS	
Chauffagiste	ENGIE COFELY	
Plombier	GRANEL SPRL	
Electricien	F & D ELECTRICITE/ MODUL ELEC	
Parlophonie	OPA SPRL	
Serrurerie	ALAIN SERRURERIE	
Vitrerie	MATKOPEN – ANTOONS	
Eradication nuisibles	APES SPRL	

Mise en conformité des installations électriques.

Les installations électriques des immeubles HELIPORT II et III ont été vérifiées par l'organisme de contrôle ELECTROTEST le 2 février 2016, ce rapport est valable jusqu'en 02 février 2021.

Des travaux de mise en conformité ont été engagés par la firme FD ELEC-PARLE-AUPHONE

Les tableaux électriques en amont de l'interrupteur général ont été contrôlés et sont conformes.

- HELIPORT Il a été faite par AIB VINÇOTTE en date du 10 novembre 2016
- HELIPORT Il a été faite par AIB VINÇOTTE en date du 14 décembre 2016.
- Les installations électriques des garages doivent encore être mises en conformité. Elles pourraient aussi être demandées aussi dans le cadre d'une demande de renouvellement du permis d'environnement des garages.

RENDU DU TRAVAIL DU PERSONNEL DE SERVICE.

Non renouvellement du contrat de Monsieur STENIER.

Monsieur STENIER a été engagé le 10 novembre 2014 et son 2^{ème} contrat à durée déterminée venait à échéance le 10 mai 2017.

Nous n'avons pas reconduit un nouveau contrat et cette décision n'a pas été prise à la légère ni de gaieté de cœur mais basée sur une évaluation des points positifs mais aussi de nos attentes et ce dans la durée et sur l'ensemble des activités qui lui sont dévolues.

Nous avons deux solutions :

Justifier les manquements et salir la réputation.

Ou rester discrets pour éviter de bloquer la carrière professionnelle de M STENIER.

Nous ne souhaitons pas exposer en quoi Monsieur STENIER ne répond plus à nos attentes.

Après les renseignements qui nous ont été demandés, Monsieur STENIER a trouvé un emploi de concierge dans une petite copropriété. Il est engagé pour un contrat à durée déterminée. Nous lui avons permis d'occuper la loge durant 2 mois afin qu'il puisse regagner son nouveau logement, annexe à son nouvel emploi.
Le paiement d'un loyer est à considérer.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Tâches imparties aux deux concierges.

Tâches administratives locales.

Gestion des plaquettes des boîtes aux lettres

Mise à jour de la liste des habitants

Inventaire du matériel et outils de la copropriété.

Déclaration de sinistres.

Entretien de l'esplanade

L'esplanade arrière est désormais entretenue par les concierges des bâtiments

HELIPORT II & III : Il s'agit de tondre les pelouses et de ramasser régulièrement les ordures jetées par certains habitants. Les avaloirs doivent aussi être nettoyés.

Le nettoyage des garages et le nettoyage des avaloirs.

La gestion et le nettoyage des containers.

Engagement de Monsieur NICOLAY et d'une technicienne de surface.

Nous avons engagé :

- Une technicienne de surface à raison de **16 H/semaine**. Elle assure le nettoyage des corridors des étages.
- Monsieur NICOLAY a été engagé à raison de **22 H/semaine** à partir du 5 mai 2017. Il a été choisi parmi les autres candidats pour ses compétences techniques, expérience et personnalité.

Il a comme mission

- D'assurer l'entretien des halls et des dallages devant l'immeuble,
 - De gérer les containers, de les nettoyer et de nettoyer les espaces dévolus aux containers.
 - D'assurer le nettoyage des garages et l'entretien des avaloirs
 - D'assurer l'entretien des espaces verts à l'arrière des bâtiments
 - De réparer les dommages subséquents aux sinistres moyennant l'accord des propriétaires et d'exécuter des travaux d'entretien et des peintures.
- La copropriété ne dispose pas d'outils sauf un karcher, deux 2 pinces et d'une tenaille.

A terme, nous voulons engager Monsieur NICOLAY à plein temps pour assurer la fonction de concierge mais aussi celle de technicien.

Nous allons aussi remettre les clés privées aux propriétaires lors des permanences qui se tiennent chaque mardi entre 15H30 et 16H30. La copropriété ne peut être tenue responsable des clés privées dans l'état actuel.

Concierge EL F'KIH - engagé le 23/12/2013 Contrat à durée indéterminée.

La surveillance des abords et des entrées ne pose pas de problèmes. Les entrées de l'immeuble ne sont plus envahies par des bandes de jeunes désœuvrés.

Le concierge est disponible et se met à l'écoute des habitants, ses interventions sont convaincantes.

Il assure

- Les tâches administratives sur site dont la mise à jour du fichier des locataires et es étiquettes aux sonnettes.
- Le remplacement des cylindres et des poignées de porte.
- L'aménagement du local vélo
- La peinture des allées des caves au sous-sol.
- La repose des dalles instables en devanture de l'immeuble.
- Le nettoyage à l'eau des entrées et ce chaque matin et le nettoyage régulier des étages.
- Le nettoyage des garages un jeudi sur deux.
- La manutention des containers.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

- La taille des haies et l'entretien des jardins, la plantation de fleurs achetés par Mme NAOME.
- La tonte de la pelouse de l'esplanade arrière et le ramassage régulier des ordures jetées par certains habitants
- Le nettoyage des avaloirs et chambres de visite qui non entretenues sont sources d'infiltrations et de dommages.

Monsieur RACHID est au service de tous, a une attitude professionnelle et a ce talent de respecter les habitants et de se faire respecter. Il y a dans ce bâtiment, jamais de problèmes.

- **Projet à engager avec les membres du personnel de service.**

Peinture. Les priorités sont à définir avec les membres du conseil.

- Des halls d'entrée.
- Des escaliers.
- Des entrées des garages.
- Des portes d'ascenseurs -1

Vérification des fixations des plexis.

Les travaux de rénovation des balcons ne seront pas engagés durant l'exercice 2017.

Toutefois, nous demanderons au personnel de service de vérifier la stabilité des plexis et de remonter les joints défectueux.

Problèmes de clés.

A régler.

- **Contrôle des accès aux garages.**

Le Syndic donne la parole à M SLAMA.

Notre volonté, c'est d'assurer plus de sécurité en refusant l'accès aux usagers non habilités.

Le système que propose Monsieur SLAMA présente l'avantage des contrôles d'accès par badge permet évidemment d'annuler l'accès aux personnes qui ne sont plus habilités à occuper un garage.

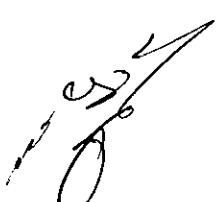
Déterminer quel occupant entre ou sort des garages.

Le projet consiste :

- L'offre d'un système de contrôle des accès présenté par Monsieur SLAMA avait été retenue mais doit être complétée par un logiciel de gestion. Nous avons reçu l'offre actualisée ce
- A placer 6 lecteurs de badges soit 3 aux entrées des garages et 3 aux sorties des dits garages.
- Le système présenté est extensible aux autres portes des garages.
- A remettre 1 badge et une carte à chaque propriétaire et ce au prix coûtant. Un de ces clés électronique peut être remis au locataire moyennant une autorisation écrite du propriétaire.
- A encoder et à neutraliser les badges ou cartes magnétiques des personnes qui n'ont plus l'accès aux garages et ce pour autant que l'information soit donnée par les propriétaires.

La communication se fait entre les lecteurs des clés électroniques.

Le logiciel implique l'achat d'un ordinateur portable. L'offre actualisée s'élève à


L'encodage devra se faire sur les forces du syndic et si possible avec le concours du personnel et/ou des copropriétaires bénévoles.

La livraison de badges avec un n° sérigraphié.

Distribution fin août.

Difficultés à badges à encoder.

Le Système peut être étendu.

1 badge ou carte ouvre une porte et peut être désactivée.

Montage des poteaux et lecteur.

Mise en service

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Coordonnées SALTO – système RFID.

Le nettoyage du garage 242 pose réellement un problème.

Questions :

- Examen de la rentabilité,
- Protocole de communication,
- Type de lecteurs.
- Coût total offre actualisée et logiciel.

Travaux de rénovation et mise en conformité des ascenseurs

Intervention de la Direction de la firme OTIS

Le Président donne la parole à la Direction de la firme OTIS qui est présente et est invitée à faire un rendu des travaux engagés dans le cadre de la rénovation et de la mise en conformité des ascenseurs.

Renforcement de l'éclairage devant les ascenseurs.

Le placement de 56 luminaires LED a été exécuté pour renforcer l'éclairage des paliers devant les ascenseurs et ce pour répondre aux obligations de l'analyse de risques. Les anciens luminaires sont gardés pour les remplacements éventuels.

Téléphonie.

La communication bidirectionnelle avec le service de maintenance et de garde de la firme OTIS est opérationnelle. Il n'est pas acceptable d'appeler abusivement les pompiers dont facturation à la copropriété.

Eclairage en toiture.

La copropriété est tenue d'installer un éclairage en toiture afin d'éviter des accidents aux techniciens intervenant pour des réparations en soirée la nuit ou par brouillard épais.

Nous disposons d'une offre pour un montant de 1.082 €/ HTVA par bâtiment.

Finalisation des travaux.

Il subsiste des problèmes de programmation et d'affichage pour le petit ascenseur sis n° 16.

Bonus accordés par la firme.

Un jeu de bâches de protection des monte-charges a été gracieusement. Le placement des bâches de protection est obligatoire lors des déménagement et transports par le monte-charge.

Contrat de maintenance de type CONFORT.

Au vu des garanties et des délais, nous demandons à la firme de nous accorder 3 mois de gratuité quant au contrat de maintenance.

Réception et Intervention de l'expert M. DUSSART.

Monsieur DUSSART intervient à titre d'expert et a comme mission de contrôler la bonne exécution des travaux mais aussi d'assister aux réceptions afin d'obtenir l'attestation de régularisation qui doit être délivré par l'organisme de contrôle.

Monsieur De Smet et Monsieur Perqué ont noté nos demandes et nous insistons auprès de la firme pour que les installations soient mises parfaitement en état.

Voici le rapport rédigé par l'expert.

Etat des ascenseurs lors de notre prise de fonction.

Ma mission a démarré en 2013.

TECHNILIFT

A cette époque, c'est TECHNILIFT qui faisait l'entretien et ATK le contrôle SECT.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Une partie importante des installations avait déjà été modernisée par TECHNILIFT. Il fallait donc faire la mise en conformité en tentant de récupérer ce qui pouvait l'être afin de minimiser les coûts. Il a fallu tout revérifier et faire un inventaire complet de la situation.

Les moteurs

Pendant cette phase, j'ai profité de l'existence d'un rapport SECT pour insister sur la conformité des moteurs existants. Ce n'était pas gagné d'avance, car les caractéristiques techniques étaient très « limites », et le remplacement des moteurs aurait généré un surcoût de 25000€ par appareil.

Il est clair qu'un jour ou l'autre il faudra y passer, mais pour l'instant ce n'est pas encore nécessaire.

Contrat.

Ensuite, j'ai assaini la situation sur un point de vue contractuel. Le problème, c'est qu'une partie du financement de la première phase de modernisation qui avait été faite par TECHNILIFT était influencée par l'index, ce qui générait des pertes importantes pour la copropriété. Ce point a été résolu par la négociation avec TECHNILIFT.

Appel d'offres

Ensuite nous sommes rentrés dans la phase de l'appel d'offres, et là TECHNILIFT, Thyssen et Otis ont répondu.

Après de fortes négociations, l'analyse a démontré que l'offre la plus intéressante provenait de Otis.

Le marché a donc été orienté en fonction.

Obligation de mettre en conformité.

Les accidents avec des ascenseurs peuvent avoir de graves conséquences, et c'est la raison pour laquelle il est essentiel d'évaluer les problèmes de sécurité éventuels pour les utilisateurs et le personnel d'entretien, et d'effectuer les adaptations nécessaires. Les ascenseurs mis en service entre le 1er avril 1984 et le 30 juin 1999 devaient être modernisés avant le 31 décembre 2016. C'est pourquoi le SPF Economie a lancé une campagne de contrôle afin de vérifier si le propriétaire ou le gestionnaire avaient fait exécuter les travaux de modernisation nécessaires.

Les travaux sont quasi terminés.

Les travaux sont techniquement terminés, mais les attestations de conformité doivent encore être produites par OTIS.

La sécurité, important ?

La Belgique compte environ 90.000 ascenseurs et 2.500 nouveaux sont installés chaque année. Les ascenseurs sont le moyen de transport le plus utilisé au monde et également le plus sûr. Selon des estimations, notre pays enregistre plus ou moins 80 accidents par an avec un ascenseur.

En cas d'accident, si une copropriété n'a pas fait le nécessaire pour la mise en conformité de son ascenseur, les assurances peuvent se retourner contre la copropriété qui devient civilement responsable.

Le nombre de pannes, réduit ?

Les travaux ont permis un embellissement et une fiabilisation importante des appareils. Le taux de pannes a commencé à se réduire et se réduira encore. Nous sommes dans une phase où les appareils font leurs maladies de jeunesse. D'ici quelque temps, nous entrerons dans une phase normale où, pour ce type d'appareils, il y a entre 2 et 4 pannes par an et par appareil.

Attention, le soin apporté à l'utilisation est également très important, « qui veut aller loin ménage sa monture... »

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

Ce qui reste à faire :

Pour l'instant je suis déçu par OTIS.

Je voudrais voir le nombre de pannes diminuer plus rapidement, et surtout avoir une réponse plus rapide en cas de nécessité.

Il y a également plusieurs soucis pour avoir des informations par rapport à des éléments qui doivent encore être parachevés.

Voulant améliorer la situation, j'ai organisé une réunion avec le management d'Otis dans les bureaux du syndic. Cette réunion aura lieu le 21/4.

Réponses encore attendues :

Quid de la seconde réception du SECT ?

Quid du placement des câbles pour alimentation des caméras ?

Quid des demandes de justification sur les dépassements importants de timing de dépannages (demande faite le 21/01) ?

Quid de la reprogrammation du petit ascenseur au n° 16

Eric Dussart

a. Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété a été mis en concordance avec les dispositions de la loi de 2010 et ce durant l'exercice 2015. Le texte a été approuvé en assemblée du 2 juin 2016. Le texte est disponible à la demande mais pourrait être relu par une commission.

L'acte de base n'est pas modifié. Les quotités et clés de répartition restent inchangés ; aussi le texte adapté ne doit pas, jusqu'à nouvel ordre, être enregistré ni authentifié par un acte notarié.

Nous sommes dans l'attente d'instructions plus précises de la part de l'IPI quant aux démarches futures à engager

2. Approbation des comptes et bilans de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016, après audition du rapport des commissaires aux comptes.

Liste des dépenses.

La liste des dépenses et comparatifs avec les exercices précédents indique une nouvelle diminution des dépenses.

Le rapport des commissaires aux comptes est joint aux présentes.

Bilan.

Le bilan inclus les factures prélevées au fonds de réserve.

Rapport de l'avocat conseil de la copropriété.

Le rapport de l'avocat quant aux arriérés de charges est remis à la demande. Ce rapport indique les dossiers qui ont été remis entre les mains de l'avocat pour cause de défaut de paiement des charges.

Les retards de paiement des charges s'élèvent au 31 décembre 2016

- Pour HELIPORT II à 73.876,89 €
- Pour HELIPORT III à 60.654,52 €
- Pour les garages à 27.960,30 €

Le rapport de l'avocat est joint en annexe.

La moitié des dossiers se fait sans procédure.

La moitié avec procédure, saisie sur loyers, frais de saisie immobilière.

Frais d'avocat – La partie succombante paie des frais de justice.

Les frais d'huissier sont aussi remboursés.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

**En un an, 19 dossiers ouverts et clôturés
La copropriété n'est pas un créancier privilégié.**

Etat des frais de réparations et d'entretien en DL 10

Libellé	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Réparations et entretiens H2	52989,43	52597,64	48227,55	35782,28	24859,84	27.693,14
Réparations et entretiens H3	36007,29	33618,90	27075,00	26595,46	36039,86	44.757,62

• Approbation de la levée des transcriptions hypothécaires sans objet.

Main levée – Demande de l'avocat appelé à récupérer les charges non payées.

« Il est fréquent qu'une saisie immobilière soit entamée à la requête de la copropriété et qu'elle soit abandonnée suite au remboursement de sa dette, par le saisi, avant que son bien ne soit vendu. Dans une telle hypothèse, les copropriétaires donnent un mandat général au syndic d'accorder, si nécessaire, la mainlevée de la première saisie ainsi interrompue (qui empêche la transcription d'une nouvelle saisie)

Soit dans l'intérêt de la copropriété (qui devrait pratiquer une nouvelle saisie car une nouvelle dette existe)

Soit dans l'intérêt d'un autre créancier. »

3. Etat des litiges en cours.

Affaire VAN DOORNE.

Le Juge de Paix du 6^{ème} canton de Bruxelles a rendu un jugement motivé.

La copropriété n'a pas obtenu le remboursement de l'indemnité de 100 €/mois versée, pendant 5 ans, à Monsieur VANDOORNE, aux motifs :

- -que le paiement de cette indemnité était traçable et qu'elle n'aurait pas dû échapper aux copropriétaires,
- -que les devoirs accomplis du fait de ses mandats, par Mr VANDOORNE, valait défraiemment,
- -qu'il n'y a pas eu détournement.

C'est l'assemblée qui décide s'il y a lieu d'interjeter appel. Ce point ne peut être soumis qu'à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

L'indemnité aurait dû être votés en assemblée.

Affaire DAVIN.

Nous sommes d'avis de prendre la même attitude quant à l'affaire DAVIN.

GARAGES

4. Approbation du mandat à donner au conseil et au Syndic pour assurer la réparation locale et des infiltrations dans les garages.

a. Réparation des béton et étanchéité au contour de l'amorce de la descente d'eau.

Comme suite aux infiltrations, nous avons commandé les travaux de réparation d'un point d'évacuation d'eau de type avaloirs. Ce travail a été confié à l'entreprise METROPOLE.

Cette intervention ponctuelle nous permettra de vérifier :

- La composition de la toiture, et l'ampleur du sinistre en profondeur
- L'état réel de l'étanchéité en place, quoique vu l'âge de la toiture et l'importance d'infiltration constatée, les travaux d'ensemble sont à programmer.

Les bétons au contour des avaloirs sont fortement dégradés par la corrosion des armatures qu'il contient. Les armatures rouillées se sont dilatées, ont provoqué des fissures et ont provoqué des chutes de morceaux de béton.

Les paries malsaines sont décapées et reconstituées à l'aide d'un mortier hydraulique et les armatures corrodées seront traitées avec un inhibiteur de rouille. L'amorce sera remplacée.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Aucune garantie ne peut être donnée vu qu'il s'agit d'une réparation ponctuelle de l'étanchéité.
Le coût des travaux est de 1.700 € HTVA.

Si le résultat de l'intervention Métropole est positif, on freine considérablement la corrosion gangétique des aciers.

b. Esplanade – étanchéité de la toiture des garages.

La mission de l'architecte pour l'édition d'un cahier de charges et évaluation des coûts n'a pas obtenu la majorité absolue lors de la dernière assemblée. (50 %)

Il s'agissait d'établir un plan d'action, de faisabilité et un descriptif des lieux, des dommages par sondages pour établir un cahier de charges.

Les travaux de manutention des terres et de renouvellement des étanchéités est conséquent.

RESPONSABILITE ?

Il semble caduc de faire valoir que la maintenance des dalles sur plots ou que sa vétusté soit à la cause des infiltrations. C'est tout simplement un vieillissement des étanchéités et des avaloirs.

c. Réflexions.

Il importe de savoir

-quelle est la « responsabilité » de l'état de la dalle sur l'état de l'étanchéité (la contribution du coup, de la Ville dans le coût de la réfection de l'étanchéité)

-les travaux de la dalle sont-ils techniquement concevables indépendamment des travaux de réfection de l'étanchéité (de la réponse à cette question dépendra toute la suite) ?

Aménagement des espaces verts et Contrat de Rénovation Urbaine.

Cet important projet a comme objectif de rénover et de revitaliser les quartiers bordant le canal.

Il s'agit de créer des espaces à fonctions mixtes dont des bâtiments publics tels que crèches et écoles mais aussi des espaces réservés aux entreprises.

En ce qui nous concerne, nous escomptons être englobés dans le projet d'aménagement des zones vertes qui se veulent être non fragmentés. L'objectif est bien de créer un espace vert plus ouvert, plus agréable et toutefois sécurisé.

Les budgets ont été votés et doivent être affectés suivant les projets et les 5 zones.

Madame FARKAS et d'autres propriétaires habitant dans les immeubles du site HELIPORT ont assisté à une présentation du projet d'exploitation des bâtiments CITROEN.

En bas à gauche : 
Suivant l'évolution du dossier, nous reprendrons contact avec les instances régionales et de la ville de Bruxelles pour négocier un consensus afin que les espaces verts soient réaménagés et entretenus par la ville.

Avant fin juin, faire des propositions à la commune.

5. Approbation des démarches pour introduire une demande de permis d'environnement pour l'exploitation des garages et installations en place.

En bas à droite : 
Nous ne sommes pas sollicités pour l'instant par les autorités publiques pour une demande renouvellement du permis d'environnement.

Toutefois, si une telle demande devait se faire, nous avons demandé une offre pour engager les démarches pour introduire cette demande.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Nous avons bien envoyé nombre d'éléments à cet égard mais nous n'avons pas reçu l'offre demandée.

Le permis d'environnement OBLIGATOIRE pour les garages mais surtout les dégagements vers les issues de secours.

Nous pourrions être accusés en cas de sinistre, d'un manque de prévoyance et d'une infraction quant au permis d'environnement.

Le permis d'environnement est obligatoire en cas d'exploitation d'une des installations reprises sur 1 des 2 listes ci-dessous :

- Ordonnance du Gouvernement du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A (Moniteur belge 5 août 1999)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 1C, 2 et 3 (Moniteur belge 7 août 1999)
- Environ 200 installations sont soumises à permis d'environnement. Par exemple : les citerne de mazout, les parkings, les ateliers pour le travail du bois, les boucheries, le traitement des métaux, les imprimeries, les car-wash, les cabines à haute tension, ... Cf. listes des installations classées.

Rubrique	Sous-rubrique	Dénomination	Classe
68	B	Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques	1B
224		Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules ou remorques.	1A

6. Ratification de la situation de fait des garages peinture aménagés en garage box et ce sous réserve des implications administratives.

Plusieurs emplacements appelés garages peinture ont été aménagés en box et ce sans que la copropriété ait pris attitude ou décisions à cet égard.

Il n'entre pas dans les compétences du Syndic de donner autorisations ou non.

7. Approbation de l'autorisation d'aménager les garages peinture en garage box pour autant que l'espace privatif n'empêche pas sur les parties communes et que les voisins accordent l'autorisation écrite de ces aménagements.

Il importe au conseil de définir les conditions de réalisation de ces travaux dont le signalement et autorisations des autorités publiques, des voisins mais aussi de la copropriété.

A titre exemplatif, ces travaux ne peuvent être engagés sans remise d'un cahier de charges dont plans, localisation, descriptif des matériaux et travaux, autorisation des voisins et de la copropriété quant aux implications quant aux installations (électriques) et parties communes. (Accès Avaloirs, égouts, descente d'eau, débordement du volet du garage)

Aspects à examiner/

- Avantages – sécurisation
Implications cadastrales et architecturale
Risques : possibilité réelle- aspect...
Quotités pas de changement 25 quotités.
Valorisation.

PROJETS - ECLAIRAGE des GARAGES.

Monsieur COUNET propose de se pencher sur un nouvel éclairage plus intense et de faible consommation. Ces luminaires pourraient être de type LED et être dotés de détecteurs de présence ; ils devraient aussi être étanches et inviolables

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Outre l'éclairage, les travaux suivants doivent être engagés.

Placement de différentiels.

L'armoire de distribution devrait être fermée.

Certains habitants usent et abusent de l'électricité des communs (outils, frigo...) mais encore abusent quant à la destination es garages (Atelier de carrosserie)

Le conseil s'interroge quant aux processus à mettre en place pour limiter les consommations privées. (Limitation ampérage.)

Les circuits des allées communes et des garages sont indépendants.

L'installation d'un compteur séparé permettrait de mieux préciser les consommations.

Une étude technique et budgétaire devrait être faite.

HELIPORT II & III

BALCONS

8. Exposé de la situation et du cahier de charges par l'architecte. Evaluation des coûts.

Constitution d'un comité d'étude de la rénovation des balcons suivant la proposition de Mme FARKAS.

La mission de l'architecte a été approuvée à 75,8 % des votes.

La mission est amplement décrite dans le procès-verbal de l'AG 2016.

Le métré, cahier de charges et les offres des firmes sont disponibles.

Rapport de la visite de l'architecte et résultats de l'analyse des carottages faits le 4-11-2016.

La visite était rassurante sur les fixations des bandeaux, c'est une corrosion non pas des aciers, mais plutôt une réaction chimique de certains éléments dans la composition des agrégats de la rive, sans risque, mais visuellement inesthétique.

Un appel d'offre a été lancé auprès d 7 entreprises dont les firmes suivantes -METROPOLE, RENODECOR et VIMAR.

La programmation et le financement des travaux doivent être établis et l'étude proposée vient bien à point pour une assemblée générale future.

MOYENS DE PREVENTION & DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE.

• Dispositifs de prévention et de lutte contre l'incendie.


Nous accordons la plus grande importance à la sécurité incendie dont les moyens de prévention et de lutte contre l'incendie.

Les sorties de secours et évacuations doivent être dégagées, contrôlées et ce tant par les balcons que par la toiture.

Les extincteurs et les dévidoirs ont été vérifiés.

Le compartimentage retient aussi notre attention et nous avons acheté pour essai un ferme porte hydraulique à 99.99 € et un ferme porte commun à 59,99 €

Les blocs de secours défectueux ont été remplacés.

Dont 30 blocs défectueux dans les garages

Dont 19 blocs défectueux dans le bâtiment HELIPORT II.

Dont 47 Blocs défectueux dans le bâtiment HELIPORT III

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Comme demandé par la ville de BRUXELLES, nous sommes tenus de faire examiner les installations par le SIAMU. Le Syndic, par l'architecte, a introduit la demande et envoyé plusieurs rappels. L'assistance de l'architecte est nécessaire pour négocier les travaux à engager.

La sécurité dans les garages doit être également être assurée et les aspects suivants doivent être examinés : évacuation, destination spécifique, entreposage des containers, éléments entreposés qui aggravent les risques, ventilation.

9. Approbation de la mise en état de fonctionnement des exutoires de fumées, moteur et commande à placer au rez-de-chaussée, pour un montant de 5.618 € TVAC par bâtiment.

2Cette offre apparaît onéreuse suivant l'avis d'un propriétaire avisé.
Nous proposons de requérir une offre concurrente et de donner mandat au conseil pour décider.

CAMERAS

10. Approbation de l'achat et placement d'un enregistreur hybride pour reconnaissance des prises de vue des caméras analogiques et IP.

Les caméras sont de type analogique (technologie dépassée) et de qualité très moyenne (par rapport aux standards actuels). La qualité des images des caméras analogiques placées bien avant notre entrée en fonction sont très faibles. Il est souvent difficile de reconnaître les visages des personnes et ce en cas de d'infraction, d'effractions et d'agressions.

2 solutions se présentent :

Remplacer toutes les caméras analogiques par des caméras I.P qui sont de meilleure qualité avec une gestion software et un enregistrement adaptés

Remplacer progressivement les caméras analogiques par des caméras IP et faire l'achat d'un module qui nous permet de lire à la fois le signal des caméras analogiques et celui des caméras IPI.

Le coût de l'enregistreur DVR Hybride 16 caméras 1Tb - est de 961 € TVA et placement compris.

2. Approbation du mandat à donner au Syndic moyennant l'accord du conseil de copropriété pour procéder au remplacement progressif des caméras défaillantes par des caméras IP et ce HELIPORT garages.

Le prix d'une caméra DOME IP Onvif IR 2.8 -12mm 1.3 MP :1 et de 326 € HTVA placement compris + réglage par caméras : 122 € HTVA

Nous disposons de deux offres de GREEN LIGHT SECURITY.

L'offre 138014 pour le remplacement de 4 caméras à HELIPORT III.

Pour un montant de 4.395,07 € HTVA

L'offre 138012 pour le remplacement de 5 caméras à HELIPORT II.

Pour un montant de 5.445,32 € HTVA.

COMPTEURS et de CALORIMETRES à RADIO FREQUENCE.

3. Suivant les nouvelles offres des firmes ISTA et TECHEM, approbation, pour un contrat de location pour une durée de 10 ans, de compteurs d'eau chaude/ froide et des calorimètres à radio fréquence

13.1 Suivant l'offre de la firme ISTA

13.2.Suivant l'offre de la firme TECHEM.

L'assemblée générale de l'an dernier a marqué avec une majorité confortable de 91 % l'accord pour l'installation de compteurs et de calorimètres à radiofréquence.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Vous savez que les calorimètres à évaporation actuels manquent de précision et d'autre part les relevés impliquent la présence des habitants. Nombre d'habitants sont absents et impliquent un deuxième et troisième passage. A défaut d'accès, des forfaits sont appliqués. Le nombre d'anomalies est aussi élevé

Toutefois, nous avons été étonnés d'apprendre que certaines entités disposaient de tarifs plus favorables que ceux présentés lors de la dernière assemblée. Subséquemment, le Syndic a négocié des prix nettement plus avantageux et ce dans le cadre d'une location pour une durée de 10 ans.

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.

L'option location évite aux propriétaires de devoir pourvoir à un investissement.

Le projet comprend le remplacement des compteurs d'eau, des vannes défaillantes et le placement d'anti-retour sur les conduites d'eau chaude et d'eau froide.

Les derniers relevés ont été faits par ISTA le 13 octobre 2016.

Offres ISTA.

Les prix suivant l'offre de location annuelle de la firme ISTA de 2016 présentait les prix suivants :

Pour les calorimètres 5,05 € HTVA/pièce

Pour les compteurs 11.36 € HTVA/pièce.

Les prix suivant L'offre de location de la firme ISTA de 4 mai 2017 présente les prix suivants :

Pour les calorimètres 4,65 € HTVA/pièce

Pour les compteurs 8 € HTVA/pièce.

Les services compris.

La fourniture et le placement des répartiteurs et des compteurs d'eau

Le relevé et un contrôle annuel du bon fonctionnement,

Le décompte annuel et l'envoi des documents par e-mail

La garantie de dix ans sur le matériel, placement compris

L'accès au portail WEB

Offres TECHEM.

Les prix suivant l'offre de location annuelle de la firme TECHEM de 2016 présentait les prix suivants :

Pour les calorimètres 5,80 € HTVA/pièce

Pour les compteurs

EFS 11,50 € HTVA/pièce

ECS 13,30 € HTVA/pièce.

Les prix suivant l'offre de location de la firme TECHEM du 3 avril 2017 présente les prix suivants :

Pour les calorimètres 4,65 € HTVA/pièce

Pour les compteurs 11 € HTVA/pièce.

DEMANDE INDIVIDUELLE- LOCATION à COURT TERME

11. Comme suite à la nouvelle réglementation pour les locations à court terme, Approbation du droit d'exercer une activité d'exploitation touristique en l'appartement D09 en la copropriété avenue de l'Héliport 10 à 1000 Bruxelles.

- La réglementation d'une telle activité figure dans l'ordonnance de la région du 8 mai 2014 et dans l'arrêté du gouvernement de la région de BRUXELLES-CAPITALE du 24 mars 2016

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

- La définition légale qui semble coller à l'hypothèse d'un "airbnb" au sein de l'immeuble est: "7° hébergement chez l'habitant : tout établissement disposant d'une ou de plusieurs chambres ou espaces séparés et aménagés à cet effet, qui font partie de l'habitation personnelle et habituelle de l'exploitant ou de ses annexes attenantes;" lorsque ce logement est loué à un touriste, qui se définit comme: "toute personne qui, dans le cadre de ses activités privées ou professionnelles, séjourne au moins une nuit dans un milieu autre que son environnement habituel sans y établir sa résidence et pour une durée limitée à 90 jours;"
- L'exploitant de ce type d'établissement doit faire une déclaration préalable (au début de l'activité d'hébergement) aux autorités régionales
- Il existe en outre une série de conditions que doit respecter l'exploitant"
- En annexe à sa déclaration préalable au début de son activité, l'exploitant doit effectivement joindre un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.
- Pour les airbnb qui étaient déjà exploités avant l'entrée en vigueur de cette réglementation (soit le 24 avril 2016), un régime transitoire est prévu (mais l'accord de l'AG des copropriétaires reste requis)

COMPTABILITE

Le Syndic ne peut engager des travaux sans disposer des fonds pour honorer les factures y afférentes.

12. BUDGET. HELIPORT II

12.1. Budget ordinaire – 300.000 €
Les dépenses en 2016 ont été de 266.813,63 €

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

13. BUDGET. HELIPORT III

13.1. Budget ordinaire – 300.000 €
Les dépenses en 2016 ont été de 304.379,82 €

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

14. BUDGET. HELIPORT GARAGES

14.1. Budget ordinaire – 48.000 €
Les dépenses en 2016 ont été de 43.082,15 €

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

ELECTIONS STATUTAIRES.

Le mandat des commissaires aux comptes est annuel.

Les membres du conseil nommés pour 3 ans poursuivent leur mission.

Les nouveaux candidats maintiennent leur candidature ?

Les nouveaux candidats sont invités à se présenter et à présenter leurs projets et attentes.

Nombre de réunions du Conseil : réunion trimestrielle

Il y a lieu de se référer aux statuts quant aux missions des commissaires aux comptes et des membres du conseil.

Ressources des propriétaires.

Outre les candidats qui se présentent à vos suffrages, nous remercions les personnes qui se proposent de nous apporter une aide technique ou autre dans la gestion de la copropriété.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

- 15. Monsieur SCHULPEN se propose d'assurer, à titre bénévole, la vérification de l'ensemble de la comptabilité de l'association, soit des 3 ensembles HELIPORT II, III et garages.**

Monsieur Schulpen exerce la mission de commissaire aux comptes de l'immeuble HELIPORT 1.

Afin d'éviter de devoir faire appel à ces auditeurs externes, il a les compétences avérées en comptabilités et se propose, en tant que propriétaire, d'assurer la vérification des comptabilités des 3 bâtiments. Il peut aussi être de très bon conseil quant à l'éventualité d'emprunts à engager.

Les immeubles HELIPORT 1- 2, 3 et garages ont une proximité et une similitude d'intérêts quant aux projets d'aménagement des futurs espaces verts dans le cadre du contrat de rénovation urbaine.

Madame NAOME a assuré avec brio la fonction de commissaire aux comptes pour HELIPORT II.

Les comptes du bâtiment HELIPORT III ont été vérifiés par le bureau comptable externe. Monsieur Colas se propose à la fonction de commissaire aux comptes pour le bâtiment HELIPORT III.

Les comptes des garages ont été vérifiés par Monsieur SLAMA.

HEIPORT II, III et GARAGES.

- 16. Monsieur SCHULPEN - Commissaire(s) aux comptes. Mandat annuel.**

HELIPORT II.

- 17. Commissaire(s) aux comptes. Mandat annuel.**

Madame NAOME.

- 18. Membre(s) du Conseil de Copropriété.**

Monsieur OLTEANU. Nommé pour 3 ans

HELIPORT III

- 19. Commissaire(s) aux comptes. Mandat annuel.**

Monsieur COLAS- nouveau candidat.

- 20. Membre(s) du Conseil de Copropriété.**

Madame BOURLARD. Nouvelle candidature.

Madame MAZOUZ. Nommé pour 3 ans.

Madame JABIRI. Nouvelle candidate

Madame KULA- Validité de la candidature signée par le fils non propriétaire et ce sans mandat ?

HELIPORT GARAGES

- 21. Commissaire(s) aux comptes.**

Monsieur SLAMA Mandat annuel.

- 22. Membre(s) du Conseil de Copropriété.**

Monsieur COUNET Nommé pour 3 ans.

Mandat du Syndic

23. Reconduction du mandat du Syndic

23.1. Pour un mandat de 2 ans moyennant une augmentation de nos honoraires de 3%

23.2. Pour un mandat de 3 ans sans augmentation de nos honoraires.

Chaque propriétaire souhaite payer le moins de charges possibles et nous nous attachons à rechercher le meilleur qualité/prix et chasser encore les retards de charges.

Nos services aux habitants.

Nous tenons des permanences chaque semaine et le plus souvent avec 2 partenaires.

Nos assistants.

Nous avons engagé de nouveaux membres du personnel et nous exigeons que le travail soit correctement exécuté.

Nous avons un concierge de grande qualité, c'est Monsieur RACHID El F'KI et nous tablons sur la nouvelle équipe en place pour le service à donner aux habitants de HELIPORT III.

Nos compétences.

Nous avons fait nos preuves dans nombre de grandes copropriétés où nous avons gagné pas à pas la confiance des propriétaires. Nous gérons

- La copropriété HELIPORT I
- La copropriété NORD
- La Copropriété SOCRATE & PLATON

Honoraires.

Nos honoraires sont en dessous de la moyenne des prix usuels.

Durée du mandat.

Nous demandons un mandat de 3 ans à l'instar des mandats des membres du conseil afin de pouvoir poursuivre la récupération des impayés et la mise en œuvre des projets.

Notre mandat.

Nous avons été nommés le 4 septembre 2012, nous étions les seuls candidats et nous avons repris la gestion de votre copropriété après la démission du Syndic en place.

Notre mission e trouve décrite dans notre contrat de Syndic.

Nous gagnons progressivement la confiance des propriétaires et nous voulons poursuivre notre mission avec vous.

Nous ne sommes pas parfaits mais nous sommes motivés et nous obtenons des résultats.

DIVERS

La fête des voisins.

Madame KULA demande d'approuver un budget de 750 € pour l'organisation de la fête des voisins.

Une avance de 400 € a été remis à Monsieur ULAS pour l'organisation de la fête des voisins, fête qui n'a pas eu lieu.

Monsieur ULAS a proposé d'organiser une fête des voisins, ce qui est une bonne initiative pour créer une dynamique positive en la copropriété et pour engendrer des relations sociales de convivialité.

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

Nous demandons toutefois qu'un responsable légal soit désigné, et que les autorisations officielles soient accordées, qu'une assurance soit engagée et qu'un budget soit voté. Qui avance les fonds prend une large part des responsabilités.

24. Communication des ayants droits, non soumis aux votes.

Le Syndic n'a reçu aucune demande des ayants droits.

CLOTURE

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 22H20H

En annexe le rapport de Maître DELIENS.

