

Bruxelles, le 27/03/2013

**COMPTE RENDU D'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
ACP RESIDENCE D'UNANT II  
RUE DE GENEVE 117-119 & AV. H. DUNANT 1 A 1140 BRUXELLES  
DU 27 MARS 2013 A 19 HEURES 00**

La réunion se tient dans la salle BREUGHEL (EPIPHANIE), Rue de Genève 470B à 1030 Bruxelles.  
La Liste des présences est annexée à l'original du présent procès-verbal.  
La séance est ouverte à 19H30.

**1. VALIDITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

81 Copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 145 totalisant 23.490 / 39.985 èmes à l'ouverture de la séance. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts.

**2. NOMINATION D'UN PRESIDENT DE SEANCE ET DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE**  
**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

La loi précise que l'Assemblée Générale Statutaire doit être présidée par un copropriétaire.  
Mme HENNECKER ainsi que Mr DELINCEE se portent candidats. Certains propriétaires demandent de procéder au vote écrit.

<b>Vote:</b>	Est élue à la fonction de Président(e) Mme HENNECKER, 6.825 quotités sur 22.930 quotités soit l'unanimité.
Votes pour :	16.105 quotités
Votes contre :	6.825 quotités
Abstentions & votes nuls :	560 quotités

Le Syndic, représenté par Mme DE KEMPENEER V., gestionnaire, sprl IMMO HEES, propose aux copropriétaires d'assurer la fonction de secrétaire de l'Assemblée Générale Statutaire.

<b>Vote:</b>	Est élue à la fonction de Secrétaire Madame DE KEMPENEER, 23.490 quotités sur 23.490 quotités soit l'unanimité.
--------------	---

**3. CHANGEMENTS AU SEIN DE LA SPRL IMMO HEES**

Mr LAMBERT relate les changements au sein de la sprl IMMO HEES, dont le nom commercial est devenu Agence Belge de Syndic, soit en abrégé A.B.S. et expose la nouvelle structure de la société.  
Mr LAMBERT répond aux questions posées.

**4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Mme HENNECKER procède à la lecture du rapport du Conseil de Copropriété, lequel est joint au présent procès-verbal.

Mr LAMBERT use de son droit de réponse et informe l'Assemblée Générale que, dans un tel contexte et au vu du climat qui existe, il ne peut poursuivre en toute sérénité son mandat de syndic.



Bruxelles, le 27/03/2013

## 5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A la suite de la démission des Commissaires aux Comptes élues par l'AG de 2012, Mmes KAPLAN et VERHAEGHE), les comptes ont été contrôlés par le bureau DEBROUX & Associés, (Experts Comptables et Conseils fiscaux).

Mme HENNECKER procède à la lecture du rapport du bureau DEBROUX, lequel est joint au présent procès-verbal.

La plupart des remarques ont été levées, notamment concernant le remboursement des doubles paiements aux fournisseurs. Les autres régularisations demandées ont, pour la plupart, été effectuées. Au terme de sa vérification, le bureau DEBROUX confirme l'exactitude des comptes au 31/12/2012.

## 6. ETAT DES PROCEDURES EN COURS

Les dossiers en cours en 2012 ont, pour la plupart, été clôturés par le paiement des arriérés.

A ce jour, une seule procédure en justice pour recouvrement de charges subsiste (dossier ET TEHAMY). Le dossier en est à l'état de saisie immobilière conservatoire.

La procédure habituelle de recouvrement des charges continue à être appliquée pour les copropriétaires défaillants.

## 7. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRETES AU 31/12/2012

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

Les comptes ont été contrôlés par le bureau DEBROUX, qui confirme l'exactitude de ceux-ci.

Mme HENNECKER demande que copie de l'échange de courriel avec Mme WAGENAIRE, de la sprl ABS – Immo HEES, du 20/03/2013, soit joint au présent PV.

Un débat s'engage quant à la mauvaise situation financière de la copropriété, à savoir, le niveau trop faible du Fonds de Roulement, les prélèvements effectués sur le Fonds de Réserve sans décision de l'AG, qui semblaient être coutumiers par le passé, pour palier aux problèmes de liquidités. Il est répondu aux questions posées en séance par les copropriétaires.

**Vote:** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur l'approbation des comptes arrêtés au 31.12.12 et du bilan arrêté à la même date :

Votes pour : 5.760 quotités sur 17.960 quotités présentes au moment du vote

Votes Contre : 12.200 quotités sur 17.960 quotités

Votes nuls/Absentions : 5.530 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise n'étant pas atteinte, les comptes et le bilan ne sont pas approuvés.

## 8. COUPURE DE CHAUFFAGE EN ETE (OCCUPANTS DE LA COLONNE I)

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

Ce point a été porté à l'ordre du jour à la demande d'une copropriétaire de la colonne I.

**Vote:** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur la coupure de l'installation de chauffage en été :

Votes pour : 7.015 quotités sur 19.320 quotités présentes au moment du vote

Votes Contre : 12.215 quotités sur 19.320 quotités

Votes nuls/Absentions : 4.260 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise n'étant pas atteinte, la proposition est rejetée.

## 9. TRAVAUX A REALISER ET LEUR FINANCEMENT :

**MAJORITE REQUISE : 75 %**

### 9.1. Remplacement des châssis conciergerie

Le budget annoncé lors de l'AG de 2012 était de 6.000 €. Ces travaux ont été refusés en 2012. D'autres sociétés ont été consultées.

Offre WILLIAMS (sans remplacement des volets) : 4.334 € TVAC (avec ristourne\* 25 %) ou 6.045 € TVAC  
Offre ECORENOVATION : 4.012 € TVAC (sans les volets) et 5.814 € TVAC (avec les volets)

IMMO HEES SPRL/BVBA Avenue Louise, 379/20 - 1050 Bruxelles

Tél 02/280.17.38 - Fax 02/230.29.65 - [info@abs-syndic.be](mailto:info@abs-syndic.be) - [www.abs-syndic.be](http://www.abs-syndic.be)

IPI : 102.742 - Fortis AG : 990.89.557

VOTRE IMMEUBLE, NOTRE OBJECTIF AU QUOTIDIEN - UW GEBOUW, ONZE DAGELIJKE ZORG



Bruxelles, le 27/03/2013

Offre COINTELPRO : **5.294 € TVAC** (sans les volets) et **7.503 € TVAC**  
Offre BELISOL : Offre non reçue

**Vote:** L'Assemblée Générale vote l'exécution des travaux de remplacement des châssis avec volets pour un budget total maximum de 7.503 € et de les financer via le Fonds de Réserve.  
Votes pour : 20.115 quotités sur 21.315 quotités présentes au moment du vote  
Votes Contre : 1.200 quotités sur 21.315 quotités  
Votes nuls/Absentions : 2.175 quotités sur 23.490 quotités  
La majorité requise étant atteinte, les travaux sont acceptés à 93 %.

#### **9.2. Tuyauterie Eau Froide & Eau Chaude Cuisines colonne F – Inaccessibilité des Compteurs**

Certains compteurs d'eau à radiofréquence n'ont pu être placés par TECHEM CALORIBEL lors du remplacement des compteurs pour un problème d'accès. Les raisons précises n'ont pas encore été communiquées.

Mme HENNECKER suggère de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale.

**Vote:** L'Assemblée Générale vote sur le report de ce point à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale, 23.490 quotités sur 23.490, soit l'unanimité.

#### **9.3. Changement tapis halls ascenseurs & Rénovation des sols des halls d'entrée (cristallisation)**

Mme HENNECKER rappelle que ces travaux sont abordés en AG depuis plusieurs années. Elle informe que le montant des indemnités emménagements/déménagements versées au Fonds de Réserve s'élève à +/- 36.479 €.

Le budget annoncé lors de l'AG de 2012 était 15.420 € TVAC, Ces travaux ont été refusés.

- de 10.236 € pour la cristallisation des 3 halls (avec enlèvement des tapis)
- de 5.184 € pour le remplacement des tapis.

Deux sociétés ont été consultées par le syndic. D'autres pourraient encore l'être si l'AG le souhaite.

Offre COINTELPRO	10.273 € TVAC pour l'ensemble des travaux
Offre ECORENOVATION	Offre à suivre sous peu

**Vote:** L'Assemblée Générale vote l'exécution des travaux de remplacement des tapis dans les 3 halls ascenseurs (sur toute la largeur du couloir) et la cristallisation des 3 halls d'entrée, pour un budget total de 12.500 € HTVA, et de financer ces travaux via le Fonds de Réserve.  
L'Assemblée Générale vote sur la constitution d'un Comité « Choix Couleur & Choix Entreprise » (Mme LAURAND, Mme KRAL, Mme DIDDEREN, Mme D. KINT, Mme HENNECKER)  
Votes pour : 15.855 quotités sur 22.420 quotités présentes au moment du vote  
Votes Contre : 6.565 quotités sur 22.420 quotités  
Votes nuls/Absentions : 1.070 quotités sur 23.490 quotités  
La majorité requise n'étant pas atteinte, les travaux sont refusés.

#### **9.4. Remise en peinture des halls d'entrée**

Offre COINTELPRO	5.486 € TVAC
Offre ECORENOVATION	9.495 € TVAC

**Vote:** L'Assemblée Générale vote l'exécution des travaux de remise en peinture des halls d'entrée Rez-de-chaussée (halls boîtes-aux-lettres et halls ascenseur) pour un budget maximum de 5.500 € TVAC et de financer ces travaux via le Fonds de Réserve.  
Votes pour : 18.290 quotités sur 22.550 quotités présentes au moment du vote  
Votes Contre : 4.260 quotités sur 22.550 quotités  
Votes nuls/Absentions : 940 quotités sur 23.490 quotités  
La majorité requise étant atteinte, les travaux sont acceptés à 81 %.

#### **9.5. Placement de crochets à vélos dans les 3 caves (« vélos »)**

Ce point a été porté à l'ordre du jour à la demande d'une copropriétaire. Le Syndic rappelle que dans le cadre dossier du permis d'environnement, la question du nombre d'emplacements de vélos est définie par les prescriptions de l'IBGE.

Bruxelles, le 27/03/2013

**Vote:** L'Assemblée Générale vote sur le report de ce point à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale, 23.490 quotités sur 23.490, soit l'unanimité.

## 10. TRAVAUX A ENVISAGER – PRÉSENTATION & OPPORTUNITE

### 10.1. Mise en conformité Local Chaufferie (Arrêté chauffage 2010) et/ou modernisation Chaufferie

Toutes les installations d'une puissance nominale supérieure à 20 kW, fonctionnant avec un combustible liquide ou gazeux et chauffant l'eau comme fluide caloporteur intermédiaire, sont soumises à l'Arrêté Gouvernemental de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/06/2010, dont l'objectif est e.a. la diminution des gaz à effet de serre).

Celui-ci prévoit les obligations suivantes :

- ⊕ **Réception de l'installation de chauffage** (après l'installation d'une chaudière, après remplacement du brûleur et du corps de chauffe, le déplacement d'une chaudière (ici, type 2 : par un Conseiller chauffage PEB))
- ⊕ **Contrôle périodique des chaudières** (tous les ans pour chaudière au mazout et tous les 3 ans pour chaudière au gaz), par un professionnel agréé (par un technicien chauffage agréé)
- ⊕ **Diagnostic du système de chauffage** est à faire établir par un professionnel agréé (ici, type 2 : par un Conseiller chauffage PEB) pour toute chaudière de puissance supérieure à 20 kW ayant atteint l'âge de 15 ans (évaluation des performances énergétiques, informations quant au respect des exigences applicables en fonction du type du système de chauffage, détermination du surdimensionnement éventuel, conseil sur le remplacement ou autre modifications possible du système, son utilisation, sur les solutions alternatives).

Un audit général de l'immeuble a déjà été réalisé, comprenant la chaufferie.

Le bureau ENESTA est agréé Conseiller Chauffage PEB, dès lors le contenu de l'audit répond à la demande de diagnostic imposée par cet Arrêté Gouvernemental.

#### Modernisation :

Pour mémoire, l'AG de 2012 a refusé le principe de ces travaux.

Offre actualisée de la société TEM le renouvellement complet de la chaufferie (chaudières gaz à condensation) : 187.337,50 € TVAC.

### 10.2. Revêtement de sol terrasses 117-119 Avant (étanchéité/carrelages)

Ce point est un point d'information. Les terrasses en façade ont déjà fait l'objet de travaux d'étanchéité par le passé. Cependant, des problèmes se manifestent déjà au niveau de certains appartements.

### 10.3. Panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité des communs

Suivant l'audit réalisé, la valorisation de ces travaux est de 90.000 €, avec un retour sur investissement de 4 ans.

## 11. SITUATION DU FONDS DE ROULEMENT & DU FONDS DE RÉSERVE / EXPLICATIONS / DECISIONS A PRENDRE

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

Le Syndic informe que :

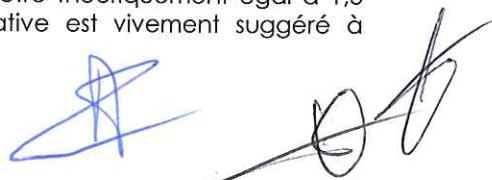
- a. Au 31/12/2012, le Fonds de Roulement s'élevait à 13.336,67 €
- b. Au 31/12/2012, le Fonds de Réserve s'élevait à 251.255,54 €

Le syndic informe que le Fonds de Roulement est insuffisant. Il devrait être théoriquement égal à 1,5 trimestre de charges, soit +/- 125.000 €. Une augmentation significative est vivement suggérée à l'Assemblée.

Le budget de fonctionnement en 2012 était de :

- a. 338.050 € en charges ordinaires (56.000 €/trimestre).
- b. 140.000 € en Appels de Fonds de Réserve (35.000 €/trimestre)

Le syndic informe également que le budget des charges ordinaires est largement sous-évalué depuis au moins l'année 2009. Le tableau évolutif des charges ordinaires depuis 2009 est joint au présent PV.





Bruxelles, le 27/03/2013

**Vote:** L'Assemblée Générale vote sur  
Le budget annuel 2013 de 346.500 €, soit 97.000 €/Trimestre  
L'alimentation annuelle du Fonds de Réserve de 10.000 € /Trimestre  
L'augmentation du Fonds de Roulement à 75.000 € à concurrence de 10.000 € /Trimestre  
Votes pour : 20.350 quotités sur 20.675 quotités présentes au moment du vote  
Votes Contre : 325 quotités sur 20.675 quotités  
Votes nuls/Absentions : 2.815 quotités sur 23.490 quotités  
La majorité requise étant atteinte, la proposition est approuvée à 98 %.

## 12. ETAT DES CONTRATS EN COURS LIANT LA COPROPRIETE

L'ACP est lié contracatuellement avec :

IMMO HEES	ATK
TECHEM CALORIBEL	RAAS
ANIMAL PEST CONTROL	ELECTRABEL
TEM	IBDE
AXA BANQUE	VIPER
VIVIUM	KONE
AG INSURANCE	ACERTA
EURODYNAMICS	Mme PINTO
BELGACOM	

## 13. FIXATION DU MONTANT A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

La loi de 2010 impose à l'Assemblée Générale de définir le montant à partir duquel le syndic est obligé de mettre les fournisseurs en concurrence.

**Vote :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le plafond maximum au-delà duquel le syndic a l'obligation de mettre les fournisseurs en concurrence : 3.000 € (sans cahier de charges), approuvé à l'unanimité des copropriétaires encore présents ou représentés en séance.

## 14. LOI DE 2010 SUR LA COPROPRIETE - MISE EN CONCORDANCE DES STATUTS - DESIGNATION D'UN NOTAIRE

Le Syndic rappelle que la mise en conformité de l'acte de base (Statut de la Résidence) doit être faite pour le 01.09.2013. Le syndic fait part des évaluations d'honoraires établies pour des immeubles similaires (+/- 2.500 à 3.500 €).

Après discussion, l'Assemblée Générale décide de voter sur le report de ce point à l'ordre du jour de l'Assemblé Générale Statutaire 2014.

**Vote :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le report de ce point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Statutaire de 2014.  
Votes pour : 18.370 quotités sur 19.890 quotités présentes au moment du vote  
Votes Contre : 1.520 quotités sur 19.890 quotités  
Votes nuls/Absentions : 3.600 quotités sur 23.490 quotités  
Ce point sera est donc reporté.

## 15. DECHARGE & QUITUS AU SYNDIC

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le quitus et la décharge à donner au syndic :  
Votes pour : 13.775 quotités sur 21.070 quotités présentes au moment du vote  
Votes Contre : 7.295 quotités sur 21.070 quotités  
Votes nuls/Absentions : 2.420 quotités sur 23.490 quotités  
La majorité requise étant atteinte, décharge est donnée à 65 %.



Bruxelles, le 27/03/2013

**16. DECHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIETE**

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le quitus et la décharge à donner aux membres du Conseil de Copropriété:

Votes pour :	15.760 quotités sur 20.060 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre :	4.300 quotités sur 20.060 quotités
Votes nuls/Absentions :	3.430 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise étant atteinte, décharge est donnée à 78 %.

**17. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le quitus et la décharge à donner aux Commissaires aux Comptes (bureau DEBROUX):

Votes pour :	15.070 quotités sur 16.965 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre :	1.895 quotités sur 16.965 quotités
Votes nuls/Absentions :	6.525 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise étant atteinte, décharge est donnée à 89 %.

**18. RECONDUCTION EVENTUELLE DU MANDAT DU SYNDIC OU NOMINATION EVENTUELLE D'UN NOUVEAU SYNDIC**

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

Mme HENNECKER rappelle à l'Assemblée que Mr LAMBERT a consenti à une gratuité d'honoraires d'un trimestre pour compenser les carences constatées dans le cadre de la gestion précédente.

Mme VERHAEGHE prend la parole et informe l'Assemblée Générale que la société IGB dans laquelle elle travaille a été approchée par Mr TYTECA en 2013 pour une éventuelle association et l'apport de bâtiments qu'il gérait au sein de la sprl Immo HEES.

**Vote :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur la reconduction du mandat de ABS - Immo HEES sprl :

Votes pour :	14.700 quotités sur 19.500 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre :	4.800 quotités sur 19.500 quotités
Votes nuls/Absentions :	3.990 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise étant atteinte, le mandat du syndic est reconduit à 75 %.

**19. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

Mme HENNECKER, Mr ZAUWEN et Mr TRAN ne représentent plus leur candidature.  
Appel aux candidats est fait en séance.  
Aucun candidat n'est volontaire pour assumer ces fonctions.

**20. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES OU D'UN CONTROLEUR EXTERIEUR A DEFAUT DE CANDIDAT(S)**

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

Appel aux candidats est fait en séance. Aucun copropriétaire ne se porte volontaire.  
Le bureau DEBROUX est donc proposé pour poursuivre sa mission.

**Vote :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur la nomination du bureau DEBROUX comme Commissaire(s) aux Comptes extérieur Comptes:

Votes pour :	14.965 quotités sur 17.705 quotités présentes au moment du vote
Votes Contre :	2.740 quotités sur 17.705 quotités
Votes nuls/Absentions :	5.785 quotités sur 23.490 quotités

La majorité requise étant atteinte, le mandat du Bureau DEBROUX est reconduit à 84 %.



Bruxelles, le 27/03/2013

**21. PERIODE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE A FIXER**  
**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

L'Assemblée Générale Statutaire décide de fixer la prochaine durant : la 2<sup>e</sup> quinzaine de mars.

**22. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCES-VERBAL**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 28/03/2013 à **01H25**.  
Le procès-verbal est lu et signé par les copropriétaires encore présents.

\*\*\*

Aucune remarque de la part des copropriétaires présents ou représentés n'a été faite en fin de réunion sauf celles reprises ci-après, à savoir : **AUCUNE**

Hormis les éventuelles remarques ci-avant, le PV de la présente Assemblée Générale Statutaire a été approuvé sans remarque.

Etant donné que le présent PV a été signé par toutes les personnes encore présentes et/ou représentées, ce PV de réunion a valeur de lettre recommandée.

Toutes les décisions prises en réunion et actées dans ce PV sont opposables à tiers.

\*\*\*

Pour l'Association des Copropriétaires

**VIRGINIE DE KEMPENEER – ABS – IMMO HEES Sprl**  
Gestionnaire Senior  
[Virginie.dekempeneer@abs-syndic.be](mailto:Virginie.dekempeneer@abs-syndic.be)

**NOEL LOUIS LAMBERT – ABS – IMMO HEES Sprl**  
Gérant de la sprl IMMO HEES  
[Noel.lambert@abs-syndic.be](mailto:Noel.lambert@abs-syndic.be)

Le Président de l'Association des Copropriétaires

Les Copropriétaires