

Bruxelles le 13 mars 2012

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES
de la Résidence DUNANT II – Rue de Genève, 117 – 119 / Avenue Henri Dunant, 1 - 1140
Bruxelles
du 13 mars 2012**

Liste des présences : celle-ci est annexée à l'original du présent procès-verbal.

Olivier HEES aurait voulu présenter Mr Cédric TYTECA, son filleul, qui travaille avec lui depuis plus de 6 ans et qui va l'aider dans la gestion de l'immeuble mais qui est absent pour cause de maladie. D'autre part, il remercie Martine FIERENS de la société HEES IMMO (vente/location/gestion privative) qui a bien voulu l'accompagner pour l'aider dans la tenue de l'assemblée générale.

D'autre part, Olivier HEES souhaite mettre fin à certaines rumeurs qui ont été émises par une copropriétaire : la Sprl IMMO HEES n'a pas été vendue et Mr HEES est depuis le 1^{er} novembre 2010 (soit depuis 16 mois) associé à Mr Noel Louis LAMBERT, Ingénieur Architecte qui a acheté une partie des parts de la Sprl IMMO HEES. Le fils de Mr LAMBERT travaille également comme gestionnaire chez IMMO HEES et poursuit ses études d'agent immobilier.

1. Validité de l'assemblée générale

L'assemblée est valablement constituée étant donné que 90 propriétaires sont présents ou représentés totalisant ensemble 27.205 / 39.885 ème.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée générale ainsi que de 2 scrutateurs.

Mr DEBROUX et Mr TRAN sont nommés scrutateurs à l'unanimité des voix.

Mme HENNECKER est nommée Présidente de l'Assemblée générale et Mr HEES secrétaire et ce à l'unanimité des voix.

3. Rapport du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et état des procédures en cours

Le rapport du conseil de copropriété est joint au présent procès-verbal ;

Mr DELINCE remercie Mme HENNECKER pour avoir collationné les plaintes suite travaux VIMAR. Il est intervenu régulièrement pour des questions techniques. Il signale que la concertation entre les membres s'effiloche. Il regrette l'insistance pour remplacement chaudière et audit énergétique. Il trouve que le syndic s'est quelque peu essouffé par rapport à la société VIMAR, intervention portée de garage, règlement travaux terrasses rez de chaussée.

Il signale que la ventilation des frais entre vendeurs et acquéreur n'est pas claire et que l'accueil chez IMMO HEES n'est pas toujours agréable.

L'intervention de Mr DELINCE est personnelle.

Mme KAPLAN lit le rapport du commissaire aux comptes. Ce document est joint au présent procès-verbal.

Mr DELINCE lit le rapport de Mme VERHAEGHE.

Le syndic précise qu'un membre du conseil de copropriété peut également être commissaire aux comptes.

A ce niveau là, il y a discordance et un manque de collaboration entre les vérificateurs. Le syndic regrette que Mme VERHAEGHE n'ait pas effectué des contrôles trimestriels ce qui aurait permis des éventuels rectificatifs. Si les remarques émises sur le compte chauffage sont fondées, cela ne changera pas grand-chose (certains auront plus à payer et d'autres moins), le syndic propose que le rectificatif soit effectué lors du prochain décompte annuel car comme Mme VERHAEGHE a remis ses remarques très tard, il n'était techniquement plus possible de demander à CALORIBEL de refaire totalement le décompte et de l'envoyer dans un délai raisonnable avant l'assemblée générale.

Mme HENNECKER a aidé Mme KAPLAN car il n'y avait pas d'appui de Mme VERHAEGHE.

Le syndic remercie le conseil de copropriété et les commissaires aux comptes pour leurs actions efficaces et leur collaboration.

Au niveau des procédures, le syndic fait part à l'Assemblée Générale d'un courrier de Maître de HEMPTINNE, Conseil de l'ACP. Ce courrier est joint au présent procès-verbal. Il précise néanmoins que le nombre de procédures a fortement diminué et dernièrement encore une importante procédure s'est vue se terminer par le paiement et la récupération de 14.095,10€.
Mr DELINCE fait des commentaires sur le rapport de Mme VERHAEGHE

4. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31-12-2011 et décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

A une majorité des voix (19400 pour et 6930 contre) l'assemblée générale approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31-12-2011 et donne décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes. (22620 pour et 4010 contre)

5. Mandat du syndic, du conseil de copropriété et des commissaires aux comptes

Le mandat de la sprl IMMO HEES comme syndic de l'immeuble est reconduit à une majorité des voix. (23515 pour et 3735 contre)

Les membres du conseil de copropriété sont élus à une majorité des voix : il s'agit de Mrs ZAUWEN (19470 pour et 6830 contre), TRAN (19390 pour et 6285 contre) et Mme HENNECKER. (23955 pour et 2510 contre)

Les commissaires aux comptes sont élus à une majorité des voix : il s'agit de Madame KAPLAN (23770 pour et 2550 contre) et Madame VERHAEGHE. (16717 pour et 7405 contre)

6. Travaux à envisager pour 2012 :

« Le syndic signale que pour tous ces travaux, étant donné qu'ils ne sont pas – à ce stade – indispensables et urgents – le quorum des ¾ des voix des présents ou représentés est nécessaire. Attention : les abstentions ou votes blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité »

-remplacement des conduits d'arrivée et évacuation d'eau – budget : en ce qui concerne ce poste, le syndic précise qu'un seul devis a été demandé afin d'avoir une « première estimation de prix » ceci afin de voir si l'assemblée générale marquerait un « accord de principe » sur l'exécution de ces travaux – auquel cas au-moins 3 offres devront être obtenues ou si d'office ces travaux sont refusés, auquel cas il est inutile de faire travailler les gens pour rien. Le montant à prévoir par colonne prévoyant alimentation eau froide, alimentation eau chaude et décharges est de 20.087,00€ TVA comprise/colonne. Il y aurait 15 colonnes ce qui ferait un budget de 300.000€. C'est une estimation. Le principe de ces travaux est refusé (14045 pour et 12025 contre)

-remplacement installation de chauffage – budget : même principe que pour le poste précédent. 1 seule offre de la société TEM qui propose 2 chaudières VIESSMANN à condensation avec divers accessoires pour un budget de 186.501,75€ TVA comprise. Le principe de ces travaux est refusé (11980 pour et 14255 contre)

-remplacement des revêtements de sol (tapis) des halls rez de chaussée – budget et type : plusieurs devis ont été obtenus et il est proposé pour les 3

halls à rue d'enlever les tapis existants, décapage de la colle et cristallisation des pavements pour un montant total de 10.236,60€ TVA comprise (société SENOFANTE la seule sur 5 ayant été consultées). Pour les seconds halls ascenseurs enlèvement tapis et fourniture + pose tapis en dalles 50x50 LIBRA LINE pour 5.183,40€ TVA comprise soit un montant totale de chantier de 15.420,00€.

Le principe de ces travaux est refusé (16410 pour et 9650 contre)

-double vitrage loge concierge – budget : 4 devis demandés PVC blancs 4 pièces (cuisine, salon, 2 chambres) pour un budget de 6.000€. Voir firme RAPOSO, firme LIMBOURG CHASSIS et CHASSIS DIFFUSION.

Le principe de ces travaux est refusé (15440 pour et 11360 contre)

-loyers parkings : Mme VERHAEGHE estime que les 3 loyers des parkings jours (Mmes HENNECKER, MAFFEI et LORAND) soit 20€/mois est insuffisant et a demandé de mettre ce point à l'ordre du jour. Proposition 25 ou 30€.

18640 oui et 7570 contre – loyer futur 30€

7. Fonds de réserve – situation financière immeuble – décisions à prendre pour l'année 2012 – budgets – envisager un prêt collectif

Au 31-12-2011 le fonds de réserve immeuble est de 96.222,38€ (attention il reste encore environ 10.000€ à payer à la société VIMAR) et qui est alimenté pour l'instant à raison de 35.000€/trimestre

(1^{er} trimestre 2012 déjà appelé). Par contre les provisions appelées en dépenses courantes sont de 224.000€/an et 56.000€ ont déjà été appelés pour le 1^{er} trimestre 2012.

Le syndic propose de faire des appels de fonds classiques identiques à l'année 2011 ce qui est accepté à une majorité des voix 25.255. et fonds de réserve majorité de 24965 voix

D'autre part, il est éventuellement proposé à l'assemblée générale de contracter un prêt pour l'ensemble de l'immeuble pour le budget de l'ensemble des travaux envisagés. En cas d'accord de principe une assemblée générale extraordinaire devra se tenir pour décider du choix des entreprises et du montant total à emprunter.

Dès lors prêt refusé : votent contre 22870 et 4225 pour.

8. Règlement d'ordre intérieur – amendes à prévoir lors des déménagements et emménagements – lors de la mauvaise utilisation porte de garages et astreintes lors de l'utilisation des garages comme ateliers et dépôts

Une nouvelle mouture du règlement d'ordre intérieur a été éditée par les membres du conseil de copropriété, qu'ils en soient remerciés. Cette mouture est jointe au présent procès-verbal.

Indemnité déménagement/emménagement : proposition 75€/mouvement

Indemnité déménagement/emménagement lorsque l'ascenseur est utilisé : proposition 250€

Indemnités mauvaise utilisation porte de garage : proposition 500€

Astreinte lors de l'utilisation des garages comme ateliers et dépôts à titre commercial : proposition 250 €/mois d'infraction accepté à l'unanimité des voix.

9. Rapport des contrats existants pour l'ACP

Le syndic signale que les contrats existants pour l'ACP sont : IMMO HEES, TECHEM, ANIMAL PEST CONTROL, TEM, AXA BANQUE, VIVIUM, AG INSURANCE, RAAS, ELECTRABEL, IBDE, VIPER, KONE, PINTO, ACERTA,

10. Concordance de l'acte de base avec la nouvelle loi sur la copropriété – report 2013

Théoriquement cette mise en concordance devait être effectuée pour le 1^{er} septembre 2011 mais il y a déjà un report pour septembre 2013. Le syndic propose dès lors que ce point soit discuté lors de la prochaine assemblée générale, ce qui est accepté à l'unanimité des voix.

11. Informations diverses

- fixation période prochaine assemblée générale : il est proposé que la prochaine assemblée générale se tienne entre le 15 février et le 15 mars 2013; proposition acceptée à l'unanimité des voix.

- passages entre terrasses doivent rester libre = sécurité : c'est un rappel à RESPECTER.

Responsabilité en cas d'accident ou incendie !!!!!

- plan installation ligne de terre : est joint au présent procès-verbal

- l'audit énergétique a été réalisé et rapport reçu il y a peu ; il comporte une centaine de pages.

Lorsqu'il aura été lu, un résumé sera fait et envoyé aux copropriétaires ultérieurement.

- l'avocat Maître Luc WIARD a été interrogé sur l'interprétation de l'acte de base. Son rapport est joint au présent procès-verbal. Il avait été décidé de se rallier à son interprétation ; dès lors, les correctifs comptables nécessaires seront effectués lors du prochain décompte annuel.

12. Lecture et signature du procès-verbal

Le procès-verbal est lu et signé par les Copropriétaires encore présents.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 22H00'.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


Le Président de l'Assemblée


Pour l'association des copropriétaires
Sprl IMMO HEES
Olivier HEES


Quelques copropriétaires