

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – RESIDENCE NORD

187 rue du PROGRES & 4 rue GAUCHERET à 1030 BRUXELLES
N° BCE : 0818.132.543

PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Du 13 NOVEMBRE 2014

A. Accueil des propriétaires.

Comme suite à la convocation du 10 octobre 2014, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'**assemblée le 28 octobre 2014** ; cette assemblée n'a pas réuni le double quorum requis et un procès verbal de carence a été envoyé pour la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient à L'HOTEL PRESIDENT Boulevard du Roi Albert II, 44 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).

La liste des présences est dûment signée par les propriétaires et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

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

C. Présences et quorum.

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

Sont nommés scrutateurs : M. STEFANIDIS ; Mme PREUD'HOMME.

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

Les propriétaires disponibles sont invités à 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).

D. 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 **19h15**.

E. Déroulement de la séance.

Nous demandons aux membres de l'assemblée de limiter leurs interventions aux **points inscrits à l'ordre du jour**, 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 raisonnablement se terminer à 22 heures afin que les scrutateurs puissent exercer leur mission.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

F. Explications quant aux votes et calcul des majorités.

Les votes sont exprimés sur des bulletins de vote établis suivant les quotités des lots, en français et en néerlandais. Chaque membre de l'assemblée est invité à vérifier le bulletin de vote qu'il a reçu.

Les propositions soumises au vote sont éditées en français et en néerlandais.

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.

G. Accueil des invités.

Maître DELIENS, conseil de la copropriété.

Monsieur MOREAU, auditeur et expert comptable.

ORDRE DU JOUR :

L'ordre du jour a été préparé avec la collaboration du Conseil de Copropriété.

Aucun propriétaire n'a demandé de porter un point à l'ordre du jour.

EXERCICE DU 1^{er} JUILLET 2013 AU 30 JUIN 2014

Information quant aux projets d'aménagement du socle de bureaux.

Le service informatique de la communauté française a quitté les bureaux sous socle.

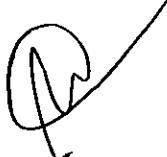
Nous apprenons, par des propriétaires, l'information récente qui a été diffusée dans la presse. Nous avons pris contact directement avec le propriétaire afin de connaître la réalité et la véracité de l'information.

Une demande de permis d'urbanisme en vue d'une affectation en logement de haut standing des 1^{er} et 2^{ème} étages du socle a été introduite et ce à dessein de procéder ensuite à la vente des logements.

Le propriétaire nous confirme qu'il a bien été contacté par le CPAS pour accueillir, par grands froids, les personnes dans le besoin. Il importe de savoir qu'aucune convention n'a été engagée. Le propriétaire a aussi été contacté par d'autres organismes et /ou sociétés


Nous nous attachons à suivre ce dossier de près et nous vous tiendrons bien évidemment informés de l'évolution éventuelle de ce dossier.


Il importe de savoir que les socles participent aux dépenses relatives aux concierges, aux services d'administration et aux réparations et entretiens.


Le syndic demandera à l'avocat de la copropriété d'envoyer un courrier de prévention aux propriétaires du socle, rappelant les dispositions de l'Acte de Base, qui mentionnent que le socle est constitué de bureaux. Elle pourrait également mettre en exergue le Plan Particulier d'Aménagement du Sol, ainsi que le Plan de Secteur.

1. Rapport de gestion par la Présidente du Conseil de Copropriété et par le Syndic.

La présidente du Conseil, Madame VERHAEGEN, prend la parole et rend compte de la mission du conseil de copropriété comme suite au mandat qui a été donné.

« Chers Copropriétaires et membres de l'assemblée,

Je fais le maximum pour aider les copropriétaires et les habitants.

Je me mets aussi à la disposition des membres du personnel et ce dès le petit matin pour organiser les tâches.

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

Les problèmes à traiter sont quotidiens et accaparent le plus clair de mon temps.

Je sais que certaines personnes me critiquent systématiquement et que d'autres se sont permis d'abîmer les biens de tous les propriétaires et d'écrire des insanités sur les parois des ascenseurs.

Nous sommes toutefois heureux de recevoir de la majorité des propriétaires des observations positives quant à l'entretien des parties communes et quant aux travaux qui sont réalisés par les bons soins du personnel de service dont le coût à charge de la copropriété est nettement plus économique que celui qui serait demandé par les entreprises.

Je sais aussi que je suis exigeante envers les membres du personnel de service qui doivent apporter une plus value à l'immeuble. Ainsi, nous avons du nous séparer de certaines personnes qui n'apportaient pas satisfaction.

Au lieu de faire appel aux services des firmes, nous chargeons de plus en plus les membres du personnel de travaux de réfection dans l'immeuble.

Nous devons malheureusement constater que nous n'avons pas reçu de candidature pour nous assister dans la gestion de la copropriété.

Avec mes partenaires du Conseil, nous voulons poursuivre notre aide et nos efforts au bénéfice de la copropriété et de l'immeuble que nous connaissons bien.

Comme vous l'avez lu dans la convocation, nous nous attachons à maîtriser les dépenses et nous proposons de réduire le budget de 800.000 € à 775.000 €.

En bref, il s'agit de faire mieux avec moins.

Je remercie mes partenaires du conseil de copropriété, le personnel de service et le Syndic pour le travail qui a été accompli.

Je remercie aussi les propriétaires pour la confiance qu'ils nous témoignent. »

▪ **Personnel de service**

Sont au service de la copropriété.

M. AMJAHED est au service de la copropriété depuis le 25/01/2011.

M. SALAMONE a été engagé le 16 juin 2014, comme ouvrier.

M. LICHÉV a été engagé comme concierge à partir du 28 avril 2014.

Nous avons connu des départs dans le personnel de service, comme suite aux faits qu'ils ne pouvaient assumer la charge de travail qui leur était impartie ou qu'ils se sont engagés dans d'autres voies.

Etant donné le coût de la main d'œuvre qui est facturé par les firmes, nous sollicitons de plus en plus les membres du personnel pour assurer l'entretien et la conservation. La réparation des dommages subséquents aux sinistres et dont le montant est inférieur à la franchise se fait aussi par l'intervention du personnel interne.

La mission du personnel de service comporte, entre autres :

- ⇒ La surveillance du bâtiment
- ⇒ L'appel des services de maintenance
- ⇒ La surveillance des prestations des fournisseurs (heures prestées et travail correct – bon de travail).
- ⇒ Le nettoyage des entrées, paliers et corridors
- ⇒ L'entretien – remplacement des ampoules, prises défaillantes, ...
- ⇒ La réparation des dommages subséquents aux sinistres dont le montant est sous franchise

Travaux en cours :

- ⇒ placement d'un isolant sur les conduites de chauffage
- ⇒ fermeture des traversées dans les éléments de construction

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

- ⇒ peinture des ciels de terrasse (2 couches – qualité de la peinture) – reste à faire les étages 3 – 2 – 1 et la colonne J et A.

▪ Evaluation des contrats

ASCENSEURS	Maintenance SCHINDLER – le contrat arrive à échéance en 2017. Organisme de contrôle ATK Expert DUSSART
CHAUFFAGE	Maintenance des installations communes de chauffage en garantie totale par la firme TEM. Relevés à distance des index des compteurs et répartiteurs de chauffage par la firme AQUATEL.
EGOUTS	Curage des égouts HYDROJET (curage 3x / an)
HYGIENE	La collecte des déchets ménagers se fait par BRUXELLES PROPRETE La lutte contre les nuisibles par APES SPRL
SECURITE	Le contrôle des extincteurs et dévidoirs est assuré par la firme SOMATI Vérification de l'éclairage de secours et des exutoires de fumées, par l'électricien FEUILLET Maintenance régulière des caméras par la firme VAG SECURITY Maintenance des accès par la firme TRIUM Maintenance des parlophones par la firme OPA SPRL
CONCIERGES	Secrétariat social SECUREX Contrôle médical CESI

Les contrats en cours apportent satisfaction et sont reconduits.

▪ Statuts et règlement de copropriété

La mise en concordance du règlement de copropriété et l'actualisation de l'acte de base subséquente à l'expropriation de la bande de terrain, est entre les mains du notaire VAN DER BEEK.

La tâche est conséquente par le fait que l'acte de base original a été complété par 3 actes modificatifs.

▪ Mise en conformité des installations électriques

Le tableau de dispersion principal commun a été remplacé, dans la nuit du 06 février 2014 et ce en vue de la mise en conformité des installations électriques

Les travaux consistaient aussi à remplacer les fusibles généraux dans le local de haute tension et au placement de différentiels.

La coupure de l'électricité s'est faite entre 22 H et 3 H du matin. La copropriété n'a connu aucun incident.

L'attestation de conformité est valable pour une période de 15 ans.

▪ Terrasses

Une propriétaire rappelle qu'il ne faut pas mettre de nombreuses plantes sur les terrasses. De même, il est interdit de recouvrir sa terrasse de dalles de bangkirai, ... Cela engrange des problèmes : humidité dans la chape, poids excédentaire, eau stagnante, ...

▪ Exploitation des garages et des installations de chauffage

L'usage des garages et des installations de chauffage doit se faire dans le respect des normes actuelles.

La mission de vérification de la conformité de ces installations est confiée à l'architecte VAN HERSTRAETEN.

▪ Site INTERNET.

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

Le site n'a pas été disponible par moments, par suite de l'introduction répétée de log in erronés.

Pour rappel, vous pouvez vous connecter sur le site <http://www.marshconnect.eu>
Login : BUREA74_LENORD (en majuscules absolument)
Mot de passe : lenord@02 (en minuscules absolument)

Documents disponibles sur le site WEB.

- o Les statuts et les 3 actes modificatifs,
- o Le ROI en version française et en néerlandaise.
- o Les procès verbaux des assemblées des exercices 2007 à 2012, en français et néerlandais
- o Les décomptes de l'exercice 2011-2012
- o Les appels de fonds et décomptes de l'année 2012-2013
- o La convocation pour la présente assemblée
- o Le nom des membres du Conseil de Copropriété

Le site INTERNET a comme fonction de faciliter la vie des propriétaires mais aussi de constituer une mémoire de la copropriété.

Nous comprenons aussi que tous les copropriétaires n'ont pas l'habitude de consulter le site et que nombreux de propriétaires ne disposent pas de l'accès à INTERNET.

▪ **Entretien des jardins**

M. VAN DEN OUDEN assumait l'entretien des jardinets de l'immeuble et la copropriété le remercie. Il a donné sa démission pour cette tâche.

La copropriété a fait appel au jardinier DANIEL'S pour la pose d'une toile géotextile et de copeaux de pin et pour l'entretien des espaces verts.

▪ **Caméras**

L'assemblée du 19 juin 1998 avait déjà voté le placement de caméras dans les ascenseurs. Cette décision n'a jamais été mise en œuvre par le fait de la dépense qui était déjà évalué à un montant compris entre 15.000 euros, et 22.500 euros.

Sur recommandation du Conseil sollicité par de nombreux propriétaires écoeurés des dégradations récurrentes dans les cabines des ascenseurs, le Syndic se voit collégialement tenu de prendre les mesures conservatoires pour enrayer ces dégradations volontaires mais aussi pour éloigner les risques d'agressions.

Ces dégradations rendent une image de désordre et de désolation et occasionnent une moins value des biens et découragent les visiteurs, les candidats loueurs et acheteur. De plus, les remises en état régulières des cabines des ascenseurs sont coûteuses en fourniture et en main d'œuvre.

Hormis ces inconvénients matériels, l'installation des caméras dans les ascenseurs, outre l'incidence de dissuasion, aide à l'identification des personnes qui n'ont aucun droit d'occupation des lieux.

Nous devons malheureusement déplorer des agressions parfois graves dans le quartier et nous avons pris nos responsabilités pour assurer la sécurité des habitants et éviter les dommages corporels irréparables et nous avons fait placer 6 caméras au prix de 1.250 € pour une caméra soit 0,0125 € par unité.

La vie d'une personne vaut bien cet investissement

Tant pour les caméras en place que pour les caméras placées dans les ascenseurs, la consultation des images ne peut se faire que par le Syndic ou le concierge dûment mandaté et ce suite à une agression, à une effraction ou des dégradations.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

▪ Maintenance des ascenseurs.

Lors de l'assemblée générale du 20 février 2014, vous avez accepté un audit annuel des ascenseurs par l'expert DUSSART mais vous avez refusé la reconduction du contrat de maintenance pour une durée de 10 ans même assortie d'une réduction de 15 % sur le prix annuel en cours.

Une réduction de 10 % a été obtenue sur le contrat OMNIUM en cours.

Vous avez refusé également un investissement pour la modernisation

- des ascenseurs réservés aux personnes pour un montant de 28.000 € HTVA /par ascenseur
- des monte charge pour un montant de 32.000 € HTVA/ par monte charge.

Un nouvel appel d'offre sera lancé pour assurer la maintenance et la mise en conformité des ascenseurs.

Rapport de l'expert DUSSART

Documents produits par Schindler :

« List of notifications for Period = 01/01/2013 - 26/09/2014 »

(Reçu via le syndic le 30 octobre 2014)

Nombre général de notifications (interventions demandées) : 124

Nombre de notifications par appareil :

- ascenseur 6716 =>36
- ascenseur 6717 =>16
- ascenseur 6718 =>19
- ascenseur 6719 =>20
- ascenseur 6720 =>9
- ascenseur 6722 =>5

Nombre de notifications par type de problème sur l'ensemble des appareils =

- problèmes concernant des portes => 54
- problèmes concernant l'armoire de commande => 19
- problèmes concernant les afficheurs => 11
- problèmes concernant le limiteur de vitesse => 9
- problèmes concernant des causes non définies => 25
- problèmes concernant des causes diverses définies hors rapport du détail ci-avant => 7

Tableau de détail des notifications ascenseur/cause

	Portes	CMD	Affich	Limiteur	Cause inconnue	autres
6716	100	8	4	3	6	5
6717	40	(0)	(0)	(0)	5	(0)
6718	6	(0)	(0)	(0)	5	(0)
6719	30	4	(0)	1	4	(0)
6720	4	3	(0)	(0)	(0)	2
6721	23	2	(0)	4	5	(0)
6722	4	1	(0)	(0)	(0)	(0)

Analyse :

De manière très claire, la cause principale des pannes est directement liée aux portes (palières ou cabine), et les problèmes liés à l'électronique de commande (CMD et Affich) ne viennent qu'en second lieu.

Même s'il est clairement à envisager de faire des investissements dans le cadre du renouvellement des armoires de commande, il faut avoir à l'esprit que cela ne permettra pas l'éradication de la majorité des pannes.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Le nombre important de pannes signalées au niveau des portes est dû à plusieurs éléments : vétusté, usure, mauvais traitements, et également manque d'entretien.

En ce qui concerne la vétusté et l'usure, en dehors du remplacement, il n'y a pas à proprement parler de solution miracle. Par contre, en ce qui concerne les mauvais traitements (vandalisme également), l'installation des caméras de surveillance devrait permettre un ralentissement des problèmes.

Le manque d'entretien n'est pour l'instant pas reconnu par la firme Schindler. Ils prétendent que le matériel est obsolète et qu'un investissement complémentaire est nécessaire.

Des discussions sont en cours afin de faire évoluer la situation le plus favorablement possible pour la copropriété.

Situation actuelle :

Pour l'instant, la copropriété et la firme Schindler sont liés par un contrat d'entretien de type omnium, ce qui veut dire que, en dehors des interventions dues à du vandalisme, l'ensemble des prestations de réparation (y compris les pièces) ne sont pas facturées en supplément.

Il est évident que, vu le nombre de pannes actuelles, cette solution est la plus avantageuse pour la copropriété. Cependant, le nombre important de pannes engendre des difficultés d'utilisation pour les habitants du bâtiment.

L'ensemble des travaux qui ont été demandés par l'organisme de contrôle ont été réalisés.

Obligations :

J'attire l'attention de la copropriété sur son obligation de faire réaliser avant le 31 décembre 2016 les travaux de mise en conformité.

▪ Budget et dépenses.

	Budget	Dépenses
Exercice 2012-2013	775.000 €	824.894,00 €
Exercice 2013-2014	800.000 €	774.415,66 €
Exercice 2014-2015	775.000 €	

Gestion des sinistres.

Etant donné la hauteur des franchises qui s'élève à près de 3.200 € pour les dégâts des eaux, nombre de dommages subséquents aux sinistres sont à charge de la copropriété.

Les services des firmes pour la remise en état des parties endommagées s'avèrent très coûteux et nous proposons que les travaux de remontées des plâtres et peinture soient assurés par le personnel de service.

Politique Budgétaire.

Nous sommes conscients que nous vivons dans un contexte économique peu favorable et que nombre de personnes accusent des difficultés financières ; aussi en accord avec le conseil, et en vertu des efforts déjà consentis, nous ne proposons pas de dépenses importantes d'investissement et nous mettons tout en œuvre pour comprimer les dépenses.

Comptes et décharges

2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 30 juin 2014 après lecture du rapport du commissaire aux comptes.

- Rapport du commissaire aux comptes lu et distribué en séance

En cas de refus d'approbation des comptes, il appartient aux propriétaires d'en justifier les motifs

- Recouvrement des arriérés quant aux paiements de charges - Me DELIENS (Copie du rapport de DELIENS. -Voir annexe.
- **FRAIS PRIVATIFS – CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.**
Tableau comparatif des relevés individuels – données exprimées en Hl et en %.

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

	A 2 chb	B 3 chb	C studio	D 1 chb	E studio	F studio	G 2 chb	H 2 chb	I studio	J studio	K 1 chb	L 1 chb	M 2 chb	N 2 chb
Chauffage														
Unités minimales	7,5	3	4	13,5	7	3,5	4	2,3	7,3	6	3,4	14,5	9,5	8
Unités maximales	199	319	228	250,5	143,5	128,5	117,4	110,5	99	158	230,1	133	193	151
Consommation moyenne	70,9	90,1	47,9	70,2	51,5	38	46,8	52,8	25,9	48,3	48,3	49,6	69,3	67,8
% dépassement	281%	354%	472%	357%	279%	338%	251%	209%	382%	327%	476%	268%	278%	223%
Eau froide														
Unités minimales	31	2	5	4	13	8	68	31	19	1	18	20	60	27
Unités maximales	975	1376	486	547	1040	346	1107	3806	490	770	685	1069	1050	1356
Consommation moyenne	404,7	433,4	166,2	170,5	318,3	136,4	474,6	442,5	171,4	218,9	213,7	305,8	460,4	537
% dépassement	241%	317%	292%	321%	327%	254%	233%	860%	286%	352%	321%	350%	228%	253%
Eau chaude														
Unités minimales	6	2	1	1	13	8	12	6	2	16	5	14	5	12
Unités maximales	862	1199	306	659	1164	761	788	430	423	664	317	494	1359	703
Consommation moyenne	256,7	316,8	150	154,6	290	163,7	248,9	205,4	144,3	221,3	133,1	158,8	373,1	292
% dépassement	336%	378%	204%	426%	401%	465%	317%	209%	293%	300%	238%	311%	364%	241%
	A 2 chb	B 3 chb	C studio	D 1 chb	E studio	F studio	G 2 chb	H 2 chb	I studio	J studio	K 1 chb	L 1 chb	M 2 chb	N 2 chb
% chauffage / général	8,90%	11,35%	6,01%	8,84%	8,48%	4,78%	8,80%	8,66%	3,28%	6,08%	8,18%	8,24%	8,73%	8,64%
% Eau froide / général	9,09%	9,73%	3,73%	3,83%	7,14%	3,06%	10,66%	8,93%	3,85%	4,92%	4,80%	6,87%	10,34%	12,06%
% Eau chaude / général	8,26%	10,18%	4,83%	4,97%	9,33%	8,27%	8,01%	8,81%	4,64%	7,12%	4,28%	5,11%	12,00%	9,40%

Chauffage : Un studio consomme 4 fois plus que la moyenne de la colonne

Eau froide : La consommation est pour plusieurs 3 fois supérieure à la moyenne.

Eau chaude : La consommation d'un studio est 4.5 fois plus élevée que la moyenne de la colonne.

3. Décharge à donner au Conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au Syndic.

EXERCICE DU 1^{er} JUILLET 2014 AU 30 JUIN 2015

DOSSIER STRABAG – Intervention de Me DELIENS

4. Dossier STRABAG

L'AG ratifie l'offre de transaction faite par la copropriété à la SA STRABAG, aux termes de laquelle, la copropriété renonce à toute action judiciaire si la SA STRABAG :

- procède aux réparations des dégradations (ornières + dalles et klinckers cassés et déchaussés) qu'a causé le chantier ILÔT 64 à l'aire d'accès aux garages côté Progrès et
- paye à la copropriété, pour solde de tous comptes, la somme de 500 € à titre de dédommagement.

DOSSIER IMTECH

5. IMTECH (fuites à répétition de l'installation de distribution d'eau suite à des ruptures de la tuyauterie)

L'AG ratifie la transaction intervenue dans ce dossier. Par cette transaction la copropriété a accepté de mettre un terme au litige qui l'opposait à IMTECH, TEM et à l'Expert ICKX dans la mesure où elle a été indemnisée de son dommage à concurrence de l'évaluation faite par l'Expert judiciaire. Sur base des pièces et arguments de la copropriété, l'Expert DEBEER a évalué le dommage de la copropriété à 33.493 € et c'est cette somme, sous déduction de la franchise de 1.900 €, qu'a versée ALLIANZ, la compagnie d'assurance de la copropriété. Dans ce dossier ALLIANZ prend également en charge les frais d'assistance juridique et technique de la copropriété ainsi que le coût de l'expertise judiciaire.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

MAINLEVEE DES TRANSCRIPTIONS IMMOBILIERES SANS OBJET

6. L'AG autorise le syndic à donner mainlevée des transcriptions immobilières, requises par la copropriété NORD, qui seraient devenues gênantes et sans objet. Cette autorisation générale est donnée, en particulier, dans le dossier YILDIRIM-DAVRAN.

TRAVAUX

7. **Approbation d'une astreinte administrative de 500 € - pour compenser les déplacements et M/O supplémentaires, à imputer en frais privatifs aux seuls propriétaires qui n'ont pas donné accès à leur bien à la firme AQUATEL, pour le changement des compteurs d'eau et calorimètres.**

Les propriétaires ont décidé, en assemblée générale du 14 novembre 2013, d'acheter et de faire placer des compteurs d'eau et de chaleur à radiofréquence.

A défaut d'avoir pu effectuer le relevé des consommations réelles, un forfait basé sur la consommation annuelle précédente a été calculé. La tâche a été rendue très compliquée par certains habitants, qui après 3 annonces de passage, n'ont pas donné accès à leur appartement, ce qui cause des déplacements et coût supplémentaires.

Les coûts supplémentaires sont à charges des propriétaires qui n'ont pas donné accès et nous proposons une astreinte administrative.

Il est rappelé que l'assemblée du 19 novembre 2012 a approuvé l'affectation des frais de chauffage à 100 % sur base exclusive des consommations relevées par les index des calorimètres.

8. Installations de chauffage et maintenance.

L'immeuble est chauffé par 2 chaudières YGNIS alimenté au gaz ~ à air pulsé et non à condensation pour une puissance respective de 1900 et 1.450 KW.

La surface plancher à chauffer est de 23.000 M²

Une chaudière a été remplacée en 2003. Une fuite a été réparée récemment.

Les chaudières sont pilotées en cascade. Chacun des circuits de chauffage est régulé par une vanne à trois voies pilotée par un régulateur thermique. L'installation est équipée d'un ralenti nocturne. Une des chaudières est mise à l'arrêt en période estivale.

Le rendement annuel global de 96,29% est tout à fait acceptable et il n'y a pas lieu, sauf problèmes techniques graves, de les changer actuellement.

Nous vous invitons à faire des économies en :

- Plaçant des nouveaux châssis et double vitrage à haut rendement
- Plaçant des vannes thermostatiques
- plaçant si possible un matelas d'isolation derrière vos radiateurs.
- Modérant la consommation d'eau et la température dans les locaux

Une simulation du certificat PEB montre qu'avec ces aménagement(s), le certificat PEB passe du niveau G au niveau E.

9. Approbation du mandat à donner au Conseil de Copropriété pour choisir et engager le meilleur devis pour générer un éclairage plus économique dans les garages.

Actuellement, l'éclairage des garages est permanent et fonctionne jour et nuit.
Cet éclairage répond à un besoin de sécurité et est en usage depuis de nombreuses années.

Dans le contexte actuel, il convient, selon nous, de mettre en place des solutions plus économiques afin de maîtriser la hauteur des charges en électricité.

BUDGETS

BUDGET ORDINAIRE

10. Approbation du budget ordinaire de 775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.

Exercice 2012-2013	775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.
--------------------	--

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Exercice 2013-2014	800.000 €, soit 8,00 € / quotité / an.
Exercice 2014-2015	775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.

Le budget voté pour l'exercice 2013-2014 a été fixé à 800.000 €. Les dépenses réelles se sont élevées à 774.415,66 €.

Ainsi, nous voulons poursuivre notre volonté de maîtriser les dépenses et nous proposons un budget de 775.000 € pour l'exercice 2014 -2015.

FONDS DE ROULEMENT

11. Approbation de l'augmentation du fonds de roulement à hauteur de 25.000 € à répartir sur 100.000 quotités (soit 0,25 € par quotité).

Ce montant doit être adapté ; il est insuffisant actuellement pour payer les factures des fournisseurs et ce dans l'attente du paiement total des charges.

FONDS DE RESERVE

12. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve à raison de 75.000 € par an à répartir sur 100.000 quotités (soit 0,75 € par quotité / an).

FONDS DE RESERVE 2013 - 2014	
FONDS DE RESERVE IMMEUBLE	
Report d'exercice	199.708,42
Apport de l'exercice	75.003,44
Solde comptes clients/fournisseurs	-899,38
Frais/Intérêts bancaires	367,95
Frais d'avocats - Récup. clients	-3.067,10
Taxes emmgt/démgt	1.725,00
Frais d'huissier	-8.994,78
Mensualités du crédit	-53.431,31
	210.412,24
FONDS DE RESERVE APP + GAR	
Report d'exercice	45.438,91
	45.438,91

TRAVAUX D'ENTRETIEN

13. Approbation du mandat à donner au Syndic, moyennant l'accord du Conseil de Copropriété, pour engager des travaux mineurs d'investissement, et ce pour un budget maximum de 15.000 € par exercice, à prélever du fonds de réserve.

Le Syndic a pour mission d'assurer les travaux qui s'imposent.

ELECTIONS STATUTAIRES

14. Nominations :

- 14.1. Du / de la Président(e) du Conseil de Copropriété.
- 14.2. Des membres du Conseil de Copropriété.
- 14.3. Du Commissaire aux Comptes.

Le Syndic n'a reçu aucune candidature pour assurer le contrôle des comptes.

Nous n'avons malheureusement reçu aucune offre de services pour renforcer le conseil de copropriété.

Madame GALINDEZ ne souhaite plus reconduire son mandat et nous la remercions pour les services bénévoles qu'il a assurés.

15. Mandat du Syndic

- 15.1. Pour un mandat de 3 ans suivant les honoraires en cours non indexés.

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

15.2. Pour un mandat de 2 ans moyennant une adaptation des honoraires, pour un complément de 0.05 € / quotité / an.
Les prestations de notre service comptable sont facturées directement à la copropriété.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

16. Approbation de l'amendement suivant : « Les parties communes resteront obligatoirement libres de tout objet ou décoration (paillasson, décoration murale, ...) ». Mandat à donner aux concierges, à partir du 1^{er} janvier 2015, pour enlever tout objet se trouvant dans les parties communes.

17. Comportements à proscrire et responsabilité.

Jets d'objets par-dessus les rambardes des balcons.

Blocage des séparations de terrasse ou encombrement des passages sur les terrasses

La configuration des châssis et la teinte alu naturel doivent restés conformes aux installations d'origine.

18. Mandat à donner au syndic, afin de transférer les dossiers litigieux relatifs aux infractions constatées à l'encontre des dispositions du règlement de copropriété entre les mains de l'avocat de la copropriété, notamment concernant la fermeture obligatoire des portes palières coupe-feu.

DIVERS

19. Divers et communications des ayants droit, non soumis au vote.

PROJETS.

L'assemblée générale du 20 février 2014 avait refusé la peinture des banderoles des terrasses par les firmes pour un montant de 100.543 € HTVA.

Ces travaux seront envisagés pour être exécutés progressivement par le personnel de service en place.

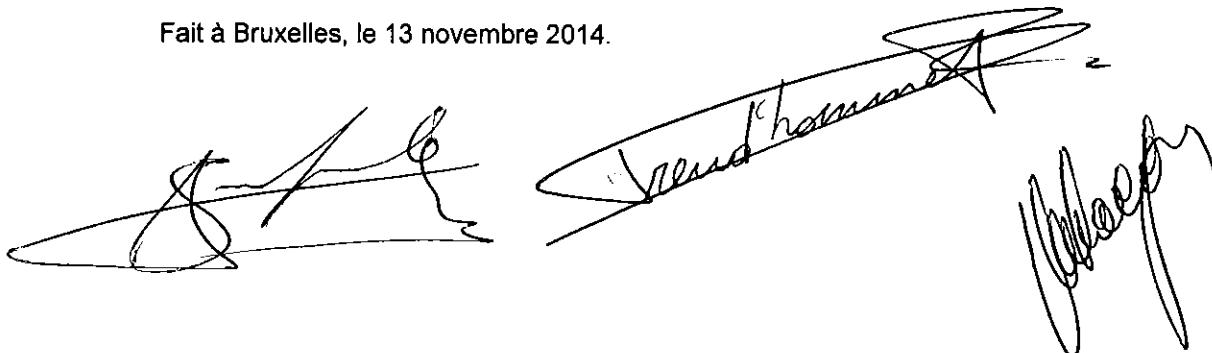
DECISIONS

20. Clôture.

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 22 H

21. Dépouillement des votes et signature du procès-verbal des résolutions prises.

Fait à Bruxelles, le 13 novembre 2014.



Assemblée générale ordinaire du 13 NOVEMBRE 2014 "RESIDENCE NORD"

BULLETIN DE VOTE

TOTAL QUOTITES		50892		
EXERCICE DU 1er JUILLET 2013 AU 30 JUIN 2014	OUI	NON	ABST	%
2 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 30 juin 2014 après lecture du rapport du commissaire aux comptes.	40186	8183	2523	83,1
3 Décharge à donner au Conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au Syndic.	38909	9415	2568	80,5
EXERCICE DU 1^{er} JUILLET 2014 AU 30 JUIN 2015	X	X	X	X
4 DOSSIER STRABAG	42366	7061	1465	85,7
5 DOSSIER IMTECH (fuites à répétition de l'installation de distribution d'eau suite à des ruptures de la tuyauterie)	43095	6621	1176	86,7
6 MAINLEVEE DES TRANSCRIPTIONS IMMOBILIERES SANS OBJET L'AG autorise le syndic à donner mainlevée des transcriptions immobilières, requises par la copropriété NORD, qui seraient devenues gênantes et sans objet. Cette autorisation générale est donnée, en particulier, dans le dossier YILDIRIM-DAVRAN.	41108	8598	1186	82,7
TRAVAUX	X	X	X	X
7 Approbation d'une astreinte administrative de 500 € - pour compenser les déplacements et M/O supplémentaires, à imputer en frais privatifs aux seuls propriétaires qui n'ont pas donné accès à leur bien à la firme AQUATEL, pour le changement des compteurs d'eau et calorimètres.	40041	8733	2118	82,1
9 Approbation du mandat à donner au Conseil de Copropriété pour choisir et engager le meilleur devis pour générer un éclairage plus économique dans les garages.	40732	8545	1615	82,7
BUDGETS	X	X	X	X
10 Approbation du budget ordinaire de 775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.	39653	9692	1547	80,4
11 Approbation de l'augmentation du fonds de roulement à hauteur de 25.000 € à répartir sur 100.000 quotités (soit 0,25 € par quotité).	35612	12438	2842	74,1
12 Approbation de l'alimentation du fonds de réserve à raison de 75.000 € par an à répartir sur 100.000 quotités (soit 0,75 € par quotité / an).	36864	11319	2709	76,5
TRAVAUX D'ENTRETIEN	X	X	X	X
13 Approbation du mandat à donner au Syndic, moyennant l'accord du Conseil de Copropriété, pour engager des travaux mineurs d'investissement, et ce pour un budget maximum de 15.000 € par exercice, à prélever du fonds de réserve.	35515	12946	2431	73,3
ELECTIONS STATUTAIRES	X	X	X	X
14 Election du Conseil de Copropriété				
Du / de la Président(e) du Conseil de Copropriété				
14.1 Mme VERHAEGEN	36187	12110	2595	74,9
Des membres du Conseil de Copropriété				
14.2 Mme DANSART	38215	9439	3238	80,2
14.3 Mme OTTEN	37656	8634	4602	81,3
14.4 Mme VERHAEGEN	35448	12543	2901	73,9
Mandat du Syndic	X	X	X	X
15.1 Pour un mandat de 3 ans suivant les honoraires en cours non indexés.	39945	8570	2377	82,3
15.2 Pour un mandat de 2 ans moyennant une adaptation des honoraires, pour un complément de 0,05 € / quotité / an.	30124	14315	6453	67,8
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	X	X	X	X
16 Approbation de l'amendement suivant : « Les parties communes resteront obligatoirement libres de tout objet ou décoration (paillasson, décoration murale, ...) ». Mandat à donner aux concierges, à partir du 1 ^{er} janvier 2015, pour enlever tout objet se trouvant dans les parties communes.	37262	11454	2176	76,5
17 Comportements à proscrire et responsabilité. * Jets d'objets par-dessus les terrasses * Blocage ou encombrement des passages sur les terrasses	42821	6876	1395	86,5
18 Mandat à donner au syndic, afin de transférer les dossiers litigieux relatifs aux infractions constatées à l'encontre des dispositions du règlement de copropriété entre les mains de l'avocat de la copropriété, notamment concernant la fermeture obligatoire des portes palières coupe-feu.	41261	8346	1285	83,2

biljetnr	N° appt	app+gar	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q9	q10	q11	q12	q13	q141	q142	q143	q144	q151	q152	q16	q17	q18
			y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	
			q2	q3	q4	q5	q6	q7	q9	q10	q11	q12	q13	q141	q142	q143	q144	q151	q152	q16	q17	q18
			n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
			q2	q3	q4	q5	q6	q7	q9	q10	q11	q12	q13	q141	q142	q143	q144	q151	q152	q16	q17	q18
			a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	
			q2	q3	q4	q5	q6	q7	q9	q10	q11	q12	q13	q141	q142	q143	q144	q151	q152	q16	q17	q18
1	H03	Gar147	309	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
2	K07		240	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
3	B17	Gar110	400	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
4	D13		246	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
5	H01		289	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
6	L04		194	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y	y	y
7	M08		334	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
8	Gar099		20	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
9	B03		380	a	a	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	a	a	y
10	K02	L02	GAR178	454	y	n	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	y	a	y	y
11	M10		334	n	a	n	n	n	n	n	a	n	n	n	n	n	n	a	a	n	n	n
12	BUREAUX		20777	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
13	K06		240	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
14	E20		141	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
15	F08		144	y	n	y	y	n	y	n	y	n	y	n	y	n	y	n	y	n	y	y
16	D14		246	y	n	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	a	y	y	y
17	C08	I05	285	n	n	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	y	y	y	y
18	B06	Gar023	024	440	n	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	y	y	y	y
19	I01		144	y	n	n	a	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	n	n	n	n	n
20	H10	Gar160	309	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
21	A12		306	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	y	y	y	y
22	A21		306	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
23	D03	Gar157	266	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
24	L05		194	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
25	F16	J15	285	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
26	I17		144	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	y	a	y	y
27	B18	Gar132	133	440	n	n	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	y	n	y	y
28	G06		289	y	n	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	n	y	n	n
29	L06		194	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	y	y	y	y
30	N10	Gar119	326	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	n	y	y	y
31	K09		240	a	a	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y	y	y

71	K19	240	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	y	y	y	y
72	M15	334	y	y	y	y	y	y	n	y	y	n	y	a	n	y
73	L10	194	y	y	y	y	y	y	n	y	y	n	y	a	n	y
74	K13	Gar 171	260	y	y	y	y	y	a	a	a	a	y	n	n	y
75	B13	G22	669	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	n	y
76	J01	141	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	n	y
77	F22	144	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	n	y
78	Gar 96	122	129	100	y	y	y	y	y	y	y	y	y	n	n	y
79	N22	306	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
80	L07	L16	L17	Gar	602	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
81	N23	306	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
82	N21	306	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
83	M16	N11	640	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
84	M20	Gar 145	354	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
85	L18	Gar 154	214	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
86	K18	240	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
87	N12	306	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
88	N18	306	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
89	H09	289	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
90	L19	194	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
91	M07	Gar 101	354	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
92	H21	289	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
93	H06	289	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
94	K12	240	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
95	F02	H12	I10	J22	718	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
96	J07	J08	J09	J10	564	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
97	H14	289	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
98	M23	Gar 170	354	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
99	I21	J21	285	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
100	I22	144	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
101	Gar 135	20	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
102	B01	380	n	a	a	n	n	n	n	n	n	n	n	a	a	y
103	L14	194	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	a	a	y
104														a	a	y
105														a	a	y
106														a	a	y
107														a	a	y
108														a	a	y
109														a	a	y

	q2	q3	q4	q5	q6	q7	q9	q10	q11	q12	q13	q141	q142	q143	q144	q151	q152	q16	q17	q18
149																				
150																				
YES	40186	38909	42366	43095	41108	40041	40732	39653	35612	36864	35515	36187	38215	37656	35448	39945	30124	37262	42821	41261
NO	8183	9415	7061	6621	8598	8733	8545	9692	12438	11319	12946	12110	9439	8634	12543	8570	14315	11454	6676	8346
ABST.	2523	2568	1465	1176	1186	2118	1615	1547	2842	2709	2431	2595	3238	4602	2901	2377	6453	2176	1395	1285
TOTAL	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892	50892
	%	83,1	80,5	85,7	86,7	82,7	82,1	82,7	80,4	74,1	76,5	73,3	74,9	80,2	81,3	73,9	82,3	67,8	76,5	83,2