

**Assemblée générale extraordinaire du 20 février 2014 "RESIDENCE NORD"**

**BULLETIN DE VOTE**

<b>LOTS</b>				
<b>QUOTITES</b>				
<b>TOTAL QUOTITES</b>		<b>23491</b>		
<b>PROPRIETAIRE</b>				
		<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>ABST</b>
				<b>%</b>
<b>PARLOPHONIE</b>				
1	Approbation du remplacement de la parlophonie/ vidéophonie.	10411	9979	3101
				51,1
2	Choix de l'offre pour le remplacement de la parlophonie/ vidéophonie suivant :			
2.1	devis de OPA SPRL, pour un montant de 29.747,50 € HTVA.	11111		48,8
2.2	devis de FD ELECTRICITE, pour un montant de 29.280,00 € HTVA.	1828		7,9
2.3	devis de I.E.A.C. SPRL, pour un montant de 32.500,00 € HTVA.	970		4,2
<b>BANDEAUX DES TERRASSES</b>				
3	Approbation de la mise en peinture et réparation des bandeaux des terrasses suivant le métré établi lors de la rénovation des façades.	5394	15253	2844
				26,1
4	Choix de la firme pour la mise en peinture des bandeaux.			
4.1	Suivant le devis de la firme COLYMIT pour un montant de 100.545,03 € htva.	7031		30,7
4.2	Suivant le devis de la firme FABI pour un montant de 103.497,89 € htva.	0		0
4.3	Suivant le devis de la firme HECLA, pour un budget d'environ 280.000 € htva.	0		0
<b>ASCENSEURS</b>				
6	Approbation de la mission de l'expert DUSSART, telle que décrite, comprenant un audit annuel pour un montant annuel de 1.450 € htva.	14277	8313	901
				63,2
7	Approbation de la reconduction du contrat de maintenance omnium pour une durée de 10 ans. Cet engagement est assorti d'une réduction de 15% sur le prix annuel actuel.	697	16911	5883
				4
8	Approbation de l'offre de la firme SCHINDLER pour engager dans le premier trimestre 2015, les travaux requis par l'analyse de risque et la modernisation nécessaire pour assurer un fonctionnement optimal des ascenseurs moyennant un investissement de 28.000 € par ascenseur (personnes) et 32.000 € par monte-charges. Cet engagement est assorti d'un nouveau contrat de maintenance, d'une durée de 10 ans, et doté d'une réduction de 20% par rapport au prix du contrat de maintenance actuel. A cet égard, l'expert propose un contrat omnium suivant la charte TECHNIC CONSULT.	6249	13920	3322
				31
<b>BUDGET</b>				
9	Financement des travaux votés en assemblée			
9.1	Par appel de fonds extraordinaires	2910		22,9
9.2	Par prélèvement au fond de réserve	11666		61,6
9.3	Mandat à donner au Syndic et au Conseil pour financer les travaux votés en assemblée et ce par fraction à appeler au fonds de réserve et par fraction par des appels extraordinaires.	5394		26,1

# 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 EXTRAORDINAIRE

Du 20 FEVRIER 2014

#### A. Accueil des propriétaires.

Subséquemment à la demande des propriétaires et comme suite à la convocation du 21 janvier 2014, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'**assemblée le 06 février 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).

*Les devis ont été remis à la demande des propriétaires. Ils sont disponibles en séance et sur le site internet.*

#### 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.

Toutes les procurations ont été validées par le bureau.

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

M. DE MIDDELAER est nommé Président de l'assemblée.

**Sont nommés scrutateurs** : M. BRASCHKIN ; M. STEFANIDIS.

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).

#### C. 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 **18H45**.

#### D. 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

**E. Explications quant aux votes et calcul des majorités.**

Les votes sont exprimés sur des **bulletins de vote** établis en correspondance avec 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.

**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.**

**F. Accueil des invités.**

Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales ascenseur, n'a pu être présent et prie l'assemblée de l'en excuser.

**ORDRE DU JOUR :**

**Rapport d'activités**

Il nous appartient de vous faire part des activités essentielles depuis la dernière AG.

**Personnel de service**

- M. GAYSAL a donné sa démission
- M. BIEFNOT est engagé à titre d'essai pour la fonction de concierge, sans disposer de la conciergerie pour l'instant.

**Dossier IMTECH MAINTENANCE**

La compagnie d'assurance accepte finalement d'indemniser la copropriété conformément au dommage évalué dans le rapport d'expertise de l'expert DEBEER, et versera le solde de 21.593.78 € à la copropriété.

**Tableaux de dispersion principaux communs**

Le changement des tableaux de dispersion a bien eu lieu durant la nuit du jeudi 06 au vendredi 07 février 2014. Ce travail important et délicat s'est fait sans heurts et sans problème.

**PARLOPHONIE**

**1. Approbation du remplacement de la parlophonie/ vidéophonie. (75 %)**

Le remplacement de la parlophonie a été proposé au vote lors des assemblées générales de 2003 et de 2012. Lors de cette dernière assemblée, plus de la moitié des propriétaires se sont prononcés pour le remplacement du système de parlophonie.

La firme OPA SPRL doit intervenir de plus en plus régulièrement.

Le système actuel est obsolète, et coûte chaque année, en réparations diverses, des sommes de plus en plus importantes à la copropriété dont voici le détail.

- |        |           |
|--------|-----------|
| 2010 : | 1429.48 € |
| 2011 : | 1740.29 € |
| 2012 : | 3965.00 € |
| 2013 : | 2201.00 € |

Plusieurs propriétaires souhaitent que ce système de parlophonie soit remplacé par un nouveau système incluant la vidéophonie qui permettra d'augmenter la sécurité dans l'immeuble.

Pour rester cohérents avec le vote intervenu lors de l'assemblée de 2012, nous avons écarté l'option de l'installation d'une parlophonie sans fils. Nous considérons à ce système les inconvénients suivants :

- Absence du domicile et de réponse sur le téléphone fixe – appel sur GSM.
- Absence de réponse en cas de perte de GSM, batterie déchargée
- Difficultés de gestion par suite de modification fréquente des numéros de GSM
- Nombre limité à 2 numéros de téléphone appelables
- Réseau insuffisant

Les dysfonctionnements d'un ou des plusieurs parlophones intérieurs aux appartements ne peuvent plus perturber les autres appels

Le pupitre sera équipé d'un défilement numérique d'où il n'y aura plus de problèmes de boutons et un gain en gravure de plaquettes.

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

Le câblage défectueux alimentant exclusivement un parlophone ou vidéophone privatif est à charge du propriétaire.

**Caméras**

Le syndic confirme qu'en cas de problèmes de caméras, il demandera la réparation dans les meilleurs délais. Il avait été reproché en assemblée il y a deux ans de proposer de voter pour les parlophones, le remplacement des deuxièmes portes et les caméras en même temps.

C'est pourquoi le conseil et le syndic ont décidé de proposer d'abord le remplacement des parlophones. Les autres points pourront être votés lors d'une prochaine assemblée.

**2. Choix de l'offre pour le remplacement de la parlophonie/ vidéophonie suivant :**

- |                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| 2.1.1. devis de OPA SPRL,       | pour un montant de 29.747,50 € HTVA. |
| 2.1.2. devis de FD ELECTRICITE, | pour un montant de 29.280,00 € HTVA. |
| 2.1.3. devis de I.E.A.C. SPRL   | pour un montant de 32.500,00 € HTVA. |

	OPA SPRL	FD ELEC	IEAC SPRL
Vidéoparlophonie par entrée	14.873,75 €	14.640,00 €	16.250,00 €
Parlophone (appareil privatif)	98,00 €	95,00 €	115,00 €
Vidéophone (appareil privatif)	290,00 €	370,00 €	385,00 €

**BANDEAUX DES TERRASSES**

**3. Approbation de la mise en peinture des bandeaux des terrasses suivant le métré établi lors de la rénovation des façades.**

La réfection du support et la peinture des bandeaux des terrasses avaient été proposés lors de l'assemblée générale de 2011, dans la continuité des travaux de rénovation des pilastres de la façade.

Ce point avait été approuvé à 72,68 %, alors que la majorité requise pour de tels travaux est de 75 %.

La mise en peinture des bandeaux des façades implique la réparation locale des bétons abîmés.

Le quartier Nord connaît une revalorisation notable et il importe que le logement en la copropriété Nord reste intéressant et compétitif.

Une réserve doit être faite quant à la réparation des bétons qui pourrait être facturée, si elle dépasse la quantité présumée de 5% de la surface totale.

La remise à neuf des bandeaux apportera également une plus-value esthétique à la copropriété.

**4. Choix de la firme pour la mise en peinture des bandeaux.**

- |   |  |
|---|--|
| 4.1. Suivant le devis de la firme COLYMIT | pour un montant de 100.545,03 € HTVA.    |
| 4.2. Suivant le devis de la firme FABI    | pour un montant de 103.497,89 € HTVA.    |
| 4.3. Suivant le devis de la firme HECLA,  | pour un budget d'environ 280.000 € HTVA. |

**ASCENSEURS**

**5. Rapport de l'expert DUSSART.**

Le Syndic estime que le coût du contrat de maintenance est élevé et que le suivi technique devait être amélioré.

Lors de l'assemblée de 2012, les propriétaires ont approuvé à 69,7 % l'analyse, par l'expert DUSSART, du contrat et des charges de maintenance assumées par la firme SCHINDLER et ce en vue d'obtenir un meilleur rapport qualité/prix.

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

*Rapport de l'expert DUSSART.*

• *Evaluation technique des installations*

*La situation technique des installations s'est clairement améliorée depuis le début de ma mission.*

*La quasi-totalité des remarques reprises dans le rapport de contrôle périodique ont été levées, et il en va de même pour les remarques énumérées dans mon premier rapport.*

*Des dysfonctionnements sont toutefois encore présents et sont pour la plupart dus à l'obsolescence des armoires de commande qui sont en place. Ces appareils sont pour une bonne partie encore d'origine.*

*Ces dysfonctionnements se matérialisent par ce qu'il convient d'appeler « des appels fantômes » ou des « effacements intempestifs » d'appels enregistrés.*

*L'obsolescence du matériel ne permet pas un dépannage amenant des solutions durables dans le temps. Il est donc nécessaire de procéder au renouvellement des armoires de commande.*

• *Dispositions contractuelles*

*Le contrat OMNIUM SCHINDLER en cours a été signé le 11 mars 2002 et court jusqu'en juin 2017.*

*Les dispositions contractuelles actuelles sont fonction d'un contrat d'entretien qui a été signé il y a une dizaine d'années. Ce contrat lie la copropriété à la firme d'entretien jusqu'en 2018. Or, la mise en conformité doit être réalisée au plus tard pour le 31 décembre 2016. Ce qui vous empêche de faire réaliser cette mise en conformité par une société concurrente à la firme Schindler. Il est important de noter que, à l'époque de la signature du contrat, personne ne pouvait prévoir que l'obligation de mise en conformité des ascenseurs aurait pour date-butoir le 31 décembre 2016.*

*Dans le cas où la copropriété déciderait de remettre en question le contrat d'entretien Schindler, elle aurait à payer des indemnités de rupture élevées. Dans ce cadre, il a donc été choisi de travailler avec la firme Schindler en ayant pour objectif une amélioration du service, un abaissement des charges d'exploitation (coût du contrat d'entretien), et une négociation ferme pour les montants liés à la mise en conformité et modernisation des ascenseurs.*

La dernière analyse de risques a été faite le 02 janvier 2014.

La mise en conformité des ascenseurs suivant l'analyse de risques doit être faite pour le 31/12/2016.

**6. Approbation de la mission de l'expert DUSSART, telle que décrite, comprenant un audit annuel pour un montant annuel de 1.450 € htva.**

L'offre est proposée pour une durée de 10 ans et est adaptée à la rénovation complète des ascenseurs.

**7. Approbation de la reconduction du contrat de maintenance omnium pour une durée de 10 ans. Cet engagement est assorti d'une réduction de 15% sur le prix annuel actuel.**

**Suite à ces négociations :**

- Poursuivre le contrat actuel, qui a cours jusqu'au 30 juin 2017. Une réduction de 10 % est d'ores et déjà acquise à la copropriété.  
Le montant actuel du contrat de maintenance s'élève à 38.451,16 € pour l'année 2012-2013.

Dans le cas où les propriétaires décident de garder ce contrat, le syndic pourra négocier un nouveau contrat de maintenance qui prendra effet au 01/07/2017, et fera appel à la concurrence pour la mise en conformité et la modernisation des ascenseurs.

Il est proposé de demander à la firme qui procédera aux travaux de rénovation de garantir la fourniture de ses pièces pendant 20 ans, puisqu'il s'agit d'un matériel fermé.

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

## SYNDIC DE COPROPRIETES

- D'engager un nouveau contrat de maintenance omnium, pour une durée de 10 ans, avec une réduction sur le montant du contrat en vigueur de 15%. Ce contrat serait donc conclu jusqu'en 2024.

Le Syndic refuse de un contrat pour la rénovation des ascenseurs et le contrat maintenance qui est lié à l'augmentation suivant les indices agora.

- Approbation de l'offre de la firme SCHINDLER pour engager dans le premier trimestre 2015, les travaux requis par l'analyse de risque et la modernisation nécessaire pour assurer un fonctionnement optimal des ascenseurs moyennant un investissement de 28.000 € par ascenseur. Cet engagement est assorti d'un nouveau contrat de maintenance, d'une durée de 10 ans, et doté d'une réduction de 20% par rapport au prix du contrat de maintenance actuel. A cet égard, l'expert propose un contrat omnium suivant la charte TECHNIC CONSULT.

*Les travaux de mise en conformité des ascenseurs doivent être finalisés avant le 31 décembre 2016 et le contrat de maintenance actuel court jusqu'au 30 juin 2017.*

- Résultat des négociations et acquis obtenus.

*Les négociations avec Schindler ont permis un abaissement de 20 % du montant du contrat d'entretien tout en incluant dans le contrat d'entretien une obligation de résultat pour la firme Schindler. Chaque année, la copropriété aura la possibilité de procéder à un audit externe et, dans le cas où le contrat d'entretien n'aurait pas été respecté, la copropriété aurait la possibilité de se dégager du contrat d'entretien sans avoir à payer d'indemnité.*

*En outre, bien que conséquents, les montants demandés pour la mise en conformité et la modernisation (remplacement des armoires de commande) en regard du travail à accomplir sont très réduits.*

*Il est très improbable d'avoir une meilleure proposition (rapport qualité-prix) à la concurrence pour la mise en conformité et la modernisation des ascenseurs suivant les nécessités légales et techniques.*

### BUDGET

#### 9. Financement des travaux votés en assemblée

- Par appel de fonds extraordinaires
- Par prélèvement au fond de réserve
- Mandat à donner au Syndic et au Conseil pour financer les travaux votés en assemblée et ce par fraction à appeler au fonds de réserve et par fraction par des appels extraordinaires.

### BOITES AUX LETTRES.

#### 10. Approbation du mandat à donner au Syndic et au conseil de copropriété pour remplacer d'office les portillons défaillants des boîtes aux lettres.

En 2005, un mandat avait été donné au Conseil de Copropriété pour déterminer les boîtes aux lettres ouvertes ou défectueuses, les frais de réparation étant imputés directement au propriétaire concerné.

### DIVERS

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

Le syndic n'a reçu aucune demande des ayant droits.

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

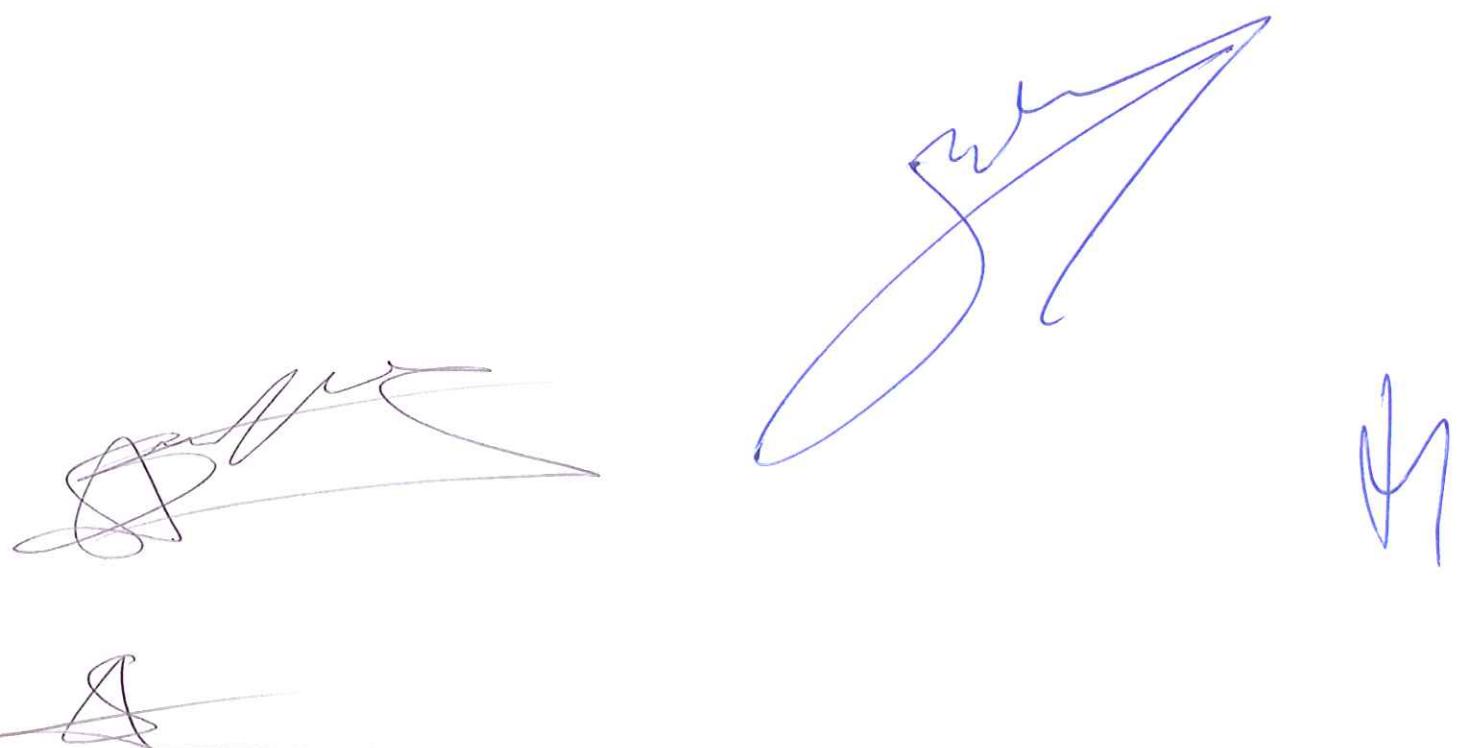
**DECISIONS**

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

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 20h05.

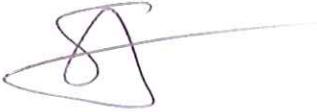
Toute remarque relative au présent procès verbal doit être faite conformément à la loi.  
Fait à Bruxelles, le 20 février 2014.

Signature du procès verbal de l'assemblée par les propriétaires.



Two sets of handwritten signatures in blue ink are present. One set is located at the bottom left, and the other is at the bottom right. Both sets consist of a stylized, cursive script.

biljetnr	Nº appt	app+gar	q1	q21	q22	q23	q3	q41	q42	q43	q6	q7	q8	q91	q92	q3
		y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
		q1	q21	q22	q23	q3	q41	q42	q43	q6	q7	q8	q91	q92	q3	q3
1	B01	380	n	q1	q21	q22	q23	q3	q41	q42	q43	q6	q7	q8	q91	q92
2	C22	Gar112	161	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
3	D14		246	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
4	A20		306	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
5	I01		144	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
6	D06		289	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
7	K01		240	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
8	G11	Gar 111	309	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
9	B15	Gar126	400	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
10	D13		246	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
11	C05		141	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
12	E01		141	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
13	B19		380	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
14	J19		141	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
15	L11	Gar137	214	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
16	M10		334	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
17	K20		240	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
18	K07		240	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
19	D21	Gar158	266	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
20	B17	Gar 110	400	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
21	B04		380	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
22	G09		289	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
23	F08		144	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
24	A07		306	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
25	L12		194	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
26	C02	Gar127	161	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
27	A22	Gar146	326	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
28	I13		144	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n




29	K13	Gar171	260
30	E12	a	141
31	E23	n	141
32	A17	a	306
33	A12	y	306
34	H21	y	289
35	N12	y	306
36	L07 L16 L17 Gar	y	306
37	N23	y	602
38	H06	y	306
39	N18	a	289
40	K12	a	306
41	N22	a	306
42	J07 J08 J09 J10	a	564
43	F02 H12 I10 J22	a	718
44	L18 Gar154	a	214
45	I3 K15	n	384
46	N02	a	306
47	H02	y	289
48	I04 K16 Gar176	y	404
49	J23	y	141
50	E19	n	141
51	A23	y	306
52	B23 C23 Gar27 2	y	561
53	K18	n	240
54	E05 L22	y	335
55	H08 J06 Gar095	y	450
56	K06	y	240
57	F07	y	144
58	C04 c13 e15	y	423
59	b06 gar23 24 115	n	440
60	c08 i05	n	280
61	g16	y	289
62	A21	y	306
63	i17	y	144
64	f16 j15	y	285

YES	10411	11111	1828	970	5394	7031	0	0	14277	697	6249	2910	11666	5394
NO	9979	11651	21357	22215	15253	15848	22879	22879	8313	16911	13920	9795	7271	15253
ABST.	3101	729	306	306	2844	612	612	612	901	5883	3322	10786	4554	2844
TOTAL	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491	23491
%	51,1	48,8	7,9	4,2	26,1	30,7	0,0	0,0	63,2	4,0	31,0	22,9	61,6	26,1

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or 'W'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or 'G'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'M' or 'W'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or 'G'.