

Assemblée générale extraordinaire du 20 février 2014 "RESIDENCE NORD"

BULLETIN DE VOTE

LOTS					
QUOTITES					
TOTAL QUOTITES		23491			
PROPRIETAIRE					
		OUI	NON	ABST	%
PARLOPHONIE					
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
BANDEAUX DES TERRASSES					
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
ASCENSEURS					
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
BUDGET					
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

PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Du 20 FEVRIER 2014

A. Accueil des propriétaires.

Subséquentement 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.

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 mètre 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.



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.

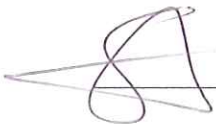
Suite à ces négociations :

- 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.



- 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.

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. 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 défectueux 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.

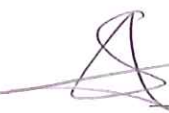
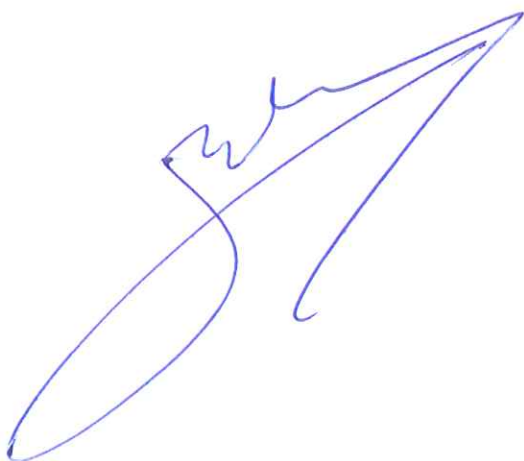
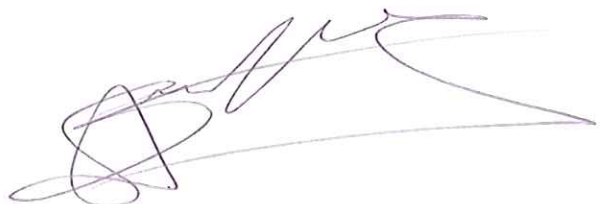
DECISIONS

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.



biljetnr	N° appt	app+gar	q1	q21	q22	q23	q3	q41	q42	q43	q6	q7	q8	q91	q92	q3
1 B01		380	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
2 C22 Gar112		161	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	a	a
3 D14		246	n	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	n
5 I01		144	n	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	n
7 K01		240	n	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	n
9 B15 Gar126		400	n	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	n
11 C05		141	n	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	n
13 B19		380	n	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	n
15 L11 Gar137		214	n	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	n
17 K20		240	n	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	n
19 D21 Gar158		266	n	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	n
21 B04		380	n	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	n
23 F08		144	n	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	n
25 L12		194	n	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	a	a	a
27 A22 Gar146		326	y	y	n	n	n	n	n	n	y	n	n	a	y	a
28 I13		144	y	y	n	n	n	n	n	n	a	a	a	y	a	a

65 h18	289	y	y	n	n	n	n	n	n	n	y	a	y	a
66 b13 g22	669	y	y	n	n	n	n	n	n	n	y	n	y	y
67 k21 g167	260	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	a	n	n
68 ag18 gar25-26	635	y	n	n	y	y	y	y	y	n	a	a	a	y
69 L01	194	y	n	n	y	y	y	y	n	n	y	y	n	n
70 j03	141	y	n	n	y	y	y	y	n	n	y	y	n	n
71 l04	194	y	y	y	n	y	y	y	n	n	a	y	a	y
72 b03	380	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	y	a
73 g13	289	y	y	n	n	n	n	n	n	n	y	n	a	a
74 n06	306	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	n	a	a
75 g12	309	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	a	y
76 g01	289	y	y	n	n	n	n	n	n	n	y	a	y	a
77 gar135	20	y	y	n	n	n	n	n	n	n	a	a	y	a
78 A15	306	y	y	n	n	n	n	n	n	n	a	a	y	a
79 D22 gar107	266	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	a	a
80 B22	380	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	a	a	a

q1 q21 q22 q23 q3 q41 q42 q43 q6 q7 q8 q91 q92 q3

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