

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP HELIPORT II & III –
GARAGES**

**Avenue de l'Héliport, 28 - 1000 Bruxelles
N° BCE : 0850.221.430**

PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE

du VENDREDI 09 MAI 2014

A. Accueil des propriétaires.

Comme suite à la convocation du 07 avril 2014, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 24 avril 2014 ; cette assemblée n'a pas réuni les quorum requis et un procès verbal de carence a été envoyé pour la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient dans la salle de l'Ecole Saint-Roch, Avenue de l'Héliport, 46 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).

Le document suivant est mis à disposition, en séance, aux membres de l'assemblée.

- Autorisation d'envoi des convocations aux assemblées par mail ou par courrier ordinaire.

B. Constitution du bureau et membres de l'assemblée (art. 577-6 § 1er).

Cette deuxième séance de l'assemblée est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

La vérification de la validité et de la limite de détentions des procurations a été faite.

M. DELANNOY est nommé Président de l'assemblée. Il a la charge de gérer la parole et la bonne tenue de l'assemblée générale.

Le rôle du Président consiste à énoncer les points proposés à l'ordre du jour, à distribuer la parole et à faire la synthèse des arguments avant de passer au vote.

Les membres du conseil de copropriété sont présentés à l'assemblée et nommés pour siéger au bureau de l'assemblée.

Sont nommés scrutateurs : M. DELANNOY ; M. SLAMA ; Mme BOURLARD ; M. SAMYN ; M. Pietro TRIGNANI ; M. Antonio TRIGNANI ; M. FABRIS ; Mme MAZOUZ.

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

Les propriétaires disponibles peuvent 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.

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à 18h30.

D. Explications quant aux votes et calcul des majorités.

Les votes sont exprimés en français et en néerlandais sur des bulletins de vote établis en correspondance avec les quotités des lots.

Chaque membre de l'assemblée est invité à vérifier l'exactitude du 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. Déroulement de la séance.

Nous demandons aux membres de l'assemblée

- d'adopter une attitude digne et de respecter chaque membre de l'assemblée et aussi les personnes qui se sont dévouées pour gérer l'immeuble.
- d'être concis puisque les scrutateurs doivent dépouiller les bulletins de vote en fin de séance.

Nous demandons aux membres de l'assemblée 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.

L'assemblée doit se dérouler dans le respect de tout un chacun et sans atteinte aux personnes; à défaut l'assemblée sera suspendue ou reportée. La séance doit se clôturer à une heure raisonnable afin de permettre le dépouillement des bulletins de votes.

Dépouillement des votes et majorités requises.

Le dépouillement des bulletins de vote se fera en fin de séance.

Validité de l'assemblée et ouverture officielle.

Invités :

Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales ascenseur.

Monsieur DE CAMBRY, expert Energie.

Les consultants techniques sont accueillis par l'assemblée des propriétaires

ORDRE DU JOUR :

Le Syndic a adressé une demande pour recueillir les points à inscrire à l'ordre du jour.

EXERCICE 2013

1. Rapport de gestion.

1.1. Gestion des commandes.

Les commandes se font par le Syndic, les commandes urgentes et orales doivent être signalées et confirmées par le Syndic.

Nous nous attachons à requérir les services de fournisseurs ayant les compétences requises et la disponibilité suffisante.

Il est souhaitable que les bons de travail soient signés par la personne un membre du conseil ou par le Concierge afin d'attester de la correction et de la réalité des travaux. Nous demandons aussi que les factures soient détaillées.

1.2. Contrat pour la fourniture gaz et électricité

Un contrat cadre est engagé avec ELECTRABEL pour une durée de 1 an.

1.3. Assurance globale de l'immeuble en cours.

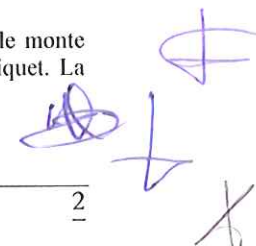
Les contrats sont repris, par le courtier MARSCH suivant les échéances.

1.4. Caméras de surveillance.

Le système a été remis en état et de nouvelles caméras ont été installées en fin du mois d'août 2013. Les caméras sont opérationnelles.

Caméra inutile ?

Nous avons par la lecture des images des caméra pu reconnaître l'individu qui est entré dans le monte charge la cigarette au bec et qui a détérioré le cache de la caméra avec la flamme de son briquet. La réparation lui sera facturée.



1.5. Ascenseurs – voir supra.

Les ascenseurs sont entretenus par la firme TECHNILIFT et les contrôles et autorisation de remise en service se font par la firme ATK

1.6. GESTION des INSTALLATIONS de CHAUFFAGE.

Le contrat de maintenance doté de la garantie totale a été attribué le 3 mai 1984 à la firme COFELY. Les entretiens se font réguliers.

1.7. Mesures des consommations et répartiteurs de chaleur.

Les relevés et la répartition des consommations se fait par la firme ISTA.

Le deuxième passage a été annoncé dans un délai de 3 jours ; le Syndic a demandé un 3ème passage à titre gracieux.

La copropriété pourrait envisager de faire placer des compteurs et calorimètre à radio fréquence qui sont nettement plus précis et qui enregistrent des relevés mensuels et ce sans la présence des habitants.

1.8. Hygiène et lutte contre les nuisibles.

La firme ALL PEST CONTROLE assure 4 désinfections/ an. Le Syndic demande que les accès soient donnés. Lors du prochain passage, un traitement sera appliqué contre la prolifération des fourmis « NAPOLEON ». Nous ne connaissons plus de plaintes quant à la présence de cafards.

Il est signalé que certains appartements n'auraient pas été traités, et que les occupants ont été prévenus trop peu de temps à l'avance (5 jours lors du dernier passage). Les propriétaires souhaitent que le délai pour prévenir les occupants soit d'un mois.

Les appartements non traités peuvent bénéficier d'un second passage gratuit. Les propriétaires ou occupants doivent prévenir le syndic qui organisera celui-ci.

1.9. Personnel de service

Licenciement de madame LICATA

Madame LICATA avait été engagée le 2 novembre 2006 - Le service suffisant n'était plus assuré et le préavis a été donné pour une fin de mission le 22 avril.

Occupation de la loge.

Suite au licenciement de Mme LICATA, celle-ci ne pouvait plus occuper la loge.

Le syndic lui a accordé un délai de 3 mois pour trouver un autre logement, moyennant le paiement d'un loyer.

A la fin de la dite période, Mme LICATA a demandé un délai supplémentaire d'un mois, puis a refusé de partir.

Une procédure d'expulsion a dû être introduite devant le Juge de Paix, qui lui a laissé jusqu'au 15 décembre l'usage de la conciergerie ; elle a quitté à cette date.

Les loyers de octobre, novembre et décembre n'ont pas été versés, et il a été demandé à l'avocat de récupérer ces sommes.

Engagement d'un nouveau concierge le 23/12/2013

Parmi les candidatures reçues, nous en avons sélectionné quatre candidats qui nous apparaissaient acceptables et nous leur avons accordé un interview. Nous avons ensuite retenu deux candidats sur base de la personnalité, des compétences et de l'expérience.

Nous avons présenté un premier candidat au Conseil et celui-ci s'est désisté par crainte de ne pas pouvoir s'adapter à Bruxelles.

Nous avons engagé Monsieur EL FKIF Rachid du 19 décembre 2013 au 19 mars 2014 ; et ainsi il a été mis fin aux prestations de la firme WM Belgique.

Comme suite à la satisfaction des propriétaires et habitants quant au service assuré par le nouveau concierge; nous avons reconduit son contrat jusqu'au 15 septembre 2015.

1.10. Remise en état de la conciergerie HELIPOINT II

La conciergerie a été remise en état par les soins du concierge et de Monsieur VITELLARO.

Le concierge occupe sa loge depuis le 1^{er} mai 2014.

Le fait d'habiter et d'être présent en la conciergerie apportera un plus pour la copropriété quant la surveillance du bâtiment.

1.11. Acte d'intimidation et menaces à l'encontre du personnel de service.

Nous nous devons de signaler que nous sommes les seuls responsables de la gestion des concierges et du personnel de service. Il n'est pas acceptable que le personnel de service reçoivent des ordres divers et parfois contradictoires des habitants ou des propriétaires.

Aucun habitant ou propriétaire n'a de mandat pour surveiller, voire d'empêcher, le travail des membres du personnel de service et des concierges. Les suggestions des propriétaires ou plaintes, dotées de preuves, des propriétaires doivent être adressées au Syndic. Nous avons donné ordre aux concierges de déposer plainte lorsqu'ils sont l'objet de menaces ou des comportements outrageux. Il est évidemment interdit de demander des services privés au personnel de service.

1.12. Entretien des espaces verts en front à rue.

Ces entretiens se font par la firme HORTUS qui cessera prochainement ses activités.

2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2013, après audition du rapport des vérificateurs aux comptes.

2.1. Analyse de la liste des dépenses de l'exercice 2013

Les dépenses en chauffage et en eau comptent pour la moitié des charges de l'immeuble.

Les dépenses générales indiquées sous la rubrique DL 010 sont en diminution.

2.2. Analyse du bilan.

2.2.1. Retard de paiement. Publication des noms des propriétaires défaillants.

2.2.2. Nombre de dossiers remis entre les mains de l'avocat.

2.2.3. Honoraires de l'avocat.

Les tarifs et honoraires de l'avocat sont remis à la demande.

2.3. Rapport des vérificateurs aux comptes

Les propriétaires qui refusent l'approbation des comptes doivent pouvoir justifier leur choix et en donner les motifs.

Les comptes de l'exercice 2012 n'ont pas été approuvés et leur approbation est proposée à l'assemblée.

Les livres de comptes, extraits bancaires et factures des bâtiments

HELIPORT II ont été contrôlés par Mme NAOME

HELIPORT III ont été contrôlés par M SAMYN

GARAGES ont été contrôlés par Monsieur SLAMA.

M. SAMYN signale qu'il manque certains extraits dans les extraits de compte qu'il a reçu.

Le syndic lui fournira les extraits manquants dans les huit jours.

Mme NAOME estime qu'elle a reçu tous les documents, et que la comptabilité est correcte.

M. SLAMA a trouvé quelques erreurs d'imputation, qui ont été corrigées par le syndic.

Le décompte a été reçu tardivement par les propriétaires.

Le solde à ce jour était inscrit sur le décompte annuel. Certains propriétaires trouvent cela peu clair.

Le syndic n'inscrira plus désormais le solde à ce jour sur les décomptes annuels.

M. TRIGNANI souhaite recevoir le décompte total, appartement par appartement, ainsi que la liste de dépenses détaillées.

3. Approbation des pertes irrécupérables afférentes à la gestion du syndic antérieur.

3.1. Pour le bâtiment HELIPORT II soit la somme de 32.885,74 €

3.2. Pour le bâtiment HELIPORT III Soit la somme de 5.763,78 €

3.3. Pour les garages Soit la somme de 16.247,32 €

Le syndic n'a reçu aucune justification à ces montants, inclus dans le bilan de reprise, de la part de l'ancien syndic.

Ces montants ne peuvent être justifiés.

Si les propriétaires refusent en majorité ce point, une action devra être intentée contre l'ancien syndic, afin de récupérer ces sommes.

4. Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

EXERCICE 2014

TRAVAUX – PROBLEMES RECURRENTS - INSECURITE et EFFRACTIONS

Historique.

Les problèmes d'insécurité ne datent pas d'aujourd'hui ; des propriétaires nous ont signalé des vols bien plus graves antérieurement.

Circulation aux abords et sur les allées privées.

Certaines voitures sont garées n'importe où. Nous proposons de placer 2 panneaux supplémentaires « PROPRIETE PRIVEE » et ce avec le logo d'enlèvement des véhicules.

Protection des entrées des garages.

Les clés des accès aux garages se retrouvent dans beaucoup de main de personne n'habitant plus dans l'immeuble.

Protection des entrées au bâtiment.

Les personnes qui désirent entrer dans l'immeuble doivent sonner et avoir la permission d'accès par l'habitant. Il faut veiller à ne pas laisser entrer n'importe des personnes inconnues.

Motivation des effractions ?

Hypothèses : Agressions physiques, vols, effractions gratuites ?

Localisation des actes de vandalisme ?

Les effractions ont principalement lieu dans les garages. Les interventions de la firme ALL ACCESS sont nombreuses.

Actes de vandalisme et sentiment d'insécurité.

Il y a lieu de distinguer les actes de vandalisme et le sentiment d'insécurité. Il faut toutefois garder la tête froide car l'insécurité ne provient que du fait de quelques individus.

Renforcer l'éclairage des garages

Monsieur Kobe SROOBAENTS préconise un meilleur éclairage des garages et nous a remis des adresses de sites présentant un éclairage résistant aux actes de vandalisme.

Rondes de police.

Comme suite à la demande du Syndic, des rondes de police sont organisées.

Surveillance des lieux.

Une surveillance se fait par le concierge, Monsieur VITELLARO et Monsieur VANDOORNE.
Tous les propriétaires pourraient, s'ils le voulaient, organiser des rondes.

Signalement des faits.

Nous recommandons aux personnes qui sont menacées de porter plainte auprès des services de police.
Par ailleurs, il n'y a pas lieu de provoquer l'agressivité.
Les agressions et effractions doivent être signalées au Syndic.

La plus mauvaise solution, c'est de ne rien faire !

5. Approbation de l'engagement d'une surveillance des espaces communs et abords des immeubles HELIPOINT II, III et garages et ce à titre d'essai durant une période de 3 mois consécutifs et mandat à donner au Syndic et au conseil de copropriété, en cas d'efficacité de la surveillance, de prolonger la durée du contrat pour une période de 9 mois suivant.

Les propriétaires sont invités à choisir la hauteur des prestations soit 24/24 ou 10 Heures.
Les offres suivantes ont été appelées :

5.1. Prestations de 24h/24

5.1.1. Suivant l'offre de la firme SECURITAS, pour un montant de 25.998,65 € HTVA/mois.

5.1.2. Suivant l'offre de la firme SERIS GROUP

5.1.3. Suivant l'offre de la firme PROTEC ONE, pour un montant de 16.440,00 € HTVA/mois.

5.2. Prestations de 08h/durant la nuit.

- 5.2.1. Suivant l'offre de la firme SECURITAS, pour un montant de 12.065,53 € HTVA/mois.
5.2.2. Suivant l'offre de la firme SERIS GROUP.
5.2.3. Suivant l'offre de la firme PROTEC ONE, pour un montant de 6.990,00 € HTVA /mois

Des offres concurrentes plus économiques nous ont été remises.

Offre de la firme SUCCESS SECURITY, pour un montant de 25.407,58 € TTC/mois (24H/24) / 8.301,00 € TTC/mois (10h/nuit)

Offre de la firme IQ SECURITY, pour un montant de 23.834,58 € TTC/mois (24H/24) / 10.044,21 € TTC/mois (10h/nuit)

Offre de la firme PROTEC ONE, pour un montant de 19.892,40 € TTC/mois (24H/24) / 8.457,90 € TTC/mois (10h/nuit)

Seules les deux offres les plus économiques seront proposées au vote afin qu'une majorité absolue puisse être dégagée.

Les prix mentionnés seront augmentés de 25 % en cas de refus de surveillance par la copropriété HELIPORT I ou si celle-ci choisit d'assurer la surveillance par un autre firme que celle retenue par la copropriété HELIPORT II,II et garages.

6. Approbation de la fourniture et du placement de 4 caméras supplémentaires dans les garages (soit une caméra par système d'exploitation), suivant l'offre de la firme GREEN LIGHT SECURITY, pour un montant de 2.500 € HTVA, sachant que nous allons proposer le placement de 2 caméras supplémentaires à la copropriété HELIPORT I + Câblage : 1.400 € HTVA.

7. Approbation du mandat à donner au Conseil de Copropriété et au Syndic pour étudier l'intensité de l'éclairage des garages, et adopter les mesures utiles.

Comme suite à la proposition de l'architecte STROOBANTS, nous étudierons des propositions pour renforcer l'éclairage des garages.

GARAGES et ESPACES VERTS en ESPLANADE

8. Approbation de l'entretien des espaces verts en front à rue suivant les devis des firmes :

- 8.1. DELTIENS pour un montant de 310 € / mois.
8.2. MAGONNETTE Offre non reçue.
8.3. FERNANDEZ

La firme HORTUS projette de cesser ses activités.

9. Aménagement des espaces verts et étanchéité de la toiture des garages.

Aperçu des propositions et décisions antérieures.

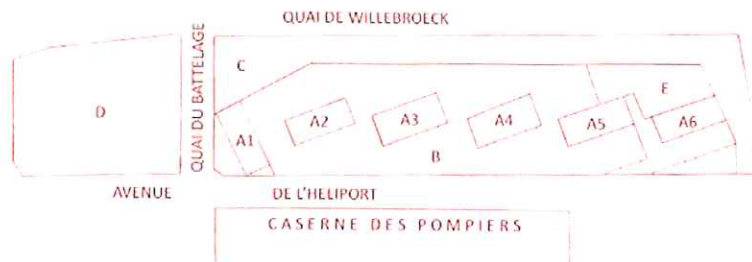
Le complexe « Héliport » ou projet « Allée Verte » a été projeté sur un immense terrain qui s'étend depuis la place de l'Yser, entre le quai de Willebroeck et l'avenue de l'Héliport, jusqu'au boulevard Simon Bolivar. Jadis ce terrain a servi d'assise au premier train qui roula en Belgique, puis s'est transformé en Héliport. A l'occasion de l'Expo '58, la SABENA avait organisé un réseau d'hélicoptères Sikorski qui reliait les principales villes de Belgique et des pays limitrophes, il fut inauguré le 3 mars 1957. Après la fermeture de l'exposition universelle de 1958, il perdit de son attrait et ses activités déclinèrent. En 1964, on tenta une nouvelle expérience : une liaison rapide entre Bruxelles et Paris mais en 1966, l'Héliport de Bruxelles ferme définitivement ses portes. Le terrain fut laissé à l'abandon pendant plusieurs années.

Durant les années 1960 et 70, AMELINCKX est le deuxième plus gros constructeur de logements en Belgique. A l'origine, le projet prévoit environ 700 logements environ à construire au sein de six immeubles dont l'implantation et le volume sont définis par le PPA Quartier Nord. 450 à 700 emplacements de parkings sont prévus. La circulation piétonne pourrait se faire aux trois niveaux d'un socle sur lequel reposent les immeubles-tours, implantés l'un derrière l'autre. Ce socle comprendra des équipements collectifs et des magasins. De plus, le constructeur est tenu de l'agréments de surfaces dallées et de jardins. A charge de la Ville, l'aménagement d'une plaine de jeux pour tout petits, une autre pour adolescents et un coin repos pour les personnes âgées ; mais encore une place publique

couverte, des galeries commerçantes, une piscine ou une salle de sports couverte, des locaux socio-culturels, une église et une école de 14 classes avec cours de récréation...

COMPLEXE DE L'HELIPORT

S + N



- A1 : premier bâtiment Amelinckx (65 m) ;
de A2 à A6 : cinq autres bâtiments Amelinckx (40 m) ;
B : socle de 13 m à charge de la ville ;
C : espace vert ;
D : emplacement annoncé pour une salle omnisports ;
E : future école saint Roch

La Ville voulait créer sur le site de l'ancien Héliport des logements qualifiés à l'époque de 'mi-sociaux' pour le relogement des expulsés liés au projet Manhattan. Ici nulle expulsion n'était nécessaire et les travaux commencèrent au début de l'année 1971. Une convention fut contractée entre la Ville de Bruxelles et la s.a. Amelinckx pour la construction d'un premier bâtiment (le plus élevé) de 22 étages avec environ 264 logements où la Ville prend à sa charge la construction du socle en première phase et les parkings à installer dans le futur socle de l'ensemble. Dans les premiers mois de 1974, les propriétaires de l'Héliport 1 entrent dans les lieux.

Aujourd'hui, des six immeubles annoncés pour le complexe Héliport, quatre « tours-barres » ont été construites sur un socle de hauteur limitée. Entre la première tour d'AMELINCKX, dont l'orientation diffère des 3 autres, et la place de l'Yser, un espace vert et une ferme pour enfants ont été aménagés.

Extrait du rapport du bureau d'architecture R²D² - avril 2014.

C'est dans le cadre de ce projet que les conditions d'aménagement et d'entretien de l'esplanade ont été décidées, entre la Ville de Bruxelles et la copropriété.

Il a été convenu que l'aménagement et l'entretien de la surface « espace vert » serait à charge de la Ville de Bruxelles, l'étanchéité de la « toiture garages » étant à charge exclusive de la copropriété. L'Acte de Base stipule l'engagement des autorités d'aménager les abords des résidences.

Convention du 30/08/1972 entre la Ville de Bruxelles et la S.A. Entreprise AMELINCKX :

« Servitudes réciproques entre les biens, objets des présentes, et le terrain restant appartiendra à la Ville de Bruxelles.

Les zones représentées en vert clair et vert foncé au plan de situation seront des zones de verdure. Toutefois la construction en sous-sol de chaufferie avec aération peut être exécutée moyennant l'approbation du Corps des sapeurs pompiers compétent. De même, la construction d'emplacement pour voitures est autorisée. »

« Sous les zones vertes pourront également être aménagés les emplacements pour voitures, à charge pour AMELINCKX de laisser en surface les zones, sous lesquelles se situent ces constructions à la dite destination de zone verte. »

« L'entretien du socle sous-jacent aux blocs II et III et en général des esplanades, des zones vertes, d'éventuels passages, voiries et autres éléments d'utilité publique sera à charge exclusive de la Ville de Bruxelles sans intervention ni recours contre AMELINCKX, ses ayants droit ou ayants cause, sauf faute lourde ou dol de AMELINCKX. »

« Les esplanades entourant tous les blocs d'habitation seront affectées à l'usage de tous. En conséquence, elles constitueront des lieux et places publics au sens des Décrets des 14

décembre 1789 et 16-24 août 1790. La Ville de Bruxelles y exercera tous les pouvoirs de police et y prendra toutes mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques. Elle pourra y concéder tous emplacements en vue de permettre des expositions et toutes installations (terrasses, cafétéria, bancs, ...) et en percevra les redevances en exécution de ses règlements-taxes ou de ses règlements relatifs aux redevances. Tous les services publics auront librement accès à ces emplacements (...). »

Aspects techniques

Lors de la construction, la dalle de béton recouvrant les garages a été recouverte d'une étanchéité. Sur celle-ci ont été construits des voiles de béton armé, séparant les passages des espaces verts.

Une partie de cette étanchéité est recouverte par la terre des parterres. Une chape de quartz de 3 cm d'épaisseur a été posée sur l'étanchéité pour empêcher sa dégradation par les racines des plantes.

Historique

Or, l'étanchéité a rencontré assez rapidement des problèmes, de même que l'entretien des espaces verts, comme en témoigne les différents procès-verbaux d'assemblée :

AG 25/06/1998

Le problème de l'esplanade est évoqué. Un nouveau projet d'aménagement avait été lancé, avec M. MAINGAIN et la commune.

Il est proposé par un propriétaire de racheter l'esplanade à un prix symbolique. Ce projet comporte trop de risques et est refusé.

AG 02/06/1999

Proposition – refusée – de rénover une partie de l'étanchéité : à l'arrière de l'immeuble H2, pour la partie non couverte de terre et couvrant le passage pour voiture.

AG 11/05/2000

Nouvelle proposition – voir AG 1999 – refusée.

AG 24/04/2002

Proposition de consacrer 2500 € du fonds de réserve par an aux travaux d'étanchéité – refus.

AG 02/05/2007

Compte-rendu de la réunion avec le bourgmestre Monsieur THIELEMANS

Contentieux avec la Ville de Bruxelles qui a décidé unilatéralement de ne plus entretenir les jardins de l'esplanade.

Accord de principe demandé pour le remplacement de l'étanchéité des garages pour un budget d'environ 50.000 € (en partant du principe que les frais de la pose du remblai seront à charge de la Ville de Bruxelles) – refusé.

AG 08/05/2008

Proposition de la Ville de Bruxelles – présentée par Monsieur CEUX, échevin de l'urbanisme (quitte la réunion prématurément à cause de TRIGNANI)

Réfection et réaffectation de l'esplanade. La Ville de Bruxelles propose de procéder au renouvellement complet de l'étanchéité de la dalle formant toiture des garages, ce qui suppose la démolition et le retrait de tout ce qui se trouve actuellement sur l'esplanade, et de reconditionner l'espace en jardin clôturé, le tout à ses frais.

La Ville de Bruxelles céderait, suite à ces travaux, ses droits dans le terrain à l'ensemble des propriétaires.

AGE 26/11/2008

Présentation du projet de la Ville de Bruxelles.

Budget total de 1.000.000 € htva – quote-part de l'ACP : 271.000 € htva.

Refus de l'ACP – formulaire envoyé aux propriétaires avec le PV pour représenter ce projet à l'AG suivante.

AG 23/04/2009

Abandon du projet de réfection de l'esplanade.

AG 06/05/2010

Rappel de la décision de l'AG de 2009.

Exposé des problèmes d'étanchéité.

Les garages situés directement sous la dalle esplanade sont inondés chaque hiver.

Les bétons se dégradent de plus en plus, étant donné les infiltrations incessantes, qui durent depuis de nombreuses années. Il y a lieu de prévoir, avant toute chose, un diagnostic de l'état des bétons.

Rendu de notre demande envers la Ville de Bruxelles.

La Ville de Bruxelles a décidé, unilatéralement, de fermer l'espace de l'esplanade au public, et de ne plus en assurer l'entretien.

Le syndic a mandaté Me DELIENS, afin de

- réactiver le dossier auprès de la Ville de Bruxelles
- de faire assurer, dans un premier temps, l'entretien des espaces verts
- Connaître leur position actuelle de la ville quant à ces travaux nécessaires
- Trouver une solution entre les différentes parties.

10. Mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété pour rechercher et engager la meilleure offre d'un bureau d'études ayant des compétences avérées pour remettre un plan d'action et de faisabilité pour:

- ❖ Assurer la réfection de l'étanchéité
- ❖ Faire procéder aux sondages préliminaires de l'état des bétons
- ❖ Aménager les espaces verts
- ❖ Négocier les droits des propriétaires et charges à répartir entre la ville, la copropriété et les bâtiments et droits d'usage
- ❖ Désigner la personne devra assurer la maintenance future.
- ❖ Etablir un cahier de charges

Devant l'ampleur du dossier, il y a lieu de mandater le syndic et le conseil de copropriété, afin de trouver un bureau d'études apte à suivre ce projet.

Par ailleurs, Monsieur VAN DOORNE a appelé le service communal des espaces verts. Il est à noter que l'étanchéité est le problème le plus pertinent.

Ces offres seront proposées à une assemblée prochaine, et suivant la décision des propriétaires, le bureau d'études sera éventuellement chargé d'assurer le suivi de la réfection de l'étanchéité et de l'aménagement des espaces verts

11. Inscription de la parcelle à l'inventaire de l'Etat DU SOL.

Nous avons reçu le 11 avril 2013, une notification de l'IBGE signifiant l'inscription de la parcelle à l'inventaire de l'état du sol et ce en catégorie 0 – soit potentiellement pollué, et ce sur base d'un type d'activités qui y a été exercée soit le dépôt de liquides inflammables (voir historique point précédent) – SHELL : 1958 – dépôts essence - SABENA – 1959

Aucune reconnaissance de l'état des sols n'a été engagée et la copropriété ne peut évaluer l'étendue éventuelle du problème; aucune étude de risques n'a été engagée.

Les propriétaires ne sont pas responsables de cette pollution.

ASCENSEURS

Travaux engagés avant notre engagement de Syndic.

La première analyse de risques a été effectuée le du 15 mai 2009. La mise en conformité à faire avant le 31-12-2016. Les moteurs sont d'origine et datent de 1973. Des travaux de modernisation ont été engagés avec du matériel ouvert durant le 1^{er} trimestre 2009.

11.1. Contrat de maintenance des ascenseurs.

Le contrat de maintenance pouvait être prorogé pour une nouvelle période de 5 ans, ce que nous avons refusé. Il appartiendra dans le futur à la copropriété de signifier si le coût des investissements futurs pourrait inclure une fraction pour investissement.

Un cylindre a été placé sur la façade afin que le service de dépannage puisse accéder en permanence aux installations.

11.2. CONTRAT DUSSART.

Vous avez engagé un contrat avec l'expert DUSSART pour assurer la surveillance du bon fonctionnement des ascenseurs et pour rédiger un cahier de charges des travaux qui restent à exécuter. Les offres seront présentées lors d'une prochaine assemblée ; le contrat de maintenance sera aussi adapté.

11.3. Rapport de l'expert DUSSART.

- **Qualité des prestations de maintenance :**
Il avait été convenu avec la firme d'entretien, que la **reconduction du contrat d'entretien** serait subrogée à une amélioration de la situation technique des éléments couverts par le contrat d'entretien ainsi qu'à une amélioration générale des prestations liées à l'entretien. Suite aux différentes visites de contrôle exécuté dans le bâtiment, il en ressort que les prestations d'entretien se sont nettement améliorées et que l'ensemble des travaux couverts par le **contrat d'entretien** ont été exécuté dans le respect des règles de bonne pratique du métier. Nous pouvons dès lors estimer que le chantier a été assaini pour chacune des remarques liées et couvertes par le contrat d'entretien. Malgré tout, un travail complémentaire est encore à effectuer sur certains éléments des installations mais, ces travaux ne sont pas couverts par le contrat d'entretien et feront l'objet d'une facturation complémentaire (si acceptées par la copropriété bien entendu - ces éléments seront détaillés plus bas dans le rapport -)
- **Implémentation des travaux liés à la mise en conformité des appareils :**
Une partie importante des travaux de mise en conformité déjà été réalisée en plusieurs phases. Afin d'éviter des frais inutiles ou des doubles investissements à la copropriété, il faudrait faire procéder à une mise à jour des analyses de risques de chaque ascenseur. Sur base de ces nouvelles analyses de risques on établira le cahier des charges ainsi que le « reste à faire » des travaux.
- **Devis en cours :**
 - Remplacement de trois portes d'ascenseur pour un montant global et forfaitaire après négociations de 3200 € par porte (initialement 3700 € par porte)
 - Remplacement du système d'éclairage des cabines actuel par un système LED intégrant un éclairage de secours
 - pour les petites cabines 780 € par cabines
 - pour les grandes cabines 1070 € par cabines
 - Remplacement des limiteurs de vitesse, lors des inspections techniques que j'ai réalisé, nous avons remarqué que 2 limiteurs de vitesse présentaient une usure excessive permettant de mettre en doute leur bon fonctionnement. Un devis a été demandé à la société d'entretien mais pour l'instant nous n'avons pas encore eu de réponse sur ce point.
- **La suite des opérations**
 - maintenir la pression sur la société d'entretien afin de garantir le service
 - proposer à l'assemblée de faire réaliser les travaux pour lesquels les devis sont en cours
 - faire procéder à de nouvelles analyses de risques
 - mise en place du cahier des charges fonctions de nouvelles analyses de risques
 - étude de marché
 - implémentation des travaux de mise en conformité
 - suivi de ces travaux
 - réception de ces travaux.

La mise en conformité implique évidemment des moyens financiers et il faut compter environ 15.000 € HTVA par ascenseur.

Il s'agira de placer des portes télescopiques puisque la vitesse de l'ascenseur est de 1,10 M/sec.

12. Offre de TECHNILIFT pour l'éclairage des cabines :

12.1. Pour un montant de 780 € HTVA / petite cabine.

12.2. Pour un montant de 1.070 € HTVA / grande cabine.

OBLIGATIONS PEB

13. Approbation de l'offre pour le placement de compteurs de chaleur

13.1. de la firme COFELY Services pour un montant de 16.690 € TTVA.

13.2. de la firme DEPLASSE – non rendu.

CARACTERISTIQUES. & REGULATION.

Les 2 chaudières anciennes datent de l'origine du bâtiment et sont à l'arrêt en été- seule la chaudière à condensation est en fonction. En hiver, les 2 chaudières anciennes sont en fonction, la condensation n'est pas efficace en hiver. La régulation se fait aussi par sondes.

La régulation au sein des logements se fait par des vannes manuelles ou par des vannes thermostatiques.

Les rendements sont à préciser par le diagnostic.

Les conduites sont isolées dans les locaux non chauffés.

L'eau chaude sanitaire est distribuée au départ des chaudières sans ballon de stockage.

Obligation PEB

DIAGNOSTIC

Le diagnostic a été approuvé par l'assemblée générale précédente. Les données actuelles doivent être complétées par le rapport de diagnostic dont questions ci-après, l'analyse des consommations et les recommandations pour générer des économies :

- Paramètres de régulation des secondaires et du primaire?
- Paramètres de régulation de la cascade? + date à laquelle vous coupez/rallumez généralement les chaudières 1 et/ou 3?
- Puissance réglée sur chacune des 3 chaudières?
- Enregistrement de la température de retour au primaire?
- Le clapet d'air de la chaudière 1 (actuellement à l'arrêt et isolée hydrauliquement) est à moitié ouvert (celui de la chaudière 3 est fermé). Le clapet se ferme t-il correctement lorsque la chaudière est en fonctionnement?

Le rapport de diagnostic pourra être remis à la demande aux propriétaires qui le souhaitent.

- **Recommandations pour générer des économies.**

Offre vannes thermostatiques à recevoir. Offre COFELY attendue ?

Nous pourrions organiser le placement groupé de vannes thermostatiques.

De baisser la T° d'un degré apporte une économie de près de 7 %

13.2.1.1. Certificat PEB

Le certificat PEB est obligatoire en cas de vente ou de location.

COMPTABILITE

14. BUDGET. HELIPORT II

14.1. Budget ordinaire – montant proposé à 360.000 €

14.2. Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.

15. BUDGET. HELIPORT III

15.1. Budget ordinaire – Montant proposé à 350.000 €

15.2. Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.

16. BUDGET. GARAGES.

16.1. Budget ordinaire - Montant proposé à 50.000 €

16.2. Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.

ELECTIONS STATUTAIRES – Mandat annuel

Les candidatures doivent parvenir, et par écrit, au Syndic avant le 21 avril 2014.

Nous n'avons reçu aucune nouvelle candidature pour entrer au Conseil.

Le Syndic s'engage à organiser 3 réunions par an.

Héliport II	M. VANDOORNE – OLTEANU
Héliport III	M. DAVIN,
Garages	M. SLAMA

Vérificateur ou commissaire aux comptes.

Mission du commissaire ou du vérificateur. – Demande de mme BOULARD
Le mandat des commissaires aux comptes est annuel.

17. Nomination du (ou des) commissaire(s) aux comptes.

HELIPORT II	Mme NAOME
HELIPORT III -	M. SAMYN
GARAGES -	M. SLAMA

PERSPECTIVES

18. Projets. – priorités à définir

Garages- Etanchéité du plafond.

Balcons

Encombres - blocage de l'issue de secours.

Pas de membrane d'étanchéité - Descente d'eau pluviale.

Peinture des ciels des balcons implique à terme une nouvelle peinture.

Garde corps à entretenir.

Placement de badges à l'entrée des garages.

Obligations de signaler les coordonnées des locataires des garages.

Mandat du Syndic pour remettre les boîtes aux lettres en état

Taxe d'emménagement 75 € en ce compris la gravure des plaquettes d'identification

Parlophone- Installation commune. Le poste interne aux appartements est privatif et il est largement conseillé de s'adresser à la firme qui gère les installations communes et d'installer un poste compatible. Les frais de dérèglement sont à charge des propriétaires.

Offre compteurs et calorimètres à radio fréquence permettant la lecture à distance.

Peinture des murs et plafonds communs

Eclairage aux paliers des ascenseurs

Isolation des conduites

Mise en conformité des installations électriques

19. Divers – ROI - Bien-être dans l'immeuble -Troubles de voisinage

19.1.1. Comportements à proscrire.

Abandon de déchets - dépôts de carrelage

Troubles de voisinage.

20. Communication des ayants droits, non soumis aux votes.

Lecture de la lettre de CENKOF.

CLOTURE

21. Signature du procès verbal des résolutions prises par les propriétaires.