

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

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 EXTRAORDINAIRE
du 19 SEPTEMBRE 2013

A. Accueil des propriétaires.

Comme suite à la convocation du 14 août 2013, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le **03 septembre 2013** ; 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 par M. LOPEZ.

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

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

Sont nommés scrutateurs : M. LOPEZ ; M. GAJIC

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 **19H**.

D. 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. Chaque membre de l'assemblée est invité à vérifier le **bulletin de vote** qu'il a reçu.

Chaque proposition inscrite à l'ordre du jour requiert une majorité absolue.

Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

Si un propriétaire désire recourir au juge de paix contre une décision de l'assemblée, il doit forcément voter contre la proposition.

Le tableau des votes et le calcul des majorités sont annexés au procès verbal pour ne faire qu'un.

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.

Les propriétaires sont invités à s'en tenir à l'ordre du jour et à la gestion ces affaires communes.

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour a été préparé avec la collaboration des membres du Conseil.

Le syndic souhaite plus de présence physique des propriétaires.

EXERCICE 2012.

1. Après lecture du rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes et du bilan du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012.

❖ **Dépenses**

❖ **Economies annoncées.**

Contrat ELECTRABEL

Le contrat cadre est signé, ce qui apporte une réduction importante pour le gaz et l'électricité, pour la fourniture d'énergie.

ASSURANCE

Contrat signé avec la firme MARSH, qui rentrera en fonction le 1^{er} janvier 2014.

ALL PEST CONTROL

Contrat pour l'éradication des cafards signé avec la firme APES SPRL, pour un montant de 1.20 € / appartement / mois.

Contrat du syndic

Les honoraires du syndic en fonction sont nettement inférieurs à ceux du syndic précédent.

❖ **Analyse des dépenses**

Les quotes-parts des entités ont été définies et appliquées depuis des années sans qu'il y ait de contestations.

La comparaison des dépenses entre 2011 et 2012 est expliquée en assemblée.

Quelles sont les augmentations ?

Eau et chauffage – importante augmentation

	2011	2012	Différence
Chauffage	236.815,03	286.219,93	+ 49.404,90
Eau chaude	55.548,82	68.120,58	+ 12.571,76
Total	292.363,85	354.340,51	+ 61.976,66

❖ **BILAN.**

Retards des propriétaires au 31/12/2012 :

HELIPORT II	114.538,05
HELIPORT III	76.916,09
HELIPORT GARAGES	13.310,45
Total	204.764,59

❖ **Rapport de l'avocat de la copropriété**

« Lors de la reprise de la gestion de l'immeuble Résidences Héliport II-III – Héliport Garages par la SPRL Bureau Immobilier Laurent Hoessen,
❖ 23 dossiers de récupération d'arriérés de charges étaient en cours,
❖ soit 12 dossiers pour Héliport II
❖ et 11 dossiers pour Héliport III.

Les procédures déjà entreprises ou à engager se trouvèrent suspendues durant plusieurs mois, la SPRL Bureau Immobilier Laurent Hoessen étant confrontée aux difficultés nées des conditions dans lesquelles s'est opérée la reprise de la comptabilité.

Un important travail reste cependant à faire pour que tous les dossiers en cours en 2012 puissent être réactivés. De plus, j'ai constaté que d'anciens débiteurs dont la situation avait été régularisée avaient à nouveau accumulé des arriérés, tandis que d'autres propriétaires sont également défaillants. »

❖ **Comptes 2011**

❖ **AG 21 février 2013**

Non approuvés à 37,17 %. au 21 février 2013

Mandat à donner au syndic pour engager toute action, notamment judiciaire, contre le syndic antérieur pour récupérer le coût de l'encodage comptable.

Refus - 32 % e votes.

Les décharges n'ont pas été données.

Les comptes 2011 ont été approuvés lors de l'AG 15 mai 2013.

❖ **Comptes 2012**

Reportés lors de l'AG du 15 mai 2013

Offre d'un commissaire aux comptes, professionnel et non propriétaire - refusée.

Après encodage des pièces, le comptable et le Syndic s'aperçoivent que des montants restent non justifiés par SOGEMI.

Nous rappelons que la copropriété a voté les intérêts de retard et clause pénale suivante.

Approbation, en cas de retard de paiement des charges, d'un intérêt de retard de 12 % l'an et d'une clause pénale de 15 % avec un minimum de 75 €, à dater de la mise en demeure par l'avocat. Approbation à près de 70 % des votes en assemblée du 21 février 2013.

Le rapport des commissaires aux comptes est annexé au présent procès-verbal.

BUDGET.



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

SYNDIC DE COPROPRIETES

Les appels actuels se sont fondés en 2011 et 2012 sur un budget annuel identique de

- 340.000 € pour HELIPORT 2
- 305.000 € pour HELIPORT 3
- 40.000 € pour HELIPORT GARAGES.

Catégorie	Libellé	H2	H3	GAR
	2011 - budget	340.000,00	305.000,00	40.000,00
	2011 - Dépenses réelles	374.357,32	326.124,80	43.789,79
	2012 - budget	340.000,00	305.000,00	40.000,00
	2012 - dépenses réelles	369.751,92	361.436,70	49.090,34

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses, le tableau de répartition des charges, le bilan.

Le Syndic a reçu quelques observations quant aux comptes individuels dont il a été tenu compte.

EXERCICE 2013

Les propriétaires votent pour leur entité.

2. BUDGET. HELIPORT II

2.1. Budget ordinaire – 360.000 €

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

Report à la prochaine assemblée

3. BUDGET. HELIPORT III

3.1. Budget ordinaire – 350.000 €

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

Report à la prochaine assemblée

4. BUDGET. GARAGES

4.1. Budget ordinaire – 50.000 €

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

5. Mission du Syndic quant à la gestion du personnel de service.

Le personnel de service est composé de 4 personnes, il a la charge des différentes entités :

Le syndic actuel se base sur le respect du contrat et un résultat effectif.

Il n'appartient pas aux membres du personnel de service de mobiliser les opinions des habitants, mais d'exécuter les tâches dévolues par le syndic.

Le personnel de service est au service de la copropriété et est en charge de la gestion des parties communes.

Il est soumis à la seule autorité du Syndic et ce afin d'éviter d'être l'objet de consignes différentes ou contradictoires. Il est impensable que chaque copropriétaire donne des ordres au concierge ou au personnel de service.

Les demandes des copropriétaires peuvent se faire par écrit et être transmis au Syndic.

HELIPORT II

Madame LICATA a été engagée le 02 novembre 2006, et licenciée le 23 avril 2013
Enfin, une convention a été signée et elle doit quitter la loge le 30 septembre 2013.
Une réunion de sélection sera tenue en présence des membres du conseil pour engager à l'essai un nouveau concierge et ce sans lui octroyer, dès l'engagement, le droit à l'occupation de la loge.

HELIPORT III

Monsieur CANO et Madame ROYEMANS ont été engagés le 30 août 1996.
Ils bénéficient d'une conciergerie, et font chacun un mi-temps (Mme le matin, M. l'après-midi).

GARAGES

Monsieur VITELLARO a été engagé le 02 avril 2013.
Il est chargé du nettoyage des garages, de la maintenance des containers.

Il effectue également quelques travaux de peinture pour les deux immeubles.
Ceux-ci étant finis pour la résidence HELIPORT III, il commence à faire des travaux de peinture pour HELIPORT II.

6. Approbation du règlement d'ordre intérieur tel que diffusé.

6.1. Cadre.

Le Climat en la copropriété est d'une importance primordiale.
Nous souhaitons améliorer le bien être dans l'immeuble par le respect des biens et des personnes.

Par expérience, nous savons que la communication sereine est souvent bien plus efficace que les recours à des tiers que ce soit le juge de paix ou le Syndic.

6.2. Constat.

Il apparaît que peu de propriétaires disposent encore du ROI, qui plus peu d'habitants sont informés des obligations qui régissent la vie en communauté.

6.3. Actualisation du règlement d'ordre intérieur.

Le règlement d'ordre intérieur date du début de la copropriété. La gestionnaire a actualisé et adapté le règlement.

6.4. Commentaires des propriétaires.

Les propositions écrites des propriétaires sont les bienvenues.
Nous n'avons reçu aucune demande de modification.

6.5. Faire signer un accusé de réception du ROI.

Les propriétaires bailleurs sont responsables des locataires et tenus de faire signer un accusé de réception du ROI.

6.6. Objectifs prioritaires.

Il est illusoire d'espérer que les progrès pourront se faire pour l'ensemble des articles prescrits au règlement d'ordre intérieur, aussi nous préconisons de centrer nos efforts sur des comportements à améliorer.

6.6.1. Eviter les bruits.

Fêtes trop arrosées, Cris, pleurs, bagarres, occupation abusive,

6.6.2. Encombres des parties communes.

Paliers, terrasses - = sortie évacuation en cas d'incendie.

6.6.3. Savoir vivre en copropriété.

- ❖ Savoir se parler calmement et sans agressivité ...
- ❖ Savoir vivre en paix avec ses voisins.
- ❖ retrouver le plaisir de la convivialité, on ne fait pas de mal à ses amis.

6.6.4. Le choix des locataires.

Limiter le nombre d'occupants

Faire signer le règlement d'ordre intérieur et autant que possible expliquer son bien-fondé.

6.7. Amendes.

Il apparaît indispensable que des amendes soient imputées aux propriétaires ou aux habitants négligents.

Si un occupant est négligent et qu'une amende est appliquée, celle-ci sera imputée en frais privatifs au propriétaire du bien. A lui de récupérer les sommes dues auprès de son locataire.

6.8. Quels sont les moyens les plus efficaces d'agir ?

- ❖ Eviter le problème ... souvent les mêmes personnes qui sont à la cause des difficultés
- ❖ Prévenir – informations...

Le recours aux tiers demande en général des preuves écrites.

- ❖ Recours au Syndic
- ❖ Plainte à la police
- ❖ Le recours au juge de paix n'arrange pas toujours les difficultés relationnelles.
- ❖ En cas d'incompréhension manifeste, il y a lieu d'apporter la relation précise des faits d'autant plus que les différents sont parfois portés devant le juge de paix.

Nous vous demandons d'approuver ce règlement tel que diffusé

Le refus d'approbation constituerait une marche en arrière qui irait à l'encontre du progrès.

7. Mandat à donner au Syndic, moyennant l'accord de deux membres du Conseil de Copropriété, pour lever la séance au cas où une personne perturbe, après deux avertissements, le déroulement normal de l'assemblée. En ce cas, tous les points inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée seront reportés à une assemblée ultérieure et les frais relatifs à l'organisation de la nouvelle assemblée seront à charge de la personne à la cause de la perturbation et de l'annulation de l'assemblée.

Nous devons constater que, malheureusement, des personnes perturbent la tenue de l'assemblée générale, et ce, années après années.

Dans ce cadre, et afin de pouvoir discuter et voter les différents points à l'ordre du jour dans la sérénité et la réflexion, le Syndic propose qu'en cas de perturbations répétées, et sans volonté de se calmer, la séance sera levée après deux avertissements.

Les frais inhérents à cela seront portés en charge privative de la personne perturbatrice.

PERSPECTIVES & CLOTURE.

8. Divers

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

Le Syndic n'a reçu aucune demande de la part des ayant droits.

Il est recommandé, aux propriétaires bailleurs, d'envoyer, aux personnes occupantes et disposant d'un droit réel ou personnel, une copie des délibérations auxquelles ils sont tenus.

Assemblée générale extraordinaire du 19 septembre 2013 "RESIDENCE HELIPORT II III GARAGES"

RESULTAT DES VOTES

		OUI	NON	ABST	%
TOTAL QUOTITES		26942			
EXERCICE 2012					
1	Approbation des comptes et du bilan du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2012	880	24450	1612	3,5
EXERCICE 2013					
BUDGET. HELIPORT II					
2.1	Budget ordinaire	4138	2642	20162	61,0
2.2	Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.	3708	2292	20942	61,8
BUDGET. HELIPORT III					
3.1	Budget ordinaire	11756	2310	12876	83,6
3.2	Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.	2714	11372	12856	19,3
BUDGET. GARAGES.					
4.1	Budget ordinaire	2675	150	24117	94,7
4.2	Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.	2650	300	23992	89,8
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR					
6	Approbation du règlement d'ordre intérieur tel que diffusé.	19570	4996	2376	79,7
7	Mandat à donner au Syndic, moyennant l'accord de deux membres du Conseil de Copropriété, pour lever la séance au cas où une personne perturbe, après deux avertissements, le déroulement normal de l'assemblée. En ce cas, tous les points inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée seront reportés à une assemblée ultérieure et les frais relatifs à l'organisation de la nouvelle assemblée seront à charge de la personne à la cause de la perturbation et de l'annulation de l'assemblée.	18557	5405	2980	77,4

biljetni	N° app't	Quotitées	q1	q21	q22	q31	q32	q41	q42	q6	q7
		y	y	y	y	y	y	y	y	y	y
		q1	q21	q22	q31	q32	q41	q42	q6	q7	
		n	n	n	n	n	n	n	n	n	
		q1	q21	q22	q31	q32	q41	q42	q6	q7	
		a	a	a	a	a	a	a	a	a	
		q1	q21	q22	q31	q32	q41	q42	q6	q7	
1	F05	430	n	y	a	a	a	a	y	a	
2	H01	478	n	y	y	a	a	a	y	y	
3	G12	420	n	y	y	a	a	a	y	y	
4	J11	375	n	y	y	a	a	a	y	y	
5	J02	375	n	y	y	a	a	a	y	y	
6	F09	430	y	y	y	a	a	a	y	y	
7	G02	420	n	n	n	a	a	a	n	n	
8	E04	350	n	n	n	a	a	a	n	n	
9	D09 D10	578	n	a	a	a	a	a	n	n	
10	MEZ H	408	n	n	n	a	a	a	a	a	
11	G09	420	n	y	y	a	a	a	y	y	
12	E02	350	y	y	y	a	a	a	y	y	
13	F02	430	n	y	y	a	a	a	y	y	
14	E01	350	n	n	a	a	a	a	n	n	
15	F01	430	n	y	y	a	a	a	y	y	
16	E11	350	a	n	n	a	a	a	a	a	
17	F06	430	n	n	n	a	a	a	a	a	
18	I07	334	n	n	n	a	a	a	y	a	
19	S11	375	n	a	a	a	n	a	a	a	
20	Q02	420	n	a	a	y	n	a	y	y	
21	MEZ O	495	n	a	a	y	n	a	y	y	
22	P06	430	n	a	a	y	n	a	y	y	
23	U09	478	n	a	a	y	y	a	y	y	
24	U04	478	n	a	a	y	a	a	y	y	
25	M05 P12 U03	1072	n	a	a	y	a	a	y	y	
26	Q12	420	n	a	a	y	a	a	y	y	
27	Q04	420	n	a	a	y	y	a	y	y	
28	L10	185	n	a	a	n	n	a	a	n	
29	S09	375	n	a	a	y	y	a	y	y	
30	REZ R	309	n	a	a	y	n	a	a	y	

biljetni	N° appét	Quotités	q1	q21	q22	q31	q32	q41	q42	q6	q7
31	S08	375	n	a	a	n	n	a	a	n	n
32	U05	478	n	a	a	n	n	a	a	n	n
33	N10 R01 S01	998	n	a	a	a	n	a	a	n	n
34	M06 M07 N06	617	n	a	a	a	n	a	a	n	n
35	U08	478	a	a	a	a	a	a	a	a	a
36	Q06	420	n	a	a	n	n	a	a	n	n
37	K03	185	n	a	a	y	y	a	a	a	n
38	Q05	420	n	a	a	y	y	a	a	y	y
39	U01	478	n	a	a	y	n	a	a	y	y
40	Q01	420	n	a	a	y	n	a	a	y	y
41	K01	185	n	a	a	y	n	a	a	y	y
42	REZ 05	760	n	a	a	y	n	a	a	y	y
43	R02	334	n	a	a	y	n	a	a	y	y
44	R07	334	a	a	a	y	y	a	a	y	n
45	U02	478	n	a	a	y	n	a	a	y	y
46	S02	375	n	a	a	y	n	a	a	y	y
47	R12	334	n	a	a	y	n	a	a	y	y
48	U10	478	n	a	a	y	n	a	a	y	y
49	Q11	420	n	a	a	y	n	a	a	y	y
50	U07	478	n	a	a	y	n	a	a	y	y
51	S05	375	n	a	a	y	n	a	a	y	y
52	O12 MEZ M	502	n	a	a	n	y	a	a	y	y
53	O08	350	a	a	a	n	n	a	a	y	y
54	REZ 08	805	n	a	a	y	n	a	a	y	y
55		196	25	n	a	a	a	y	y	y	y
56	273-013-020	75	n	a	a	a	a	y	y	y	y
57	91-176a-1	200	n	a	a	a	a	y	y	y	y
58	81b-87	50	n	a	a	a	a	y	y	y	y
59		160	25	n	a	a	a	y	y	y	y
60	259-59	50	n	a	a	a	a	y	y	y	y
61		306	25	n	a	a	a	y	y	y	y
62		42	25	n	a	a	a	y	y	y	y
63	191-260	50	n	a	a	a	a	y	y	y	y
64	81a-186	50	n	a	a	a	a	y	y	y	y
65	95-44-45-96	100	n	a	a	a	a	y	y	y	y
66		74	25	n	a	a	a	y	y	y	y
67	84-85	50	n	a	a	a	a	y	y	y	y

biljetni	N° appét	Quotités	q1	q21	q22	q31	q32	q41	q42	q6	q7
68	263-264	50	n	a	a	a	y	y	y	y	y
69	92-118	50	n	a	a	a	y	a	y	a	
70		309	25	n	a	a	a	y	y	y	y
71	269-270a	50	n	a	a	a	a	n	n	n	n
72		195	25	n	a	a	a	a	n	n	n
73	243-244	50	n	a	a	a	a	a	n	n	n
74	170-171	50	n	a	a	a	a	a	n	n	n
75	22-23	50	n	a	a	a	a	a	n	n	n
76		143	25	y	a	a	a	y	y	y	y
77		314	25	n	a	a	a	y	y	y	y
78		345	25	n	a	a	a	y	y	y	y
79	162-163a-163b	1250	n	a	a	a	y	y	y	y	y
80		150	25	a	a	a	a	y	y	y	y
81		29	25	n	a	a	a	y	y	a	n
82		34	25	n	a	a	a	y	y	y	y
83	265-267-268	150	n	a	a	a	y	y	y	y	y
84		343	25	n	a	a	a	y	y	y	y
85		62	25	n	a	a	a	y	y	y	y
86		255	25	n	a	a	a	y	y	y	y
87	301-305	50	n	a	a	a	y	y	y	y	y
88		279	25	n	a	a	a	y	y	y	y
89		236	25	n	a	a	a	y	y	y	y
90		256	25	n	a	a	a	y	y	y	y
91		367	25	n	a	a	a	y	n	y	a
92		372	25	n	a	a	a	n	y	y	y
93		64	25	a	a	a	a	y	y	a	n
94		294	25	y	a	a	a	y	y	y	n
95	37-38	50	a	a	a	a	a	n	n	a	a
96	221-222	50	y	a	a	a	a	a	a	a	a

q1 q21 q22 q31 q32 q41 q42 q6 q7

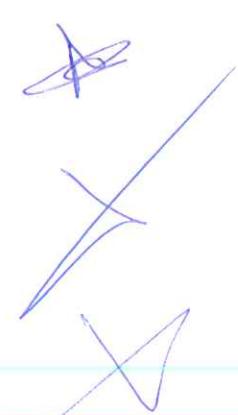
YES 880 4138 3708 11756 2714 2675 2650 19570 18557

NO 24450 2642 2292 2310 11372 150 300 4996 5405

ABST. 1612 20162 20942 12876 12856 24117 23992 2376 2980

biljetni	N° appr	Quotités	q1	q21	q22	q31	q32	q41	q42	q6	q7	q7
TOTAL		26942	26942	26942	26942	26942	26942	26942	26942	26942	26942	26942
		%	3,5	61,0	61,8	83,6	19,3	94,7	89,8	79,7	77,4	





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

10. Clôture.

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 21h15.

Toute remarque relative au présent procès verbal doit être fait conformément à la loi.

Fait à Bruxelles, le 19 septembre 2013.

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

