



**Assemblée générale ordinaire du 15 mai 2013 "RESIDENCE HELIPORT II III GARAGES"**

**RESULTAT DES VOTES**

<b>TOTAL QUOTITES</b>		<b>30129</b>			
		<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>ABST</b>	<b>%</b>
	<b>EXERCICES 2011 et 2012</b>				
2	Après lecture du rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes et du bilan :				
2.1	de l'exercice 2011.	19279	7013	3837	73,3
2.2	du 1er janvier au 30 septembre 2012	<b>REPORT</b>			
2.3	du 1er octobre au 31 décembre 2012.	<b>REPORT</b>			
2.4	En cas de refus des comptes 2011, désignation d'un auditeur externe	7336	9087	13706	44,7
2.4.1	Offre de la Fiduciaire MOREAU	3529	5663	20937	38,4
2.4.2	Offre n°2	2749	5663	21717	32,7
	<b>EXERCICE 2013</b>				
	<b>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>				
3	Applications concrètes des dispositions impératives subséquentes à l'entrée en vigueur de la loi entrée en vigueur le 1 septembre 2010.				
3.1	Approbation de l'organisation de l'assemblée statutaire durant la 1 <sup>re</sup> quinzaine du	28762	617	750	97,9
3.2	Approbation de l'obligation d'appeler des devis concurrents sur base d'un cahier de charge rédigé par un homme de l'art et ce pour tous les travaux dont le	27607	2172	350	92,7
3.3	Approbation de la consultation des documents non privatisés de la copropriété. Les offres et documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour de	28859	495	775	98,3
3.4	Approbation du mandat à donner au Syndic pour désigner un «spécialiste» pour mettre le règlement de copropriété en concordance avec les dispositions de la loi	23368	1797	4964	92,9
	<b>OBLIGATIONS SUIVANT L'ARRETE CHAUFFAGE PEB</b>				
4	Approbation du diagnostic des installations de chauffage.	26151	420	3558	98,4
5	Approbation du placement de compteurs intégrateurs pour pouvoir établir la consommation mensuelle et la signature énergétique.	8284	18287	3558	31,2
	<b>MISE EN CONFORMITE DES ASCENSEURS</b>				
6	Approbation de la mission complémentaire de l'expert DUSSART				
6.1	pour un montant de 1.750 € HTVA pour : Rédiger un cahier des charges des travaux à engager par TECHNILIFT - présenter le rapport en assemblée et rédaction d'un bon de commande conforme au cahier des charges	9250	7417	13462	55,5
6.2	pour un montant de 3.600 € HTVA pour : Rédiger un cahier des charges des	19961	7199	2969	73,5
6.3	pour la surveillance et la réception des travaux pour un montant de 2.800 € HTVA.	12759	4178	13192	75,3
7	Approbation du renou à donner à la firme TECHNILIFT quant à la maintenance des installations afin de pouvoir faire jouer la concurrence quant aux travaux de mise en conformité des installations	24403	2893	2833	89,4



**Assemblée générale ordinaire du 15 mai 2013 "RESIDENCE HELIPORT II III GARAGES"**

**RESULTAT DES VOTES**

	<b>TOTAL QUOTITES</b>		<b>30129</b>		
		<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>ABST</b>	<b>%</b>
	<b>ELECTIONS STATUTAIRES</b>				
16	Approbation des conditions d'éligibilité à la fonction de membre du conseil ou de commissaire aux comptes.	13379	1517	15233	89,8
	<b>HELIPORT II</b>				
16	Nomination des membres du Conseil de copropriété.				
16.1	M. OLTEANU	5660	1232	23237	82,1
17	Nomination du (ou des) commissaire(s) aux comptes.				
17.1	Mme NAOME	6339	1273	22517	83,3
	<b>HELIPORT III</b>				
18	Nomination des membres du Conseil de copropriété.				
18.1	Mme BOURLARD	12730	4857	12542	72,4
18.2	M. DAVIN	10852	6487	12790	62,6
19	Nomination du (ou des) commissaire(s) aux comptes.				
19.1	M. SAMYN	10907	5954	13268	64,7
	<b>GARAGES</b>				
20	Nomination des membres du Conseil de copropriété.				
20.1	M. SLAMA	2475	350	27304	87,6
20.2	M. VANDOORNE	2500	300	27329	89,3
21	Nomination du (ou des) commissaire(s) aux comptes.				
21.1					



**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 ORDINAIRE du 15 MAI 2013**

**A. Accueil des propriétaires.**

Comme suite à la convocation du 04 avril 2013, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 23 avril 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.  
Aucune procuration n'a été invalidée par le bureau.

M. VANDOORNE 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 ; Mme BOURLARD

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 19H00

**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.

Majorités requises : Art. 577-6, § 8 – Art. 577-7, § 1er, 1° - Art. 577-7, § 1er, 2°.

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.

**E. Accueil des invités.**

Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales ascenseur et Monsieur VAN HERSTRAETEN, architecte, sont accueillis et acceptés en tant que consultants techniques par l'assemblée.

**ORDRE DU JOUR**

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

<b>EXERCICES 2011 et 2012</b>
-------------------------------

**1. Rapport de gestion.**

**1.1. Permanences de Mmo DELOBBE**

Prendre nécessaire de prendre connaissance des demandes des propriétaires et habitants et principalement lors de notre début de fonction.

**1.2. Décisions des assemblées générales antérieures et Evaluation des contrats en cours.**

Il y a lieu de se référer aux décisions prises lors de l'assemblée extraordinaire du 21 février 2013.

Lors de la dernière assemblée du 21 février 2013, vous avez pris les décisions suivantes

**1.2.1. Récolement.**

**1.2.2. Assurance globale de l'immeuble.**

Il appartient à chaque habitant d'éviter toute cause de sinistre. Le locataire est présumé responsable des dommages en l'appartement.

**1.2.3. Recherche meilleur contrat fourniture gaz et électricité voté à 99 %**

Par suite de notre panel d'immeubles, nous avons négocié et obtenu, pour les 3 entités, de la part de la compagnie ELECTRABEL un contrat cadre, valable pour un an, prenant cours le 1 avril 2013.

**1.2.4. Contrat de maintenance des ascenseurs.**

Décision à prendre en cette assemblée. – Voir supra.

**1.2.5. Remplacement des Caméras défectueuses.**

Les caméras ont été commandées.

**1.2.6. Contrat Eradication des cafards.**

Vous avez voté la résiliation du contrat RENTOKIL de 5.600 € /an pour l'éradication des cafards dans le bâtiment HELIPORT II.

Vous nous avez demandé de rechercher un contrat plus économique et nous vous proposons l'offre de la firme ALL PEST CONTROL au prix de 14.40 €/appartement/an, soit 4.032 € HTVA.

**1.2.7. 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

SABENA – 1959

SHELL - 1958

Les copropriétaires sont mentionnés nommément.

En cas de vente, il y a lieu de réaliser une étude de sol.

Une offre sera demandée à la firme GEOSAN.

La copie de la notification de l'IBGE sera remise à la demande.

**1.2.8. Entretien des espaces verts appartenant à la commune.**

Nous demanderons à la commune d'entretenir des espaces verts qui leur incombent.

**1.2.9. Comportements à proscrire.**

Exemples :

Carrelages déposés dans les conteneurs

Elevage de poules.

Nous devons constater que certains habitants ne respectent ni les lieux ni leurs voisins.

De vivre en copropriété implique le respect de certaines règles qui sont surtout utiles envers les personnes irrespectueuses. Nous avons constaté qu'un habitant a rempli 3 containers de carrelages dont l'enlèvement incombe à tous les habitants.

Il est noté que les concierges mettent certains containers dans le couloir des caves, ce qui est proscrit. Un rappel ferme leur sera fait.

Le syndic a édité un carnet de bons de travail, qui seront remis aux concierges. Chaque fournisseur travaillant dans l'immeuble devra signer un bon, et mentionner clairement ses heures d'arrivée et de départ, ainsi que le travail effectué.

**2. Après lecture du rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes et du bilan :**

**2.1. de l'exercice 2011.**

**2.1.1. Approbation du Contrôle des comptes par**

- L'expert MOREAU pour un montant de 8.100 € htva.
- Une autre offre à requérir.

**2.2. du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2012**

Le récolement des pièces a pris un temps considérable.

L'approbation des comptes est reportée.

**2.3. du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012.**

Retards de paiement

3/10

Siège Social : 187/82 rue du Progrès - 1030 Bruxelles

Tél: 02/203.31.74 - Fax: 02/201.45.29 - E-mail : info@immohoessen.be

I.P.T. n°105260



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

Dossiers remis entre les mains de l'avocat.

**2.4. Intérêt de retard et clause pénale**

EXERCICE 2013

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

**3. Adaptation de l'acte de base.**

**4. Applications concrètes des dispositions impératives subséquentes à l'entrée en vigueur de la loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010.**

**4.1. Approbation du mandat à donner au Syndic Pour désigner un «spécialiste» pour mettre le règlement de copropriété en concordance avec les dispositions de la loi et des résolutions des assemblées générales.**

Il y avait été dit qu'il y avait possibilité de refondre le règlement de copropriété pour le mettre en concordance avec la nouvelle loi.

Il ne s'agit toutefois pas d'une possibilité, mais bien d'une obligation qui devrait être respectée pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Le Syndic en fonction a bien noté le fait que l'assemblée de 2011 avait refusé la mise en concordance des statuts.

Ce refus pose un questionnement et nous vous demandons de nous donner mandat pour engager la mise en conformité du règlement de copropriété et ce moyennant l'accord des membres du Conseil.

**4.2. Approbation de l'organisation de l'assemblée statutaire durant la 1<sup>e</sup> quinzaine du mois de mai.**

Les propriétaires avaient choisi la 1<sup>e</sup> quinzaine du mois d'avril comme période d'assemblée générale. Cette période, outre la difficulté d'avoir les décomptes annuels prêts dans les temps, est souvent occupée par les vacances de Pâques, et donc peu propice à l'organisation d'une assemblée générale.

Nous proposons par conséquent que la 1<sup>o</sup> assemblée se passe durant la 1<sup>o</sup> quinzaine de mai.

**4.3. Approbation de l'obligation d'appeler des devis concurrents sur base d'un cahier de charge rédigé par un homme de l'art et ce pour tous les travaux dont le montant évalué est supérieur à 5.000 €.**

Pour des travaux importants, il est important d'être en possession d'un cahier de charges, afin de pouvoir comparer

**4.4. Approbation de la consultation des documents non privatifs de la copropriété**

Les offres et documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale sont consultables sur rendez-vous ou envoyés à la demande et transmis de préférence par mail.

OBLIGATIONS SUIVANT L'ARRETE CHAUFFAGE PEB.

**5. Approbation du diagnostic des installations de chauffage.**

L'arrêté chauffage des la région de Bruxelles Capitale est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et a pour but de générer des économies - le prix des énergies fossiles ne cesse de croître, et limiter notre dépendance énergétique ainsi que les émissions de gaz de serre.

Dans un premier temps et pour respecter la législation en cours depuis le 1 janvier 2011, nous sommes tenus :

- ❖ de réaliser un diagnostic non contraignant des installations de chauffage,
- ❖ de tenir une comptabilité énergétique mensuelle
- ❖ de tenir un carnet de bord dont la feuille de route et outre les entretiens, des contrôles tous les 3 ans des installations de gaz par un technicien chaudière agréé.

Nous demanderons aussi au chauffagiste de proposer une offre pour le contrôle des installations de chauffage et le placement de vannes thermostatiques.

#### 5.1. Le certificat énergétique.

L'obligation de faire établir un certificat PEB lors de la revente ou de la location d'un appartement influence de plus en plus la valeur des biens.

#### 5.2. Un suivi régulier des installations de chauffage.

Le responsable technique doit conserver les attestations et le rapport de toutes les interventions sur la chaudière dans un carnet de bord qui doit se trouver en chaufferie.

#### 5.3. Comptabilité énergétique des chaudières

Etant donné que la puissance totale des chaudières est supérieure à 500 KW, il faut assurer un relevé mensuel des consommations de gaz et établir un rapport fait par le Syndic une fois par an.

#### 5.4. Le diagnostic énergétique.

L'une des exigences de l'« arrêté chauffage », en vigueur depuis le 1/01/11, précise que toute installation de chauffage de plus de 15 ans doit être diagnostiquée, par un conseiller chauffage PEB (cascade de chaudières ou puissance supérieure à 100kW) sur demande du responsable des installations techniques (RIT).

Ce diagnostic doit être réalisé au plus tôt un an avant et au plus tard un an après que la chaudière la plus âgée a atteint l'âge de quinze ans.

Le syndic dispose d'une offre de l'expert DE CAMBRY, pour un montant de 550 € HTVA.

#### 5.5. Guidance énergétique.

Nous pourrions aussi appeler l'IBGE pour obtenir une guidance énergétique.

Il appartient au Syndic et aux membres du Conseil d'établir

- ❖ des plans pluriannuels de travaux et recherche de leur financement ;
- ❖ estimation de la diminution de consommation de combustible fossile et du CO<sub>2</sub>.
- ❖ de garantir des résultats performances et de calcul des économies de charge réalisées.

Les actions à mener peuvent se faire sur l'isolation de l'enveloppe, - toitures, sols, murs, mais aussi sur le rendement des générateurs d'énergie et les conduites de distribution des calories.

Nous projetons aussi de demander une guidance énergétique.

#### 5.6. Etat des chaudières.

Nous disposons des attestations et de contrôles, les rendements vont de 88 à 98 %.

2 chaudières d'origine du bâtiment

1 chaudière 2005

2 gaz conventionnelles et sans condensation.

1 chaudière gaz à condensation

Les chaudières à condensation récupèrent la chaleur produite par la condensation de la vapeur d'eau des fumées de combustion. Cette chaleur est utilisée pour préchauffer l'eau du circuit de chauffage.

Les radiateurs sont équipés de vannes manuelles et de vannes thermostatiques.

Consigne de température glissante - Pas de circulation d'eau brûleur à l'arrêt,

Le rendement des chaudières oscille entre 88..98%

Les Conduites sont isolées dans les locaux non chauffés

La régulation se fait tant sur les pompes que par des sondes de T° extérieure.

La distribution de l'eau chaude sanitaire est collective

Le remplacement d'une chaudière n'est pas à l'ordre du jour pour l'instant.



**5.7. Placement de vannes Thermostatiques.**

Le placement de vannes thermostatiques est fortement conseillé et nous recevrons prochainement le responsable de la firme COFELY pour obtenir une offre pour le placement de vannes thermostatiques adaptées à vos installations de chauffage.

**5.8. Châssis et vitrages**

**Isolation des ouvrants**

Le remplacement des fenêtres fait partie des travaux prioritaires pour améliorer la qualité thermique du logement. Le passage à des fenêtres à double ou à triple vitrage permet de diminuer significativement les consommations d'énergie. Le remplacement des fenêtres est aussi prioritaire par le confort acoustique qu'elle offre. Il est également important de veiller au parfait entretien des éléments de jointures des fenêtres qui représentent jusqu'à 10% des déperditions thermiques.

**6. Approbation du placement de compteurs Intégrateurs pour pouvoir établir la consommation mensuelle et la signature onérogétique.**

La firme AUTOMATRONIC, pour information, nous a transmis une offre de placement de compteurs intégrateurs pour un montant de 7.159,76 € HTVA.

**ETAT DES LIEUX ET DES INSTALLATIONS.**

**7. Information.**

**Dispositifs de prévention et de lutte contre l'incendie.**

Les dispositifs de prévention et de lutte contre l'incendie doivent répondre aux exigences imposées lors de la construction de l'immeuble mais aussi aux exigences du RGPT, aux directives imposées par la loi sur le bien-être et aux normes relatives aux bâtiments élevés.

Les installations en place doivent être fonctionnelles et contrôlées régulièrement.

Il importe en premier de veiller à ne pas être à la cause d'un incendie et d'éviter les comportements à risques.

- Abandon d'un mégot de cigarette
- Oubli de fermer la cuisinière à gaz,
- Fuite de gaz par le fait de conduites non étanches.
- Fils électriques.

**Etat sommaire des lieux et des installations.**

Nous mentionnons que l'architecte a visité l'immeuble.

Cette opération a été menée avec la collaboration de l'architecte VAN HERSTRAETEN afin d'établir les actions prioritaires à mener:

Ce rapport sera complété suivant les nouvelles visites préventives ou incidents en les bâtiments. Un plan d'entretien du bâtiment et un ordre de priorité des travaux devra être engagé en respectant les ressources financières des propriétaires.

La conformité des installations électriques communes sera vérifiée.

Il faudrait vérifier que le circuit électrique de secours est bien indépendant du circuit général.

Des graffitis sont à nettoyer sur l'escalier menant à l'esplanade.

Une porte coupe-feu a disparu dans le garage.

Nous n'avons pas reçu le DIU qui assure la traçabilité des travaux exécutés dans l'immeuble.



**Prévention des sinistres.**

**Traitement administratif des dégâts des eaux et l'indemnisation des propriétaires**

**Arrêter la cause du sinistre et limiter les dégâts.**

Nous demandons d'abord aux personnes qui constatent le sinistre ou qui sont à la cause du sinistre de prendre dans la mesure du possible et dans les meilleurs délais les mesures utiles pour arrêter ou limiter les dommages

- En intervenant sur le fait (Fermeture d'une vanne, utilisation de l'extincteur)
- en appelant le concierge, le Syndic et les corps de métier susceptibles d'intervenir
- en appelant les pompiers suivant l'importance du sinistre.

**Constitution du dossier.**

Lors d'un sinistre survenu dans un lot privé, le dossier à remettre au Syndic, est constitué :

- de la facture de la réparation de la cause ; cette facture est à payer par le propriétaire,
- de la facture éventuelle de recherche de la cause
- De la déclaration du sinistre,
- Du ou des devis de réparation des dommages subséquents au sinistre, le propriétaire a le choix des devis et fournisseurs.

**Déclaration du sinistre à la compagnie d'assurance.**

Afin d'éviter l'augmentation de la sinistralité et en conséquence des primes et des franchises, le Syndic a autorité pour apprécier si le sinistre doit être déclaré à la compagnie.  
Les sinistres dont le coût de réparation est inférieur à la franchise ne sont pas déclarés à la compagnie.

**Fixation de la hauteur du dommage.**

**Par l'expert**

L'expert doit pouvoir constater la réalité du sinistre et la relation de cause à effets entre le sinistre et les dommages. Les structures ne peuvent être refermées avant l'autorisation de l'expert ; les éléments remplacés doivent être conservés. L'expert fixe la hauteur du dommage.

**Par le Syndic.**

Lorsque que la réparation incombe à la copropriété, le syndic établit une convention amiable avec le propriétaire préjudicié.

**Dédommagement de la ou des personnes préjudiciée(s).**

La franchise est à charge de la personne à la cause du sinistre. Les frais de recherche et de remise en état des lieux sauf les frais de réparation sont pris en compte.

Les factures de réparation des dommages sont à payer par les propriétaires préjudiciés.

Un forfait peut être fixé de commun accord et dans les autres cas, un montant de 80% du montant fixé par l'expert est remboursé au Syndic après accord de la compagnie d'assurance; ensuite et en cas de réparation par une firme, le solde de 20% et la TVA sont remboursés sur base de la production des factures. Le Syndic dédommage les propriétaires sinistrés suivant les montants reçus de la compagnie.

**MISE EN CONFORMITE DES ASCENSEURS**

L'immeuble datant de 1973.

La date ultime pour la mise en conformité est le 31 décembre 2016.

**Présentation du rapport de l'expert DUSSART.**

L'expert signale ne pas avoir reçu tous les documents de TECHNILIFT.

**8. Approbation de la mission de l'expert DUSSART**

**8.1. Approbation de la mission de l'expert DUSSART et pour un montant de 1.750 € HTVA**

Vous avez voté lors de l'assemblée générale précédente le principe de la mission de faire appel à l'assistance de l'expert DUSSART.

La 1<sup>re</sup> partie de ma mission est acceptée par la copropriété, elle comprend les postes suivants :

- justification des frais réalisés jusqu'à présent dans le cadre de la modernisation des ascenseurs
  - l'idée étant de vérifier que l'ensemble des frais consentis jusqu'à présent par la copropriété dans le cadre de la rénovation des ascenseurs soient corroborés par les travaux réalisés
- état des lieux des installations en place
  - l'idée étant de dresser 1 inventaire le plus exact possible des nécessités de mise en conformité et de modernisation des appareils
- étude du bien-fondé de l'offre sur la table de Technilift
  - l'idée étant de vérifier que l'ensemble des postes proposées corresponde aux nécessités techniques et légales des installations (en fonction de l'analyse de risque et des impératifs techniques)
- étude des différentes options possibles proposées par Technilift
  - l'idée étant de faire 1 panel plus élargi possible des options accessibles aux copropriétaires dans le cadre d'une modernisation (plus-value) des ascenseurs

**8.2. pour un montant de 3.500 € HTVA pour : Rédiger un cahier des charges des travaux à engager - Faire un appel d'offres auprès de différents ascensoristes - Faire une étude comparative des différentes offres reçues et présenter le rapport en assemblée - La mise en place d'un bon de commande conforme au cahier des charges**

**8.3. pour la surveillance et la réception des travaux pour un montant de 2.800 € HTVA.**

**9. Approbation du renon à donner à la firme TECHNILIFT quant à la maintenance des installations afin de pouvoir faire jouer la concurrence quant aux travaux de mise en conformité des installations.**

En cas de poursuite des services de la firme TECHNILIFT, nous négocierons le contrat.

**Accès aux installations.**

Nous avons été contraints de faire placer un cylindre dans chaque façade afin que les techniciens ascenseurs puissent accéder à tout moment aux installations -- et aussi en dehors des prestations des concierges- et assurer les dépannages des ascenseurs.

**CONCIERGES**

**10. Etat des services à la copropriété.**

Lors de la reprise de la gestion de la copropriété, nous n'avions aucun à priori envers qui que ce soit.

Malheureusement, nous avons constaté par la suite un réel laisser-aller dans le nettoyage et l'entretien du bâtiment.

Malgré nos recommandations et avertissements, la qualité du nettoyage ne s'est pas améliorée et la collaboration positive s'est dégradée avec Mme LICATA qui campe sur ses pratiques antérieures et ses acquis.

Au vu de ce contexte, nous avons commandé un contrôle du nettoyage par l'organisme IPSO, accrédité BELAC et ce afin de respecter l'impartialité, l'indépendance et l'intégrité du contrôle.

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

Ce contrôle a été commandé dans un but premier de générer des améliorations.  
Le résultat indique que le nettoyage n'est pas satisfaisant ni conforme à un entretien normal d'un bâtiment de logements.

Au vu de l'absence de bonne volonté et d'un travail suffisante de Madame LICATA, nous avons pris la décision, au vu aussi des antécédents, de remercier Madame LICATA.

**COMPTABILITE**

**11. BUDGET. HELIPORT II**

- 11.1. Budget ordinaire
- 11.2. Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.

**12. BUDGET. HELIPORT III**

- 12.1. Budget ordinaire
- 12.2. Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.

**13. BUDGET. GARAGES.**

- 13.1. Budget ordinaire
- 13.2. Approbation de la constitution d'un fonds de réserve.

L'approbation des budgets et constitution des fonds de réserve est reportée.

**DEMANDES DE PROPRIETAIRES**

- 14. Contrôles d'accès. – Discussions.**

**ELECTIONS STATUTAIRES**

- 15. Approbation des conditions d'éligibilité à la fonction de membre du conseil ou de commissaire aux comptes.**

Etre propriétaire.  
Pas de dettes envers la copropriété  
Pas de litige engagé contre la copropriété -- conflit d'intérêts.

- 15.1. Mandat en cours nommés par l'assemblée.**

Messieurs DAVIN et SLAMA – mandat 2013  
Messieurs VAN DOORNE et SAMYN -- 2014

- 15.2. Candidats sont disposés à réserver de leur temps à la gestion de la copropriété.**

Le conseil de copropriété est une obligation légale.

**HELIPORT II**

- 16. Nomination des membres du Conseil de copropriété.**

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

**HELIPORT III**

- 18. Nomination des membres du Conseil de copropriété.**



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

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

M. TRIGNANI propose de venir en tant qu'invité.

**GARAGES**

20. Nomination des membres du Conseil de copropriété pour un mandat de 1 an.

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

**PERSPECTIVES & CLOTURE.**

22. Propositions à porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

22.1. Edition du règlement d'ordre intérieur.

23. Divers

Un propriétaire demande qu'il soit signalé à l'assemblée que certaines personnes claquent sciemment les portes au 12<sup>e</sup> étage.

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

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

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

Il est à déplorer le comportement de certaines personnes, qui ont perturbé fortement la séance.

La séance est clôturée à 22h.

