

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

SYNDIC DE COPROPRIETES-

## **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – RESIDENCE NORD.**

187 rue du PROGRES & 4 rue GAUCHERET à 1030 BRUXELLES

N° BCE : 0818.132.543

### **PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 9 novembre 2017**

#### **A. Accueil des propriétaires.**

Comme suite à la convocation du 10 octobre 2017, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 26 octobre 2017 ; 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.

#### **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.

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

Mr De Middelaere est nommé(e) Président de l'assemblée.

Sont nommés scrutateurs : M. VAN DEN OUDEN, STEFANIDI et BRASCHKIN.

Ils ont la charge de contrôler la validité de l'assemblée, des votes et le calcul des majorités.

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.

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 ...

#### **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 suivant 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. Prévision des interventions.**

- 19H15 Maître DELIENS, conseil de la copropriété - Monsieur MOREAU, expert-comptable est excusé.
- 19H30 Monsieur DUSSART, expert ascenseur  
Madame VANDENMEERSSCHAUT ;  
Monsieur DE SMET, Direction OTIS est absent,
- 20 H00 Monsieur HEYLEN, attaché au projet d'installation des panneaux solaires.
- 20H30 Monsieur TESTERA, responsable du pilotage des installations de chauffage.

**ORDRE DU JOUR :**

L'ordre du jour a été préparé avec la collaboration du Conseil de Copropriété.

Introduction par Madame Nadine VERHAEGEN.

*Mesdames et Messieurs, Chers propriétaires,*

*Je suis une propriétaire comme vous tous et je suis intéressée par le bon fonctionnement de la copropriété et la maîtrise des dépenses.*

*Vous m'avez choisie pour donner assistance à la copropriété et je pense avoir bien rempli mon mandat.*

*Avec mes partenaires du Conseil, je réponds **aux besoins de la copropriété d'abord** et ensuite aux demandes des propriétaires et habitants.*

*Je donne accès à l'immeuble et je guide les fournisseurs pour faciliter la bonne exécution des tâches en l'immeuble.*

*Nous veillons à acheter des fournitures auprès de firmes qui offrent les meilleurs prix.*

*Ex : les produits de nettoyage.*

*La copropriété prend en charge les sinistres dont les dommages sont inférieurs à la franchise et le personnel de service assure les réparations qui sont de sa compétence tels que les travaux de peinture et la remontée des plafonnages dégradés.*

*Malheureusement, je constate que notre travail quotidien n'est pas reconnu par certains et que tout ce qui a été fait semble devoir être jeté.*

*Pour ma part, je sais que je ne suis pas apprécié par tout un chacun car je suis tenu de défendre les intérêts de la copropriété. Certains propriétaires nous incitent à faire endosser des travaux privatifs sur la caisse commune et notre refus nous fait entrer dans l'adversité.*

*Nous déplorons, comme vous, les pannes des ascenseurs et ces défauts ont causés beaucoup de mécontentements auprès des propriétaires et habitants.*

*La présence d'amiante dans le bâtiment n'est pas de la faute des gestionnaires ni du conseil de copropriété.*

*Avec votre accord, nous devons d'abord engager les travaux de désamiantage et ensuite les travaux de modernisation qui comporteront aussi un cortège d'aléas.*

*Hormis ces soucis, il y a aussi lieu de mettre en exergue les aspects positifs de la gestion. Les dépenses se sont élevées à 677.343,85 en regard d'un budget de 775.000 €.*

*Toutefois, je reste, avec mes collègues et partenaires, disponible en permanence et je propose de continuer à offrir mes services à la copropriété.*

*Je ne veux, à ce stade, abandonner la copropriété qui se trouve dans une période critique.*

*Si vous ne voulez plus bénéficier de mes services, il va falloir trouver une autre personne très disponible en journée et en soirée.*

*Mesdames et Messieurs, il vous appartient de bien réfléchir au-delà de certains messages négatifs et de voter avec sérénité pour le bien de la copropriété et la continuité de la gestion en regard des dossiers en cours et urgents qui doivent être traités.*

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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

*Les remarques qui nous sont faites doivent être entendues et le nombre de candidats qui se présentent pour conforter le conseil de copropriété est de bon augure pour l'avenir de la copropriété.*

*Comme cela se passe dans d'autres copropriétés qui fonctionnent bien, nous escomptons avoir de l'aide pour mener à bien les urgences et les défis importants et devant lesquels nous nous trouvons.*

*Vous pouvez tout jeter, prendre le risque d'une période transitoire de gestion des affaires courantes et engager la copropriété dans l'immobilisme temporaire.*

*Nous avons confiance en vous et nous vous remercions pour votre bonne attention.*

### **EXERCICE DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2016 AU 30 JUIN 2017**

#### **1. Rapport de gestion par la Présidente du Conseil de Copropriété et par le Syndic.**

##### **▪ Evaluation des contrats et contrats de fourniture**

**ASCENSEURS** Le contrat de rénovation des ascenseurs a été signé en décembre 2016. Le renouveau a été donné à la firme SCHINDLER et le contrat de maintenance OMINUM a pris ses effets le 1 juillet 2017. L'offre de rénovation des cabines est proposée en assemblée. Le contrôle des ascenseurs se fait par la firme ATK. La gestion technique est assurée par l'expert DUSSART.

**CHAUFFAGE** Le contrat de maintenance des installations communes de chauffage a été reconduit pour un an avec la firme TEM. Le contrat se termine en décembre 2017. Une proposition de rénovation des installations de chauffage est proposée à l'ordre du jour. Les relevés à distance des index des compteurs et répartiteurs de chauffage par la firme AQUATEL.

**EGOUTS** Curage des égouts HYDROJET (curage 3x / an)

**HYGIENE** La collecte des déchets ménagers se fait par BRUXELLES PROPRETE. La lutte contre les nuisibles se fait par APES SPRL

**SECURITE** Le contrôle des installations de gaz en chaufferie se fait par la firme RELAITRON  
Le contrôle des extincteurs et dévidoirs est assuré par la firme SOMATI  
La vérification de l'éclairage de secours et des exutoires de fumées se fait par l'intervention de l'électricien FEUILLET attaché à la firme Parle-au-phone.  
La maintenance des caméras se fait par la firme VAG SECURITY  
La maintenance des accès est assurée par la firme TRIUM  
La maintenance des parlophones par la firme OPA SPRL

**ELECTRICITE/GAZ**  
La fourniture se fait par ENGIE - ELECTRABEL

**CONCIERGES** Secrétariat social SECUREX  
Contrôle médical CESI

**JARDINS** Entretien des jardins est assuré par la firme DANIEL'S

Les contrats en cours apportent satisfaction et sont reconduits.

##### **▪ Sont au service de la copropriété.**

M. AMJAHED - engagé le 25 janvier 2011.

M. LICHEV - engagé le 28 avril 2014.

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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

### ▪ **Conseil de copropriété.**

Les membres du Conseil et le Syndic se sont réunis mensuellement et traitent de la gestion quotidienne et de la préparation des dossiers.

Le rapport semestriel a été établi en début d'année et est complété par la Présidente du conseil en cette séance.

### 2. **Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 30 juin 2017. Décharge.**

#### ▪ **L'attestation d'audit de la comptabilité du 1 juillet au 30 juin 2017 a été diffusé à tous les propriétaires disposant d'une adresse mail.**

Nous n'avons reçu aucune question quant aux décomptes.

L'expert-comptable demande à être excusé puisqu'il est en formation à l'étranger.

#### **Les dépenses.**

Il ressort du bilan que les dépenses pour +/- 677.300 € sont largement inférieures au budget de 775.000 €, un boni de 97.700 est acté.

Les dépenses de chauffage ont été diminuées de +/- 10.000 €.

Les dépenses pour réparations et entretiens ont augmenté de +/- 20.000 € suite aux contrôles des installations techniques et de gaz.

**Le fonds de réserve immeuble** a bien été approvisionné de 75.000 € portant ce fonds à +/- 229.000 €

Ce fonds de réserve a servi :

- A rembourser le crédit Belfius pour un montant de +/- 54.000 €
- A servi pour des travaux de renouvellement du sol des terrasses pour un montant de +/- 15.000 €

**Le fonds de réserve appartement et garages** a été approvisionné de 332.000 € portant ce fonds à 377.000 €. Ce fonds a servi à payer la mise en conformité des différents ascenseurs pour un montant de +/- 155.000 €. La copropriété a donc déjà payé +/- 30 % de l'acompte sur les travaux.

Le montant total de l'investissement devrait être de 513.000 € suivant l'assemblée générale de 2016. Le montant disponible au 30/06/2017 est de 222.000 €.

**Le poste des sinistres** se régularise et se clôture avec un montant de 17.000 €. Il ne reste que 3 dossiers ouverts.

**Le solde des retards des copropriétaires** s'élève à +/- 85.800 € soit plus que le montant de 71.000 l'an passé.

La situation de la trésorerie s'améliore car nous avons en banque un montant de 415.000 alors que l'an passé, nous avions un montant de +/- 242.700 €.

La copropriété rembourse actuellement le crédit d'un montant de 416.000 € contracté en 2011. Sur cet exercice, la copropriété a remboursé un montant de +/- 53.000 €.

#### ▪ **Maître DELIENS intervient pour faire état des dossiers remis entre ses mains et des procédures de recouvrement du paiement des charges.**

### 3. **Plainte de M LEBAILLY- Evaluation du climat en la copropriété et de la gestion participative.**

Monsieur LEBAILLY a écrit en date du 19 septembre une lettre au Syndic et au conseil de copropriété dotée de questionnements qui auraient pu déboucher sur une plainte puisque cette lettre a été adressée, en copie, à l'IIPI, au SPF Finances (ISI et AGFisc et à quelques propriétaires.

Nous n'avons à ce jour pas reçu de suite officielle des organismes sollicités.

**3.1. Information des propriétaires. Cloud.**

L'utilisation du CLOUD n'est fonctionnelle que récemment et son usage peut résider dans la personne qui essaye de se connecter. S'il utilise Internet Explorer et sans doute une ancienne version alors il reçoit un message d'avertissement de sécurité auquel il doit dire oui ☐ continuer. Avec Google Chrome et Firefox, ce problème ne se pose pas.

Ce moyen de communication présente évidemment des nombreux avantages pour les propriétaires mais aussi pour notre bureau.

Dans le même ordre d'idées, nous souhaiterions disposer de plus d'autorisation d'envois des convocations par mail, ce qui apporterait une économie à la copropriété.

**3.2. Tenue de l'assemblée.**

Nous demandons aux membres de l'assemblée de rester dignes, de ne pas crier et de s'en tenir à l'ordre du jour. Chacun est libre de voter comme lui plaît mais les décharges émotives et privatives ne servent pas la copropriété.

Des propriétaires sont bien avisés pour étayer leurs interventions d'arguments afin de guider le choix des propriétaires.

**3.3. Documents mis à disposition en séance.**

La liste et coordonnées des propriétaires est remise contre accusé de réception.  
Le tableau comparatif des dépenses et budget 2017 2018.

**3.4. Occupation des bureaux en socles.**

Les bureaux sont loués, et une partie de ceux-ci seront occupés par INFRABEL; certains locaux seront affectés en atelier.

**EXERCICE DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2017 AU 30 JUIN 2018**

**ASCENSEURS**

**Contrat de maintenance.**

Le contrat de maintenance OMINUM a été engagé pour une période de 3 ans pour un montant annuel de 16.500 € HTVA. Le contrat a pris ses effets le 1 juillet 2017.

Il comprend des conditions spéciales demandées par l'expert DUSSART.

La maintenance a été négociée et offerte gratuitement pour une période de 3 mois.

Les pannes des ascenseurs ont été très inconfortables pour les usagers.

**Suspicion de présence d'amiante.**

La firme OTIS nous a signalé qu'elle ne pouvait engager les travaux de modernisation des ascenseurs par le fait de la suspicion de présence d'amiante dans les zones où les travaux doivent se faire.

Par ailleurs, des découpes ont été faites, par la firme Schindler, dans les panneaux d'amiante qui se trouvent à l'arrière des boîtes à bouton.

Plusieurs réunions de concertation ont été tenues à ce sujet en la copropriété.

Ensuite, nous avons reçu le 8 juin le rapport du bureau d'audits et de conseil qui a procédé aux analyses de l'air; des frottis ont été prélevés et analysés par l'organe de contrôle SGS. Il n'y a pas d'amiante en suspension dans l'air et donc pas de risques pour les usagers tant que les travaux ne sont pas engagés.

Ce rapport ne suffit pas et un inventaire destructif limité aux trémies des ascenseurs, aux locaux techniques a été exécuté. Pour ce faire, nous avons fait appel à la firme PEGASE et à qui nous avons aussi demandé d'étudier les offres pour répondre aux exigences.

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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

Les trémies des monte-charges ne sont pas contaminées par de l'amiante.

Des poussières d'amiante se trouvent collées dans les graisses qui tapissent le toit des cabines des ascenseurs. Le nettoyage à commander tout de suite moyennant l'accord de l'assemblée.

La firme ne doit pas travailler sur les boîtes à boutons qui seront placées à l'extérieur.

#### **4. Sur base de l'audit de la firme PEGASE ; Approbation des travaux**

**4.1. D'encapsulage de l'amiante suivant l'offre de la firme EIFFAGE pour un montant de 15.059 € TVAC**

**4.2. D'enlèvement de l'amiante suivant un budget évalué à 68.500 € TVAC.**

#### **5. Approbation d'un nouvel accès à la salle des machines de l'ascenseur du monte-charge des containers.**

Nous souhaitons évidemment obtenir l'attestation de régularisation. Il est constaté que les techniciens intervenants en cette machinerie sont exposés à des risques de chute.

La première offre présentée par l'architecte s'élève à 6.700 € TTC. Ces travaux requièrent toutefois l'autorisation d'un ingénieur en stabilité.

Nous pourrions aussi limiter les exigences en interdisant le transport de personnes dans l'ascenseur réservé au transport de containers.

#### **6. Approbation de la rénovation des cabines des ascenseurs suivant l'offre OTIS pour un montant de 31.287 € HTVA en ce compris les travaux de rééquilibrage. L'éclairage est constitué d'une dalle LED, les parois sont en verre trempé et le sol est marbré suivant l'avis majoritaire des propriétaires présents en AG).**

Le décor est présenté sur un élément POWER POINT par Madame VANDENMEERSCHAUT, déléguée commerciale attachée à la firme OTIS.

Planning communiqué par M. DUSSART.

Mise en place de la séparation de trémie Progrès	14-11-17	15-11-17
Mise en place de la séparation de trémie Gaucheret	21-11-17	22-11-17
PROGRES AAP25 900K TRAVAUX OTIS	04-12-17	05-01-18
PROGRES AAP27 600Kg TRAVAUX OTIS	25-12-17	26-01-18
PROGRES AAP26 600Kg TRAVAUX OTIS	15-01-18	16-02-18
Gaucheret AAP28 600Kg TRAVAUX OTIS	05-02-18	30-03-18
Gaucheret AAP29 600Kg TRAVAUX OTIS	26-02-18	20-04-18
Gaucheret AAP30 900Kg TRAVAUX OTIS	19-03-18	20-04-18
Monte-Charge AAU65 1500Kg	09-04-18	04-05-18

Merci à Czag de me confirmer les dates et de prendre garde à intervenir dans cet ordre.

Merci à Otis de préciser les n° des appareils correspondant aux « AAPxx »

Merci à Otis de nous confirmer que vous vous charger de placer dans le bâtiment les affiches utiles.

Le conseil et le Syndic sont d'avis que les cabines doivent être rénovées afin de garder un caractère résidentiel à la copropriété.

#### **PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUE - ELECTRICITE SOLAIRE.**

#### **7. Approbation de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit de l'immeuble moyennant un budget d'environ 50.000 € par la copropriété.**

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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

L'étude du placement des panneaux solaires photovoltaïque a été faite par ENGIE qui a la compétence technique en la matière. Voir les références d'installations dans le dossier.

La facture d'électricité afférente aux parties communes s'élève à actuellement à 28.926.78 € /an.

Avant d'engager les travaux, le bâtiment devra faire l'objet d'une visite afin de valider la faisabilité de l'implantation d'une centrale photovoltaïque

La production générée par la centrale est estimée être consommée à raison de 90 % sur place.

Les modules seront orientés dans l'axe Sud-Est qui avec l'inclinaison devrait donner un rendement solaire élevé. La structure est déposée sur la toiture et , sans percement de l'étanchéité.

La garantie d'usine est de 10 ans.

L'investissement initial est de 50.000 €. Le retour sur investissement est prévu endéans les 5 ans. Le gain total estimé sur 25 ans est de 163.067 €.

La diminution du rejet dans l'atmosphère est de 16 tonnes de Co2.

Un contrat de maintenance, surveillance et garantie de production devrait être engagé pour un montant de 1.097 €HTVA/an.

### **SECURISATION DES PORTES d'ENTREES.**

8. Approbation du remplacement des portes dans les 2 halls d'entrée.

9. Placement des premières portes

9.1. A l'emplacement actuel

9.2. Dans l'alignement des façades.

10. Approbation du remplacement de l'ensemble des portes ouvrantes et panneaux fixes des entrées Progrès et Gaucheret (entrée : 2 boîtiers à code 3.110 €, 2 lecteurs TOUCH et 2 électro-aimants 7.248 € HTVA 6 %.

10.1. Suivant offre de la firme MATKOPEN pour un montant de 16.217,36 € TVAC

10.2. Suivant l'offre de la firme KPARK pour un montant de 13.530 € TVAC.

### **RENOVATION de la CHAUFFERIE**

#### **Intervention de Monsieur TESTERA.**

11. Approbation de la rénovation complète des installations en chaufferie, dont le placement d'une chaudière à condensation, doté d'un plan d'investissement et du respect des obligations PEB.

#### **Historique.**

Le contrat de maintenance en garantie totale d'une durée de 10 ans n'a pas été reconduit en fin 2014. Depuis lors, nous avons reconduit successivement deux contrats annuels dont le dernier contrat vient à échéance en décembre 2017.

A présent, nous nous trouvons devant le fait que la firme hésite à apporter la garantie totale pour le futur dans le cadre d'un contrat annuel.

#### **Le projet.**

Dans cette optique, la firme propose une rénovation complète des installations en chaufferie pour :

- Répondre aux exigences obligatoires du PEB (Performance énergétique des bâtiments)
- Générer des économies de combustible (Évalué raisonnablement à 10% de gaz) et des économies d'électricité.
- Renforcer la sécurité générale et des installations de gaz et d'électricité

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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

- Réduire les pannes de chauffage et améliorer la régulation.
- Diminuer les émissions de CO2.
- Se conformer aux obligations PEB dont l'édition des rapports quant à la comptabilité énergétique.

### **La nouvelle offre.**

Le descriptif technique apparaît approprié et répond bien aux exigences du PEB.

Des éléments restent en place et hors du programme de rénovation pour ce qui est du pneumatex, de la chaudière de 2015 et du groupe hydrophore, éléments qui ont été remplacés dans le cadre du contrat de garantie totale.

Le projet consiste à placer une chaudière à condensation (de marque VIESSEMAN de 1050 Kw) et à renouveler l'ensemble des accessoires dont les tableaux et fileries électriques.

La surveillance des travaux et la réception PEB se fera par un expert indépendant.

### **L'offre proposée.**

Le prix de la rénovation de l'ensemble de la chaufferie revient TVAC à  $320.888 \times 1.06 = 340.141$  €.

Le tubage de la cheminée pour 35.308 € HTVA et de la peinture des sols pour 20.000 € HTVA devraient être négociés.

### **La maintenance, les dépannages et la garantie totale.**

Dans le cas de la rénovation, la reconduction des montants antérieurs en vigueur a été négociée

- quant au contrat d'exploitation ( maintenance et dépannages ), d'autant plus que la firme prévoit la télégestion
- quant à la garantie totale ( comprenant le remplacement des éléments défectueux ).

Avec une nouvelle installation, les risques de pannes dont les interventions pour assurer la maintenance et le remplacement des éléments défectueux sont notablement réduits.

### **Ainsi et en cas de signature du contrat de rénovation, nous avons obtenu les prix suivants :**

- Pour l'Exploitation : rabais de 10.404.44 € HTVA/an à 8.525 € HTVA /an
- Garantie Totale : rabais de 22.057.96 € HTVA/an à 14.950 € HTVA/an "

Dans le cas de l'engagement du contrat de rénovation, nous avons bien noté que vous ne comptez pas de frais pour la garantie totale durant les deux premières années.

### **Le financement de la rénovation de l'installation**

- sur base d'un contrat de 10 ans revient à 37.260 €/an HTVA .
- sur base d'un contrat de 15 ans revient à 26.644 €/an HTVA.

Les montants annuels globalisés ( Maintenance, GT et rénovation sont de :

- 53.126,14 Euros TVAC sur base d'un plan d'investissement de 15 ans :
- 64.379,10 Euros TVAC sur base d'un plan d'investissement de 10 ans. :

### **12. Approbation de la mission d'un expert pour assurer la guidance des travaux et la réception PEB.**

La mission de l'expert est proposée pour un montant de 3.325€ HTVA.

## **BUDGETS**

### **BUDGET ORDINAIRE (Identique ces 4 derniers exercices)**

#### **13. Approbation du budget ordinaire de 775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.**

Exercice 2013-2014	800.000 €, soit 8,00 € / quotité / an.
Exercice 2014-2015	775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.
Exercice 2015-2016	775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.
Exercice 2016-2017	775.000 €, soit 7,75 € / quotité / an.

Vous constaterez que nous maîtrisons les dépenses puisque le budget a été d'abord réduit et est ensuite proposé équivalent depuis le 4<sup>ème</sup> exercice à 775 €/quotité/ an.



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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

### **FONDS DE RESERVE**

14. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve à raison de 75.000 € par an à répartir sur 100.000 quotités (soit 0,75 € par quotité / an).

### **ELECTIONS STATUTAIRES - Nominations :**

**14.1. Du / de la Président(e) du Conseil de Copropriété.**

Madame VERHAEGEN se représente à la fonction de Présidente.

**14.2. Des membres du Conseil de Copropriété.**

Les membres sortants se représentent pour un mandat de 3 ans.

Madame VERHAEGEN se représente à la fonction de Présidente du Conseil.

Madame DANSART

Madame HOTTEN

Les engagements annoncés:

Respect des engagements

Développer des moyens de communication rapides et efficaces

Bonne gouvernance.

Les nouveaux candidats se présentent au conseil de copropriété

Madame CLAUDE

Monsieur DJUKANOVIC

De Heer Jan WITTOUCK.

Madame SIRICA

Monsieur VAN DEN OUDEN

Monsieur STEVENNE

**14.3. Du Commissaire aux Comptes.**

Nous n'avons reçu aucune candidature pour cette fonction et nous nous voyons obligés de faire appel à un professionnel.

**14.4. Mandat du Syndic - Reconduction du contrat pour un même terme.**

Le Syndic a été nommé par l'assemblée générale statutaire de 2014 avec un taux de 82 % de votes favorables et se trouve tout à coup accablé par certains de tous les maux et canchans tels que la faillite de sa société voire de détournements de fonds.

Nous sommes bien conscients aussi que certains propriétaires ne nous acceptent pas car ils tentent d faire endosser des frais privatifs à la caisse commune.

Nous avons été nommés le 1 janvier 1999 et ces rumeurs sont insupportables et portent atteinte à notre réputation.

**2 solutions se présentent :**

1. Le contrat de syndic n'est pas reconduit et une nouvelle assemblée générale devra être organisée pour présenter de futures offres de syndics concurrents.

Une période de transition et de gestion des affaires courantes va s'ouvrir en attendant l'étude des offres de services de candidats futurs et l'organisation des assemblées générales et ensuite le délai d'un mois pour le recollement des pièces et de la comptabilité.

Nous disposons évidemment de tous les dossiers et les travaux imminents à engager pourraient être retardés.

2. L'autre solution, c'est de nous faire confiance en notre équipe renforcée et pour notre part, nous voulons tout mettre en œuvre pour améliorer nos services et travailler en collaboration avec un conseil élargi.

Notre société se porte bien, nous sommes sollicités par de nombreuses associations de propriétaires et nous disposons de collaborateurs compétents et dévoués dont une jeune secrétaire qui assure bien la gestion administrative, un stagiaire en fin de formation professionnelle et un gestionnaire Titularisé IPI. Nous disposons aussi d'un bureau comptable expérimenté.

**3. DIVERS**

**15. Divers et communications des ayants droit, non soumis au vote.**

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

**DECISIONS**

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

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est levée à .....

24/30

Votre Syndic.

Laurent Hoessen

Van den Ouw

[Signature]

[Signature]