

# **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 de L'ASSEMBLEE GENERALE du 27 novembre 2018.

### **A. Accueil des propriétaires.**

Le Syndic remercie les propriétaires présents qui témoignent ainsi de leur intérêt pour l'avenir de la copropriété.

A la suite de la convocation du 26 octobre 2018, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 12 novembre 2018 ; 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 PROGRESS, Rue du Progrès 9 - 1210 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. Membres de l'assemblée et constitution du bureau.**

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.

Monsieur VAN DEN OUDEN est nommé(e) Président(e) de l'assemblée.

Sont nommés scrutateurs : Les membres du conseil de copropriété.

Les propriétaires disponibles sont invités à assister comme témoins au dépouillement des bulletins de vote.

Le bureau contrôle la validité des procurations, des votes et le calcul des majorités.

Toutes les procurations ont été validées.

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 19 H.

### **D. Déroulement de la séance.**

Nous demandons aux membres de l'assemblée de limiter vos interventions aux points inscrits à l'ordre du jour, d'être concis et d'étayer, autant que possible, vos 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 de contrôle du calcul des votes.

L'objectif de l'assemblée est bien de construire le progrès avec les propriétaires qui se dévouent pour la copropriété.

### **E. Explications quant aux votes et calcul des majorités.**

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

## SYNDIC DE COPROPRIETES

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

Maître DELIENS, conseil de la copropriété,  
Monsieur MOREAU, expert-comptable.  
Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales ascenseurs.

## ORDRE DU JOUR :

### Introduction

#### Objectifs.

Avec votre assentiment et vous l'avez prouvé lors de la dernière assemblée, nous voulons délibérément apporter une plus-value à l'immeuble et éviter le délabrement avec son cortège de difficultés et surcoût.

#### Quels sont les moyens à notre disposition ?

##### Des ressources humaines.

Le Syndic a l'avantage d'être soutenu par un conseil de copropriété qui travaille activement au bénéfice de la copropriété. Nous vous demandons de soutenir leurs efforts.

L'entretien de l'immeuble est une obligation qui cautionne la qualité de vie en l'immeuble. Nombre d'appartements ont été rénovés avec goût et les parties communes doivent également retrouver du lustre. A titre d'exemple, la peinture des murs et plafonds des paliers est plus que nécessaire.

Les membres du conseil poursuivent leur mission et nous ne connaissons pas de désistement. Je cite leur nom principalement pour les nouveaux propriétaires qui investissent dans l'immeuble.

Il est composé de :

Madame CLAUDE  
Monsieur DRAGAN  
Monsieur STEVENNE  
Monsieur VANDEN OUDEN  
Monsieur WITTOUCK

Madame SIRICA a été cooptée par l'ensemble des membres du conseil.

A la demande, les explications peuvent aussi être données en néerlandais par l'intervention de Monsieur WITTOUCK.

#### Résultats de l'exercice 2017-2018 & projections pour 2018-2019

Les résultats de l'exercice dépendent bien évidemment d'une franche collaboration entre le Syndic et les membres du conseil.

Nous pouvons aussi compter sur la participation positive des propriétaires.

## ORDRE DU JOUR :

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

Nous n'avons pas reçu de questions écrites relatives à l'ordre du jour mais nous inviterons les propriétaires à poser leurs questions au terme de la lecture du rapport du Syndic et du conseil de copropriété.

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

#### 1. Rapport de gestion

##### ▪ Rapport du Syndic.

Le Syndic est tenu de rendre compte de sa gestion et lit son rapport.

Les rapports du Syndic et du Conseil sont édités séparément mais la réalité de terrain est une et le travail se fait en équipe.

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

## SYNDIC DE COPROPRIETES

### ▪ Aperçu sur les missions, tâches et prérogatives du Syndic.

Le syndic est mandaté pour mettre en œuvre les décisions de l'assemblée générale et pour assurer la gestion technique et financière de la copropriété.

Il assure aussi un rôle de facilitateur des initiatives prises par le conseil de copropriété.

Il a la charge exclusive du paiement des factures et des salaires.

Il prépare, dirige les réunions du conseil et rédige le procès-verbal des débats et décisions quant aux affaires courantes et activités de conservation.

Il informe les propriétaires par des avis.

Il gère les sinistres, appelle les déclarations, réclame les factures de réparations et devis, assiste aux expertises et règle l'aspect financier. Tous les sinistres de l'exercice 2017-2018 ont été traités et pour la plupart sont clôturés.

Il fait et se fait aider par le conseil pour établir des cahiers de charges et des devis qu'il présente au conseil de copropriété et suivant l'objet à l'assemblée générale.

Il répond aux demandes des notaires et appelle les attestations authentiques d'achat.

Il gère la correspondance par des mails d'information, d'organisation et de sollicitations les fournisseurs, aux membres du conseil et du personnel de service. Les mails sont aussi lus durant le week-end.

Il dirige les réunions des concierges avec Mesdames CLAUDE, SIRICA & Monsieur DRAGAN. Les réunions ont pour but de coordonner et d'étudier les projets de travaux. Il implique les concierges dans le progrès de la copropriété.

Il gère les gros dossiers tel que la mise en conformité des ascenseurs et ce avec l'aide d'un expert compétent.

Il accueille et se met à l'écoute des propriétaires et habitants les mardis soir entre 19H et 20 H.

Il assiste, autant que possible, aux visites des fournisseurs, architectes et experts. Il n'a pas ménagé ses efforts et a effectué plus de 100 prestations sur site durant l'exercice.

Modestement, nous avons progressé dans la gestion de la copropriété et en particulier dans la rédaction des rapports des réunions et dans le suivi des demandes membres du conseil et des propriétaires.

Notre bureau s'est adjoint un nouveau collègue disposant d'un numéro IPI. Notre secrétaire est aussi très efficace. Notre bureau est ouvert toute l'année, il travaille en effectifs réduits pendant les périodes de congé.

### ▪ Evaluation des contrats **ASCENSEURS**

Le contrat de rénovation des ascenseurs a été signé en décembre 2016.

Le contrat de maintenance OMNIMUM a pris ses effets le 1 juillet 2017 pour une durée de 3 ans, ce contrat coûte hors index un montant de 17.490 €. Il est nettement plus avantageux que le contrat de maintenance précédent.

Nous disposons de l'attestation de régularisation des 6 ascenseurs desservant le transport des personnes.

La rénovation de la décoration des cabines se fera sur les forces internes de l'immeuble.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

## **CHAUFFAGE**

Le contrat de maintenance des installations communes de chauffage a été reconduit pour un an avec la firme TEM. Le contrat se termine le 31 décembre 2019.  
Les relevés à distance des index des compteurs et répartiteurs de chauffage est assuré par la firme AQUATEL.

## **EGOUTS**

Le curage des égouts se fait par la firme ABM.

## **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 fera par ART ELEC.  
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 firme ENGIE – ELECTRABEL assure la fourniture de gaz et d'électricité suivant un contrat cadre annuel à prix fixe.

## **CONCIERGES**

SECUREX est le secrétariat social ; le contrôle médical se fait par CESI.

## **JARDINS**

L'entretien des jardins est assuré par la firme DANIEL'S

### **▪ Exécution des décisions de l'assemblée générale**

#### **▪ Audit du bâtiment par le groupe BLANCO et CENERGIE.**

Vous aurez remarqué, à la lecture de l'ordre du jour que nous ne traiterons pas de l'audit de la copropriété. Ces études sont en cours et le groupe des architectes et experts veulent se baser sur des données fiables pour guider la copropriété. Ces épreuves et diagnostic demandent du temps.

Il s'agit bien d'évaluer l'ensemble des travaux à engager, de les planifier et de soumettre les projets bien élaborés ainsi que leur financement à votre approbation.

Des visites du bâtiment et des installations ont été faites par l'architecte et les experts en énergie. Une réunion de concertation a eu lieu.

L'idée centrale du projet consiste à préserver les prix d'achat et de revient attractifs, mais aussi à renforcer le niveau de sécurité, de confort et de bien-être.

Il s'agit d'éviter une gestion partielle de la rénovation de l'immeuble et une vision à courte vue.

Nous espérons pouvoir vous faire part des résultats lors d'une assemblée générale extraordinaire qui devrait se tenir au printemps.

Les travaux à engager seront évidemment soumis à l'approbation de l'assemblée.

### **• Diffusion du règlement d'ordre intérieur.** (Voir supra- rapport de CC

Le règlement d'ordre intérieur est évidemment important afin que tous les propriétaires respectent les personnes et les lieux.

Le Syndic insiste beaucoup sur le climat de convivialité et la communication positive qui doit animer la copropriété et les relations interpersonnelles.

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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

Il ne suffit pas d'interdire, il faut aussi motiver des comportements positifs et gagner la solidarité et l'engagement.

### **• Conditions d'application de l'abandon de recours envers le locataire.**

L'abandon de recours contre le locataire, responsable d'un sinistre, peut s'appliquer en cas de sa défaillance ou de son insolvabilité pour autant que le bail stipule cette possibilité.

Il est plus que recommandé aux propriétaires de demander que son locataire soit assuré en responsabilité civile.

### **• Personnel de service**

Des réunions hebdomadaires se tiennent entre les délégués du conseil de copropriété et les membres du personnel de service.

Ces réunions ont pour but d'organiser les tâches et de générer une participation positive de nos assistants.

Nous tenons à les féliciter pour leur engagement.

### **• Permis d'environnement**

Il concerne principalement les activités à risques dont l'usage des garages et la sécurité des installations de chauffage et ascenseurs.

Ce dossier est en passe d'être finalisé avec les nouvelles affectation des socles qui nous ont été données par les bureaux. Le rapport des pompiers sera pour la plupart des points d'application.

### **• Activités de conservation.**

#### **Porte de sécurité à l'entrée Gaucheret**

La porte en alu avait été fracturée à plusieurs reprises et n'importe quel quidam pouvait entrer dans l'immeuble.

Une porte de marque BIBOX a été placée et est réputée pour sa solidité, elle a été conçue pour répondre aux mesures de sécurité.

La porte menant des escaliers de secours vers le hall GAUCHERET avait été fracassée et a été remplacée.

### **• Remise en état des halls d'entrée.**

Les halls d'entrée étaient dans un état lamentable et ne répondait plus aux normes de sécurité.

L'installation électrique a été remise en état et l'aménagement est de bon aloi.

### **• Maintenance de la porte du garage Gaucheret.**

Un nouveau moteur a été placé à l'entrée du garage de l'entrée GAUCHERET.

### **• Ascenseurs - Rénovation de l'éclairage des paliers. (Voir infra, rapport de Conseil.)**

La luminosité des paliers était par endroits de 4 lumens, elle est à présent de 50 lumens.

L'éclairage a été approuvé par l'organisme de contrôle et nous disposons de l'attestation de remise en service et de régularisation des travaux, ce pour les 6 ascenseurs réservés au transport des personnes.

### **• Crédit d'une entrée sécurisée à la salle machinerie de l'ascenseur réservé au transport des containers.**

Ces travaux seront engagés prochainement et surveillés par l'ingénieur en stabilité. L'accès à la salle des machines sera donné par une ouverture par le mur du garage. Une armoire électrique a été déplacée pour permettre l'accès sécurisé à la salle des machines, les fusibles seront identifiés par les concierges.

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

## SYNDIC DE COPROPRIETES

- **Caméras dans les ascenseurs.**

Le matériel est tout à fait valable, des nouvelles cartes ont été achetées.

- **Travaux de fixation de l'amiante.**

Ces travaux de fixation de l'amiante sont prévus pour être engagés en février 2019.

- **Cabanon abritant la machinerie des ascenseurs.**

Les ardoises étaient tombées au sol et avec le vent violent, les autres ardoises risquent de s'envoler.

- **La parole est donnée à Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales.**

Le 18/10/2018, les attestations de conformité manquantes ont été délivrées.

- L'ascenseur 76716 AAP25
- L'ascenseur 76717 AAP26
- L'ascenseur 76718 AAP27
- L'ascenseur 76719 AAP28
- L'ascenseur 76720 AAP29
- L'ascenseur 76721 AAP30

Les travaux ont suscité beaucoup de désagréments pour les utilisateurs dans la Tour, mais ces travaux étaient obligatoires tant sur le plan légal (mise en conformité) que sur le plan technique (vieillissement des installations).

Comme annoncé lors de la mise en place de ce projet, les appareils ont eu des « maladies de jeunesse », mais si on considère l'étendue des travaux et les spécificités techniques du bâtiment, les problèmes que nous avons rencontrés ont été gérés de manière très correcte.

Je rappelle que nous avons eu à gérer plusieurs couches de problèmes, à savoir :

- La hauteur spécifique du bâtiment
  - Chaque période d'indisponibilité d'ascenseur se traduit par une impossibilité totale pour les habitants d'entrer ou de sortir de chez eux.
- L'état technique très avancé des anciennes installations
  - A l'origine, les ascenseurs Schindler étaient très souvent en panne ou pour le moins victimes de dysfonctionnements répétés engendrant des complications énormes pour les habitants.
- Evaluation de la situation
  - Les pannes étaient monnaie courante à tel point qu'il était rare que l'ensemble des appareils étaient tous fonctionnels en même temps ; il fallait donc procéder à une mise en conformité et intégrer une modernisation des installations.
- Proposition de solution
  - Le remplacement global aurait été la solution la plus facile pour s'assurer que l'ensemble des problèmes étaient réglés. Cela étant, la facture avoisinait le million d'euros, ce qui n'était financièrement pas envisageable. Il a donc fallu procéder à une étude précise afin de déterminer les éléments qu'il fallait remplacer pour assurer la pleine conformité et une meilleure fiabilité. Ce travail d'analyse a été fait et présenté en AG. La solution qui a été retenue garantit le résultat attendu à un prix contenu en regard des travaux qui ont été exécutés.
- Le maintien en fonction d'un maximum d'appareils
  - Un des « BIG challenges » était de procéder aux travaux en toute sécurité pour les ouvriers tout en permettant aux usagers de fonctionner au maximum.
- La transition entre deux sociétés d'entretien concurrentes
  - La proposition que Schindler avait faite était bien moins intéressante que la proposition de Otis, le choix s'imposait donc naturellement ; cela étant, au début Otis a eu à gérer des installations qui en plus d'être d'une autre marque, étaient en fin de vie et le plus souvent dysfonctionnelles.
- La pose d'une séparation de gaine sur toute la hauteur
  - Tant que la séparation n'était pas installée, il n'était pas autorisé de travailler sur les ascenseurs sans les mettre tous à l'arrêt (obligation légale). Il a donc fallu mettre les ascenseurs à l'arrêt pour procéder au placement de cette séparation. Pour limiter les mises à l'arrêt en périodes d'utilisation, ce travail a, en grande partie, été exécuté de nuit.

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

- L'ensemble des problématiques liées à l'amiante.
  - Les cages d'ascenseurs sont truffées d'amiante. Le démontage n'était pas envisageable, car il aurait fallu mettre tous les ascenseurs à l'arrêt pendant plusieurs semaines. Pour éviter cette situation, il a été décidé d'envelopper l'amiante avec un composé chimique plastifié. De cette manière, en cas d'incendie, l'amiante est toujours en place et il n'y a plus aucun danger pour les habitants ou techniciens. En outre, afin de s'assurer que cette solution tient ses promesses dans le temps, il a été décidé de procéder de manière régulière (1/an) à des mesurages et dépistages d'amiante dans les volumes considérés.
- La gestion du retard des travaux avec le SPF Economie
  - Légalement, la mise en conformité des ascenseurs aurait dû être terminée, alors que dans les faits elle n'avait pas encore commencé sur le terrain. Cela s'explique aisément par les différentes embûches qui sont relatées au début de ce rapport. Ce retard important n'a pas manqué d'attirer l'attention des autorités compétentes, et nous a valu plusieurs réunions de crise avec le SPF économie. La bonne tenue du dossier, les arguments, et les explications fournies aux inspecteurs du SPF Economie ont permis d'éviter une mise à l'arrêt et une amende phénoménale qui avoisinait le coût des travaux.
- Mise en place de solution adaptée à la situation technique et à la situation financière
  - Les travaux qui ont été réalisés ont permis la pleine conformité et nous vérifions tous les jours que les installations sont plus fiables. Les cabines seront redécorées et certaines portes ont été remplacées. Le statut de l'immeuble a donc été tiré vers le haut.

**Le reliquat :**

Pour ce qui est des ascenseurs repris ci-dessus, il ne reste plus qu'un problème d'éclairage à un seul étage. Ce problème n'est pas une embûche à l'attestation de conformité, mais il doit être réglé pour le prochain semestre.

Au-delà de ces 6 ascenseurs, il y a également le « monte-poubelles ». Initialement, il avait été prévu de le mettre en conformité au même titre que les autres appareils. Cela étant, pour y arriver et pour être sûr que ce travail sera validé dans les temps, il faut remplacer les portes palier et placer une porte à la cabine.

Ces travaux génèrent des montants importants et, afin de permettre des économies, il a été décidé de transformer cet appareil en monte-chARGE (de cette manière il échappe à l'obligation de mise en conformité et seulement des travaux de fiabilisation et d'accès à la SDM doivent être faits).

La vitesse de l'ascenseur est inférieure à 0.63 M :sec.

Dernièrement une mise à jour des offres visant la conformité du monte-chARGE a été demandée. Dès que les montants et possibilités techniques seront mis à jour, je vous transmettrai un rapport commenté.

N.B. Des éléments dont les boutons de commande doivent être revus.

**La parole est donnée aux propriétaires.**

A vérifier, les guides et sabots du monte-chARGE côté GAUCHERET.

**Délai d'intervention.**

Personnes bloquées	intervention dans l'heure.
Dépannage	Intervention endéans les 4 heures.

Progrès – bruit moteur – l'ascenseur du fonds.

Faiblesses des boutons – Boutons de couleur différent.

SVP donner des informations précises et écrites au Syndic.

La téléphonie interne aux cabines est fonctionnelle.

Les enfants de moins de 14 ans doivent être accompagnés.

Sonnerie à contrôler. Le témoin lumineux s'allume trop tardivement.

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

## SYNDIC DE COPROPRIETES-

### ▪ Rapport du conseil de copropriété pour l'Assemblée Générale.

Mesdames, Messieurs,

Et nous voici un an après notre nomination.

Jan, Fabian, Dragan, Yves et Françoise, aidé par Mafalda en tant que conseiller, sommes heureux de vous faire part de ce que nous avons fait, en toute discréction, pour aider la copropriété à sortir du trou béant dans lequel nous l'avons trouvé.

Nous avons tous un historique professionnel différent, ce qui est une richesse que nous mettons à votre service. Nous n'avons pas de président car nous estimons que tout le monde est indispensable.

Qu'avons-nous mis en chantier ?

1. **Instaurer le principe d'une réunion hebdomadaire avec les concierges et le syndic.** Seule manière de parler d'une seule voix, de rectifier ou d'améliorer les erreurs et d'assurer le suivi des décisions prises en commun. Un tableau de bord et un PV en sont la face visible de ce dynamisme.
2. **Instaurer une réunion mensuelle avec le syndic.** Le tout structuré d'un ordre du jour et d'un Procès-Verbal. C'est là que les décisions se prennent et que sont enclenchés les suivis tant au niveau du syndic que du comité de copropriété.
3. **Rénovation de l'éclairage des paliers d'ascenseurs** comme exposé et voté lors de l'AG de ce 29 juin. Ce gros travail fut dicté par l'Arrêté Royal du 10/12/2012 concernant la sécurisation des ascenseurs, a été réceptionné par l'organisme de contrôle ATK. Le conseil s'est chargé de répondre au mieux aux impositions légales et aux besoins des habitants en choisissant les luminaires les plus adéquats et en négociant le prix avec le fournisseur.

Ce qui donne à la copropriété un avantage financier **très** important. Le travail fut mis en œuvre par la société Art Elec et supervisé de près par le conseil de copropriété, les travaux ont été réalisés en 3 jours.

Cette excellente collaboration a poussé le conseil de copropriété de désigner cette société comme électricien de la copropriété

4. **Nettoyage des escaliers de secours** par une société extérieure, à savoir : escaliers, mur, barre de fer, en un mot, nous avons voulu rendre cet escalier qui était dégueulasse (excuser le mot) décent pour les personnes qui l'empruntent régulièrement.
5. **Achat de matériels et produits nécessaires**, spécialement à la demande des concierges et ce après l'approbation du bien fondé par le conseil. Une gestion dynamique et directe est mise en place avec les fournisseurs. Gain de temps et d'argent.
6. **Suivi approfondi des résultats financiers**. Etat très important pour la copropriété. Un bilan trimestriel ainsi que les entrées et dépenses sont soumis au comité. Toutes remarques et demandes d'éclaircissement sont demandés lorsqu'il y a des doutes.
7. **Cahier des charges ou tout simplement étude par des spécialistes indépendants sur l'état de l'ensemble du bâtiment.** Cette démarche avait comme seul objectif de pérenniser la Résidence Nord, et de définir les besoins de la copropriété en vue de dresser un plan étalé sur 10 ans. La rédaction de la demande d'offre ainsi que l'attribution du candidat retenu fut un travail conséquent pour le conseil. Les projets à engager se feront en fonction de leur priorité et des moyens financiers dont elle pourra bénéficier. Une Assemblée générale extraordinaire est prévue à la mi-mai. Le suivi (réunion) est repris conjointement par le syndic, maître d'ouvrage, et le conseil

8. **Remise en état des halls d'entrées sous la houlette de nos spécialistes.** Le remplacement des luminaires devant les ascenseurs ont mis en avant que la structure des faux plafonds et l'installation électrique ne répondait plus aux normes de sécurité

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

## SYNDIC DE COPROPRIETES

incendie et de stabilité (les deux petites vitrines, la première porte vitrée). Nous avons donc été obligé de prendre le problème à bras le corps. Le conseil a réalisé les schémas d'implantation des luminaires, l'achat des luminaires, et a coordonné les deux entreprises qui ont réalisés les travaux. Un entrepreneur extérieur a réalisé les travaux d'enlèvement des plafonds existants (solution revenant moins chère que de garder ce qui existait), et des deux vitrines situées dans le hall des sonnettes, ces vitrines étaient maintenues en équilibre par le faux plafond existant. L'électricien de la résidence s'est chargé de la partie électrique, séparation des circuits éclairages et prises, fixation des câbles au plafond béton, fixation des boites de dérivations, suppression des câbles hors tension. etc.

**9. Engagement d'un concierge temporaire pour toute la durée des travaux de peinture** ; minimum 6 mois. Cette recherche s'est faite en concertation et collaboration active avec « ACTIRIS ». Cette collaboration nous permet d'économiser 350€ par mois pendant les 6 premiers mois et 850 € pendant les 6 mois suivants si besoin s'en fait sentir. Jusqu'à ce jour, Il donne satisfaction à l'ensemble des copropriétaires.

**10. Entretien jardin.** Des négociations ont été menées pour ramener le contrat du jardinier à 5000 € par an soit un gain de 3000 €. L'entretien se fera sur base de 2 passages par an. Tous les achats (plante, terreau etc.) seront comptabilisés séparément. Le contrat prend effet le 01/01/2019.

**11. Aménagement du bureau du syndic.** Ce n'était pas un luxe. A part la matière première venant du même fournisseur que pour les étages et l'achat de meubles d'occasion, toute la réalisation a été faite et réalisée par les membres du conseil de copropriété. Cette grande pièce sert également de salle de réunions et recevoir les fournisseurs.

C'est l'image de marque que nous voulons donner de la copropriété

**12. Mise en place d'une « mini caisse » de 500 €** gérée par le conseil et qui sert d'appoint à des achats urgents ou des fournisseurs occasionnels. Tout paiement nécessite la double signature. Lors de chaque nouvelle alimentation par le syndic, le conseil fait le bilan des entrées et sorties.

**13. Règlement des sinistres.** La situation de reprise laissait énormément de personnes sur le carreau et mécontents. Nous avons pris cela en charge avec l'aide du plombier et des concierges. Nous désirons affiner toute la procédure et nous assurer des règlements à prendre en considération. Pour le moment les travaux du plombier sont suivis au jour le jour. Mais les peintures sont à l'arrêt pour cause de travaux de peinture dans les paliers.

**14. Communication entre les différents acteurs.** Tout se fait par email. C'est la meilleure et seule façon d'être opérationnel. Comme on dit les écrits restent, les paroles s'envolent. Plusieurs personnes se plaignent de voir beaucoup d'avis dans les halls d'entrée ou dans les ascenseurs. Notre seul but est d'être au plus près des habitants et de leur donner les informations utiles

**15. Nous vous avions dit que nous allions travailler gratuitement.** Or en prenant la succession, le syndic nous a informé que chaque membre recevait 50 € pour présence au conseil de copropriété et la présidente 200 € par mois. Heureusement pour vous le rôle de la présidente a été supprimé.

**16. R.O.I. – Règlement d'ordre intérieur.** La rédaction intégrale des 12 pages que vous avez approuvé lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2018 a été soumis au conseiller juridique de la copropriété car il engage le syndic et les copropriétaires et qu'il avait fait l'objet de petites modifications de part et d'autre.

### **Maîtrise des dépenses.**

La copropriété, grâce aux efforts de chacun, a gagné tout spécialement sur la peinture, l'éclairage et le jardin.

### **Remerciements aux propriétaires.**

Un merci tout spécial aux personnes qui ont fait appel à leur propre carnet

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

## SYNDIC DE COPROPRIETES

d'adresse pour trouver les corps de métier, les outils, les produits et ceci sans prendre un centime pour eux.

### **Plan d'action du conseil de copropriété.**

Etudes avec le bureau des architecte BLANCO et CENERGIE. Une assemblée extraordinaire est prévue au mois de mai 2019.

Affinement des méthodes financières pour une meilleure cogestion entre le comité des copropriétaires et le Syndic.

Mesures à prendre pour améliorer la balance des copropriétaires.

Révision des postes des dépenses.

Amélioration du suivi en regard de la demande.

Révision des procédures de traitements des sinistres.

Amélioration de la sécurité des occupants.

Contacts avec le Bourgmestre, le service des pompiers, la police,

Mise à niveau des badges.

## **2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 30 juin 2018. Décharge.**

### **2.1. Dépenses**

Vous conviendrez que les dépenses sont maîtrisées puisque les frais à charge du budget ordinaire ont été réduits en regard de celles de l'an dernier.

#### **Tableau comparatif des dépenses**

EXERCICE	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
TOTAL	759.096	672.174	677.344	651.069
BUDGET voté	775.000	775.000	775.000	775.000

Consommation d'eau a fortement augmenté.

### **2.2. Recouvrement des arriérés quant aux paiements de charges - Me DELIENS**

Le rapport de Me DELIENS est disponible à la demande.

L'avocat répond aux questions des propriétaires.

Un arrière d'un seul propriétaire de 25.000 € est irrécupérable. Ce débiteur a eu l'avantage de bénéficier d'un médiateur de dettes. Toutes les procédures ont été stoppées.

La copropriété n'est pas actuellement un créateur privilégié.

Le syndic demande l'engagement d'une procédure lorsque la dette est plus importante qu'un retard d'un trimestre.

La saisie peut être faite sur les loyers.

Le rapport sera envoyé avec le PV de l'AG.

A voir l'éventualité d'engager une assurance contre les retards de paiements.

Créer une caution à l'entrée d'un nouveau propriétaire. A présenter éventuellement lors de la prochaine assemblée.

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

**2.3. Le Syndic évoque quelques points importants qui seront d'application au 1 janvier 2019.**

**2.4. Rapport et intervention du commissaire aux comptes. Analyse du bilan**

Le rapport de l'auditeur des comptes est remis à la demande. L'auditeur fait remarquer que le fonds de réserve est vraiment faible en regard de l'importance de l'immeuble.

• **Balance copropriétaire**

**Solde Bilan :** Actif (Retard des copropriétaires) : 63.171,81 €  
Passif (Avance des copropriétaires) : 11.638,43 €  
Différence : 51.533,38 €  
**Solde Balance :** Débit : 51.533,38 €

Solde bilan = Solde balance

• **Balance fournisseur**

**Solde Bilan :** Actif (Fournisseurs payés d'avance) : 31.945,53 €  
Passif (Fournisseurs à payer) : 31.825,82 €  
Différence : 119,71 €  
**Solde Balance :** Débit : 119,71 €

Solde bilan = Solde balance

• **Solde des comptes bancaires :**

**Solde Bilan :** Crédit Communal Dépôts : 286.131,44 €  
Crédit Communal Vue : 26.852,47 €

**Solde Bancaire :** Compte dépôts (Extrait n°18/03 au 30/06/2018) : 286.131,44 €  
Compte à vue (Extrait n°25/10 au 30/06/2018) : 26.852,47 €

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

**\*\*\* ATTESTATION \*\*\***

**AUDIT DE LA COMPTABILITE DU 01 JUILLET 2017 AU 30 JUIN 2018  
DE LA COPROPRIETE « RESIDENCE NORD » SISE A 1030 BRUXELLES  
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE PREVUE LE 27 NOVEMBRE 2018.**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission de vérification de votre comptabilité qui m'a été confiée, j'ai l'honneur de vous faire rapport de l'exécution de ma mission.

J'ai procédé à l'audit des comptes établis sous la responsabilité du syndic de votre copropriété, pour la comptabilité du 01 juillet 2017 au 30 juin 2018 dont le total du décompte des charges à répartir s'élève à 651.069,09 €. Ce montant est inférieur à celui de l'an dernier (677.343,85 €).

La copropriété rembourse actuellement le crédit Belfius d'un montant total de 416.000€ contracté en 2011. Sur cet exercice, la copropriété a remboursé un montant de 53.318,49€ (dont 44.423,95€ en capital et 8.894,54€ en intérêts). En date du 30/06/2018, la copropriété doit encore rembourser un montant total de 147.678,13€. Ce crédit prendra fin le 30/06/2021.

Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations de l'Institut des Experts Comptables et par référence aux principes comptables généralement admis. Conformément à ces normes, j'ai tenu compte de l'organisation de la copropriété en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne.

J'ai ainsi procédé, tous les trimestres, aux vérifications que j'ai jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de cette mission compte tenu des caractéristiques propres à votre copropriété.

Votre Syndic, Le Bureau Immobilier Laurent Hoessen, m'a fourni toutes les informations et les explications nécessaires pour l'exécution de ma mission. Votre syndic a apporté toutes les corrections que je leur ai suggérées.

Nous attestons, que dans son ensemble, la comptabilité a été tenue de façon régulière.

**Approbation du bilan (avant répartition des charges) au 30 juin 2018 : Attestation sans réserve**

Compte tenu des dispositions comptables, les comptes au 30 juin 2018 ont été correctement rédigés et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de votre copropriété.

Fait à Bruxelles, le 31 octobre 2018.

  
Stéphane Moreau  
Expert-comptable  
Auditeur externe

Les propriétaires sont invités à voter.

Un propriétaire demande à recevoir les documents présentés en assemblée par mail.

**EXERCICE DU 1er JUILLET 2018 AU 30 JUIN 2019**

**3. Ratification de l'engagement d'un ouvrier / Peinture des paliers et corridors.**

Dans le cadre du bon entretien et de la rénovation progressive de l'immeuble, le Syndic et le Conseil ont décidé d'engager la peinture des paliers, corridors et portes communes de l'immeuble.

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

## **SYNDIC DE COPROPRIETES-**

Pour ce faire, nous avons sollicité les services du concierge LICHEV dont le coût horaire avoisine les 20 €/H alors que le coût horaire d'une firme approche les 45€/heure.

A ce jour, 5 étages ont été repeints dans le bâtiment Gaucheret.

- 4. Suppression du service de gestion des encombrants à charge de la copropriété pour générer une économie de 12.000 €/par an et réduire la charge de la manutention par les concierges.**

Il est dans les usages de la copropriété que les concierges se chargent du transbordement et de l'évacuation des encombrants.

Cette manutention occupe environ 4 heures par semaine (2 H par concierge) à charge du personnel de service soit un coût approchant, à raison de 52 semaines, et d'un coût annuel avoisinant les 4.160 €/an.

Les services pour l'évacuation des encombrants revient à 12.000 €/ par an à raison de l'évacuation de 12 containers de 30 M3 par.an.

Au total, ce service donné aux habitants (propriétaires habitants et locataires) coûte au bas mot un montant de 16.000 €/an ce qui correspond au montant de la rénovation de l'éclairage des paliers devant les ascenseurs.

Actuellement, cette charge est injustement répartie puisqu'elle est indistinctement mise à charge de tous les propriétaires.

### **Constats ...**

Les caves sont bondées d'encombrants.

Jets par les balcons.

### **Les pistes de solutions.**

#### **Le transbordement des encombrants par les habitants et à des jours déterminés.**

La copropriété réservera un conteneur par mois et les habitants seraient chargés de déposer eux-mêmes les encombrants dans les conteneurs.

Des protections des sols et de parois latérales par bâches des monte charges pourraient être placées aux jours indiqués.

### **Extrait du règlement d'ordre intérieur.**

Les objets encombrants, les meubles cassés etc. doivent être évacués dans un endroit réservé à cet usage. Des containers et un local spécifique ont été expressément prévus dans l'immeuble pour palier à ce besoin

Les objets encombrants (matelas, ancien lit, frigo, cuisinière, micro-onde, télévision, table, chaise, armoire etc.) sont à entreposer dans un local spécifique réservé à cet effet sur l'Esplanade.

Il est strictement interdit d'entreposer ces encombrants dans toute autre partie des parties communes ou à l'extérieur de l'immeuble.

### **Les amendes difficilement applicables.**

Il est bien évidemment difficile d'apporter la preuve et de prendre sur le fait le dépôt d'encombrants d'un habitant indélicat.

Les propriétaires présents sont bien respectueux des lieux mais il n'en va pas de même pour tous les habitants loin de là.

Une indemnité de 100 Euros sera appliquée en cas d'infraction.

### **L'évacuation des encombrants par les services de Bruxelles propriété.**

Les objets encombrants peuvent également être enlevé par le service des enlèvements spéciaux de Bruxelles-propriété. Numéro vert gratuit 0800/98181. Cet enlèvement est limité à 3m 3 par an est gratuit

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

SYNDIC DE COPROPRIETES

## **Evacuation par les firmes.**

L'évacuation des anciens meubles et électroménager peut, le plus souvent, se faire par les firmes qui assurent la livraison du nouveau mobilier.

## **Risques importants de désordre.**

De supprimer ce service comporte des risques importants de retrouver des dépôts sauvages de mobilier dans toutes les parties de l'immeuble comme c'est déjà le cas actuellement dans les escaliers de secours.

Plusieurs membres du conseil et les concierges pensent que c'est un leurre de croire que les habitants vont se charger de l'évacuation de leurs encombrants.

## **BUDGETS**

Les budgets sont à disposition sur le bureau.

Nous avons voulu réserver plus de moyens pour les investissements et le progrès de la copropriété en augmentant le fonds de réserve de 75.000 à 125.000 € et en diminuant les appels de fonds ordinaires qui sont proposés à 725.000 € au lieu de 775.000 €.

L'exercice comptable est quasi arrivé à mi-parcours et les montants à payer par les propriétaires restent donc inchangés.

## **BUDGET ORDINAIRE**

### **5. Approbation du budget ordinaire de 725.000 €, soit 7,25 € / quotité / an.**

Les dépenses se sont élevées 651.059 €.

## **FONDS DE RESERVE**

### **6. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve à raison de 125.000 € par an à répartir sur 100.000 quotités (soit 1,25 € par quotité / an).**

## **MANDATS.**

### **7. Elections statutaires au conseil de copropriété**

Madame SIRICA avait obtenu un score de 49,9 % lors de la précédente assemblée. Avec l'assentiment des membres du conseil, elle a participé aux réunions du conseil et se trouve bien engagée dans le progrès de la copropriété.

### **8. Election du commissaire aux Comptes. (Mandat annuel)**

La mission d'un professionnel responsable doté de compétences avérées est souhaitée au vu des montants engagés, du nombre de pièces à traiter, de l'examen des grands livres et extraits de compte.

Les propriétaires sont invités à voter.

## **CLOTURE & PUBLICITE des RESULTATS.**

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

Nous n'avons reçu aucune demande des ayant-droit.

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

### **Publication des résultats des votes. Document séparé.**

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est levée à 22 H 15