

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 STATUTAIRE DU 13 NOVEMBRE 2019.

Accueil des propriétaires.

A la suite de la convocation du 14 octobre 2019, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 30 octobre 2019 ; 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.

A. Constitution du bureau et membres de l'assemblée.

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 DEMIDDELAER est nommé **Président de l'assemblée.**

Messieurs M^{me} VANNIEWENHUIZEN et Monsieur VANDENOUDEN sont nommés scrutateurs. 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. 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.

B. 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 19H10

C. 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.

D. Explications quant aux votes et calcul des majorités.

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.

E. Invité et intervenants.

Monsieur FRONHOFF, pilote principal du projet de rénovation de l'immeuble,

Monsieur DAOUD, gérant et auteur du projet de WATT MATTERS.

Monsieur DUSSART, expert en techniques spéciales ascenseurs.

Monsieur FRONHOFF : Pilote des rénovations suivant le cahier de charges voté en AG

Monsieur MOREAU, expert-comptable.

EXERCICE DU 1^{er} JUILLET 2018 AU 30 JUIN 2019

1. Rapport de gestion du syndic.

Il nous appartient de rendre compte de la gestion en tant que représentant officiel de la copropriété. Notre rapport de gestion comprend aussi les activités du conseil de copropriété et nous nous cantonnerons aux faits qui concernent la copropriété.

Nous n'avons pas reçu le rapport annuel du conseil de copropriété mais nous vous donnerons la parole au conseil en fin de notre rapport.

Mise à jour le 13/11/2019 23:45

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 BRUXELLES

Tél.: 02/203.31.74 - Fax: 02/201.45.29 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail: laurent@immohoessen.be

I.P.I. n°105260

Contrats de fournitures.

ASCENSEURS

Le contrat de rénovation des ascenseurs a été signé en décembre 2016.
Le contrat de maintenance OMINUM a pris ses effets le 1 juillet 2017 pour une durée de 3 ans.
Nous disposons de l'attestation de régularisation des 6 ascenseurs desservant le transport des personnes.

CHAUFFAGE

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 HIGH SYSTEMS

ELECTRICITE/GAZ

La firme ENGIE – ELECTRABEL assure la fourniture de gaz et d'électricité suivant un contrat cadre annuel à prix fixe. Appel à la concurrence est faite.

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

Les modifications importantes dans les contrats qui lient la copropriété aux fournisseurs sont :
Le renon donné à la firme TEM avec effet au 30 août 2019.
La signature de la convention de fourniture et de maintenance des installations en chaufferie avec la société WATT MATTERS.

Personnel de service

Monsieur Mimoun AMJAHED est entré en fonction le 26 avril 2011. Il assure le nettoyage des halls et des corridors de l'aile PROGRES. Il nous transmet les photos des sinistres, les rapports de police et les demandes des habitants.

Monsieur Martin LICHEV a été engagé le 28 avril 2014 ; il est chargé principalement des travaux techniques dont entre autres les finitions des travaux dans les halls et la rénovation des cabines des ascenseurs.

Après plusieurs hésitations, il n'est pas fait appel à une firme pour assurer la peinture des paliers et corridors ; ce travail est confié à Monsieur LICHEV.

Nous avons engagé Monsieur Vincent VECQUERAY le 11 juin pour assurer le nettoyage de l'aile Gaucheret afin de permettre à M. LICHEV de s'attacher aux travaux de peinture. Monsieur VECQUERAY assure le remplacement des concierges titulaires lors des périodes de congés.

La peinture des portes privatives peut être envisagé.

Outre les travaux de nettoyage et d'entretien, les concierges assurent une information régulière au Syndic et guident les fournisseurs lors de travaux, prennent les mesures d'urgence lors des sinistres et appellent la police lors des actes de vandalisme.

Les concierges titulaires conviennent de ne pas prendre leurs congés en même temps afin d'assurer la continuité du service.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES-

Le salaire de Monsieur VECQUERAY émerge du plan ACTIVA. Le conseil recommande de ne plus reconduire le contrat CDD qui se termine le 13 décembre.

Les concierges sont tenus de rendre compte de leurs travaux en complétant un tableau de charges.

Personnel de service – Nouvelle initiative.

Depuis le 11 juillet 2018, le Syndic tient des réunions de travail et de coordination des tâches avec les concierges, les membres du conseil sont invités à assister à ces réunions.

Ce sont bien les concierges qui assurent la bonne marche de l'immeuble. La gestion du personnel de service est une compétence du Syndic.

La parole est donnée à Madame Claude.

Voir texte diffusé en assemblée.

Travaux de conservation.

HALL d'entrée

Les circuits électriques dans les plafonds étaient défectueux et ont été remplacés. L'éclairage a été rénové et les vitrines ont été pourvues d'un éclairage approprié.

Il en est de même des plafonds qui ne respectaient pas les normes quant à la protection contre les incendies.

Les dalles en travertin et plinthes ont été remplacées. Un nettoyage en profondeur des dalles a été effectué.

Une fois engagés et en fin de compte, la rénovation des halls a coûté relativement cher.

Réfection du dallage à l'entrée des garages GAUCHERET.

La suite de la demande du Syndic, la réfection a été exécutée par le service de la voirie de la commune de SCHAERBEEK.

Exécution des décisions prises par l'assemblée.

Audit général de l'immeuble.

Sur base d'un cahier de charges établi par Monsieur STEVENNE, les offres du groupe BLANCO et de CENERGIE ont été choisies par l'assemblée de juin 2018 pour réaliser un audit du bâtiment qui comprend outre la rénovation des installations de chauffage, l'étude de la stabilité des balcons, la conformité des installations électriques et de gaz et l'expertise des gaines techniques.

L'audit a été approuvé par l'assemblée générale du 29 juin 2018 avec une majorité de 92,5 % et la communication de la décision de l'assemblée a été faite sans délai par le Syndic.

L'audit devra permettre de connaître l'état du bâtiment et de dresser l'ensemble des travaux pour pérenniser et améliorer le bien. Cette liste doit être hiérarchisée en fonction de l'urgence des interventions

Mission du groupe BLANCO

La rénovation des balcons n'est pas à l'ordre du jour, néanmoins nous tenons à exposer les examens qui ont été engagés.

L'étude de la stabilité des balcons dont le fluage, l'examen des bétons, de la carbonatation, des chlorures et de l'état des fers à béton doit se baser sur des études scientifiques, elle a été amorcée par des thermographies et des carottages.

Les résultats indiquent sauf situations locales exceptionnelles, que la rénovation pourrait avoir lieu dans 5 ans, ce qui devrait permettre à la copropriété de se constituer des fonds propres suffisants pour engager un emprunt étant donné que les frais de rénovation pourraient avoisiner les 6 millions d'euros.

L'architecte VAN PUYVELDE, attaché au groupe BLANCO, doit nous faire part d'un échéancier et d'une étude comparative technique et budgétaire de la rénovation des balcons suivant la méthode traditionnelle et suivant l'option de l'installation d'une double peau avec une isolation renforcée.

Pour l'instant, nous n'avons reçu aucun devis ni de plan financier.

L'analyse des gaines techniques des appartements fait aussi partie de l'étude, nous voulons connaître le coût d'une rénovation complète et mise aux normes incendie.

Des thermographies et carottages préliminaires ont été effectués et les rapports peuvent vous être communiqués à la demande.

Modernisation et rénovation de la chaufferie

Etat des lieux.

Les installations en place présentaient des risques évidents de pannes de chauffage. Une panne récente du brûleur en témoigne.

Les chaudières en place n'avaient plus le rendement que l'on peut attendre à l'heure, les installations de gaz et d'électricité sont obsolètes et insuffisamment sécurisées ; la cheminée demande une plus grande étanchéité.

L'offre de la firme TEM n'a pas été approuvée par l'assemblée.

L'offre et la décision des propriétaires.

Après négociations, le financement de l'installation est pris en charge totalement par la société WATT MATTERS alors qu'au départ la moitié du financement devait être pris en charge par la copropriété.

Les éléments neufs sont mis à disposition de la copropriété par WATT MATTERS :

- 2 chaudières VIESMAN à condensation.
- Une unité de cogénération VIESMAN
- Un ballon de 10.000 litres
- Une pompe à chaleur branchée montée sur la cogénération.
- Des compteurs de chaleur.

Vous avez voté à 78,6 % la rénovation de la chaufferie suivant l'offre présentée par WATT MATTERS en assemblée générale intervenue du 27 juin 2019.

Les installations évaluées au départ à 539.000 € et ce sans compter les suppléments de coût sont financées à 100 % par la société WM.

La convention.

Le projet de convention a été lu par Monsieur STEVENNE qui nous a fait part de ses questions et remarques. Ensuite, ce document a été lu par Maître LEBEAU chargé de défendre les intérêts de la copropriété et par le conseil de la société WATT MATTERS.

Après de multiples négociations, engagées par le Syndic, l'accord des parties a été entériné et coulé dans la convention définitive dotée d'un amendement afférent aux bureaux. Ces documents ont été signés le 23 octobre 2019 par WATT MATTERS et par le Syndic.

Les documents sont mis à la disposition des membres de l'assemblée.

La cogénération bien exploitée est rentable par le fait de l'octroi des certificats verts qui sont rachetés par les fournisseurs d'électricité.

Le montant total de l'investissement avoisine au moins les 550.000 € et est totalement pris en charge par la société.

Si la Copropriété devait prendre cette rénovation en charge, il lui en coûterait sans compter les intérêts un remboursement annuel de 55.000 € / an pendant 10 ans et ce en plus du crédit en cours.

Outre le fait de disposer d'une nouvelle chaufferie et des économies engendrées tant en chauffage qu'en électricité, la copropriété ne doit plus supporter le coût de la maintenance.

Contrat avec le chauffagiste.

La firme WATT MATTERS a engagé les travaux de rénovation le 1^{er} septembre et la firme « La chaleur et l'eau » a été choisie pour assurer la maintenance et les dépannages.

Compléments pris en charge par la société WM.

Les améliorations suivantes ont été engagées après le vote de juin 2019.

Un instrument de régulation de marque Priva sera installée en place de la régulation TEMPOLEC. La régulation côté Nord ne fonctionnait pas bien. Information technique – panne - donnée par radiofréquence à WATT MATTERS.

Une pompe à chaleur sera placée sur l'installation de la cogénération et ce en place de 5 éléments, l'entretien de l'adoucisseur, la peinture de la chaufferie moyennant la prise en charge de l'éclairage des garages par la copropriété.

Etat d'avancement des travaux.

Les deux chaudières ont été testées avec succès.

Le cheministe a rencontré d'importantes difficultés par le fait d'un boisseau effondré à mi-hauteur.

La connexion de la cogénération, la rénovation complète des installations électriques, l'installation d'une nouvelle

régulation, les travaux de peinture, l'aménagement d'une échelle d'accès et la signalétique seront engagés incessamment.

Eclairage des garages.

En concertation avec le conseil et la Société WM, nous avons convenu que la copropriété prendrait en charge la rénovation des éclairages des garages et que la Société prendra en charge la remise en peinture des murs de la chaufferie.

Nous témoignons notre reconnaissance aux ingénieurs de la société WATT MATTERS pour leur compétence et la mise en œuvre.

Intervention FRONHOFFS à 21 H.

Mission de surveillance et de réception.

Nous avons engagé un contrat de surveillance des travaux en chaufferie dotée d'une obligation de remettre un rapport écrit et de réceptionner la mie en conformité des installations suivant la réglementation PEB. Cette mission a été confiée à Monsieur FRONHOFFS qui dispose des compétences avérées pour ce faire.

Actions pour générer des économies.

Installation photovoltaïque

Isolation de la toiture

Thermostat d'ambiance

Eclairage LED dans les parkings.

Régulation de la T°

Un système de régulation de la T° dans les appartements est obligatoire et ce par le placement de vannes motorisées par thermostat ou par des vannes thermostatiques avec commande par radiofréquence ou non.

L'explication de ces systèmes est développée verbalement par Monsieur FRONHOFF.

Nous constatons des différences très importantes entre les consommations des habitants d'une même colonne et ce tant pour le chauffage que pour l'eau.

Echangeur

Séparation entre l'eau de la chaudière et l'eau du réseau.

Une détection gaz a été mise en place.

Panneaux photovoltaïques

Cette installation n'est pas rentable dans les circonstances actuelles.

L'installation de panneaux photovoltaïque peut être envisagée à terme en fonction de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture.

Poursuite des études par CENERGIE, Monsieur FRONHOFF et DAOUD.

Monsieur BERCKMANS demande que les propriétaires intéressés puissent être informés des études ultérieures. Cette proposition est bienvenue.

Ascenseur -Amiante

La fixation de l'amiante au dos des boîtes à bouton ainsi que le dépoussiérage des toits des cabines des ascenseurs ont été réalisés du 11 au 14 février 2019 par la firme ARENO disposant d'un agrément. La facture de la fixation de l'amiante s'est élevée à la moitié prix de l'offre initiale.

La conduite des ascenseurs durant ces travaux a été assurée par la firme CZAG WORKS SPRL pour un coût à moitié moins cher que l'offre présentée par l'ascensoriste.

La firme PEGASE a dressé un rapport de réception de ces travaux, la fiche technique du produit pulvérisé est jointe au rapport.

Ascenseurs- régularisation/décoration/sécurité.

Nous disposons de l'attestation de régularisation des 6 ascenseurs réservés aux personnes.

La rénovation des sols a été prise en charge par une entreprise et la peinture des parois a été exécutée par Monsieur LICHEV. L'offre pour la modernisation des cabines s'élevait plus de 30.000 €.

Eclairage des paliers devant les ascenseurs.

Comme décidé par l'assemblée, l'éclairage des corridors a été entièrement rénové, ce qui nous a permis de disposer de l'attestation de régularisation quant à la sécurité des 6 ascenseurs.

L'éclairage des paliers a été réalisé par la firme ART-ELEC.

Les lampes LED donne une plus grande luminosité pour une consommation nettement moindre.

Audit & Exposé de monsieur DUSSART

Rapport de visite technique des ascenseurs du bâtiment Nord sis Rue du Progrès à Bruxelles.
La visite technique a été effectuée le 19/09/2019.

Elle a concerné l'ensemble des appareils de la tour, à savoir :

- L'ascenseur monte-poubelles qui est officiellement transformé en monte-charge.
- Les trois ascenseurs côté rue Gaucheret.
- Les trois ascenseurs côté rue du Progrès.

1. Le monte-charge (monte-poubelles)

La transformation de l'ascenseur en monte-charge est terminée.

Cette transformation a consisté en le remplacement du groupe de traction et le remplacement de l'armoire de commande.

Le travail a été exécuté de manière satisfaisante.

Les portes palières n'ont pas été modifiées, et la cabine ne comporte pas de porte de sécurité. Partant de cela, la destination de l'appareil a été modifiée de sorte à ne pas être contraint d'appliquer la réglementation ascenseurs qui est beaucoup plus complexe.

Partant de cela, cet appareil ne peut plus être utilisé pour le transport de personnes.

La transformation a également consisté en le placement d'un accès direct à la salle des machines. Anciennement, pour accéder à la salle des machines, il fallait passer au-dessous de l'ascenseur. Ce passage comportait des risques et n'était plus aux normes. La mise en place de cet accès était inévitable.

2. Ascenseurs côté rue du Progrès et Gaucheret.

Les ascenseurs bénéficient tous de l'attestation de conformité.

Sur base de la législation actuelle, les analyses de risque ayant été faites en 2014, la conformité est assurée jusqu'en 2029.

Les travaux qui ont été réalisés par la firme Otis ont permis un accès à la conformité et, dans l'ensemble, ont permis une certaine fiabilisation des appareils.

Cependant des problèmes (trop nombreux) persistent, et Otis peine à les solutionner, et ce malgré de nombreux rappels et insistance de notre part.

Techniquement, les problèmes sont de l'ordre du détail, mais dans la vie quotidienne de l'immeuble les dysfonctionnements répétés compliquent très sérieusement le déplacement des utilisateurs des ascenseurs. Cette situation engendre de très grosses complications totalement inutiles et qui pourraient très facilement être éradiquées.

Les ascenseurs (principalement côté Gaucheret) sont victimes de vandalisme. Si le vandalisme n'est en soit pas excusable, il est plus que probable qu'il est dû au moins en partie aux frustrations liées aux dysfonctionnements.

De plus, ces actes de vandalisme ne sont pas couverts par le contrat d'entretien. Les frais générés par les réparations sont exorbitants et portent également préjudice à l'ensemble de la copropriété.

Ces actes ont notamment porté sur l'arrachage des caméras de surveillance, la destruction d'une partie des plafonds des cabines, la démolition des boutons d'appel.

Les réparations utiles ont été ou sont en cours d'être réalisées. Une partie de ces réparations n'est pas exécutée de manière acceptable, particulièrement le remplacement des boutons d'appel.

En effet, les techniciens qui remplacent les boutons d'appel ne se soucient pas de la couleur de la signalisation.

Nous avons donc des panneaux de commande « multi-couleurs » qui ne sont pas présentables.

Cette situation n'est pas acceptable. Les boutons remplacés (à grands frais) doivent être remplacés en se souciant de l'uniformité des cabines.

Une demande de rectification a été introduite auprès de Otis. Nous attendons encore à ce jour son effet...

Les boîtes à boutons palières, et particulièrement la signalisation de la présence des ascenseurs, ne sont pas fonctionnelles. Cette situation engendre de très grosses complications pour les utilisateurs. Malgré de nombreuses relances de notre part, cette situation perdure depuis la fin des travaux.

Nous avons reçu dernièrement la promesse de Otis que le nécessaire sera fait pour remédier à ce problème. Suivant les informations reçues, le matériel utile serait livré le 15/11/2019...

Il est urgent que ce problème de signalisation soit réglé, car les utilisateurs n'ont pas d'autre possibilité que de tirer sur les portes pour vérifier si l'ascenseur est présent, ce qui, à force, engendre un dérèglement de portes et des serrures, et donc une série de pannes complémentaires et tout à fait évitables...

Les portes et plus particulièrement les serrures doivent être réglées. Un nombre important de « bruits de contact » entre les parties mobiles et les parties fixes est perceptible dans les cabines et sur les paliers. Il arrive également que les ascenseurs arrêtent leur course à la suite d'une coupure de la chaîne de sécurité. Cette coupure inopinée est le plus souvent due à l'ouverture des contacts électriques des serrures et/ou des contacts de présence de portes. Ce point est en grande partie une conséquence du point précédent. Il convient de rétablir la signalisation et de procéder à un réglage systématique de l'ensemble des portes, serrures et contacts de présence des portes.

Les systèmes de communication bidirectionnelle sont fréquemment hors service. Lors du contrôle, l'ensemble des appareils côté Progrès étaient dysfonctionnels, et un des trois appareils côté Gaucheret ne permettait pas une

communication audible par l'occupant de la cabine. Cet élément est un élément de sécurité de base. La copropriété paye un contrat spécifique pour ce service. Otis se doit de rétablir le fonctionnement de l'ensemble des appareils et de s'assurer en permanence (toutes les 48h suivant la norme) du bon fonctionnement de ces appareils. Ces dysfonctionnements ont également été constatés par le SECT lors de certains contrôles.

Cela étant, un examen approfondi, comprenant notamment des mesures de consommation électrique et une analyse thermographique des groupes de traction et des armoires de commande, permet de mettre en avant la qualité intrinsèque du matériel. Aucune anomalie importante n'a été relevée par ces examens.

En conclusion :

Même si les travaux ont permis la mise en conformité et, pour une part non négligeable, la fiabilisation de ces appareils, le SAV Otis est le plus souvent décevant, et de par son attentisme génère des pannes complémentaires, et donc un inconfort évident dans l'immeuble.

Cette situation est regrettable car elle engendre de manière totalement justifiée une défiance par rapport à la firme Otis, alors que le matériel est d'une qualité tout à fait valable.

Le contrat de maintenance est exposé devant l'assemblée.

Les lampes témoins de l'arrivée des ascenseurs seront livrés dans deux jours.

Technic Consult SPRL - Eric Dussart- Expert ABEX

Actes de vandalisme.

Nous constatons malheureusement des actes de vandalisme tels que les plafonniers de l'aile Gaucheret qui ont été saccagés et arrachés.

Les boutons des cabines du côté Gaucheret sont aussi régulièrement vandalisés. L'offre de remplacement de tous les boutons s'élève à 20.000 €.

Solution envisagée.

Mettre un arceau

Placement de carcan aux roues.

Ascenseur monte-charge réservé exclusivement au transport des containers.

Suivant les exigences de l'organisme de contrôle, un accès a été créé pour que l'entretien de la machinerie puisse se faire en sécurité.

La création d'une entrée sécurisée pour accès à la salle des machines a été réalisée par la firme TONY GROUP sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur en stabilité.

L'ascenseur affecté au transport des containers ne peut plus assurer le transport de personnes.

Suivant la nouvelle réglementation, les ascenseurs doivent répondre à des demandes bien spécifiques et l'offre que nous avons reçue de la firme OTIS pour le transport de personnes s'élève à 20.000 €. Nous avons refusé d'engager ces frais.

La création d'un escalier d'accès est prise en charge par la société WATT MATTERS.

Les travaux de mise en conformité, principalement en la salle des machines, ont été exécutés du 1 au 19 avril.

Introduction du permis d'environnement.

La demande d'un permis d'environnement rédigé par l'architecte VAN HERSTRATEN et par Madame SANDER a été déposé le 6 septembre 2019.

Le Syndic a remis toutes les données utiles aux délégués ; le dossier comprend près de 100 pages.

Ce permis d'exploitation concerne principalement les activités à risques telles que l'exploitation des garages, la conformité des ascenseurs et des installations en chaufferie.

Un avenant a été introduit par la société WATT MATTERS pour signifier le nouveau plan d'implantation et les caractéristiques des nouvelles installations.

Les chaudières fonctionnent.

Rapport du SIAMU.

Le permis d'exploitation implique le respect des normes et recommandations du SIAMU.

Le rapport signale implique l'entretien annuel des extincteurs et dévidoirs, des éclairages de secours et la pose des portes coupe-feu.

Eclairage de secours/ dévidoirs/extincteurs.

Les éclairages de secours installés dans les corridors des étages ont été vérifiés et remis en état. Les batteries défectueuses ont été remplacées. Les dévidoirs et extincteurs ont été vérifiés.

Rapports de l'organisme ELECTROTEST

Ces rapports relatifs à la sécurité des installations électriques et de gaz ont été remis à l'IBGE.

Les travaux recommandés par l'organisme de contrôle seront engagés après la réception des travaux électriques engagés par WATT MATTERS.

Nuisibles – cafards- rats – pigeons - puces de lit.

L'environnement de l'immeuble est régulièrement infesté de rats ; nous avons demandé des dératisations à la commune et plusieurs interventions de la firme ALL PEST.

Nous avons fait exécuter, au niveau des étages supérieurs de escaliers de secours, une désinfection et un nettoyage des fientes des pigeons.

Des puces de lit ont été éradiquées dans un appartement.

Vandalisme.

Nous constatons des faits de vandalisme fréquents dont le bris des vitrages des voitures des concierges, l'arrachage des plafonds des 3 ascenseurs, des jets irresponsables sur l'esplanade.

Nous proposons de mettre sur pied une commission d'étude pour tenter d'éradiquer ces actes de vandalisme.

Nous comptons sur la vigilance es habitants.

Il y a été constaté que les habitants du N17 ont jetés des objets sur l'Es

Projet Métro.

Monsieur STEVENNE a fait part par une lettre circonstanciée des risques des dommages qui pourraient résulter des travaux de creusement d'un puits et du pompage de l'eau pour la création de la nouvelle ligne de métro.

La commission de concertation n'a pas répondu à sa lettre pourtant bien argumentée. Cette lettre est à disposition des demandeurs.

Une demande avait été faite par BELIRIS pour parquer les camionnettes d'INFRABEL en devanture de notre immeuble et ce avec empiètement et manœuvres sur nos espaces privés.

Le Syndic a proposé un dédommagement de 200 €/ jour, ce qui n'a pas été accepté par BELIRIS.

Le rapport de Monsieur STEVENNE sera distribué à tous les propriétaires.

1. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 30 juin 2019. Décharge.

Le bilan fait bien apparaître qu'il y a deux comptes ouverts pour le moment et non trois comptes.

Les retards de paiements des charges.

Retard des copropriétaires au 30/06/18 : 63.171,81€

Retard des copropriétaires au 30/06/19 : 34.657,78€.

Il n'y a pas d'autres dossiers à transmettre pour l'instant. Cela peut paraître étonnant mais la situation s'améliore d'année en année.

Rapport sinistre.

Après l'intention de prendre en charge de la gestion des sinistres par le conseil de copropriété, la gestion des sinistres est complètement prise en charge par le Syndic.

Depuis Janvier 2017, 21 sinistres ont été ouvert auprès de notre courtier d'assurance.

3 en 2017 - 9 en 2018 - 9 en 2019

14 d'entre eux ont été clôturés.

La plupart des sinistres sont des dégâts des eaux, les autres sinistres sont des actes de vandalisme et des bris de vitre.

D'autres étaient sous franchise.

2 en 2018

6 en 2019

Demandes des propriétaires quant aux comptes.

Nous n'avons reçu aucune demande ou contestations des propriétaires.

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

SYNDIC DE COPROPRIETES-

Consultation des pièces comptables par le conseil de copropriété.

Il n'est pas dans les attributions du conseil de copropriété de contrôler les comptes qui résultent de leur propre gestion et recommandations.

Toutefois, la consultation des pièces comptables peut se faire en nos bureaux sans déplacement des pièces.

Monsieur STEVENNE a proposé au Syndic d'envoyer mensuellement les extraits de compte au conseil de copropriété. Ce service est accepté sans problèmes par le Syndic et ce moyennant une rétribution de 100 €/mois.

Rapport du commissaire aux comptes.

Le rapport du commissaire aux comptes est disponible.

Le Comptable expose la situation financière de l'immeuble. Les comptes sont contrôlés trimestriellement.

Décision.

Il appartient aux propriétaires d'approuver les comptes.

Les propriétaires qui refusent l'approbation doivent justifier les motifs de la non-approbation des comptes.

EXERCICE DU 1er JUILLET 2019 AU 30 JUIN 2020

2. Approbation de la coordination des règlements de copropriété en application aux prescriptions légales suivant l'offre du Bureau WERY.

Les statuts sont établis suivant les actes du 18 décembre 1973, modifié par acte du 8 octobre 1976 et par acte du 8 novembre 1983.

Le règlement de copropriété a été mis en concordance avec les dispositions de la loi de 2010.

Le règlement d'ordre intérieur et le règlement de copropriété doivent être coordonnés et amendés suivant les dispositions de la loi du 18 juin 2018.

L'offre du bureau WERY est proposée pour un montant de 1.500 € en ce compris une réunion avec le conseil de copropriété et une participation en AG si nécessaire.

BUDGETS

3. Approbation du budget ordinaire de 725.000€, soit 7,25€/quotité/an.

Le fonds de réserve se solde par une centaine d'euros.

Le Syndic insiste auprès du conseil pour limiter leurs exigences et les dépenses.

Le Syndic et les membres du conseil de copropriété ne souhaitent pas augmenter les appels de fonds ordinaires.

4. 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).

Les dépenses à imputer au fonds de réserve concernent des travaux non récurrents.

FONDS DE RESERVE SPECIFIQUE.

5. Approbation du versement, des économies réalisées par les nouvelles installations dont les réductions des dépenses d'électricité et de gaz et d'entretien, sur un compte de réserve bloqué afin de constituer des fonds propres pour pouvoir souscrire à un emprunt qui sera nécessaire pour financer la rénovation des balcons.

Pour disposer à terme de fonds propres pour engager un emprunt pour financer les travaux de rénovation, nous proposons que les économies réalisées par l'installation des nouvelles chaudières et de la prise en charge des frais de maintenance des installations soient versées sur un compte de réserve spécifique.

Le calcul devra se faire en référence aux consommations moyenne des 3 dernières années, corrigées suivant les degrés jour.

En cas de refus de l'assemblée, un montant équivalent aux économies réalisées pourrait être appelé l'an prochain pour constituer un fonds de réserve spécifique destiné à constituer des fonds propres suffisants pour obtenir un emprunt.

Mise à jour le 13/11/2019 23:45

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 BRUXELLES
Tél.: 02/203.31.74 - Fax: 02/201.45.29 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I. n°105260

Le Syndic propose que les propriétaires versent leur quote-part par un seul versement ; ce qui permettrait de disposer de fonds propres pour engager un emprunt.

ELECTIONS STATUTAIRES - Mandat annuel.

6. Election des membres du conseil.

Démission.

Monsieur WITTOUCK n'est plus propriétaire et ne peut donc plus siéger au conseil de copropriété.
Messieurs VANDENOUDEN et STEVENNE ne renouvellent pas leur mandat au sein du conseil de copropriété mais restent disponibles et acceptent, à la demande et en tant que consultant, de participer à une réunion du conseil de copropriété ayant un objet bien spécifique.
Nous remercions vivement ces propriétaires pour les services rendus à la copropriété.

Reconduction

Les propriétaires membres du conseil sortants se présentent pour un nouveau mandat d'un an.

Monsieur DRAGAN

Madame CLAUDE

Madame SIRICA

Nous sommes heureux de constater que de nouveaux candidats se présentent pour se dévouer et aider la copropriété.

Nouveaux candidats.

De nouveaux propriétaires ont fait part de leur candidature pour siéger au conseil de copropriété.

Monsieur FAURA

Monsieur CHELLER

Madame VANIEWENHUIZE

Madame VERHAEGEN

Madame DANSART

Rôles et fonction du Conseil de copropriété.

Nous souhaitons, au-delà des différences, que toutes nos énergies se conjuguent avec sérénité au service de la copropriété.

Le rôle du conseil de copropriété doit être mieux compris en ce qu'il n'est pas un organe de décision mais il est souhaité qu'il fasse ses recommandations.

Les commandes doivent être faites par le Syndic et il n'est plus question de tenir une mini-caisse.

Les contrats sont également une prérogative du Syndic.

Les membres du conseil ont reçu un dédommagement ou jeton de présence.

Communication avec le conseil de copropriété.

Il n'est pas heureux qu'une seule personne prenne la main au nom du conseil de copropriété et nous demandons de regrouper les demandes plutôt que d'envoyer 4 à 5 mails émotifs par jour, ce qui est abusif et qui, dans le ton utilisé, relève quasi de harcèlement.

Projet.

Nous sommes ouverts à toutes les candidatures et nous souhaitons ardemment retrouver un climat positif en la copropriété et que chacun prenne sa juste place suivant les missions qui lui sont dévolues.

Sous la houlette de Madame Claude, des lettres recommandées ont été envoyées au Syndic dont certaines sont totalement non fondées.

Certaines personnes prennent plaisir à lancer des cancans évidemment négatifs.

7. Election du commissaire aux Comptes.

Nous n'avons pas reçu de candidature pour assurer le contrôle des comptes de la copropriété.

La Fiduciaire MOREAU assume la fonction de commissaire aux comptes.

Nous n'avons pas reçu d'offre des propriétaires.

La comptabilité est vérifiée au terme de chaque trimestre.

CLOTURE & PUBLICITE des RESULTATS.

PARLOVIDEOPHONIE

Le coût des réparations durant ces deux dernières années est assez importants.

Le pupitre des commandes des sonnettes date de la construction du bâtiment et la filerie est de moins en moins fiable.

La solution de parlophonie présentée par la firme INTRATONE est assez convaincante et peu coûteuse puisqu'elle ne requiert plus le passage du signal par les fils.

Avec l'avis de Monsieur STEVENNE, nous pensons qu'il est temps de changer notre système obsolète et très coûteux en frais d'entretien et de réparation.

Communications des ayants droit, non soumis au vote.

Nous n'avons reçu aucune demande des ayants droits.

La séance est levée à 22H20.

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

Les propriétaires encore présents lisent et signent le PV littéral de l'assemblée.

Le comptage des votes se fait en présence des scrutateurs.