

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

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HELIPORT I**  
**Quai du Batelage 5-11 1000 Bruxelles**  
**N° BCE : 0462.920.325**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE du 22 juin 2022**

**A. Accueil des propriétaires.**

A la suite à la convocation du 20 mai 2022, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 06 juin 2022. Cette assemblée n'a pas réuni le quorum requis et un procès-verbal de carence a été envoyé pour la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient en la salle de THON Hotel Brussels, Avenue du Boulevard 17 à 1210 BRUXELLES.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par un courrier ordinaire ou par mail.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées à l'adresse mail [syndic@immohoessen.be](mailto:syndic@immohoessen.be). En cas de changement de locataires pour les biens loués, ceux-ci doivent se présenter chez le concierge pour s'enregistrer.

Les propriétaires ont été avisés de l'obligation d'apporter en séance leur convocation identifiée à leur nom et par un code barre pour permettre la lecture optique.

Les mandataires sont également tenus d'apporter la procuration identifiée par un code barre au nom du mandant.

Les retardataires ne seront plus acceptés en séance après 19 H.

**B. Membres de l'assemblée et constitution du bureau**

M. Schulpen est nommé Président de l'assemblée.

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

En outre, M/Mmes sont nommés scrutateurs : Monsieur Guypen, Monsieur Counet et Monsieur Schulpen Ils ont la charge de contrôler les votes émis, leur validité et le calcul des majorités.

La vérification de la validité des procurations a été faite par le bureau.

Le Syndic a la charge de rédiger le procès-verbal de l'assemblée.

**C. Enregistrement des présences et des votes par lecture d'un code barre.**

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.

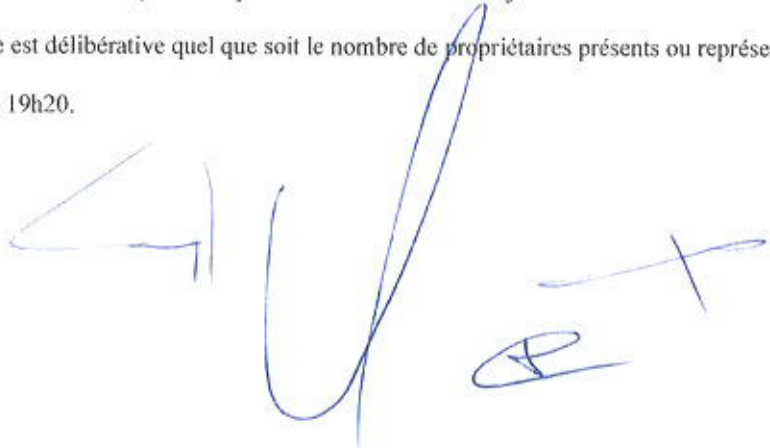
**D. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.**

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

Cette deuxième séance de l'assemblée est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

La séance est ouverte officiellement à 19h20.

**E. Invités : OLM/IBGE**



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

SYNDIC DE COPROPRIETES

## 1. PROJET MAX SUR SENNE - TRANSFORMATION PARC MAXIMILIEN

Une note explicative du projet peut être trouvée sur le lien suivant :

[https://feb.be/IMG/pdf/max-pu\\_02\\_notice\\_explicative\\_fr.pdf](https://feb.be/IMG/pdf/max-pu_02_notice_explicative_fr.pdf)



Figure 1: Plan de situation du projet de transformation du Parc Maximilien

L'enquête publique concernant cette demande de permis d'urbanisme a lieu du 25/05/2022 au 23/06/2022.

La Commission de Concertation de la Ville de Bruxelles émettra un avis à la date du 05/07/2022.

Handwritten signature and date: 05/07/2022

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

**2. Rapport de gestion.**

**2.1 CONTRATS EN COURS**

**ASSURANCE : ALLIANZ**

**ASCENSEURS : DE WEGHE** Liften depuis septembre 2021 (au lieu de OTIS).

Le contrôle semestriel s'effectue par la firme ATK.

Pour rappel : UNIQUEMENT en cas de blocage ascenseur, il faut pousser le bouton jaune pendant plus de 5 secondes, afin de signaler l'incident à l'opérateur de la centrale d'urgence. Contractuellement, la firme doit intervenir endéans la demi-heure.

**FOURNISSEUR ELECTRICITE/GAZ : TOTAL ENERGIES** (ex LAMPIRIS) depuis mai 2021 (au lieu d'ENGIE ELECTRABEL).

**CURAGE DES EGOUTS : HYDROJET** à raison de 3 prestations par an.

**COLLECTE DES DECHETS : BRUXELLES PROPRETE**

**LUTTE CONTRE LES NUISIBLES : APES**

**CAMERAS SECURITE : STANLEY**

**PARLOPHONIE/SONNETTES/ACCES BADGES : PIERRECLABOTS**

**MAINTENANCE CHAUFFERIE : SANIDEAL / EDERGEN / NOVEN**

**CALORIMETRES/COMPTEURS D'EAU : TECHEM – CALORIBEL**

**PLOMBERIE : ALPHA BATIMENTS MULTISERVICES**

**MAINTENANCE ADOUCISSEUR D'EAU : EURODYNAMICS**

**SECURITE INCENDIE DEVIDOIRS EXTINCTEURS : STATAMAT**

**2.2. TRAVAUX REALISES ET PROJETS A L'ETUDE**

**2.2.1 Nouveau système parlophonie et accès par badges.**

Ce nouveau système se base sur les données occupants de l'immeuble, enregistrées par le concierge.

Cela permet de savoir qui habite dans l'immeuble et améliorer la sécurité d'accès.

Les occupants peuvent utiliser les ouvre-portes en recevant sur une application de leurs smartphones l'image et/ou le son des visiteurs.

Le même système est utilisé pour les nouveaux badges qui remplacent les anciennes cartes d'accès corrompues.

Les listes sonnettes ainsi que les noms sur les boîtes aux lettres sont (automatiquement) adaptés par l'ordinateur concierge.

Les propriétaires louant leur bien ne sont pas enregistrés dans le système sonnettes. Par contre, ils peuvent obtenir un badge accès à l'immeuble en échangeant leur ancien badge contre un nouveau au bureau concierge.

**2.2.2. Changement calorimètres et compteurs d'eau.**

Ces appareils qui permettent d'effectuer la répartition des consommations privatives chauffage/eau, doivent être changés tous les 10 à 11 ans. Le dernier changement datait de 2011 avec l'introduction du principe radio-fréquence, c'est à dire la faculté de collecter les données une fois par an à distance, sans la nécessité de devoir avoir accès aux appartements. Le nouveau type installé a les caractéristiques suivantes :



- la collecte des données s'effectue en temps réel ce qui permet d'obtenir les consommations mensuelles.  
pour une chasse toilette défectueuse.  
- les consommations sont consultables sur l'ordinateur concierge, uniquement pour les occupants des appartements vu la Loi Vie Privée.  
- pour les propriétaires jouant leur bien, ce nouveau système permet dorénavant de faciliter la procédure changement de locataire et ainsi d'obtenir des décomptes séparés lors du décompte annuel.  
Il suffit de signaler au concierge l'identification de l'appartement, la date signature du nouveau bail et le nom du nouvel occupant (inclus le n° if pour activer les sonnettes).  
Les coordonnées concierge : 0470 61 59 39 / conciergerie.residence.helipont@gmail.com

### 2.2.3. Chauffage

L'installation chauffage central, incluant la production de l'eau chaude sanitaire, a connu quelques problèmes majeurs.  
En décembre 2020, une fuite d'eau a été détectée à l'intérieur de la chambre de combustion de la chaudière n°1, la rendant non-opérationnelle. Cette fuite a pu être colmatée par une soudure réalisée par ALPHA BATIMENTS  
MULTISERVICES en février 2021. Depuis lors, cette chaudière n'a plus connu de problèmes.  
En octobre 2021, la chaussette à l'intérieur de la cheminée n°2 s'est affaîcie et s'est recroquevillée sur soi-même à environ une quinzaine de mètres en dessous du niveau de la toiture, rendant la chaudière n°2 non-opérationnelle.  
Cette chaussette avait été installée en 2016 par un sous-traitant de POUJOULAT et ne « tombait » plus sous la garantie de 2 ans.  
Afin d'éviter une longue procédure judiciaire, une convention a été signée entre l'ACP et POUJOULAT : ce dernier a accepté de remplacer, à ses frais (35.000 euros), la chaussette défectueuse par une nouvelle, avec une garantie de 25 ans, installée par ECOTHERMA.  
Les travaux ont été réalisés en novembre 2021 et la situation est revenue à la normale.

### 2.2.4. Installation cogénération

Suite à la décision de l'AG extra-ordinaire décembre 2020 par écrit, un système cogénération a été installé en chaufferie pendant les mois juin/juillet 2021, aux frais de NOVEN.  
Malheureusement, le système n'a pas pu être démarré immédiatement suite à un retard dû à l'obtention par NOVEN d'une certification conforme délivrée par l'organisme BRUEGL.  
En conséquence, la cogénération ne fonctionne que depuis le 01 décembre 2021.  
Un premier décompte / évaluation a été reçu pour les 4 premiers mois de fonctionnement de la part de NOVEN.  
Il apparaît que :  
- 14% de l'énergie électrique produite est auto-consommée par l'immeuble. Cela veut dire que 86% est injectée sur le réseau (et vendue par NOVEN en certificats verts)  
- NOVEN va rembourser à l'ACP une somme de 9.499,42 euros pour la consommation gaz par la cogénération pendant cette période.  
Une évaluation plus complète sera effectuée en fin d'année 2022.

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

**2.2.5. Permis d'environnement site Héliport 123G**

La commission de Concertation de la Ville de Bruxelles a rendu un avis favorable à cette demande de permis à la date du 14 décembre 2021 :

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:**

**13**

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- considérant que la demande se situe en zone d'intérêt régional au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation des immeubles de logements Héliport I, II et III ;
- considérant que les 3 immeubles de logements comprennent un total de 572 appartements existants ;
- considérant que le trafic lié à l'occupation du site sera inchangé par rapport à l'existant ;
- considérant que les parkings vont être rénovés en vue d'une mise en conformité des évacuations incendie, que les chaufferies ont été rénovées et que des installations de cogénération sont en cours d'installation ;
- considérant que les parkings comprennent 394 places, dont 208 boxes ;
- considérant que les vélos peuvent être stationnés dans les boxes et qu'un local vélos sécurisé de 36 places est présent ;
- considérant que la pente pour accéder à ce parking vélo est supérieure à 10% et qu'il y a un risque de louvoiement des cyclistes en montée ;
- considérant que des rapports de conformité au RGIE ont été fournis pour les installations électriques existantes liées aux installations classées, mais que ces installations électriques vont être rénovées et que de nouveaux rapports devront être établis après travaux ;
- considérant que l'agent a constaté en visite une certaine odeur de gaz d'échappement dans les niveaux -1 et 0 des parkings, que la ventilation est naturelle via diverses grilles et tourelles ;
- vu les études de qualité de l'air fournies par l'exploitant, attestant de taux réglementaires en CO et NO<sub>2</sub> ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

**Avis FAVORABLE à condition :**

- de marquer au sol un cheminement cycliste dans la rampe menant au local vélos.



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

Une inspection par le Service de Prévention Incendie a eu lieu à la date du 10/06/2022.

Sous réserve de l'envoi de l'attestation conformité électrique, un avis FAVORABLE sera délivré avec une remarque : amélioration du compartimentage tuyaux sortant de la chaufferie au dessus du coffret électrique.

Ce dossier demande permis d'environnement suit donc son cours.



## 2.2.6. Projet à l'étude.

Le bureau d'étude ABG BETON a effectué mi-2021 des forages supplémentaires sur les terrasses, en complément de l'étude qui avait été réalisée en 2014.

Le rapport préliminaire pour la rénovation des façades et balcons contient un tableau synthèse avec la proposition suivante :

Le tableau ci-dessous présente l'estimation de prix ne doit pas être considérée comme un devis, mais comme un budget dans lequel l'ensemble de la rénovation peut être réalisé. L'estimation de prix est basée sur des projets récents et similaires.

Si l'ACP de la résidence Hélioport accepte de réaliser les travaux de rénovation, nous établirons un cahier des charges détaillé du concept de rénovation proposé et nous demanderons des prix à des entrepreneurs spécialisés. Un tableau comparant les prix unitaires des différents entrepreneurs est alors établi. Sur la base du tableau comparatif des prix, le contractant est choisi par l'ACP lors d'une assemblée générale (spéciale).

Art.	Omschrijving	% Total
1	Etat de lieu	0.45%
2	Accessibilité - Echafaudages - Installation du chantier	6.85%
3	Protection et nettoyage de la menuiserie extérieure	0.75%
4	Enlèvement, stockage et remise des volets et stores	1.05%
5	Travaux de démolition	6.55%
6	Réparations manuelles de béton	3.95%
7	Système de protection galvanique - les anodes sacrificielles	2.45%
8	Versement des nez de balcon et dalles de béton 0-20cm	10.95%
9	Versement de dalle de béton 20-80cm	1.25%
10	Versement complet de dalle de béton	0.85%
11	Fraisage et grenaillage des dessus des dalles de balcon	1.75%
12	Bordure en béton au niveau des escaliers de secours	0.45%
13	Couche de pente sur le dessus des balcons	3.95%
14	Grenaillage, couvrement supplémentaire, enduit de remplissage fin et revêtement élastique	10.05%
15	Egaliser la façade en fonction d'appliquer la couche d'étanchéité EPDM	1.05%
16	Couche d'étanchéité EPDM balcons	5.35%
17	Joints élastiques pierre naturelle revêtement façade	1.85%
18	Ancrage supplémentaire panneaux de façade existants	0.25%
19	Remplacemnt des panneaux de façade	3.65%
20	Réparation locale des panneaux de façade existants	1.05%
21	Nettoyer, renforcer et hydrophober les panneaux de façade et les seuils	0.45%
22	Ancrage supplémentaire, grenaillage, égaliser et revêtement béton silex bord du toit	0.45%
23	Gouttières nouvelles diamètre 75mm, HDPE	0.65%
24	Couche étanche liquide bordure autour des escaliers de secours	0.25%
25	Sabler et laquer les escaliers de secours	0.55%
26	Balustrade en aluminium avec verre trempé, couleur nature, fixé en montage frontal	18.35%
27	Cloisons en aluminium avec partie ouvrante dans cadre fixe	5.95%
28	Raccordement face inférieure fenêtre + couche d'étanchéité: profils en aluminium	0.15%
29	Sols carrelés en céramique sur supports carreaux balcons	9.25%
30	Travaux éventuels à effectuer en régie	0.95%
<b>Estimation de prix totale incl. TVA et honoraires Studio Bureau ABG : € 8.200.000 - € 8.700.000</b>		

Après différentes lectures approfondies et critiques des 2 études ABG 2014 et 2021, certains membres du Conseil de Copropriété sont d'avis qu'il faudrait mieux abandonner cette piste, tout comme l'ACP avait déjà fait pour le projet 2012 R7D? Architecture « murs – rideaux enveloppe immeuble » (bureau Matriche), pour les raisons suivantes :

L'immeuble au début de cette année par l'ACP, a permis de réaliser un inventaire détaillé, entre autres, des dégâts béton. Une analyse des vidéos démontre que la situation n'est pas aussi catastrophique comme décrite.

Un remplacement à priori des balustrades comme unique solution, ce qui nécessite l'introduction d'un permis de bâtir. L'utilisation d'échafaudages ce qui pose un problème de sécurité pendant le chantier.

- aucune considération concernant l'actuel réchauffement climatique diminuant à long terme l'effet carbonatation béton.

- aspects financiers.

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

**3. Rapport du commissaire aux comptes ; approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021.**

Le rapport annuel du commissaire aux comptes a été transmis à tous les propriétaires lors de l'envoi de la convocation AG 2022.

**Rapport du commissaire aux comptes ; approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021.**

Les comptes 2019 n'ont pas été approuvés mais bien ceux de 2020 : c'est une erreur dans l'ordre du jour de l'AG extraordinaire Covid du 31/12/2020 par correspondance, ce point a été oublié. Par contre, le rapport Commissaire aux Comptes exercice 2019 a bien été envoyé en annexe de l'envoi décompte annuel en mars 2020. Aucune demande de clarification n'a été reçue. Ce point est purement formel car le report exercice 2019 est inclus dans l'exercice 2020 approuvé.

**Ratification des comptes exercice 2019 (absence AG ordinaire pour raisons Covid)**

**Décharge à donner respectivement aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.**

**4. Personnel de la copropriété**

Le syndic n'a reçu aucune remarque concernant la qualité du travail presté par le concierge et la nettoyeuse, au contraire.

**5. Demandes propriétaires.**

**5.1. Demande exploitation touristique**

Pour rappel, vous êtes concerné si vous souhaitez proposer un hébergement à des personnes en déplacement à titre privé ou professionnel, pour minimum une nuit et maximum 90 jours, ET à titre payant ET situé dans la Région de Bruxelles-Capitale.

- **J'envisage de proposer une partie de mon habitation personnelle et habituelle à des touristes.**

Un « hébergement chez l'habitant » doit être proposé pour accueillir des hôtes au moins quatre mois par an. Dans le cas contraire, vous ne pouvez pas exploiter le logement comme hébergement touristique.

- **J'envisage de recevoir des voyageurs sans compensation financière (couchsurfing).**

Tant que le logement est proposé gratuitement, vous n'êtes pas concerné par cette réglementation et vous ne devez pas faire enregistrer votre logement.

- **J'envisage de louer mon logement à des stagiaires ou des étudiants.**

Si vous prévoyez qu'un étudiant ou un stagiaire loue votre logement plus de 90 jours : vous n'êtes pas concerné par cette réglementation.

Si vous projetez qu'un étudiant ou un stagiaire loue votre logement pour 90 jours ou moins : vous devez faire enregistrer votre hébergement et respecter les obligations présentées ici.

- **J'envisage de louer exclusivement à des personnes dont ce logement sera la résidence principale.**

Vous n'êtes pas concerné par cette réglementation.

Les détails des différentes exigences et attestations requises peuvent être consultés sur le lien suivant : <https://economie-emploi.brussels/hebergement-touristique>

**Concernant la nouvelle réglementation locations à court terme, approbation du droit d'exercer une activité d'exploitation touristique pour les appartements B22, D22, G06, I18, I21 et N09, pour une période de 5 ans.**



**5.2.Changement de chassis de fenêtres**

En conformité avec le Règlement d'Ordre Intérieur, il est rappelé qu'aucun changement pouvant modifier l'aspect extérieur de l'immeuble n'est permis sans approbation préalable de l'AG ni obtention d'un permis d'Urbanisme. Par modification d'aspect extérieur il est par exemple entendu la modification des dimensions ou proportions des baies de fenêtre, la modification de la division des châssis (rajout ou suppression de traverses ou de montants) ainsi que le changement des répartitions entre parties ouvrantes et fixes. Il est par ailleurs rappelé que les façades en pierre ainsi que les murs porteurs formant la façade font partie intégrante du bien commun et ne peuvent donc en aucun cas être modifiées. Tout copropriétaire contrevenant à ces dispositions s'expose à des poursuites par la copropriété qui pourra suivant les cas imposer la restitution de la situation initiale.

**6. Approbation du budget annuel ordinaire**

Année	Budget Ordinaire	Dépenses	Budget Réserve	Cumul Réserve
2017	580.000	556.999	60.000	101.557
2018	580.000	606.941	60.000	173.325
2019	600.000	544.900	60.000	194.782
2020	600.000	573.051	60.000	251.074
2021	600.000	595.376	60.000	318.521
2022	600.000		60.000	378.521

Remarques:

- Le dernier paiement prêt rénovation 2016 a été effectué en octobre 2021. Cette dette est donc apurée.
- faut-il s'inquiéter de dépasser le montant du budget 2022/2023 dû à la forte augmentation des prix gaz/électricité ?
- Augmentation prix électricité : pas applicable car grâce à la cogénération, nous produisons nous-mêmes l'électricité pour les communs.
- Augmentation prix gaz : oui, l'impact ne sera connu qu'en fin d'année mais les 3 facteurs positifs suivants sont à prendre en considération :
  - ✓ Remboursements par Noven : estimation d'un montant de 36.000 sur base d'une extrapolation linéaire sur un an.
  - ✓ Les 2 chaudières 1.000 kW seront complètement à l'arrêt de mai à septembre : durant cette période, la disponibilité de l'eau chaude sanitaire sera assurée par récupération chaleur de la cogénération.
  - ✓ Diminution TVA de 21% à 6%, décidé par le Gouvernement pour les immeubles à appartements à la date du 19/06/2022.

**Approbation du budget annuel ordinaire de 600.000 €.**

**7. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve pour un montant annuel de 60.000 €.**

**Approbation du budget annuel fonds de réserve « immeuble » de 60.000 € soit de 1,5 € par quotité et par trimestre..**

**8. Mandats Statutaires**

**a. Nominations annuelles membres Conseil de Copropriété.**

Mr Guypen Yvan
Mr Counet Thomas
Mr Vergnaud Yannick
Mr Verhavert Roel

**b. Nominations annuelles du Commissaire aux Comptes.**

**Mr Schulpen Fred**



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

**c. Contrat syndic**

Le Syndic assure la gestion de la copropriété depuis mai 2003, il connaît la copropriété et ses installations.  
Le coût de ses honoraires quant aux prestations ordinaires et légales n'ont pas été augmentées, sauf indexation.  
Le syndic tient des permanences chaque semaine dans l'immeuble pour répondre aux demandes des propriétaires.  
Il a l'avantage de pouvoir compter sur l'aide plus que conséquente des membres du conseil.

La comptabilité est bien tenue et la copropriété connaît de moins en moins de retards de paiement des charges.

La conjuncture actuelle n'est pas brillante. Dans un esprit de solidarité en ce qui concerne le problème général pouvoir d'achat, il s'engage de ne pas appliquer la clause d'indexation pendant la durée du nouveau contrat.

**Reconduction du contrat syndic pour une période de 3 ans, sans indexation.**

---

**CLOTURE**

**9. Communications des ayant droits.**

Le syndic n'a pas reçu de communication des ayant droits.

**10. Signature du procès-verbal des décisions prises par l'assemblée.**

Le calcul des votes étant clôturé et le Procès-Verbal publié et signé, la séance est levée à 20h15.

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a signature that appears to be 'H'. On the right, there is a signature that appears to be 'Laurent'.

# ANNEXE 1 - PROPRIETAIRES PRESENTS - REPRESENTES

ADBESSAMAD Jamai	35
ARCHITTEKT-NBURRO	70
ARENDS Joseph	69
AVRAM Ioah - ZAMESCU Aurica	58
AVRAM Irina	35
AXIVHOMMEZ BVBA	38
BESSON Charles - AMAND Hortence	43
BESSON M.	35
BIDAULT Evelyne	37
BUCE Yves	50
CPPEE Joëlle	37
COUNET Thomas	20
DE MESMAEKER Lucienne	19
DE SMEDT F.	58
DETREMMEERIE Hujo	64
DI SALVO C.	19
DIDELOT Serge	19
ELKHAL Fatima	56
ENGELS Tom	35
FARAEFF Tamara	58
GESTIMO	176
GILLET Christian - BOSMANS Régine	43
GUYPEN Nagui	58
GUYPEN Benoit	39
GUYPEN Benoit et VLEMINCK Audrey	38
GUYPEN Cécile	132
GUYPEN Yvan	227
HILSON Laurence	43
HOUSE OF X	41
IRIS VZW	138
JAKIELA Stefan	78

mercredi 22 juin 2022



KELLETER	43
KOUPAS	38
L OLIVIER Jean	216
LA FABRIQUE	37
LABE J.	38
LAUWERYS Christian	19
MACHTELINGS Géry	37
MALAUD Séverin	50
MARTENS Bart & PATERNOT Lize	38
MARTIN Dominique	81
MAZID Sadia	19
MLIMANE	58
LEYIMANA J.P.	43
PAREDES ARMIJO Enma	19
POLET Bernard & DE VISSCHER Anne-Sophi	37
PYTEL Andrzej	89
RASPOET Diana	38
REDANT Wilfried	43
RIZANI Murtez	38
SCHMIDT Richard & CAMUS Thérèse	50
SCHULPEN-GESQUIERE	37
SINGH Amrdip	19
SKC International	39
SOARE Silvia	39
SPINDLER Isabelle	35
STADHUIS	94
SURGET Christian - DEMESMAEKER L.	40
THOMAS Hannelore	40
Tomren Lene Anita	117
TUDOR Anca	38
VAN DE VELDE Lieve	43
VAN DEN BRANDE Kristien	113
VANOOPY Rosa	19



VERGNAUD Yannick 40  
VERHAVERDT Roel - SONNET Nicolas 108  
VERLE Christiane 37  
WERNER Jean Pol 43  
ZIEJA Katarzyna 35



N°	LIBELLE	OUI	NON	
	<b>EXERCICE 2019</b>			
1	Ratification des comptes exercice 2019 (absence AG ordinaire pour raisons Covid)	94,9%	5,1%	
	<b>EXERCICE 2021</b>			
2	Rapport du commissaire aux comptes ; approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021.	95,5%	4 ;5%	
3	Décharge à donner respectivement aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.	96%	4%	
	<b>DEMANDES PROPRIETAIRES</b>			
4	Concernant la nouvelle réglementation locations à court terme, approbation du droit d'exercer une activité d'exploitation touristique pour les appartements B22 , D22, G06 , I18 , I21 et N09.	61%	39%	
	<b>BUDGETS</b>			
5	Approbation du budget annuel ordinaire de 600.000 €.	96%	4%	
6	Approbation du budget annuel fonds de réserve « immeuble » de 60.000 € soit de 1,5 € par quotité et par trimestre.	95%	5%	
	<b>MANDATS STATUTAIRES</b>			
	Nomination annuelle membres Conseil de Copropriété.			
7.1	Mr Guypen Yvan	94,5%	5,5%	
7.2	Mr Counet Thomas	94,5%	5,5%	
7.3	Mr Vergnaud Yannick	96%	4%	
7.4	Mr Verhavert Roel	95,4%	4,6%	
	Nomination annuelle du commissaire aux comptes.			
8	Mr Schulpen Fred	97%	3%	
9	Reconduction du contrat syndic pour une période de 3 ans , sans indexation.	84,4%	15,6%	

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a central signature, and a signature on the right that appears to read 'Counet'.





**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HELIPORT I**

Quai du Batelage 5-11 1000 Bruxelles

N° BCE : 0817.903.406.

• Déroulement de la séance.

Maître Hellebaut huissier de justice est arrivé à 10h30 afin de vérifier la réception des courriers ainsi que des emails reçus pour cette assemblée générale.

• Votes / majorités requises

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.

• Validité de l'assemblée

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

Contrôle des participants :

		PARTICIPANTS		QUOTITES	
Copropriétaires participants	121	sur 238	5.667	sur 10.000	56,67%
Copropriétaires non participants	117	sur 238	4.333	sur 10.000	43,33%
Totaux	238	sur 238	10.000	sur 10.000	100,00%

Voir annexe 1 (liste participants)

Le quorum est atteint

**1. Compte exercice 2020**

Approbation des comptes pour l'exercice 2020

**RESULTATS DES VOTES**

Oui : 108 Votants (voir Annexe 2.)

Non : 3 votants (voir Annexe 3.)

**La résolution est approuvée à raison de : 97,30%**

**2. Système sonnettes visiophonie**

Mise en place du nouveau système sonnettes visiophonie sans fils entrée côté 11 (après le remplacement de l'ancien système non réparation entrée côté 5, effectué en urgence début 2021)

**RESULTATS DES VOTES**

Votants : 121 pour 5.113 quotités

Oui : 92 votants (voir Annexe 2.)

Non : 16 votants (voir Annexe 3.)

**La résolution est approuvée à raison de : 85,19%**

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

**3. Accès badges**

Remplacement du système accès badges obsolète.

**RESULTATS DES VOTES**

Votants : 121 pour 5.496 quotités

Oui : 100 votants (voir Annexe 2.)

Non : 12 votants (voir Annexe 3.)

**La résolution est approuvée à raison de : 89,29%**

**4. Budget**

Approbation du budget annuel ordinaire et fonds de réserve 2021.

**RESULTATS DES VOTES**

Votants : 121 pour 5.496 quotités

Oui : 105 votants (voir Annexe 2.)

Non : 4 votants (voir Annexe 3.)

**La résolution est approuvée à raison de : 96,33%**

**CLOTURE**

Communication des ayants droits, non soumis aux votes.

Nous n'avons reçu aucune demande des habitants

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

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HELIPORT I**

**Quai du Batelage 5-11 1000 Bruxelles**

**N° BCE : 0817.903.406.**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE du 27 mai 2019.**

**A. Accueil des propriétaires.**

A la suite à la convocation du 25 avril 2019, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 13 mai 2019. Cette assemblée n'a pas réuni les quorums requis et un procès-verbal de carence a été envoyé pour la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient en la salle de l'hôtel PROGRESS, 9 rue du Progrès à 1210 BRUXELLES.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par un 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.

*Les propriétaires ont été avisés de l'obligation d'apporter en séance leur convocation identifiée à leur nom et par un code barre pour permettre la lecture optique.*

*Les mandataires sont également tenus d'apporter la procuration identifiée par un code barre au nom du mandant.*

*Les retardataires ne seront plus acceptés en séance après 19 H.*

**B. Membres de l'assemblée et constitution du bureau**

Monsieur DE WAGENEER est nommé Président de l'assemblée.

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

Sont nommés scrutateurs : Monsieur COUNET et monsieur SCHULPEN ; Ils ont la charge de contrôler les votes émis, leur validité et le calcul des majorités.

La vérification de la validité des procurations a été faite par le bureau.

Le Syndic a la charge de rédiger le procès-verbal de l'assemblée.

**C. Enregistrement des présences et des votes par lecture d'un code barre.**

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.

**D. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.**

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

Cette deuxième séance de l'assemblée est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

La séance est ouverte officiellement à 19 H 05.

**E. Invités : néant.**



**ORDRE DU JOUR****EXERCICE 2018****1. Rapport de gestion.****1.1. EVALUATION DES CONTRATS EN COURS ET ACTIVITES EN COURS.****ASSURANCE :**

Le bâtiment est assuré pour une valeur de reconstruction de 35.466.105 €.

Le taux pour le calcul de la prime est de 1,14/1000.

L'assistance judiciaire est aussi garantie.

Les franchises actuelles

Tout péril est de 123,94 à l'indice 119,64 base 1981

Dégâts des eaux est de 375 €.

**ASCENSEURS**

La maintenance est assurée par la firme OTIS et le contrôle semestriel se fait par la firme ATK.

En 2013, la réception des travaux avait été prononcée sous réserve de 2 remarques de la part de l'organisme de contrôle ATK ;

- La luminosité était insuffisante à la sortie des ascenseurs au niveau 0 et au niveau -1.
- L'absence de communication bidirectionnelle entre les cabines et la centrale de secours OTIS.

Le défaut de luminosité a été réalisé en 2014/2015 par la copropriété.

Le défaut de communication bidirectionnelle avec la centrale OTIS a également été levé.

Le ministère des affaires économique a effectué une inspection en août 2018. Nous disposons de l'attestation de régularisation et de conformité consignée dans le rapport du 15 novembre 2018.

Pour rappel, UNIQUEMENT en cas de blocage ascenseur, il faut pousser le bouton jaune pendant plus de 10 secondes, afin de signaler l'incident à l'opérateur de la centrale d'urgence. Contractuellement, la firme doit intervenir endéans la demi-heure.

**ELECTRICITE/GAZ.**

Après une étude comparative des prix, un contrat cadre a été engagé en mars 2019 pour une durée d'un an avec ENGIE/ ELECTRABEL.

**CURAGE DES EGOUTS**

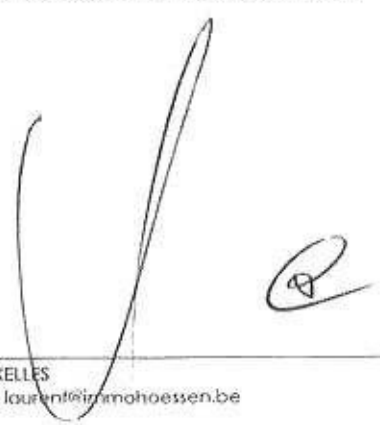
Le curage des égouts se fait par la firme HYDROJET à raison de 3 prestations par an.

Nous demandons une offre concurrente.

**COLLECTE DES DECHETS.**

La collecte des déchets se fait par BRUXELLES PROPRETE.

Le tri des déchets est une obligation. Certains habitants sont négligents et déposent leurs déchets sans ménagements.



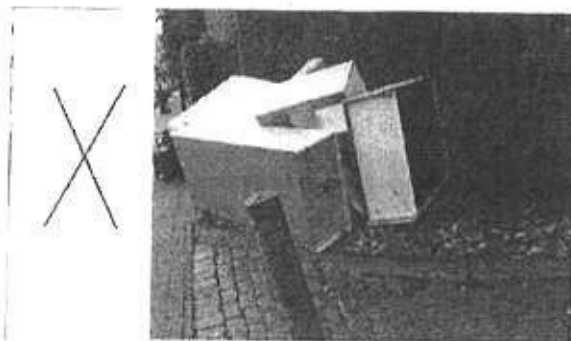


#### **ENCOMBRANTS/DEMENAGEMENTS**

Il est strictement défendu, lors de déménagements ou d'autres occasions, de déposer des encombrants **DANS** ou **A L'EXTERIEUR** DE L'IMMEUBLE.

Il appartient aux personnes concernées d'organiser leur déménagement et de prendre contact au préalable avec Bruxelles Propreté et ensuite de sortir les meubles dans les délais fixés par le règlement de police.

A organiser avec la contribution des habitants bénévoles.



En cas d'infraction :

- ✓ La Police établira un procès-verbal, basé sur les images du système de surveillance caméras.
- ✓ De plus, une pénalité pour non-respect du règlement d'ordre Intérieur de 150 euros sera facturée aux contrevenants.

#### **LUTTE CONTRE LES NUISIBLES.**

Le traitement contre les nuisibles est assuré par la firme par APES SPRL à raison de deux fois par an.

#### **DISPOSITIFS de SECURITE**

##### **PREVENTION DU VANDALISME.**

Les entrées non désirables dans l'immeuble se font aussi avec la complicité de certains habitants.

Les squats ou occupation des communs sans titre ni droits résultent souvent de problèmes familiaux et de liens avec les habitants.

La porte d'entrée endommagée au bloc 5 a été réparée par la firme PONSARTS qui avait installé le système magnétique en 2014.

Pour rappel, lorsque vous suspectez qu'un intrus, étranger à l'immeuble s'est faufilé derrière vous, re-sortez immédiatement du sas d'entrée et prévenez le concierge de manière discrète sans vous mettre vous-même en danger.

En principe, ce type d'individu ne sait plus sortir de l'immeuble normalement.

**PARLOPHONE/ SONNETTES.**

L'entretien du système de parlophone et des badges se fait par la firme OPA SPRL

**LES CAMERAS**

Le contrôle et la mise à niveau des caméras se fait annuellement par la firme VAG.

**RONDES ET SURVEILLANCE.**

Des rondes de police sont effectives aux abords de l'immeuble et ce à la suite de nos demandes.

Outre la surveillance par le concierge, des propriétaires bénévoles surveillent aussi discrètement les escaliers de secours.

**CONSTATS PAR LA POLICE.**

La police est appelée systématiquement lors des effractions ; les images des caméras sont remises à la police. Un PV de police est requis par les assurances pour les sinistres dont la cause est le vandalisme.

*Un constat d'huissier pourrait être organisé lors d'incivilités.*

*Le concierge doit appeler les services de police et ceux-ci doivent rédiger un PV.*

*Il est recommandé de travailler sur la sécurité des habitants.*

*Il est conseillé de rencontrer l'agent de quartier.*

*Contrat de quartier à organiser qui peut se constituer dans le cadre légal.*

**FETE DES HABITANTS.**

Le conseil de copropriété et le Syndic saluent les habitantes bénévoles qui ont assuré, avec brio, l'organisation de la fête des voisins qui est de nature à créer des liens positifs et de solidarité entre les habitants. La prochaine fête des voisins se tiendra le 22 juin.

**1.2. PROGRAMME DE RENOVATION -TRAVAUX REALISES****TRAVAUX CLOTURES**

Les travaux de remplacement des boîtes aux lettres, la rénovation de la toiture ainsi que les travaux remplacement chaufferie, sont terminés et clôturés financièrement.

✓ Budget voté :500.000

✓ Dépenses factures finales :531,286,89 TVAC

Le dépassement du budget est dû à des travaux additionnels lors du chantier rénovation chaufferie 2016 :

-19.665,16 TVAC : passage du concept adoucisseur d'eau au CO2 vers une installation classique au sel

-10.745,77 TVAC : remplacement conduite eau de ville fortement corrodée de l'entrée immeuble vers la chaufferie

✓ Primes :

-Prime énergétique IBGE versée à l'ACP pour la toiture : 24.600

-Prime énergétique IBGE versée à l'ACP pour la chaufferie : 9.700

-Cumul estimé des primes énergétiques IBGE + rénovation à l'habitat de la Région Bruxelloise pour les travaux privatifs versées aux propriétaires occupants/non occupants : environ 190.000 €.

**REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE L'EAU**

Le relevé des index des calorimètres et compteurs d'eau par radiofréquence se fait par la firme TECHEM - CALORIBEL.

**REPLACEMENT CALORIFUGES DES CONDUITES DE CHAUFFAGE AU SOUS-SOL.**

Suivant la décision AG 2018, l'amiante contenu dans l'ancienne isolation a été évacuée par les soins de la firme EIFFAGE.

Pendant la préparation du chantier, l'IBGE a imposé une interdiction stricte de circulation occupants dans la surface totale du sous-sol. Du point de vue organisation, cela a nécessité le

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.L. n°105260



déménagement des anciens locaux poubelles vers le niveau rez-de-chaussée et l'inverse pour l'ancien local vélos.

Le chantier a connu 4 semaines de retard à cause d'un délai de livraison des nouveaux calorifuges.

A l'exception des patins de freins dans les salles de machines ascenseurs en toiture, il n'y a donc plus d'amiante dans l'immeuble. Un nouvel inventaire / certificat amiante final va être demandé.

Ce travail est terminé et liquidé financièrement.

**Intervention d'un propriétaire.**

*Travaux de peinture des portes à faire.*

## **EXERCICE 2018**

### **2. Rapport du commissaire aux comptes ; approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.**

**Exposé de Monsieur SCHULPEN, commissaire aux comptes.**

Le rapport annuel du commissaire aux comptes a été remis à tous les propriétaires. Le rapport reprend la liste des dépenses, le comparatif des dépenses et le bilan de l'exercice 2018.

#### **2.1. Evolution des dépenses.**

Les dépenses de l'exercice 2018 ont été annoncées à 606.941 €.

Après vérification, il apparaît que le dépassement budgétaire en 2018 est dû :

- à l'inclusion, dans les dépenses 2018, de 16 factures pour un montant total de 35.290,28 €, non reprises dans l'exercice 2017. Lorsqu'on déduit ce montant des dépenses 2018, on obtient 571.651,47 €. Pour l'exercice 2017, en réalité, les dépenses s'élevaient donc à 592.289,42 € au lieu de 556.999,14 €.

On constate ainsi que sur les deux exercices, le dépassement des dépenses réelles s'élève au total à 985 €.

- à une consommation anormale d'eau froide : celle-ci apparaît par la différence entre le relevé du compteur général VIVAQUA à l'entrée de l'immeuble et la somme de tous les relevés TECHEM compteurs d'eau privatifs, résultant en un prix unitaire plus élevé lors du décompte annuel.

	HELIPORT1				HELIPORT23			
	Hectol_ECS	PU_ECS	Hectol_EF	PU_EF	Hectol_ECS	PU_ECS	Hectol_EF	PU_EF
2018	51.660	1,09	114.111	0,59	57.858	1.32	102.829	0,38
2017	55.260	1,00	112.348	0,45				
2016	61.979	1,29	101.443	0,45				
2015	57.030	1,39	100.771	0,46				
2014	61.685	1,30	107.464	0,50				

Ce phénomène a pu être expliqué par un incident survenu en 2018 en chaufferie : une fuite énorme provenant de l'ouverture de la vanne de sécurité de l'eau chaude sanitaire. Cette action automatique due à un dépôt calcaire et entraînant en même temps une inondation du fonds de la cage d'ascenseur monte-charges bloc 5.

**2.2. Evolution des dépenses et budgets ordinaires.**

Année	Budget Ordinaire	Dépenses réelles	Différence
2015	580.000	579.183	-817
2016	580.000	576.905	-3.095
2017	580.000	556.999	-23.001
2018	580.000	606.941	26.941

Dans ce tableau, il est clair qu'en 2017, le décompte annuel (=différence entre les provisions versées et les dépenses réelles annuelles) était particulièrement favorable, résultant automatiquement en une diminution du montant du solde à verser lors de l'appel de fonds 2Trim 2017.

En 2018, c'est l'inverse qui s'est passé et cela est dû aux 2 facteurs expliqués ci-dessus, ce qui a provoqué un mécontentement compréhensible de la part de certains propriétaires.

Pour votre bonne compréhension, ci-dessous, vous trouverez une simulation d'une indexation du budget selon l'indice des loyers, alors que pendant toutes ces années le budget a été maintenu constant à 580.000.

Année	Budget Ordinaire	Dépenses réelles	Budget indexé
2012	580.000	566.662	580.000
2013	580.000	588.864	592.533
2014	580.000	563.687	598.508
2015	580.000	579.183	598.410
2016	580.000	576.905	609.313
2017	580.000	556.999	620.171
2018	580.000	606.941	632.710
	4.060.000	4.039.241	4.231.645

Nous attirons votre attention sur ces 2 considérations :

- si on avait indexé le budget ordinaire, on arriverait aujourd'hui à un montant de 630.000 €.
- comparé à d'autres immeubles de même envergure, les charges pour Héliport1 sont franchement basses.

**2.3. Questions/réponses propriétaires**

\*\*\*\*\*

**EXERCICE 2019****3. Sécurité incendie/ Permis d'environnement.**

Exposé de Monsieur VERGNAUD

3.1.1. - Ratification du mandat donné au groupe de travail « UTG Héliport 123G » quant au dépôt de la demande de permis dans le délai exigé.

**Etendue du permis d'environnement.**

Le permis d'environnement concerne à la fois les 2 copropriétés HELIPORT I et HELIPORT II, III et Garages puisque, selon l'IBGE, ils forment une unité technique et géographique (UTG).

Il y a en effet une connexion au niveau du sous-sol et une connexion au niveau du rez-de-chaussée entre HELIPORT 1 et les parkings des garages. Ces accès sont considérés comme des servitudes consenties par HELIPORT 23G.

En clair, il faut obtenir un permis d'environnement classe A pour tout le site Héliport comprenant les 3 tours-immeubles et les 3 niveaux garages, incluant les permis classe 2 pour les 2 locaux chaufferie.

**Demande du permis d'environnement.**

En août 2017, une inspection préventive du service des pompiers (SIAMU) a relevé une dizaine de points non conformes en matière de sécurité incendie, points qui demandent des actions correctives.

- interdiction entreposage containers poubelles dans les parkings
- absence portes d'évacuation (5 au sous-sol, 3 au rez-de-chaussée et 2 au niveau mezzanine, chemins « protégés » vers les escaliers sont non satisfaisants)
- état des dévidoirs existants.
- absence d'extincteurs
- absence de signalétique/fléchages
- absence plans d'évacuation
- circuit lampes de secours non conforme

En août 2018, une nouvelle inspection a été faite par l'IBGE qui, immédiatement, a mis en demeure les 2 ACP de soumettre telle demande de permis d'environnement avant le 1 octobre 2018.

Pour rappel, ne pas se conformer à ces exigences pourrait conduire à un scellement des entrées parking, suivi d'une procédure juridique avec des sanctions administratives pouvant aller jusqu'à 62.500 euros....

Le dossier préparé par Messieurs VERGNAUD et SCHULPEN, comprenant environ une centaine de pages en 15 copies, a été déposé à la Ville de Bruxelles endéans le délai IBGE, en novembre 2018, une réunion de coordination avec le SIAMU s'est déroulée pour finaliser les exigences en matière de sécurité incendie.

**3.1.2. Approbation de l'engagement des travaux 2018/2019 nécessaires pour obtenir le permis d'environnement exigé par l'IBGE / SIAMU pour un budget de 22.000 euros, couts réels à imputer sur le fonds de réserve.**

L'objectif de ces travaux est de :

- montrer notre bonne volonté par rapport aux différentes administrations.
- plus important, corriger un manque sérieux et réel de mises aux normes en matière de sécurité incendie.

Les travaux 2018/2019 comprennent :

- la mise en conformité de 5 chemins d'évacuation au sous-sol du site Héliport comprenant essentiellement l'installation de portes/parois coupe-feu Rf.
- le circuit lampes de secours au sous-sol.
- le remplacement des dévidoirs obsolètes.
- l'installation d'extincteurs.
- la signalétique.

En ce qui concerne l'interdiction entreposage containers poubelles dans les parkings, il est à noter que :

- pour Héliport1, le problème a été résolu durant le chantier désamiantage par l'aménagement du nouveau local poubelles unique.
- la configuration sous-sol à Héliport23 permet de stocker toutes les poubelles à l'intérieur des 2 immeubles.

**Appels d'offres**

**Portes Rf/parois :**

Des appels d'offres ont été lancés auprès des firmes suivantes : ABM, CLABOTS, FLEXYSERVICES et MODULELEC.

Seule, la firme ABM a remis une offre.

Les prix sont relativement identiques à ceux offerts en 2016 lors de l'achat groupé dans le cadre du projet rénovation Héliport1 2016, partie travaux privatifs portes d'entrée appartements.



**Signalétique :**

Un appel d'offre a été lancé auprès des firmes STATAMAT et PUBLICON.

L'offre PUBLICON quant à la fourniture et le placement de plaques alu lumineuses 1 heure (EXTRA GLOW) a été retenue.

**Dévidoirs /extincteurs :**

Pour des raisons de synergie, l'aspect contrôles périodiques dans les 2 copropriétés, seul STATAMAT a été contacté. Les prix offerts sont identiques à ceux du remplacement/achat effectué en 2018 à Héliport1.

**Lampes de secours**

Le budget a été déterminé sur base d'une offre de MODUL ELEC.

Un nouvel appel d'offres va être envoyé aux firmes ETS et THIENPOND.

**Répartition des dépenses.**

Les factures des différents travaux seront ventilées selon leur localisation entre les 4 entités (Héliport1, Héliport 2, Héliport 3 ou Héliport Garages).

Les coûts généraux (administratifs, avis juridiques, honoraires architecte) seront proportionnellement répartis sur base de la valeur des travaux réalisés.

**3.1.3. Mandat au CDP de préparer/présenter pour l'AG 2020 un état d'avancement des travaux 2018/2019, ainsi que, avant tout engagement, le budget pour les travaux 2019/2020, estimé actuellement à 8.000 euros.**

**3.1.4. -En cas de refus d'effectuer les travaux ou en cas de contestation quant à la répartition des frais, mandat à donner au syndic afin d'agir judiciairement contre l'ACP concernée.**

**3.2. Questions / réponses propriétaires**

-« Je ne suis pas propriétaire d'un garage sur le site Héliport1 . Pourquoi dois-je participer à ces coûts ? »

Des poubelles se trouvent dans le chemin d'évacuation.

Deux propriétaires demandent des copies de documents officiels.

L'information peut être renforcée sur support papier ou par voie électronique.

**Réponse :**

L'évacuation des poubelles Héliport1 s'effectue en utilisant l'espace des parkings.

**4. Chaufferie**

Exposé de Monsieur SCHULPEN.

**Approbation de l'engagement de travaux SANIDEAL suivant le devis pour un montant de 66.197,41 € TVAC à imputer sur le fonds de réserve.**

Fin 2018, SANIDEAL a remplacé, à ses frais, en conformité avec les clauses garantie, la chaudière accidentée en décembre 2016 par une chaudière entièrement neuve.

En mars 2019, HOVAL a mis en service la nouvelle chaudière ainsi que la régulation automatique de toute l'installation. On peut donc dire qu'actuellement le chauffage central n'est plus en mode manuel mais bien (enfin !) à 100% opérationnel en mode normal, comme prévu depuis 2016.

Pendant les 2 périodes estivales 2017 et 2018, on a constaté que le nombre de cycles arrêt/redémarrages de la chaudière en fonctionnement est trop élevé.

En effet, la puissance de ces chaudières est trop grande par rapport au besoin énergétique pour chauffer uniquement l'eau chaude sanitaire.

Si, à court terme, ce phénomène ne pose aucun problème, ce type de fonctionnement pourrait entraîner, à long terme, une diminution de la durée de vie des chaudières.

Une des solutions proposées par SANIDEAL est l'adjonction de ballons tampons dans la boucle d'eau chaude sanitaire.

*Il est recommandé de reporter ce point à l'AG 2020.*

**5. Relevés calorimètres et compteurs d'eau.**

**Approbation d'un mandat Conseil de Copropriété pour négocier/engager avec TECHEM-CALORIBEL un nouveau contrat de location à partir de Janvier 2020 ou Janvier 2021.**

Le contrat initial avait été engagé pour une période de 10 ans avec la firme BSL, qui fut rachetée par TECHEM-CALORIBEL. Ce contrat arrive à terme et les propositions devraient être soumises à l'assemblée de 2020.

Les batteries des calorimètres arrivent en fin de course, le nombre d'erreurs est en légère augmentation ; la technologie actuelle est plus évoluée que celle de 2011.

Le conseil demande un mandat pour négocier le contrat avec TECHEM ou avec une firme concurrente. L'option achat ou location des instruments de mesure doit être étudiée.

**Questions/réponses propriétaires**

**6. Personnel de la copropriété**

**Approbation de l'engagement d'un technicien à mi-temps afin d'effectuer de menus travaux dans l'immeuble.**

**Le concierge.**

Le concierge intervient lors de gros problèmes et quel que soit l'heure du jour ou de la nuit. Il loge en l'immeuble et intervient sciemment puisqu'il connaît bien l'immeuble et ses installations.

Toutefois, il doit respecter son horaire de travail et établir, outre les informations données par mail, un rapport hebdomadaire de ses activités, des événements pertinents, des dysfonctionnements et des sinistres.

En présence de plusieurs propriétaires, le concierge et le conseil de copropriété, nous avons organisé des réunions de concertations. Il lui est demandé, outre l'accueil de habitants, d'organiser des rondes dans les escaliers de secours, de surveiller les entrées et d'assurer la gestion des déchets et encombrants.

Il assure la maintenance des containers et exécute des tâches administratives telles que la remise des badges, la gestion des clés et la guidance des fournisseurs.

A la suite des remarques émises par les propriétaires, le syndic s'engage à recadrer le concierge. Des lettres d'avertissement seront envoyées si besoin et une période de probation sera octroyée au concierge pour exécuter les tâches qui lui incombent et qui lui sont demandées.

La présence d'un concierge à demeure est incontournable.



**La technicienne de surface.**

Les prestations de Madame LICHEVA sont correctes ; les parties communes sont nettoyées régulièrement suivant un planning bien défini. La tâche qui lui incombe est importante d'autant plus que certains habitants négligents ne respectent pas la propreté des lieux.

**Un ouvrier à mi-temps**

Le conseil propose d'engager un ouvrier à mi-temps pour assurer les menus travaux d'entretien afin d'éviter de faire appel fréquemment à des firmes dont le coût important pour les déplacements et interventions.

L'ouvrier devrait assurer la peinture des locaux communs et assurer la remise en état des éclairages, de la quincaillerie et des travaux électriques mineurs.

Les travaux d'entretien sont immenses et importants pour l'image de la copropriété. Le coût du salaire devrait être compensé par une réduction des frais facturés par les firmes.

Un appel d'offre a été lancé auprès d'ACTIRIS qui a opéré à une première sélection et qui nous a envoyé CV.

Ceux-ci ont été reçus par le Syndic qui a retenu un candidat sur base des besoins de la copropriété et en fonction de critères bien définis.

La charge salariale s'élève 16.982 €/an soit à 1.415 €/mois. Nous proposons dans un premier temps d'engager un technicien pour une durée de 6 mois.

Le contrat de travail du concierge n'est pas respecté.

*Projet.*

*Engagement pour 6 mois et reconduction possible si satisfaction.*

*Constitution d'un comité de sélection et de guidance.*

**7. Demandes propriétaires.**

**Approbation d'un mandat Conseil de Copropriété pour étudier une solution quant à l'absence de protection/toiture sur la terrasse de l'appartement OC-APPC.**

La solution à proposer se doit de répondre aux besoins de sécurité mais ne peut dénaturer l'esthétique de l'immeuble.

**8. Approbation du budget annuel ordinaire**

Année	Budget Ordinaire	Dépenses	Réserve
2014	580.000	563.687	50.000
2015	580.000	579.183	50.000
2016	580.000	576.905	50.000
2017	580.000	556.999	60.000
2018	580.000	606.941	60.000
2019	600.000		60.000

Le conseil propose de porter le budget à 600.000 €.

*Monsieur HILLMARCHER demande un budget détaillé pour les années futures .*

**9. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve pour un montant annuel de 60.000 €.****10. MANDATS STATUTAIRES****10.1. Nominations Conseil de Copropriété. Mandat pour une durée de 3 ans.**

Les membres du conseil et le Syndic ont été élus lors de l'assemblée 2016 pour un mandat de trois ans.



Messieurs De Waegeneer, Guypen, Counet et Vergnaud se présentent pour un nouveau mandat de trois ans afin de poursuivre leur mission et d'assister le syndic à la mise en œuvre des obligations et décisions de la copropriété.

Madame MIMOSA présente aussi sa candidature pour entrer dans le conseil de copropriété.

**10.2. Nomination du commissaire aux Comptes. Mandat annuel.**

Monsieur SCHULPEN présente sa candidature et assure cette fonction qu'il assure depuis 2009, à l'exception de l'exercice 2014.

**10.3. Contrat syndic**

Le Syndic assure la gestion de la copropriété depuis mai 2003, il connaît la copropriété et ses installations.

Le coût de ses honoraires quant aux prestations ordinaires et légales n'ont pas été augmentées sauf indexation.

Le syndic tient des permanences chaque semaine dans l'immeuble et il est répondu aux demandes des propriétaires.

Il a l'avantage de pouvoir compter sur l'aide plus conséquente des membres du conseil mais doit aussi tenir compte des recommandations.

La comptabilité est bien tenue et la copropriété connaît de moins en moins de retards de paiement des charges.

Les réalisations que nous avons menées avec le concours des membres du conseil, dans le cadre d'une vision à long terme, sont :

La rénovation et la mise en conformité des ascenseurs,

La mise en place d'un nouveau système calorimètres et compteurs d'eau

Le remplacement des boîtes aux lettres.

L'étanchéité et l'isolation de la toiture

La rénovation des installations de chauffage central

Les achats groupés vannes thermostatiques, doubles vitrages et mise en conformité installations électriques des appartements

**11. Projets à l'étude.**

**Panneaux solaires.**

L'installation de panneaux solaires par un tiers investisseur en toiture est en phase d'étude.

**Installation d'une cogénération.**

L'installation d'une cogénération par un tiers investisseur est en phase d'étude.

**Remise en place des pierres déchaussées en façade.**

La sécurisation des lieux a été faite par la firme ABM. Le déchaussement local des pierres est dû à un mauvais ancrage, ce qui a provoqué des infiltrations et en conséquence, un décollement de cette partie de la façade.

Les pierres bleues ont été récupérées et seront remises en place à l'identique.



**CLOTURE**

**12. Communications des ayant droits.**

Le syndic n'a pas reçu de communication des ayant droits.

**13. Signature du procès-verbal des décisions prises par l'assemblée.**

Le calcul des votes étant clôturé et publié, la séance est levée à .....

Two handwritten signatures. The one on the left is a large, stylized signature. The one on the right is a smaller signature, possibly reading 'Laurent'.