

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 20 Juin 2024.

A. Accueil des propriétaires.

Chers propriétaires,

Nous sommes heureux de vous accueillir à cette assemblée générale annuelle et statutaire et votre présence témoigne bien de votre intérêt pour la copropriété et votre bâtiment.

De gros travaux ont été réalisés et nous vous remercions d'avoir donné les accès à vos logements et pour votre tolérance envers les inconvénients inévitables subséquents aux travaux qui se sont déroulés dans le calme et dans le respect des contraintes administratives et des règles de l'art .

Certes, nous comprenons les travaux ont un coût mais les sacrifices seraient bien plus importants en reportant les travaux.

B. Introduction

A la suite à la convocation du 22 mai 2024, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de l'assemblée le 5 juin 2024. 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, le mercredi 20 juin 2024 en la salle de l'hôtel Président, Boulevard Roi Albert II, 44 à 1000 BRUXELLES. Le bureau d'enregistrement des présences est ouvert dès 17 H30.

Identification.

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

Collecte des informations de contact : Il est impératif que les propriétaires nous communiquent, par écrit, toute modification de leurs coordonnées ainsi que celles de leurs locataires, qu'ils résident dans des appartements, des garages ou des caves.

Nous vous encourageons vivement à nous fournir **votre adresse électronique**, ce qui permettra de réduire les coûts et d'assurer une réception plus fiable des convocations pour les futures assemblées générales. Un formulaire est mis à la disposition des membres de l'assemblée à cet effet.

Points à l'ordre du jour : Les propriétaires ont la possibilité de soumettre par écrit une demande d'ajout d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire, à condition de le faire au moins trois semaines avant la date prévue pour la tenue de ladite assemblée.

C. Membres de l'assemblée et constitution du bureau

Monsieur ' est nommé Président de l'assemblée.

En outre, M/Mmes sont nommés scrutateurs : . 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.

D. Enregistrement des présences.

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. 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 18H45

F. Invité :

Le bureau d'architecture ID Cité : Monsieur David VAN AASCHE.



Projets :

Nous n'allons pas abandonner la copropriété car nous avons encore beaucoup de tâches à accomplir et à assurer dont :

- Des rappels aux propriétaires qui ne se sont pas présentés à la distribution des badges
- Des démarches à engager pour obtenir les primes dont le montant est estimé à 200.000 €
- Des réparations à engager à la suite de sinistres ou d'infiltrations
- Des réponses à donner aux propriétaires et habitants. Le total des mails reçu est de 437 mails depuis le 1 juin 2024.

Quoi qu'il en soit, personne ne peut nous reprocher de prendre les mesures utiles pour assurer la sécurité ni d'engager des travaux pour isoler et refaire l'étanchéité des toits

Nous avons choisi le bureau d'architecte IDCITE pour leurs compétences et surtout l'attention qu'ils ont manifesté à notre égard de l'immeuble.

Au cas où la majorité désire mettre fin à nos services avant la date de l'échéance de notre contrat, nous devons vous facturer une indemnité de dédit de 23.134,80 €.

1. Rapport d'activité

Des troubles de voisinage.

Certains propriétaires causent de réels troubles de voisinage en accueillant des personnes sous dépendance qui perturbent la quiétude, la tranquillité et la sécurité des autres habitants ;

La police est appelée très régulièrement et au vu des n° des PV de police, nous appliquerons les sanctions prévues par le jugement

Il est clair que la plupart des visiteurs, souvent sous influence, qui fréquentent Monsieur Rosez causent des troubles réels et inacceptables aux voisins.

Des amendes seront administrées suivant les faits constatés par la police.

Condamne la partie défenderesse à mettre fin aux nuisances qu'il occasionne en tolérant chez lui des activités qui sont en infraction au règlement d'ordre intérieur (prostitution, trafic de stupéfiants), sous peine d'une astreinte de **1000 EUROS** pour tout nouveau fait commis constaté par les forces de l'ordre.

Les concierges.

Les concierges sont des partenaires essentiels dans la copropriété .

Les concierges ont facilité les travaux de sécurisation des balcons en sollicitant les habitants. Toutefois, nous redéfinirons les tâches de chacun des concierges.

La parlophonie

Depuis l'installation des nouvelles platines, la parlophonie fonctionne bien et les habitants sont enfin heureux de ce progrès. Toutefois, la mise en place de cette installation a pris trop de temps ce qui a eu comme conséquence de retarder la mise en œuvre des badges par le fait que les platines sont équipées d'un lecteur de badges.

Sécurisation des entrées. - badges.

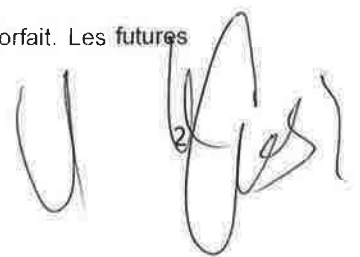
Les badges ont été commandés par les propriétaires et la livraison a été assurée par Laurent Hoessen, le Syndic titulaire.

Nous remercions les propriétaires qui se sont présentés à la permanence. Nous constatons toutefois qu'un nombre important de propriétaires ne se sont pas déplacés pour des raisons d'indisponibilité, de difficultés de déplacement dont les résidents à l'étranger.

La mise en service sera effective en septembre 2024 car il y a lieu d'installer les lecteurs de badges, les serrures électromécaniques, les ventouses et frein de portes.

Le prix de l'installation a été maintenu tel que lors de l'approbation par l'assemblée.

Le coût des badges distribués lors de cette première livraison est compris dans le forfait. Les futures commandes seront facturées au prix de 15€/pièce.



Chacun comprendra que le prix d'un badge est économique au regard des clés dont le prix avoisine les 75 €/ pièce.

Mise aux normes des tableaux électriques

Mise aux normes de 3 tableaux électriques dont l'un était à la cause des pannes des ascenseurs. Le 4^{ème} tableau à Héliport 2 avait été remis aux normes après l'incendie pour lequel nous avons dû faire appel à une génératrice pour alimenter l'immeuble

Permis d'environnement.

Nous avons tenu récemment l'assemblée générale de la copropriété Héliport 1 et nous devons vous faire remarquer que les copropriétés sont interdépendantes dans l'application du permis d'environnement qui impacte l'exploitation des garages et de la chaufferie et qui fait partie du complexe HELIPORT 123G qui constitue une unité géographique et technique.

Le permis d'environnement a été acquis grâce au travail soutenu de
Ce permis d'environnement couvre l'unité géographique et technique du complexe Héliport 1,2,3 et garages. Une copie est délivrée à la demande.

Les erreurs du passé

Refus de l'offre de l'intervention de la commune quant à la réfection de l'Esplanade

Evaluation des contrats.

Assurance : ALLIANZ – Courtier

Ascenseurs : OTIS

Le nombre de pannes est trop élevé.

Fournisseur d'électricité et de gaz : TOTAL ENERGIES

Curage des égouts :

HYDROJET pour les bâtiments Héliport II et III

VITES'KE pour les garages.

Rappel : il est interdit de déverser des huiles de vidange dans les égouts.

Collecte des déchets : BRUXELLES PROPRIETE

Les déchets alimentaires doivent obligatoirement être déposés dans des sacs orange.

Traitement contre les nuisibles (cafards et souris, puces) firme APES

Caméras de sécurité : GREEN LIGHT SECURITY.

Les larcins, effractions et vols sont systématiquement signalés à la police qui réclame des copies des images. Les caméras sont entretenues régulièrement.

Maintenance des portes des garages : ALL ACCESS

Parlophonie/sonnettes : PIERRE CLABOTS

Contrôle des accès : PIERRE CLABOTS

Maintenance de la chaufferie : EQUANS (COFELY

Maintenance de la cogénération : NOVEN

Relevés des index des calorimètres et des compteurs d'eau : ISTA

Sécurité incendie :

Dévidoirs et extincteurs.

Pour les immeubles Héliport 2 et Héliport 3 : SICLI

Pour les garages : STATAMAT

Eclairage de secours et exutoires de fumées

BRU -ELEC

Le syndic demande d'évacuer les déchets des balcons qui augmentent la gravité des incendies.

Interventions sans contrat

Dératisation : intervention ponctuelle des services de la ville.

Plomberie: Elea-Group

Electricité : New-Elec

Bilan des travaux en toiture

Exposé du bureau IDCITE.

Les travaux de maintenance du bâtiment sont bien nécessaires vu l'âge des bâtiments et l'assemblée a bien voté la rénovation des 2 toitures, résolution qui a été prise avec une majorité de 84,9 %. Chacun reconnaît qu'il était sage de rénover en même temps la toiture du bâtiment Héliport 2 qui date pour éviter les infiltrations connues dans les logements du bâtiment Héliport III .

Le fait de rénover les deux toitures en même temps génère des économies d'ouverture de chantier

L'isolation des deux toitures s'impose aussi et permet d'appeler des primes qui ne seront peut-être plus aussi généreuses dans le futur et donne un score PEB plus favorable pour les étages supérieurs.

Les travaux ont été faits dans les règles de l'art.

• **Résultats**

- Garantie décennale
- Garantie d'usine IKO
- Economie en sinistres et de l'indice de sinistralité
- Economies en chauffage
- Confort normal retrouvé.
- Amélioration du score PEB.

Monsieur Counet demande de pouvoir consulter les décomptes en conseil de copropriété en fin des travaux.

Quelle économie est réalisée par le fait de garder la membrane en place sur la toiture de Héliport. ?
Le décompte sera envoyé à tous les propriétaires.

Bilan des travaux de sécurisation des balcons

Note de l'architecte.

Je peux bien comprendre que vous ne pouvez pas garantir de manière plus globale les interventions localisées que vous avez réalisées, au même titre que lorsque l'on fait une réparation localisée sur une toiture, on ne peut pas garantir l'ensemble de l'étanchéité.

Mais il n'est pas non plus envisageable de considérer que les travaux, précisément à l'endroit où vous êtes intervenus, ne puisse être couverts par aucune garantie.

Votre responsabilité est bien évidemment engagée sur entre-autres les forages que vous avez réalisés, mais bien sûr pas sur les zones où vous n'êtes pas intervenus.

Le paragraphe doit donc être maintenu pour ces interventions bien spécifiques.

David Van Assche- 0495 23 13 89

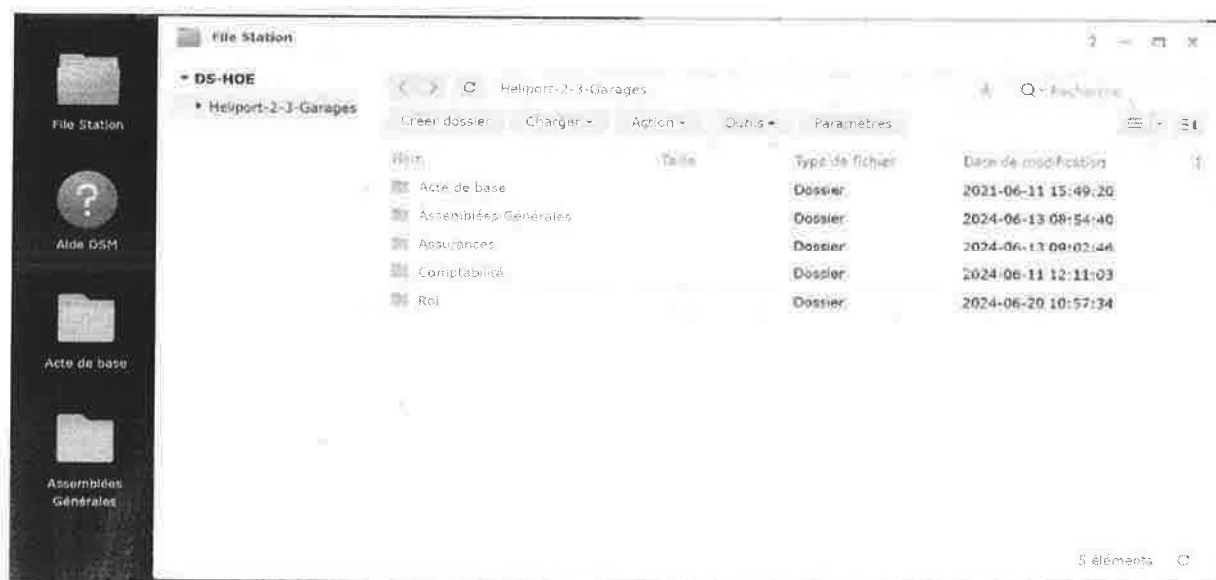
Le rapport des architectes IDECITE est joint aux présentes et fait partie intégrante du PV de l'AG.

Cloud.

Nous nous inscrivons dans la numérisation et nous avons créé un cloud qui permet aux propriétaires d'être mieux informés en ayant accès directement aux documents essentiels relatifs à la copropriété dont **l'acte de base, les PV des AG des 5 dernières années, le contrat d'assurance, les documents comptables dont les factures de charge.**

Le protocole d'utilisation du cloud et les copies des écrans sont joints en annexe.





Les installations de chauffage

Les chaudières à condensation ont été installées en 2021 et sont quasi neuves et fonctionnent correctement. Nous n'avons connu aucune panne sauf quelques chutes de pression qui impactent les appartements aux niveaux supérieurs, la firme intervenue à chaque fois dans les meilleurs délais.

Pour rappel, les propriétaires n'ont pas déboursé un euro pour les chaudières qui ont été financées par NOVEN, tiers investisseur

Apport de la cogénération.



RAPPORT

A ACP HELIPORT 2-3
Date 12 décembre 2023
Sujet Rapport énergétique de la cogénération

Chers copropriétaires,

Nous vous remercions de votre confiance dans la réalisation de l'installation d'une unité de cogénération, qui est entièrement réalisée et opérationnelle depuis le mois de novembre 2021. Entre-temps, nous disposons de suffisamment de données opérationnelles pour vérifier les performances réelles par rapport à l'estimation initiale.

Récap.

Dans notre proposition à l'AG, nous avons estimé une économie d'environ 9.500 EUR par an grâce à la disposition d'électricité gratuite.

En Euro, TTC	Situation actuelle	Scénario « rénovation avec cogen »
Facture électricité	105 MWh 15.900 €	12,30 MWh 3.200 €
Facture gaz ¹	93.000 €	96.200 €
FACTURE ENERGETIQUE	108.900 €	99.400 €
Economies / an		+ 9.500 €

Rénovation chaufferie par Engie		161.000 €
Contribution Noven		- 161.000 €
Investissement net ACP		0 €

Source: *Présentation AG*

Économies d'électricité.

Pour la période de décembre 2021 à novembre 2022 (12 mois), la consommation de l'ACP était de 6,63 MWh, ce qui est en ligne avec notre estimation. Comparé à une consommation moyenne de 105 MWh/an avant l'installation de la cogen, cela signifie une réduction de 98,37 MWh/an.

Pour la période de décembre 2022 à novembre 2023 (12 mois), la consommation de l'ACP était de 12,30 MWh, une forte augmentation par rapport à l'année précédente, mais toujours une réduction significative de 92,7 MWh par rapport à la consommation avant l'installation.

Grâce à la disposition d'électricité gratuite, et tenant compte du prix d'électricité moyen en 2022, l'ACP a réalisé une économie d'environ 20.500 EUR en 2022. En 2023, une économie d'environ 14.500 EUR a été réalisée tenant compte des prix moyens en 2023.

NOVEN BXL BV
www.noven.be
BE0738.439.224

Adresse
Coupure 64D
9000 Gent

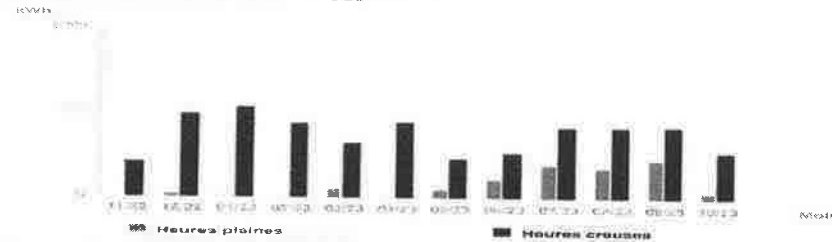
Siège
Picardstraat 7 bus 100,
1000 Bruxelles

Graphique Consommation de 2022



Source: données de consommation d'Etat

Graphique Consommation de 2023



Source: données de consommation d'Etat

Consommation de gaz.

Contrairement aux attentes, la consommation de gaz est moins élevée qu'avant l'installation. La consommation de gaz pour la période de décembre 2021 à novembre 2022 (12 mois) était de 3,106 MWh, comparée à une consommation de 3,202 MWh avant l'installation. Pour la période de décembre 2022 à novembre 2023, la consommation de gaz était encore moins élevée, 2,912 MWh.

NOVEN BXL BV
www.noven.be
BF0738.439.224

Adresse
Coupure 64D
9000 Gent

Siège
Picardstraat 7 bus 100,
1000 Bruxelles

Information relative au PEB

Certificat PEB : nouvelles règles en matière de rénovation des bâtiments

La Région de Bruxelles-Capitale vient d'adopter des modifications du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (CoBrACE). Ce règlement contient notamment des mesures spécifiques pour améliorer les performances énergétiques du bâti bruxellois afin de répondre à un objectif global : réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces modifications touchent notamment aux certificats PEB de vos logements.

3 nouvelles mesures importantes.

- Un certificat PEB généralisé : le certificat PEB sera obligatoire pour tous les biens, y compris ceux occupés par leurs propriétaires.
- Des objectifs de performance énergétique pour tous les logements : d'ici 2033, tous les logements devront atteindre un PEB de classe E au minimum (soit ne pas consommer plus de 275 kWh/m²/an, les classes F et G ne seront plus autorisées).
- Des règles spécifiques pour les copropriétés : chaque copropriété devra désigner un expert PEB qui établira une synthèse des travaux à effectuer sur les parties communes.

2. Rapport du commissaire aux comptes; approbation des comptes et des bilans de l'exercice 2023.

IL n'est pas heureux en assemblée de bombarder le syndic de questions quant aux dépenses.

A la suite de la diffusion des décomptes, nous avons reçu quelques questions auxquelles nous avons répondu et nous répondrons dans des délais raisonnables aux questions arrivées tardivement.

Etat des retards de paiements.

Le rapport de l'avocat est remis à la demande individuelle.

Situation après l'AG 2023

Héliport II

12 dossiers en cours
6 dossiers clôturés

Héliport III

9 dossiers en cours
9 dossiers clôturés

Nous avons accordé 5 plans de paiement à des propriétaires en difficultés.

Une personne se plaint que ses demandes n'ont été inscrits à l'ordre du jour.

Qui doit payer les frais de rénovation des toitures ?

Les propriétaires des garages doivent supporter les frais de rénovation des toitures . Inversement, les propriétaires des logements devront supporter les frais de remise en état de l'esplanade.

L'article 6 de l'acte de base indique que les toitures de l'immeuble sont des parties communes.

Le règlement de copropriété mentionne, dans son article 26, que les charges communes seront réparties entre les copropriétaires sur base de leurs quotités respectives dans les parties communes.

L'article 28 énonce certaines dérogations à la répartition des frais mais ces dérogations ne concernant que le rez-de-chaussée commercial, et non les charges liées à la toiture.

En conséquence, tous les copropriétaires doivent participer à ces frais selon leurs quotités de copropriété.

Ainsi les propriétaires de garages sont donc également dans l'obligation de participer aux votes et frais des travaux de rénovation des toitures des immeubles.

Aperçu quant aux contrats d'assurance et franchises

Voir HELIPORT II & III.

Il y a 4 contrats d'assurances distincts :

Héliport 1 : ZCN550010598

Héliport 2 : ZCN566000180

Héliport 3 : ZCN566000091

Héliport garages : ZCN566000179

Héliport 2

Franchise dégât des eaux : 991,57 € à indexer à l'ABEX

À l'heure actuelle, ça donne +/- 1.465,00 €

Franchise autres périls énumérés : 123,94 € à indexer à l'IPC

À l'heure actuelle, ça donne +/- 251,00 €

Héliport 3

Franchise dégât des eaux : 250,00 € à indexer à l'IPC

À l'heure actuelle, ça donne +/- 506,00 €

Franchise autres périls énumérés : 123,94 € à indexer à l'IPC

À l'heure actuelle, ça donne +/- 251,00 €

Héliport garages

Franchise tous périls énumérés : 123,94 € à indexer à l'IPC

À l'heure actuelle, ça donne +/- 251,00 €

Voici l'attestation du commissaire aux comptes.

***** ATTESTATION *****
AUDIT DE LA COMPTABILITE DU 01 JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023
DE LA COPROPRIETE « HELIPORT II & III – GARAGES »
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE PREVUE LE 20 JUIN 2024.

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission de vérification des comptes de votre comptabilité qui m'a été confiée, j'ai l'honneur de vous rendre compte de l'exécution de ma mission.

J'ai procédé à l'audit des comptes établis sous la responsabilité du syndic de votre copropriété, pour la comptabilité du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023 dont le total du décompte des charges à répartir s'élève à 368,475,61€ pour l'Héliport II, à 298,260,03€ pour l'Héliport III et à 65.855,14€ pour l'Héliport Garages.

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

J'ai ainsi procédé aux vérifications que j'ai jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de cette mission compte tenu des caractéristiques propres à votre copropriété. Nous avons établi un rapport sur notre mission.

Pour une bonne visibilité des chiffres, nous vous proposons plusieurs tableaux comparatifs entre 2022 et 2023.

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

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

Approbation du bilan (avant répartition des charges) au 31 décembre 2023:

Attestation sans réserve

Compte tenu des dispositions comptables les comptes au 31 décembre 2023 ont été correctement rédigés et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de votre copropriété.

Fait à Bruxelles, le 19 juin 2024.


Stéphane Moreau
Expert-comptable Certifié ITAA
Auditeur externe

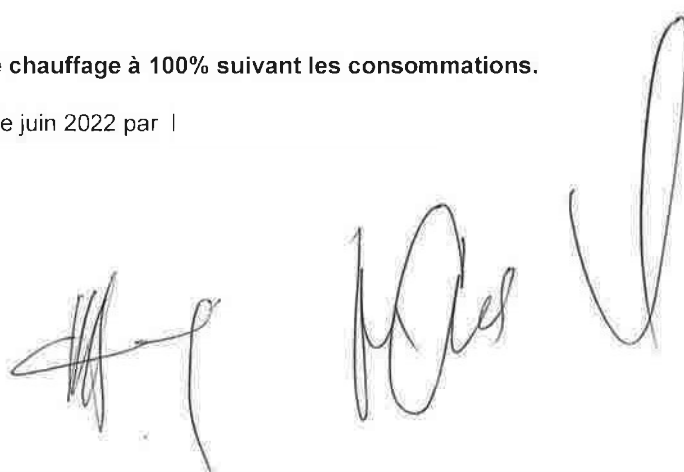
Les dépenses ordinaires ont été, durant l'exercice 2023, respectivement de :

Bâtiment	2022	2023
Héliport II :	436.715,06 €	368.475 ;61€
Héliport III	457.749,89 €	406.825,29 €
Héliport Garages	95.408,09 €	65.855,14 €

Relire le rapport de Moreau

3. Approbation de la répartition des frais de chauffage à 100% suivant les consommations.

Demande d'annulation de l'assemblée de juin 2022 par I



Toutefois le Tribunal constate que sous ce point « recommandation » une décision semble avoir été prise au sujet de la **répartition des frais de chauffage**. Alors que par le passé cette répartition était faite sur une base de 25% fixe et 75% selon les relevés ISTA, il est **proposé et implicitement décidé de les répartir à 100% selon les relevés ISTA**. Cette **modification des décomptes de charges futures n'était pas reprise à l'ordre du jour**. Il y a lieu d'annuler cette décision. Le demandeur y a un intérêt dès lors que cette modification risque d'avoir une influence sur son décompte personnel des frais de chauffage/eau chaude.

• **Temporisation du chauffage**

L'horaire programmé est:

Confort → 22C° (de 6h00 à 23h00)

Economie → 16C° (de 23h00 à 06h00)

4. **Exposé quant aux travaux futurs de rénovation des balcons et façade par le bureau ID CITÉ.**

Le rendu des travaux exécutés et des travaux à engager à moyen terme sont exposés en assemblée et consignés dans un rapport édité séparément qui fait partie intégrante du PV de l'AG

5. **Approbation de la réparation et peinture des murs, plafonds et portes compris dans l'espace du sas des ascenseurs.**

La peinture des corridors du rez-de-chaussée a été refaite pour donner un peu d'éclat à l'entrée.

Etant donné que l'offre de l'an dernier a été refusée et pour limiter les frais, nous proposons de vous présenter la seule remise en état des peintures des sas devant les ascenseurs

Offres par niveau.

Espace devant la porte de l'ascenseur :

Murs et plafond :

Réparations de move parti

Ponçage.

Deux couches de peintures Sigmacryl Décor Satin.

Deux portes à l'extérieur de l'ascenseur :

Ponçage.

Deux couches de finition Sigma Aqua Tigron Satin(peinture spéciale anti-inflammatoire)

Deux portes en bois à l'extérieur :

Ponçage.

Deux couches de finition Sigma Aqua Tigron Satin

COÛT.

Entrée 10 = 1300 HTVA

Entrée 16 = 1120 HTVA

Entrée 22 = 1400 HTVA

Entrée 28 = 1120 HTVA

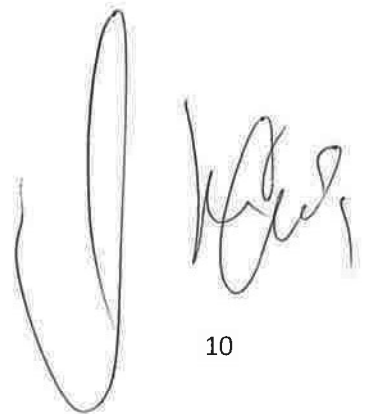
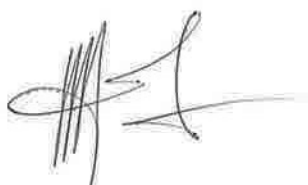
6. **Montant plafond pour les interventions par le syndic sans mise en concurrence,**

Hormis, les travaux de réparation urgents, nous proposons que les travaux évalués à plus de 10.000 € soient dotés d'un cahier de charge rédigé par un architecte et que des offres concurrentes soient appelées et portées aux suffrages des propriétaires.

7. **Approbation du budget annuel ordinaire**

- Héliport II : 400.000 €
- Héliport III : 400.000 €
- Héliport Garages : 60.000 €

Les budgets précédents étaient de :



- Héliport II : 440.000 €
- Héliport III : 460.000 €
- Héliport Garages : 60.000 €

8. Approbation du budget annuel fonds de réserve. Soit 1€ par quotité et par trimestre.

Les appels pour alimenter le fonds de réserve reste identique à celui de l'exercice précédent.

9. Approbation de l'affectation au fonds de réserve de la prime afférente aux travaux d'isolation de la toiture pour un montant d'environ 200.000 € ; à défaut ce montant sera remboursé aux propriétaires.

10. Approbation de la reconduction du contrat de Syndic pour un même terme. A défaut, une indemnité de 23.134,80 € sera due pour rupture de contrat avant terme.

11. Nomination des membres Conseil de Copropriété. Mandat annuel. Majorité absolue requise.

e Héliport II
Héliport II

e Héliport III
Héliport III
Héliport III
Héliport III
Héliport III

Héliport garages
Héliport garages
Héliport garages

Le conseil de copropriété .

Nous remercions les membres du conseil qui sont sur site dont Madame Naomé pour Héliport II et pour Héliport III et Monsieur Slama pour la gestion des garages.

Certaines candidatures sont arrivées tardivement mais dans l'intérêt de la copropriété, nous avons inscrits ces candidatures au bulletin de vote moyennant l'accord de l'assemblée.

Nous constatons un réel engouement pour participer au conseil de copropriété et c'est heureux.

Les votes doivent être attribués individuellement à chacun des candidats.

Nomination membre de conseil par bloc comme prévoit l'acte de base,-

12. Nomination du commissaire aux comptes.

Mission et compétences du commissaire aux comptes

Approbation de l'offre par le fiduciaire MOREAU pour un montant de ...€

Monsieur : assurait précédemment le contrôle des comptes à titre bénévole mais à la suite de critiques non fondées, il ne veut plus assurer cette mission.

12.1 Demande de Monsieur I

Réparation, étanchéité et isolation des façades arrière, avant et latérale.

12.2. Approbation du recalcul des quotités du lot REZ 08 d'un Rez-de-chaussée de +/- 70m² habitable et d'un espace en sous-sol de +/- 30 m² et ce à la suite de l'affectation logement en place de l'affectation commerciale

12.3. Demandes de Monsieur De Schrevel

Genèse du contrat actuel- Rapport chaudière- nombre de certificats verts perçus, contrat de maintenance, autoconsommation(par immeuble), Cahier de charges concernant les travaux en cours,

Explication sur les tarifs démentiels et illégaux que vous demandez pour consulter des documents et absence de réponses aux courriels et courriers.

12.4. Demandes

Obligation d'accès gratuit par le syndic des informations des dossiers de la copropriété tel que factures, extraits, bon de commande, PV d'AG, acte de base, etc... Demande d'accès en ligne des documents de la copropriété, -Tenu des PV d'AG en 2 langues français et néerlandais sans passer par un bureau de traduction, Mandat renouvelable annuellement uniquement pour tous les fournisseurs, Mandat pour la signature du contrat de syndic,

Nomination membre de conseil par bloc comme prévoit l'acte de base.

Art. 577-11/2 C. civ.

Un copropriétaire peut obtenir, à sa demande, une traduction de tout document concernant la copropriété et émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

13. Divers et Communications des ayant droits.

Les ayants droits soit toutes les personnes occupant leur bien en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée sont invités à faire connaître, par écrit et au syndic, leurs observations relatives aux parties communes.

14. Projets

Bornes électriques de recharge des voitures électriques ;

Nous avons été approchés par la firme NOVEN pour placer des bornes électriques extérieures pour desservir les propriétaires de l'ACP Héliport 23G disposant de voitures électriques.

La firme propose de placer 4 bornes de recharge à ses frais, les bornes seraient alimentées par l'excédent d'électricité produit par la cogénération et ensuite par le réseau.

Les consommations d'électricité puisées sur le réseau seraient à charge de la firme NOVEN qui payera les consommations électriques supplémentaire à la ACP aux tarifs CREG

La facturation au client se ferait aux tarifs de la CREG (<https://www.creg.be/fr/a-z-index/indemnité-pour-les-frais-de-chargement-des-voitures-de-société>). La firme amorti son investissement à raison de 0,50 €/heure de fonctionnement.

Au tarif actuel de 0,30 € le kw, le coût serait de $22 \text{ Kw} \times 0.30 = 6,6 \text{ €} + 0.50$ par heure

Antenne satellite

Les systèmes de réception par satellite en général – en tant qu'outil d'accès aux services numériques – sont considérés comme des atouts précieux qui augmentent l'attractivité et la valeur marchande d'une propriété.

Il s'agit également d'une innovation strictement nécessaire, dictée par le progrès technologique et par la loi numérique européenne (accès illimité aux services numériques – libre circulation des services par satellite dans l'UE).

En 2022 j'avais déjà proposé par email d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale un point concernant l'installation de l'antenne parabolique collective (1) et des câbles de distribution du signal SAT (2) dans tous les étages. Maintenant, comme la toiture va être réparée, et compte tenu de la présence d'ouvriers sur place, ce pourrait être le bon moment pour installer un système collectif SAT (orienté Hotbird).

La présence de l'antenne collective rendra inutile l'installation de systèmes TV Sat individuels sur les balcons. Il protégera les aspects esthétiques du bâtiment. L'informatique offrira un accès égal et équitable aux services numériques et luttera contre la « fracture numérique ». Cela évitera de payer des

12

abonnements TV Sat coûteux à un ou plusieurs monopoleurs. Cela stimulera la concurrence sur le marché des services numériques. Il existe également d'autres avantages en termes de coûts, car le partage des coûts du système spatial/satellite dans une grande copropriété se traduit par une petite somme d'argent par rapport aux efforts individuels.

Je salue la discussion et l'acceptation d'un projet d'installation d'un système SAT collectif dans la copropriété HELIPORT.

Merci d'avance. Mikhail Simonov, Av. De l'HELIPORT 22 int 18 (L02)

15. Signature du procès-verbal des décisions prises par l'assemblée et publicité des résultats des votes.

En annexe

Le rapport du bureau d'architecture IDECITE

Le protocole d'utilisation du cloud et les copies des écrans sont joints en annexe.

el

Résidence Héliport 3 (N° BCE : 0850.221.430)

Avenue de l'Héliport 28, 1000 Bruxelles

Assemblée générale annuelle du 20 juin 2024

Résultats des votes

QUOTITES TOTALES		41075			
		Pour	Contre	ABST	%
2	Rapport du commissaire aux comptes; approbation des comptes et des bilans de l'exercice 2023.	25438	12557	3080	67,0
3	Approbation de la répartition des frais de chauffage à 100% suivant les consommations.	27630	10507	2938	72,4
5	Approbation de la réparation et peinture des murs, plafonds et portes compris dans l'espace du sas des ascenseurs.	26475	9358	5242	73,9
6	Montant plafond pour les interventions par le syndic sans mise en concurrence,	17493	15495	8087	53,0
7	7. Approbation du budget annuel ordinaire 7.1 Héliport II : 400.000 € 7.2 Héliport III : 400.000 € 7.3 Héliport Garages : 60.000 €	27769	9906	3400	73,7
8	Approbation du budget annuel fonds de réserve. Soit 1€ par quotité et par trimestre.	22175	13033	5867	63,0
9	Approbation de l'affectation au fonds de réserve de la prime afférente aux travaux d'isolation de la toiture pour un montant d'environ 200.000€ ; à défaut ce montant sera remboursé aux propriétaires.	27138	9571	4366	73,9
10	Approbation de la reconduction du contrat de Syndic pour un même terme. A défaut, une indemnité de 23.134,80 € sera due pour rupture de contrat avant terme. Mandat pour signature du contrat de Syndic.	22215	16678	2182	57,1
11.1	Héliport II	22004	14947	4124	59,5
11.2	Héliport II	14103	19298	7674	42,2
11.3	Héliport III	17143	15099	8833	53,2
11.4	Héliport III	14633	17972	8470	44,9
11.5	Héliport III	12087	17416	11572	41,0
11.6	Héliport III	7101	23783	10191	23,0
11.7	Héliport III	7413	19198	14464	27,9
11.8	Héliport Garages	21188	7990	11897	72,6
11.9	Héliport Garages	9365	22259	9451	29,6
11.10	Héliport Garages	15452	14350	11273	51,8
12	Nomination du commissaire aux comptes.Approbation de la mission de la fiduciaire MOREAU.	26517	8891	5667	74,9
12.1	Aprobation de la demande de Monsieur [Réparation, étanchéité et isolation des façades arrière,avant et latérale.	15208	19829	6038	43,4
12.2	Approbation du recalcul des quotités du lot REZ 08 d'un Rez-de-chaussée de +/- 70m² habitable et d'un espace en sous-sol de +/- 30 m² et ce à la suite de l'affectation logement en place de l'affectation commerciale	30394	5999	4682	83,5