

Procès-verbal des résolutions de l'assemblée ordinaire du 10/11/2025

Préalables

1. Accueil des propriétaires

Nous vous félicitons pour votre présence qui témoigne bien de l'intérêt que vous portez à votre copropriété. Nous voulons aussi, saluer et accueillir les nouveaux propriétaires qui assistent pour la première fois aux assemblées de la copropriété.

Pour rassurer les propriétaires néerlandophones, je dois vous dire que mon grand-père était flamand et dans cette optique, nous accueillons avec plaisir les propriétaires néerlandophones et nous nous tenons aussi à votre disposition pour vous donner les explications en néerlandais. Le procès-verbal de l'assemblée sera bien traduit en flamand

Om de Nederlandstalige eigenaars gerust te stellen, moet ik u zeggen dat mijn grootvader Vlaams was en in die zin verwelkomen wij Nederlandstalige eigenaars met veel plezier en staan wij ook tot uw beschikking om u uitleg te geven in het Nederlands. De notulen van de vergadering worden vertaald in het Vlaams.

À la suite de la convocation du 9 octobre 2025, les copropriétaires ont été invités à la première séance du 25 octobre et à défaut de quorum, un procès-verbal de carence a été envoyé aux propriétaires pour les inviter à la deuxième séance délibérative qui se tient ce jour le lundi 10 novembre 2025 dès 18H30 en L'hôtel « Cardo Brussels », Avenue du Boulevard 14- 1210 Bruxelles – Le bureau d'enregistrement des présences a été ouvert dès 18H.

2. Vérification des quorums et de la validité de l'assemblée.

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

Le président n'a pas pu vérifier la liste des présences, avant le début de la séance et ne pouvant pas réserver, car des procurations non attribuées ont été retrouvées. Ceci a été rectifié par l'huissier de SAMYNERIC représentée

3. Désignation du président de séance, de scrutateurs et constitution du bureau

Après un appel aux candidats et un vote à main levée, Monsieur SAMYNERIC a été élu président de la séance et nommé à ce titre.

Sa mission consiste :

• à faire respecter l'ordre du jour

- à diriger les débats pour permettre le vote des résolutions en l'assemblée.
- à éviter toute monopolisation de la parole et toutes manifestations de nature à troubler le bon déroulement de l'assemblée.

Nous demandons à deux propriétaires au moins d'assurer la fonction de scrutateur pour vérifier le juste encodage des votes et leur publication.

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95

Messieurs Canpolat, De Screvel et Slama sont nommés scrutateurs.

Le bureau est constitué par le Président de séance, le scrutateurs et le Syndic.
La séance est ouverte officiellement à 19h..

Invités

Le syndic annonce les personnes invitées à l'assemblée.

Nous avons invité Monsieur MOREL, attaché à la firme EASY RENO pour nous communiquer les résultats de la comptabilité énergétique.

Monsieur COZANET est invité à présenter son offre pour le placement des panneaux photovoltaïques.

Nous avons invité Monsieur Dussart, expert en ascenseur, pour nous éclairer quant aux décisions importantes et urgentes à prendre.

p'honneur de justice

Nous avons os aussi l'avantage d'avoir la présence de maître Thierry VAN DIEST qui prendra acte des interventions des participants.

Horaire des intervenants.

19H00- Monsieur MOREL
20H00 Monsieur COZANET
20H30 Monsieur DUSSART

Art. 3.87. Assemblée générale : organisation

§ 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Ordre du jour

Toutes le demandes des propriétaires ont bien été portées à l'ordre du jour de l'assemblée.

Introduction par le Syndic.

Chers copropriétaires,

Au fil des années, nous avons exercé nos fonctions de **syndic avec transparence, responsabilité et dévouement**, en recherchant toujours ce qu'il y a de mieux pour la copropriété et pour la valorisation du patrimoine collectif.

Depuis **2002**, soit plus de **vingt-trois ans de gestion continue**, nous agissons avec sérieux et rigueur, en maintenant une administration

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

solide, organisée et transparente.

Il est important de rappeler qu'un syndic **ne reste pas en fonction pendant plus de deux décennies** s'il n'est pas **compétent, intègre et digne de la confiance des copropriétaires**.

Nous sommes conscients qu'il n'est pas toujours possible de satisfaire tout le monde, mais nous avons **pleine confiance dans le travail accompli** et dans les résultats obtenus.

Grâce aux **copropriétaires qui ont voté favorablement aux projets proposés**, nous avons pu réaliser des **améliorations significatives et continues** au bénéfice commun de la copropriété.

Nous sommes également **conscients du mécontentement lié au retard dans la présentation des décomptes annuels**.

Nous souhaitons préciser, en toute transparence, que cette situation est due à **un collaborateur comptable qui, malheureusement, n'a pas agi de manière adéquate auprès du bureau comptable responsable**, entraînant ainsi **des retards ponctuels indépendants de notre volonté et de notre contrôle direct**.

Au cours de ces années, nous avons mené avec vous cher propriétaire à bien de nombreux **travaux d'amélioration et de modernisation** ayant directement contribué au confort, à la sécurité et à la valorisation des immeubles, parmi lesquels :

- L'installation d'un **système d'accès par badges et parlophones** ;
- Le remplacement des **chaudières par des modèles à condensation** et la mise en place d'une **pompe à chaleur et d'un système de cogénération**, financés intégralement par un investisseur externe, sans aucun coût pour la copropriété ;
- L'isolation **et la rénovation complète de l'étanchéité des toitures** ;



10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

- Ainsi qu'une **communication constante et transparente** avec les copropriétaires, illustrée par un nombre important de mails et de réponses personnalisées au fil des années.

Nous avons également réussi à **maintenir le même niveau de provision pendant plusieurs années**, tout en **réduisant les dépenses générales** et en **préservant la qualité des services** fournis à la copropriété.

Nous souhaitons aussi informer, en toute transparence, que **si la majorité des copropriétaires souhaitait mettre fin au mandat du syndic actuel**, il est important de savoir que **cette décision entraînerait des coûts directs pour la copropriété**.

Conformément aux dispositions contractuelles et légales, **la résiliation du mandat du syndic implique une indemnité équivalente à six mois d'honoraires**.

De plus, une telle décision aurait pour conséquence **d'interrompre l'exercice comptable en cours**, ce qui **entraînerait diverses implications administratives et financières**.

Nous réaffirmons donc notre **pleine confiance dans la gestion actuelle**, menée avec sérieux, transparence et engagement au service de l'intérêt collectif.

Nous restons, comme toujours, **ouverts au dialogue** et déterminés à poursuivre notre mission pour le bon fonctionnement et la valorisation de la copropriété.

Nous allons prochainement distribuer un bulletin de vote afin de recueillir l'avis des copropriétaires sur la **poursuite de notre mandat de syndic**.

Avant de vous prononcer, nous vous invitons à **réfléchir sereinement** à l'ensemble du travail accompli au fil de ces **vingt-trois années de gestion continue**, marquées par la transparence, la disponibilité et l'efficacité.

Nous avons toujours agi dans **l'intérêt exclusif de la copropriété**, en



10-11-25 21:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260



garantissant **la stabilité, la rigueur et la continuité** d'une gestion reconnue pour son sérieux et sa fiabilité.

Nous avons fait nos preuves et il ne faut perdre l'assistance que nous recevons des membres du conseil.

De nous congédier en plein exercice implique le paiement d'une indemnité de 6 mois d'honoraires et des turbulences inévitables dues à la reprise des comptes et de la gestion.

Nous ne sommes pas parfaits mais nous sommes respectueux de chaque propriétaire et motivés ; nous nous engageons à être plus transparents pour diminuer les cancons et les litiges dont coût.

Aussi pour être plus accessible, nous organiserons des permanences d'accueil à un moment plus propice à savoir chaque mardi 18 à 19 H

Réaction de l'assemblée.

Augmenter les appels de fonds ou réduire les dépenses.

Nous n'augmentons pas le budget ordinaire depuis et nous avons déjà d'immenses économies et nous poursuivons la chasse aux dépenses. La firme EASY RENO nous indiquera des propositions concrètes.

Nous tenons à maîtriser les dépenses tout en gardant la valeur des biens et son caractère résidentiel, le bon entretien nous incombe dans le registre de la conservation du bâtiment.

Vous remarquerez aussi que la seule offre concurrente présentée annonce des honoraires bien supérieurs aux nôtres, à vous de faire votre choix pour les années futures.

Bulletins de vote .

Nous vous demandons de vérifier si vous avez bien reçu 2 bulletins de vote

- Le premier bulletin ne concerne qu'un seul point, à savoir l'approbation de la continuité de notre service durant notre mandat tel que voté en AG du ...
- Le deuxième bulletin est édité distinctement aux propriétaires des immeubles Héliport 2, Héliport 3 et garage.

Les bulletins de vote sont rédigés en français et en néerlandais.

10-11-85 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95



Nous demandons à un assesseur de vérifier le juste encodage des votes émis sur le premier bulletin de vote.

4. Rapport d'activité & évaluation des contrats

Assistance

- Gestion de la mise à jour des n° de téléphone pour la parlophonie et gestion des étiquettes à placer sur les boîtes aux lettres
 - Outre la gestion «parlophonie», je m'occupe aussi de tâches administratives dont, l'
 - Affichage ou la distribution des différents avis tels que: passage de la firme anti nuisibles,
 - Informations diverses concernant les encombrants, les interventions d'Ista, les primes énergie, l'utilisation du gaz ménager, ...
 - Remise d'un exemplaire du ROI aux nouveaux résidents, ainsi que les formulaires de déclaration de sinistre.
 - Traduction de certains documents
 - Aide est juste destinée aux personnes qui ont des difficultés de langue ou d'écriture et qui exposent leurs doléances avec courtoisie et respect.
 - Distribution des badges supplémentaires, avec accusé de réception que je transmets ensuite au syndic et à la comptabilité.
 - Surveillance des installations : luminaires, les interrupteurs, les blocs de secours, l'état des portes, etc...et signalement au syndic toutes anomalies ou défauts.
 - Un tableau des clés a été installé dans le local de permanence. J'ai identifié toutes les clés et établi une liste claire et précise répertoriant toutes ces clés, en collaboration avec le syndic.
 - Edition des listes des non-utilisateurs de gaz et des emménagements
- Madame insiste sur le bon entretien et ne veut que l'immeuble se dégrade.

Je tiens à préciser que c'est en âme et conscience que je réalise la mission qui m'a été confiée. J'agis dans l'intérêt de la copropriété et pour le bien-être de tous les résidents. Malheureusement, j'ai constaté que cela ne plaît pas à tout le monde mais je reste fidèle à moi-même et à mes convictions.

Il est bien évident que les autres membres du conseil apportent également leur concours au progrès de la copropriété.

Madame joue à plein son rôle de conseillère et veille au bon entretien du bâtiment Héliport 2

s'intéresse plus à l'aspect réglementation.

à profit sa grande expérience de gestion et sa qualification d'électricien pour la manutention des portes des garages et pour lever des pannes d'éclairage dans les garages.

Il incite également les usagers indisciplinés à garer leur voiture dans leur emplacement afin de ne pas encombrer les allées communes. Aux fins de dissuasion, le syndic a marqué son accord pour l'achat et le placement de poteaux pour empêcher les parkings sauvages et dégagement des issues de secours.

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95

Il se propose pour le prochain exercice de faire respecter la sécurité et le prescrit du permis d'environnement. A titre exemplatif, le déversage d'huiles de vidange dans les fosses des garages constitue une infraction et un coût important pour le traitement des hydrocarbures par une firme spécialisée.

Autres activités engagées.

Le curage des égouts et des chambres de visites aux abords de l'immeuble a été demandé et réalisé ainsi que le contrôle des extincteurs et dévidoirs.

Conformément à la décision votée lors de l'AG du 20/6/2024, les sas des couloirs devant les ascenseurs ont été repeints

Les blocs de secours répertoriés déficients ou en fin de vie ont été remplacés par des blocs à led plus performants et plus économiques. Cela a été réalisé par groupe d'étages pour éviter les multiples déplacements de l'électricien occasionnés si on intervenait au cas par cas.

Les concierges.

ne loge plus en la
conciergerie.

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.

Il est clair que la plupart des visiteurs, souvent sous influence, causent des troubles réels et inacceptables aux voisins. Des amendes seront administrées suivant les faits constatés par la police.

Avertissement - Déroulement de la séance/ suspension de 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.

L'assemblée a donné au syndic l'autorisation d'arrêter le cours de l'assemblée en cas de perturbation qui empêche la prise de décisions.

AG du ...

Evaluation des contrats.

Assurance : ALLIANZ – Courtier Meuwèse et Gulbis.

Ascenseurs : OTIS - Le nombre de pannes est trop élevé.

Fournisseur d'électricité et de gaz : TOTAL jusqu' au 31 /12/2025. Après un comparatif, l'offre de ; Engie s'est avéré plus économique que TOTAL et est engagée dès le 1 janvier 2026.

Curage des égouts :

HYDROJET pour les bâtiments Héliport II et III

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55

Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be

I.P.I.n°105260

VITES'KE pour les garages.

Collecte des déchets : BRUXELLES PROPRETE

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 et contrôle des accès aux entrées de l'immeuble : PIERRE CLABOTS.

Maintenance de la chaufferie : EQUANS

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 -SUD

Pour les garages : STATAMAT

Eclairage de secours et exutoires de fumées- BRU -ELEC

Interventions régulières sans contrat

Réparation des balcons et sterfput : Eros façade.

Dératisation : intervention ponctuelle des services de la ville.

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

Détection des sources des infiltrations : Firme thermo-ir

Réparation des Levée des fuites et des infiltrations : Elea-Group

Electricité: New-Elec

Bilan des travaux en toiture- demande de prime

Les copropriétaires réunis en assemblée générale confirment leur volonté de faire aboutir le dossier de demande de primes et attestent avoir connaissance des obligations qui en découlent telles que reprises au chapitre VI, Art. 17 & 21 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022 et les acceptent.

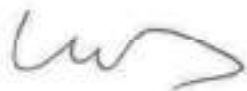
Les copropriétaires ont confirmé à l'unanimité le mandat au syndic la SRL "Bureau Immobilier Laurent Hoessen ,et à l'architecte pour effectuer toutes les démarches nécessaires pour l'obtention de toutes les primes auxquelles la copropriété a droit.

Les primes doivent être payées au fonds de réserve des bâtiments. Héliport II et Héliport III

Le juste dû des propriétaires des garages sera calculé et reversé au fonds de réserve de cette entité et ce au prorata de leur contribution dans le coût des travaux .

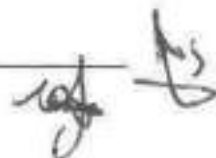
5. Rapport de la comptabilité énergétique des bâtiments Héliport 2 et 3.

Le dossier complet est à disposition sur le portail.



10-11-E 2293

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260



Comptabilité énergétique.

Monsieur Morel explique l'évolution des consommations et justifie ainsi les investissements consentis par la copropriété.

Résultats favorables acquis

Constats et améliorations à engager.

On constate une consommation minimum continue de +/- 100 000 kWh. Cette consommation est importante, elle est liée à la cogénération qui est maintenue toute l'année pour l'ECS.

Il serait intéressant de mettre en place un comptage différencié des consommations entre la cogénération et les chaudières et de mesurer aussi les besoins pour l'ECS.

Ceci permettrait notamment de vérifier si la consommation d'ECS est cohérente avec les besoins réels.

Cette consommation incompressible ($\approx 80-100$ MWh/mois), représente près de 40 % de la consommation annuelle. Sachant qu'une consommation ECS standard devrait plutôt être entre 15% et 20% de la consommation totale. Il y a sans doute des anomalies de consommations à investiguer.

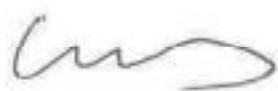
La consommation d'énergie reste élevée, autour de **135 à 144 kWh/m².an**, alors que l'objectif pour 2050 est de **100 kWh/m².an**.

Cela peut s'expliquer par :

- Le manque d'isolation des parois, qui cause des pertes de chaleur, le bâtiment étant antérieur à 1990.
- Des défauts de régulation du système de chauffage et/ ou une surconsommation de la cogénération
- Les habitudes des usagers (chauffage, éclairage, ventilation, ECS...).

2 Analyses consommation électrique facturée par votre fournisseur*

Année	Total Consos en KWH	Cout total (€)	Fluctuation des prix (%)
2022	84 000	34 499	
2023	77 299	25 848	-19%
2024	61 558	19 055	-7%



10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95



Certificat PEB.

Obligations PEB - Approbation de l'offre de la firme EASY RENO pour la certification des travaux d'isolation et des installations de chauffage suivant l'ordonnance du 4 juillet 2025.

Nous voulons valoriser les investissements qui ont été engagés pour disposer d'un bon score PEB qui a toute son importance quant à la valeur locative et valeur vénale des appartements.

Pour répondre aux nouvelles exigences, un certificat énergétique sera exigé pour chaque appartement à partir du 1 janvier 2026.

Avantages d'une certification groupée dès maintenant :

- Centralisation des documents (plans, factures, acte de base, ...) pour garantir un certificat PEB de qualité et obtenir le meilleur score possible (éviter les valeurs par défaut pénalisantes).
- Tarif optimisé grâce à la mutualisation des visites et de la collecte des pièces.

Bénéfices d'une certification PEB anticipée :

- Connaître le score énergétique de tous les appartements.
- Valoriser les travaux déjà réalisés (toiture, façade) via un certificat actualisé, alors que l'écart de valeur entre un bien avec un bon ou un mauvais PEB ne cesse d'augmenter.
- Anticiper la nouvelle réglementation qui entrera en vigueur dans 3 mois et s'assurer d'être en ordre dans les délais.
- Profiter d'un tarif négocié en 2025, avant la hausse prévue des demandes et des prix.

Le plus de certifier avec EasyReno, c'est un passeport bâtiment gratuit mis à disposition avec toute la documentation de l'immeuble (disponible pour la copropriété et le syndic)

Pour encourager les propriétaires qui disposent déjà d'un certificat PEB, voici quelques arguments simples :

- Si vous avez effectué des travaux récents, c'est l'occasion d'améliorer votre score PEB.
- ET un PEB actualisé valorise le bien et le rend plus attractif à la vente ou à la location.
- Le certificat est valable 10 ans : s'il arrive à expiration ou presque, c'est le bon moment pour le renouveler à tarif préférentiel, avant qu'une éventuelle évolution des réglementations ne le rende plus contraignant.

Pour rappel, si les 10 copropriétaires renouvellent leur certificat, le tarif est de 150 € TTC par unité.

La plaquette des tarifs se trouve à disposition sur le portail.

Nous disposons aussi d'un sommaire des installations à destination des certificateurs PEB.

Voir le score actuel



10-11-25 11:35

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M. 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

Nos tarifs pour les certificats PEB

ALIVO

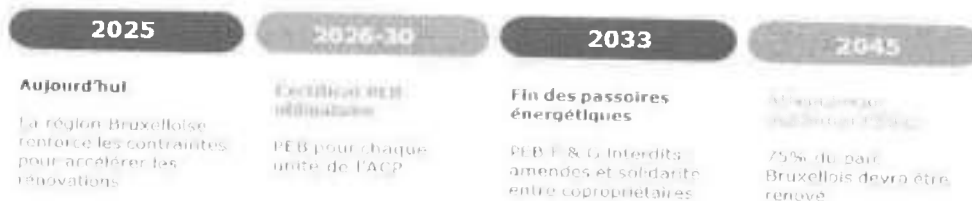
Tarifs	Nombres d'appartements
175 € TTC	1
150 € TTC	Si 5 ou plus
130 € TTC	Si 10 ou plus

Ces tarifs sont valables sous réserve que les appartements soient de type standard et d'une superficie inférieure à 200 m²

Rappel de la trajectoire de la stratégie de rénovation bruxelloise

Dans le cadre des objectifs européens de neutralité d'ici 2050, la région bruxelloise a décidé en mars 2024 que tous les bâtiments résidentiels devaient atteindre un PEB C+ pour 2050. Pour cette raison, la Région a dû définir une trajectoire claire pour accélérer la transformation des bâtiments.

A partir de 2026, il devient obligatoire d'avoir un certificat PEB pour toutes les unités résidentielles. Ce document officiel sera utilisé par la région pour contrôler si votre bien est conforme par rapport aux exigences de rénovation qui arrivent dès 2033



Pourquoi choisir EasyReno ?

Un seul interlocuteur pour votre rénovation

Chez EasyReno, nous vous accompagnons de bout en bout dans la rénovation énergétique de votre copropriété. Notre objectif est de rendre le processus simple et efficace, tout en respectant les enjeux écologiques et financiers.

Un suivi clair et centralisé

Avec EasyReno, vous avez un interlocuteur unique pour toute la rénovation, de l'audit initial à la certification PEB. Nous nous occupons de la coordination et du suivi pour que tout soit transparent et sans complication.

Un expert dédié : collecte des informations, calcul des performances et supervision complète du projet

Une documentation centralisée : gestion des rendez-vous, des rappels ainsi que des collectes des preuves acceptables

Des tarifs optimisés : notre approche centralisée permet de proposer des prestations de qualité à un coût juste.

Avec EasyReno, votre projet est suivi de manière structurée, simple et fiable, avec un accompagnement sur-mesure et des résultats concrets pour votre copropriété.

Et passer commande, veuillez nous contacter par mail à peb@easyreno.be en précisant l'adresse, le nom de la copropriété et le numéro du lot concerné

10-11-25 12:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 008 2261526-93

6. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2024 - décision

Causes du retard dans la publication des décomptes.

A la suite de la maladie et des nombreuses erreurs d'encodage de la comptable de madame Stéphanie, le comptable Monsieur Dessart attaché au bureau comptable ADK a pris le relai et a passé un temps considérable pour mettre les décomptes à jour. Nous remercions les propriétaires qui ont témoigné de la compréhension envers la maladie, évènement inéluctable dont nous ne sommes pas à la cause.

Le rapport relatif aux retards de paiement des charges édité par Me DELIENS se trouve à disposition en séance.

Ci- contre l'attestation du commissaire aux comptes.

*** ATTESTATION ***

**AUDIT DE LA COMPTABILITE DU 01 JANVIER 2024 AU 31 DECEMBRE 2024
DE LA COPROPRIETE « HELIPORT II & III - GARAGES »
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE PREVUE LE 10 NOVEMBRE 2025.**

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 2024 au 31 décembre 2024 dont le total du décompte des charges à répartir s'élève à 377.391,35€ pour l'Héliport II, à 380.142,09€ pour l'Héliport III et à 48.605,84€ 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 2023 et 2024.

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

Votre Syndic, Le Bureau Immobilier Laurent Hoessen, m'a fourni presque toutes les informations et les explications nécessaires pour l'exécution de ma mission.

Approbation des comptes : Attestation sans réserve

Nous émettons, toutefois, une attention particulière sur le fait qu'il y a une série de paiements, pour un total de 18.836,95€, qui n'ont pas pu être justifiés par des pièces probantes.

Une liste de ces paiements a été annexée à notre rapport.

Il conviendra de demander un duplicata des factures manquantes afin qu'elles puissent être comptabilisées correctement au cours de l'année 2025.

Fait à Bruxelles, le 07 novembre 2025.


Stéphane Miron
Expert comptable Certifié HAA
Auditeur externe

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95

L'assemblée

- approuve les comptes
- approuve les comptes sous réserve des observations suivantes :
- refuse d'approuver les comptes pour les motifs suivants :
- Reporte l'approbation des comptes à la prochaine assemblée

7. Décharge au commissaire aux Comptes, au Conseil de copropriété et au Syndic – décision.

Nous remercions les personnes qui se sont impliqués positivement dans la bonne gestion de la copropriété .

HELIPORT 2 et 3 – vitrification des sols. *installation*

8. Approbation du principe de la vitrification des sols des halls et des corridors du RDC – décision

9. Choix de l'offre - décision

- 9.1. Offre de la firme AZCLEAN pour un montant de 3.720.€ HTVA
9.2. Offre de la firme HLCLEAN pour un montant de 2.125 € HTVA

HELIPORT 2 -Entrées 10 et 16 – peinture des corridors -13 étages

10. Approbation du principe de la peinture des murs, plafonds et portes communes -face à vue- dans les corridors des bâtiments Heliport 2 – décision.

Cahier de charges

Portes : Ponçage de 246 face de porte face à vue

1 couche de primaire et 2 couches de finition Sigma Aqua Tigron Satin

Murs et plafond

Réparation des zones endommagées.

- Application **1 couche primaire + 2 couches de peinture lavable + Sigma Perfect Satin.**

Couloir du **rez-de-chaussée** vers les **garages** – 2 portes rouge à peindre

La peinture des sas devant les ascenseurs a été exécutée par AZCLEAN

L'état des lieux des corridors est franchement défraîchi et de piètre allure en regard des sas qui sont rénovés.

11. Choix de l'offre - décision

- | | | |
|-------|-------------------------------|------------------------------------|
| 11.1 | Offre de la firme AZ PAINTING | pour un montant de 42.720 € .HTVA |
| 11.2. | Offre de la firme KOLESNIK | pour un montant de 82 975,74 HTVA |
| 11.3. | Offre de la firme AZ CLEAN | pour un montant de 37.176,48 HTVA. |

- **Prochaines étapes** : Commander des analyses de risques formelles, préparer un rapport pédagogique pour les copropriétaires afin de justifier l'investissement, et lancer un appel d'offres.

Rapport intermédiaire – Remplacement des ascenseurs Héliport 2 et 3

1. Introduction

Le présent rapport constitue une **première approche d'analyse** concernant le remplacement complet des ascenseurs du **bâtiment Héliport 2**.

Les conclusions qui en ressortent peuvent être **extrapolées au bâtiment Héliport 3**, étant donné que les deux immeubles sont **sensiblement identiques** : même hauteur de course, même configuration de gaines et même nombre d'arrêts.

Les problématiques techniques observées sur Héliport 2 — treuils non conformes, mécanique d'origine dépassée, obsolescence des composants — sont également présentes sur Héliport 3.

Ce rapport a donc pour objectif de **présenter l'état actuel du travail d'analyse**, de **situer les ordres de grandeur budgétaires** et de permettre à la copropriété d'**envisager sereinement les investissements à venir**.

Les montants indiqués ci-dessous sont des **estimations à ±15 %**, à considérer comme **budgets indicatifs**, dans l'attente d'offres finales harmonisées et validées.

2. Résumé de l'analyse technique

Toutes les offres reçues concernent un **remplacement complet d'ascenseurs Gearless sans local machinerie (MRL)**, conformes aux normes **EN 81-20/50/70/21/28**, et prévoyant une réception par un organisme agréé (SECT).

Les analyses portent sur quatre fournisseurs :

- **BR Electrimex (Felesa)**
- **KONE Belgium**
- **Schindler Belgium**
- **City Elevator (Frédéric Baudewyn – matériel Raloe)**

3. Tableau comparatif des offres – estimation par bâtiment

Fournisseur	Modèle et caractéristiques principales	Travaux inclus	Garantie	Budget global HTVA (±15 %)	Appréciation générale
BR Electrimex / Felesa	Felesa miniGRL-P (Gearless MRL, CANopen) – 3 × 480 kg + 1 × 630 kg – 1,6 m/s	Offre forfaitaire complète incluant dépose, finitions et	5 ans (si contrat ≥ 5 ans)	≈ 505 000 €	Offre complète et équilibrée, clé sur porte , avec un excellent rapport entre prix, fiabilité et garantie.

HELIPORT 3 – peinture des corridors

12. Approbation du principe de la peinture des murs, plafonds et portes communes -face à vue- dans les corridors des bâtiments Héliport 3 – décision

Cahier de charges - 13 étages de couloirs – parties 22 et 28 :

Portes : Ponçage de 249 face de porte face à vue

1 couche de primaire et 2 couches de finition Sigma Aqua Tigran Satin

Murs et plafond

Réparation des zones endommagées.

- Application 1 couche primaire + 2 couches de peinture lavable « **Sigma Perfect Satin.**

Couloir du rez-de-chaussée vers les garages + couloir 01 vers les garages + 2 portes :

- Application d'une couche de primaire + 2 couches de peinture

Quatre portes au niveau -1 (sous-sol), côté intérieur et extérieur de l'ascenseur :

- Application d'une couche de primaire + deux couches de finition

13. Choix de l'offre - décision

- | | | |
|-------|---------------------------------|------------------------------------|
| 13.1. | Offre de la firme - AZ Painting | pour un montant de 44.030 HTVA |
| 13.2. | Offre de la firme KOLESNIK | pour un montant de 84.099,34 € TVA |
| 13.3. | Offre de la firme AZ CLEAN | pour un montant de 38.826,15 HTVA |

Energie Solaire -Installation gratuite. Héliport 2 & 3

14. Approbation de l'installation gratuite de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments Héliport 2 et Héliport 3 suivant l'offre en tiers investisseur de la firme WATT

Les 70 panneaux sont prévus pour être déposés sur les toitures des bâtiments Héliport 2 et 3

L'intervenant mentionne les avantages de la formule tiers investisseur sur celle de l'achat de panneaux. : Gestion de A à Z -certificats verts en question pour le futur – pas d'investissement de 'ACP

L'orateur est bien conscient de l'énergie électrique produite par la cogénération qui est en partie utilisée par les communs mais cette électricité à prix économique n'est pas accessible aux particuliers

★ Résumé de l'offre photovoltaïque :

☒ **0 € d'investissement pour l'ACP** : l'installation est entièrement financée via un tiers investissement

☒ **Panneaux solaires premium (Tier 1)**

☒ **Partage d'énergie** mis en place pour maximiser les bénéfices individuels

☒ **Économie estimée de 30 à 40 %** par rapport au tarif classique

☒ **Changement des compteurs Sibelga** pris en charge

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

- ☑ **Maintenance & monitoring** inclus
- ☑ **Durée du contrat** : 15 ans → L'installation devient propriété de l'ACP pour **1 €** à l'issue du contrat
- ☑ **Electricité pour les communs à 8 c€/kWh TVAC** (vs. ~35 c€/kWh aujourd'hui)
- ☑ **Certificats verts & injection électrique** au bénéfice de Watt Matters pendant la durée du contrat
- ☑ **Garanties** :
 - 25 ans sur les panneaux
 - 20 ans sur l'onduleur

🔍 **Concrètement :**

L'ACP ne débourse rien pour l'installation. L'électricité photovoltaïque consommée par les communs est facturée **8 c€/kWh TVAC** de manière fixe pendant 15 ans. Grâce au partage d'énergie, les habitants peuvent également bénéficier de cette électricité à un tarif préférentiel (environ **25 c€/kWh**) au lieu du tarif réseau actuel (~35 c€/kWh).

À la fin du contrat, l'installation revient à la copropriété pour **1 € symbolique**, avec 100 % des bénéfices à la clé.

Notons que l'achat se révèle être un lourd investissement et que les besoins en électricité par les appartements privatifs constituent une aubaine.

ASCENSEUR – Héliport 23G

15. Approbation de principe de la rénovation des ascenseurs suivant les rapports de l'organisme de contrôle et de l'expert - décision

- Exposé de Monsieur Dussart, expert
- Présentation des offres reçues.
- **Preliminaire de l'expert DUSSART**
- **Objectif** : Analyser l'état critique des ascenseurs des immeubles sis rue de l'Héliport 2 et 3 et définir une stratégie pour leur mise en conformité ou leur remplacement.
- **Constat principal** : Les ascenseurs souffrent de problèmes majeurs et cumulés : les moteurs sont non conformes à la législation depuis l'origine, et les armoires de commande ainsi que les portes sont vétustes, causant la majorité des pannes.
- **Options évaluées** : Une modernisation partielle a été rapidement écartée car elle serait coûteuse (environ 50 000 € par ascenseur) sans résoudre les problèmes de fond. Un remplacement complet est la seule voie viable et économiquement réaliste sur le long terme.
- **Décision clé** : L'orientation est fermement prise en faveur d'une solution de remplacement complet "open bus"

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

Fournisseur	Modèle et caractéristiques principales	Travaux inclus	Garantie	Budget global HTVA (±15 %)	Appréciation générale
		réception SECT			
KONE Belgium	MonoSpace 500 DX / 700 DX – 3 × 480 kg à 1,6 m/s + 1 × 800 kg à 1,0 m/s – moteur EcoDisc gearless	Offre partielle , à compléter (électricité et finitions non incluses)	5 ans (avec contrat KONE Care)	≈ 430 000 €	Technologie moderne et performante, mais verrouillée et à périmètre à clarifier . Solution orientée connectivité et efficacité énergétique.
Schindler Belgium	Schindler 3000 Plus – 4 × 630 kg – 1,6 m/s – câbles plats STM-PU (non CANopen)	Offre standard, certains postes à part	2 ans (extensible)	≈ 520 000 €	Solution milieu de gamme , non CANopen ; fiable et bien finie mais sans avantage technique particulier par rapport à la concurrence.
City Elevator / Raloe Genesis	Raloe Genesis (Gearless MRL, CANopen) – 3 × 600 kg + 1 × 900 kg – 1,0 m/s	Offre globale à confirmer , finition cabine standard, matériel robuste	2 ans + 6 ans avec contrat	≈ 348 000 €	Ascenseurs robustes , solides et bien conçus , certifiés CANopen, mais légèrement plus lents , ce qui explique en partie le prix plus accessible.

4. Observations générales

- Les bâtiments Héliport 2 et 3 sont **techniquement jumeaux** : les mêmes solutions sont donc applicables à chacun.
- Les écarts de prix s'expliquent par les différences de **vitesse, complexité technologique et périmètre des prestations** (finitions, raccordements, etc.).
- Tous les modèles respectent les normes de sécurité actuelles.
- Les durées de garantie varient de **2 à 5 ans**, certaines avec prolongation via contrat d'entretien.

5. Conclusion et réflexion à soumettre à la copropriété

Ce rapport constitue une **étape intermédiaire** du travail d'analyse.

Il vise avant tout à **informer la copropriété** sur les **ordres de grandeur budgétaires** nécessaires au remplacement des ascenseurs et à **préparer les décisions d'investissement**.

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95

Les estimations varient entre $\approx 350\,000\text{ €}$ et $520\,000\text{ €}$ HTVA par bâtiment.
Ces chiffres permettent d'envisager dès à présent la **planification budgétaire globale** et les **priorités à définir**.

Question de positionnement pour la copropriété

La copropriété doit désormais déterminer **le type d'approche** qu'elle souhaite privilégier :

Souhaite-t-on aller vers une solution simple, robuste et durable, peut-être un peu moins rapide mais plus économique, ou opter pour des appareils plus performants et connectés, mais aussi plus complexes et plus coûteux, dont la maintenance dépend davantage du constructeur ?

16. Suivant le rapport de l'organisme de contrôle ELECTROTEST, mandat à donner au Syndic pour gérer la mise en conformité des installations électriques – décision

Nous sommes dans l'attente de l'offre de la firme

17. Approbation du budget annuel ordinaire - décision

17.1.	Héliport II :	400.000 €
17.2.	Héliport III :	400.000 €
17.3.	Héliport Garages :	60.000 €

Mêmes budgets depuis....

18. Ratification des appels de fonds à raison de 1€/quotité/an pour l'exercice 2024 – décision

Dans l'ambiance survoltée de la dernière assemblée, les propriétaires ont voté notre proposition d'appeler de 1€/quotité/trimestre mais au vu de la levée de boucliers, le Syndic appelé 1€/quotité/an

19. Approbation des appels de fonds de 1€/quotité/an pour constituer le fonds de réserve de l'exercice 2025 - décision.

Le budget extraordinaire se définit par les montants votés en assemblée

Boni :

Primes à recevoir.

Correctif reçu de Partena.

Investissements.

Travaux de peinture des corridors

Travaux de vitrification des sols

Budget de réserve pour payer l'acompte de 20% des frais de rénovation es ascenseurs

Elections statutaires

20. Nomination des membres Conseil de Copropriété. Mandat annuel. Majorité absolue requise. Les demandes suivantes ont été reçues par écrit – décision

Candidatures tardives.

I ont déposés leur candidature après la diffusion de l'ordre du jour qui ne peut être changé. Eu égard à des personnes motivées, nous proposons de les inviter à titre de consultant.

L'assemblée doit se tenir en mars comme vous le dites et tout candidat motivé et prévoyant est bien informé que le mandat est annuel. Ainsi, nous avons enregistré des candidatures en mai et en juin 2025. Nous ne pouvons faire d'écarts pour votre protégé. Il en va de même pour un autre candidat expérimenté. Nous ne pouvons changer l'ordre du jour une fois publié, c'est la loi. Je proposerai une alternative en assemblée dans un esprit constructif.

Pour notre part, nous souhaitons un travail en équipe pour la promotion de l'immeuble et de la cohérence.

Nous demandons aux candidats de se présenter et d'indiquer les objectifs poursuivis ainsi que les services spécifiques proposés pour Héliport 2, Héliport 3 et Héliport garage

- 20.1.
- 20.2.
- 20.3.
- 20.4.
- 20.5.
- 20.6.

Monsieur

que

Monsieur Canpolat propose gratuitement d'être commissaire aux comptes.

Le Syndic refuse de présenter et faire des économies,

d'avance.

21. Nomination du commissaire aux comptes – décision

21.1. Fiduciaire MOREAU

Honoraires inchangés soit 5.800 €HTVA et 7.018 TVAC.

Travaux hors mission :125 €/H

21.1. Fiduciaire MOORE

22. Règlement d'ordre intérieur - décision

a. Mainlevée des transcriptions immobilières sans objet

Mandat à donner au syndic de donner mainlevée de toutes transcriptions immobilières (transcriptions de saisies ou de commandements préalables à saisies) requises par la copropriété mais qui seraient devenues sans objet.

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.L.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261325-95

Une autorisation générale est demandée, pour éviter que la copropriété ne soit bloquée par une de ses anciennes saisies (qui n'aurait pas abouti à une vente judiciaire suite à un règlement total de sa dette par un débiteur) alors qu'elle serait amenée à devoir saisir une nouvelle fois un même bien dans le cadre d'une nouvelle procédure. Une transcription a en effet une durée de validité de 3 ans.

b. Clause pénale et Intérêts de retard

Les sommes dues par le propriétaire défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard calculé au taux de 6% l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement et une pénalité forfaitaire de 7% du montant dû.

c. Approbation du mode de consultation des documents sur le portail.

Les documents permanents

- L'acte de base
- Le règlement d'ordre intérieur
- Le Contrat d'assurance
- Les procès-verbaux des AG.
- Le contrat de Syndic

Les offres afférentes à l'assemblée du 10 novembre.

- Le rapport de l'avocat Deliens relatif aux retards de paiement des
- Le rapport d'activité de Madame NOAME en FR/NL/Anglais
- Le rapport DUSSART
- L'offre de la firme SHINDLER
- L'offre relative au placement de panneaux photovoltaïques
- Le cahier de charges et les offres relatives aux travaux en toiture.
- Les certificats PEB
- Le rapport relatif à la comptabilité énergétique et le dossier pour le certificateur
- L'offre de la firme EASY RENO pour établir les certificats PEB
- Les décomptes
- Rapport du commissaire aux comptes

d. Détecteurs de fumées

Conformément à l'arrêté du 15 avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un **détecteur autonome de fumées** (de type optique – alimenté par une **batterie d'une durée de vie de dix ans** ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.

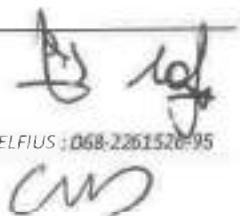
L'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 (qui entre en vigueur **le 1er janvier 2025** et abroge l'arrêté du 5/4/2004) **impose ces**

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261520-95



dispositions à tous les logements et pas seulement ceux mis en location, le Service d'Incendie recommande de suivre ces prescriptions dans tous les logements dès à présent.

23. Approbation de l'autorisation à donner pour la location d'une chambre de mon appartement Avenue de l'Héliport 22 bte 061 – via une plateforme de type Airbnb. L'usage principal du logement demeurant ma résidence personnelle. Location touristique – demande de Monsieur I

voir les PV précédents – interdictions.

24. Etat des procédures judiciaires en cours :

- 24.1. Dossier Esplanade (infiltrations dans les parkings et sous-sols) et obligations dans le chef de la Ville de Bruxelles
Décision - poursuite et confirmation du mandat confié au bureau Wery Legal - Me S. Lebeau pour :
- Engager et poursuivre toutes démarches utiles, y compris judiciaires, à l'encontre de la Ville de Bruxelles, en vue d'obtenir sa participation financière aux travaux de réfection de l'esplanade.
 - Procéder préalablement à des recherches dans les archives pour retrouver les plans annexés à la convention conclue en 1973.

Historique :

Les sous-sols et les parkings subissent d'importantes infiltrations provenant, selon l'architecte, de problème d'entretien et d'étanchéité de l'esplanade située au-dessus.

Il est ressorti, à la lecture de l'acte de base du 7 septembre 1973, qu'une convention avait été signée entre la Ville de Bruxelles et le promoteur le 30 août 1972. Cette convention prévoit notamment un article précisant que l'entretien du socle des blocs II et III et en général de l'esplanade gère à charge exclusive de la Ville de Bruxelles.

Dès lors que les problèmes d'infiltration résulteraient d'un manque d'entretien de la part de la Ville de Bruxelles, il a été décidé d'interpeller la ville à ce sujet avec un premier courrier du 24 mars 2022. D'autant plus qu'il est ressorti des archives, qu'un CRU (contrat de rénovation urbaine) prévoyait un budget destiné à la rénovation de la dalle et qu'en 2008, l'ancien échevin avait annoncé un montant similaire pour la dalle.

Les échanges se sont poursuivis, la Ville indiquant qu'elle ne serait chargée de cet entretien que si l'esplanade est aménagée (jeux,...) et devait avoir une destination publique (la ville a adressé un premier courrier le 19 mai 2022 auquel les conseils de l'ACP ont répondu en juillet 2022 avec un rappel en décembre 2022 et dans le courant de 2023 (6 juillet et 29 août) et en janvier 2024). Ces démarches se faisaient en parallèle du Plan d'aménagement directeur en cours de rédaction pour la zone et du permis d'urbanisme Max-Sur-Zenne, les trois dossiers étant relativement imbriqués.

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 058-2261528-95



Démarches :

Poursuite et confirmation du mandat confié au bureau Wery Legal - Me S. Lebeau pour :

- Engager et poursuivre toutes démarches utiles, y compris judiciaires, à l'encontre de la Ville de Bruxelles, en vue d'obtenir sa participation financière aux travaux de réfection de l'esplanade et contester sa position du caractère privé de la dalle et de son absence d'obligation dans son entretien.
- Procéder préalablement à des recherches dans les archives pour retrouver les plans annexés à la convention conclue en 1973 (il s'agit de plans en couleurs annexés à la convention entre la Ville et le promoteur et permettant de comprendre les différents lots et servitudes entre la Ville de Bruxelles et le promoteur).

Obstacles

Bien entendu, cette procédure n'est pas sans risque et les obstacles suivants sont à relevés :

- obtenir le plan en couleur qui devait être annexé à la convention conclue entre les entreprises Amelinckx et la Ville de Bruxelles, de comprendre l'ensemble des servitudes.
- il faudra convaincre le juge que même sans aménagement « public », l'obligation de la Ville de Bruxelles est bien valable et elle ne peut s'en dispenser sur base de ce simple motif. Que de plus, et même si la copropriété est chargée de l'étanchéité et des écoulements des eaux (qui forme une des causes des problèmes d'infiltrations), l'entretien de l'esplanade est également en lien direct avec les problèmes rencontrés en sous-sol.
- les actions personnelles se prescrivent par 10 ans (article 2262bis du Code civil) et il est possible que le magistrat réduise, sur cette base, l'étendue de l'obligation puisque lorsqu'il y a un dommage continu, il n'est possible que de réclamer la réparation des dommages les plus récents (soit non prescrits)

Observation.

Certaines **demandes** sont **rédigées** de telle façons qu'elles ne peuvent être votées mais **elles** seront **bien traitées** en séance.

24.2 Dossier Musak & consorts : information sur la procédure en cours

Action en justice formée par _____, et consorts contre l'ACP et le syndic qui porte sur plusieurs points :

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/770 65 30 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-96

Le Bâtonnier a confirmé (courrier du 26 mars 2025 et du 1^{er} avril 2025) que les questions qui sont soumises à Me Lebeau pour l'ACP sont totalement étrangères au litige formé par certains copropriétaires contre le syndic, de sorte qu'il n'y a pas de conflit d'intérêt.

Il souligne que le syndic et l'ACP ne formule pas de demandes l'un contre l'autre et qu'en outre le syndic gérant l'ACP, il est forcément informé de tout ce qui touche l'ACP de sorte qu'aucun problème de secret professionnel ne se pose.

Le représentant du Bâtonnier souligne qu'il est surpris que Me De Bock attende la veille d'une audience du mois de mars ou avril pour soulever une telle question alors qu'il en était déjà informé en novembre, soit 5 mois plus tôt.

Les copropriétaires demandeurs ont également déposés une plainte auprès de l'IPI

La demande de renseignement a été adressée à une ancienne adresse en août 2025 de sorte que le syndic n'a pas réagi assez rapidement et va se défendre des accusations formées contre lui par les parties et consorts.

Le tribunal a décidé de mettre les documents à disposition. Les autres demandes ont été reportées.

a décision quant aux autres demandes est postposée

Tous les documents ont été mis à disposition et deux séances de contrôle ont eu lieu par Maître DE Bock. Nous n'avons pas reçu de rapport à ce sujet.

Une procédure d'appel a été engagée et l'audience prévue le 18 novembre été reportée en décembre.

Il est temps de sortir du négativisme et des cancan par le matraquage WhatsApp et **des actions judiciaires** qui mangent notre temps, qui coûtent et qui créent un climat délétère en la copropriété.

Nous ne sommes pas parfaits mais nous tenons à ce que la copropriété soit bien tenue. Nous travaillons très sérieusement et nous avons apporté plus d'un millier de réponses aux propriétaires.

Avec la confiance des propriétaires, nous avons réussi des missions d'importance dont la rénovation de la chaufferie, des toitures et l'installation de la parlophonie et badges qui participent **à la valorisation des biens**.

Il est vrai que nous attendons les primes, les démarches accomplies sont bien valides et correctes.

Sous le couvert de suspicions, le but de la fronde annoncé est clair, Il s'agit, depuis deux ans, de placer un syndic de collusion, **sans mise en concurrence**, et qui pratique des honoraires plus coûteux et sans évaluation des ressources et réputation.

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0462.920.325

BELFIUS : 068-226152605



24.3. Demandes de Monsieur

du 16 avril 2025 et 29 septembre 2025

A. Contrat de Syndic/révocation du syndic / ROI

« Je souhaite que vous expliquiez avec preuves à l'appui (PV AG, convocations, contrats signés, etc.) comment vous arrivez au contrat actuel et que vous expliquiez qui a engagé l'ACP et de quel droit. Même chose pour le ROI. Pourquoi est-il si compliqué d'obtenir une copie de ces documents ? » (Demande du 16 avril 2025).

« Vous êtes jusqu'à preuve du contraire toujours sans contrat valide » (demande du 29 septembre 2025).

Re : Voir décision dans le premier bulletin de vote – Le contrat est déposé sur le portail.

Monsieur De Screvel demande une copie du contrat de Syndic.

Madame burga Luzmila atteste ne pas avoir reçu le bulletin de vote. Elle avait donné procuration car elle pensait ne pas être présent .

B. Bilan chaudière et explications sur la « nouvelle chaudière » Approbation comptabilité énergétique .Point 5.

« Merci de communiquer un tableau depuis la mise en service de la chaudière en indiquant le volume de gaz consommé par année et le nombre d'unités calorimètre correspondant pour Héliport 2 et 3 .

De même, les chiffres précis d'autoconsommation d'électricité produite par H2 et H3 et enfin la quantité d'électricité vendue au réseau par Noven. Une copie du contrat de maintenance de l'installation » (demande du 16 avril 2025).

« Il apparaît que la chaudière n'a pas été remplacée mais bien rénovée. Si tel est le cas, pourquoi fallait-il une AG extraordinaire pour la remplacer dans l'urgence? Pourquoi ajouter des unités de cogénération sans aucun ROI?

Pas de certificats verts, pas de trace d'autoconsommation et H3 non raccordé, Surconsommation de près de 20% alors que la tendance est partout à la diminution de la consommation de l'ordre de 20%? Les frais de maintenance de la chaudière restent toujours aussi élevés » (demande du 29 septembre 2025).

Re : Se référer au rapport relatif à la comptabilité énergétique.

C. Autorisation de la tenue de l'AG en ligne moyennant l'authentification forte des propriétaires (demande du 29 septembre 2025)

Re : Cette option n'a pas été retenue.

D. Etat des comptes, comptabilité et mise en ligne des informations sur la comptabilité

« Vous êtes de même priés de communiquer les comptes de H2 et H3 à tous les membres de l'ACP » (demande du 16 avril 2025).

« Il est de votre responsabilité de tenir une comptabilité correcte. Vous n'avez pas à vous retrancher derrière la défaillance d'un sous-traitant.

Mise en ligne des informations sur la comptabilité. Budgets précis, appels d'offres, offres, travaux votés par la copropriété » (demande du 29 septembre 2025).

Re : Les documents se trouvent sur le portail

E. Huissier -voir ...

« Si vous faites appel à un huissier, veuillez préciser sa mission et qui prend ses honoraires en charge. Qui a pris cette décision ? » (Demande du 16 avril 2025)

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 008.2261576.95

➤ **Demande d'annulation de certaines décisions adoptées en AG ordinaire en juin 2024 :**

Cette demande, contestée, n'a pas été tranchée à ce stade (demande formée par requête (au lieu d'une citation) et une deuxième procédure (citation tardive)).

➤ **Demande d'organisation d'une AGE :**

Courrier adressé en août 2024 par un nombre de copropriétaires ayant signé un document standard mais reprenant moins de 20 % des quotités (critère minimal légal).

Le syndic a répondu en précisant qu'en conséquence, il ne convoquait pas.

La liste produite dans le cadre de la procédure judiciaire est différente de celle annexée au courrier envoyé au syndic !

➤ **Demande d'accès aux documents de l'ACP (dont la comptabilité) :**

Certains copropriétaires avaient RV aux bureaux du syndic, mais ont décommandés pour des raisons d'indisponibilités personnelles.

Ensuite, il a été proposé à l'avocat des demandeurs de venir seul consulter sur place, mais il a refusé ou n'a pas répondu aux propositions. Un courrier a notamment été adressé le 31 janvier 2025 en proposant plusieurs dates, Me De Bock se limitant à réclamer – un mois plus tard - la communication par wetransfer de l'ensemble des documents scannés. Il déclare, lors de l'audience, qu'il ne viendra pas dans les bureaux du syndic.

Le juge de paix a ordonné que le syndic donne accès aux documents sans néanmoins formuler suffisamment précisément les documents visés ; le syndic a permis aux demandeurs d'accéder. Il n'a donc pas fait droit à la demande d'envoi par voie électronique exigée par les demandeurs.

Leur avocat (Me De Bock) est venu plusieurs fois consulter les documents transmis dans les bureaux du syndic, en respectant la réglementation du RGPD et selon les conditions prévues par la loi en matière de copropriété.

Le syndic a formé appel contre le jugement rendu par le juge de paix car le jugement est imprécis et que cela va poser des problèmes quant à son application, outre que monsieur Canpolat n'est pas copropriétaire et ne peut agir en justice comme il le fait.

Le dossier sera plaidé le 22 décembre 2025 devant le tribunal de première instance.

Une autre question importante a été traitée par le Bâtonnier.

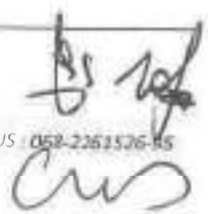
Me De Bock invoquait **le conflit d'intérêt** dans l'intervention de Me Lebeau comme conseil du syndic et comme conseil de l'ACP pour la question de l'Esplanade.

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS 052 2261536-85



Re : C'est le Syndic qui prend la décision afin que chacun soit responsable de sa parole.
Les frais d'huissier seront mis à charge de la copropriété.

F. Respect du RGPD.

« Comment est-il possible que les données personnelles des propriétaires se trouvent en ligne ? » (demande du 16 avril 2025)

Re : Les seules restrictions concernent la divulgation des adresses électroniques et les numéros de téléphone.
Ce n'est pas le Syndic, bien informé, qui divulgue les données privées.

G. Résultats des votes et respect de la loi sur la gestion des copropriétés.

« Afin d'éviter tout soupçon de fraude lors du vote, nous vous prions de respecter la loi qui prévoit que les résultats des votes doivent comporter les noms des personnes ayant voté pour et contre chaque point et le nombre de quotités. Voir avec Nicolas » (demande du 16 avril 2025).

« Nombre maximum de procurations par votant, Rapport de vote mentionnant le nom du votant ou du mandant, les quotités et vote pour/contre/abstention » (demande du 29 septembre 2025).

Re : Il appartient aux scrutateurs de veiller à éviter les fraudes.

H. Absence de réponse aux nombreuses questions sans doute embarrassantes.

« Il est totalement inacceptable de ne jamais avoir de réponse aux questions impliquant votre mauvaise gestion. Vous invoquez la surcharge de travail. Ceci fait partie de votre travail et vous êtes tenu de vous organiser pour répondre à vos engagements. D'autre part, j'ai été saisi de constater la rapidité de vos interventions pour harceler des propriétaires qui vous remettent en question alors même que les sujets ne vous concernaient pas » (demande du 29 septembre 2025).

Re : La question n'est pas précise . Nous avons envoyé plus de 1.000 mails durant l'exercice.

I. Date de l'assemblée.

« Veuillez respecter les dates prévues par l'acte de base et le ROI pour l'organisation de l'AG. Quelle date ? »
(Demande du 16 avril 2025)

Re : A l'impossible, personne n'est tenu et nous ne sommes pas à la cause de la maladie de Madame Stephanie.
Nous nous engageons à organiser la prochaine assemblée générale en mai 2025 tel que défini par les statuts.

J. Travaux de toiture et prime Renolution :

« Je souhaite que le cahier de charges et les offres soient enfin rendus publics.

Il en va de même pour la correspondance concernant la demande de prime. La prime est-elle perçue ? A t-elle été demandée dans les délais ? » (demande du 16 avril 2025).

Re : Voir titre : »Bilan des travaux en toiture- demande de prime «.

Le cahier de charges et les offres sont disponibles sur le portail.

K. Dossier expropriation parc Maximilien.

« Vous vous étiez engagés en AG à transmettre copie des échanges avec la commune et le bureau Wéry. Ce dossier est-il abandonné ? Je souhaite une copie de tout échange avec le bureau Wery » (demande du 16 avril 2025).

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS 068-2261526-95

Re : Voir résolution 24.1.

- L. Proposition de création d'un groupe de contrôle des comptes et factures pour les 5 dernières années ou audit indépendant de l'activité et des pièces justificatives.

Re : Il n'y a pas lieu de créer une structure additionnelle qui pourrait entrer en conflit avec les structures officielles.

- M. Sélection d'un avocat indépendant du syndic pour représenter l'ACP (demande du 16 avril 2025) et changement d'avocat pour l'ACP (demande du 29 septembre 2025).
« Nous proposons Me Debock comme nouveau conseil pour remplacer Me Deliens dont nous avons des doutes de conflit d'intérêt » (demande du 29 septembre 2025).

Je vous demanderais cependant de maintenir la demande de remplacer Me Deliens et le bureau pour lequel elle travaille par un avocat à désigner par la copropriété et non par votre seule volonté. Mail M De Schrevel du 23/10/2025.

- Le syndic prend bonne note de votre souhait de renoncer à la nomination de Maître DE BOCK en qualité de conseil de l'association des copropriétaires. Toutefois, l'ordre du jour de l'assemblée ne peut plus être modifié, la loi l'interdisant.
- * Dès lors, puisque vous êtes à l'origine de ce point,
- il vous appartient Monsieur DE SCREVEL d'indiquer en assemblée que vous renoncez à cette proposition, ce qui sera acté au procès-verbal.

Re : Je vous demanderais aussi de retirer la demande de nomination de Me Debock en tant qu'avocat de la copropriété dans la mesure où celui-ci ne souhaite pas exercer cette charge. Mail M De Schrevel du 23/10/2025.

L'avocat de la partie adverse met cause l'intégrité de maître Deliens mais que ses honoraires ne sont pas élevés.

- N. Mandat à donner à Me Debock pour poursuivre le syndic en justice afin de mettre un terme aux agissements du syndic et obtenir éventuelle réparation suite à l'examen des pièces (demande du 29 septembre 2025).

Re : Quels agissements ? Quelles pièces litigieuses ?

- O. Conflit d'intérêt avec réviseur et mandat à donner à un bureau de réviseurs à définir par les propriétaires et non par le syndic, afin de vérifier la légalité des documents, contrats, offres, factures.

« Comment expliquez-vous que le commissaire aux comptes de l'ACP soit aussi le fiduciaire de votre société ? » (Demande du 29 septembre 2025).

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.L.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0462.920.325

BELFIUS 068 2261536-95

Re : nous proposons deux bureaux comptables et l'assemblée a le choix.

24.4. Demandes identiques des copropriétaires

du 13 août

2025

P. Ratification de la procédure judiciaire Héliport contre HOËSEN Immobilier ~~de~~ inscrite au rôle par le juge de paix, et décision formelle de poursuivre l'affaire devant la juridiction civile.

Re : L'assemblée peut se prononcer pour cette action mais elle doit être consciente qu'elle doit avoir matière à incriminer. Des faits/fautes/malversations doivent être prouvées et démontrées.

Q. Poursuite de l'ensemble **des autres dossiers déjà** inscrits au rôle par le juge de paix, avec confirmation explicite que les procédures ~~seront maintenues~~ et continuées au civil.

Re : A l'assemblée à se prononcer et à engager les frais subséquents

R. Révocation de l'avocate actuelle de la copropriété pour motif de manque de transparence et d'insuffisance d'information à l'égard des copropriétaires.

Re : Le dossier annuel est disponible sur le portail.

S. Nomination de Maître Emmanuelle DEBOCK en qualité de nouveau conseil juridique de la copropriété.

Re : L'avocat DEBOCK ne peut être à la fois l'avocat de la copropriété et être à la fois le conseiller de la partie adverse qui conteste la légitimité de l'assemblée générale.

Maître DEBOCK a bien déclaré qu'il ne souhaitait pas se présenter comme candidat à cette fonction.

T. Révocation du syndic sans indemnité ~~actuelle~~ suite à une mauvaise gestion, manque de transparence et non-respect de ses obligations contractuelles et légales telles que prévues par la loi sur la copropriété.

Re : Il appartient aux plaignants de prouver les éventuelles fautes de gestion.

Nomination du nouveau syndic — Présentation des offres de syndic et choix du montant pour les interventions sans mise en concurrence.

Re : Il est étonnant que la fronde menée par Monsieur Canpolat recommande une seule offre et non plusieurs avec une analyse comparative de plusieurs offres

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/770.65.90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261520-95

La diffusion de la seule offre n'est pas acceptable lors de la présente assemblée alors que le Syndic est en fonction.

L'offre a été reçu le 05 novembre , celle-ci ne nous n'a pas été présentée par les demandeurs en temps utiles(soit avant le 10 octobre), ni même de présentation d'autres confrères .

Cette présentation aurait dû être envoyée avec les convocations et un comparatif d'offres. En conséquence , la présence du Syndic est inutile à cette assemblée.

Cette offre sera peut-être présentée lors d'une prochaine AG extraordinaire si évidemment notre révocation est actée.

25.. Divers et Communications des ayant droits.

Nous n'avons reçu aucune demande des ayant droits.

Appartement Q09- suroccupation.

Nous recevons des plaintes des habitants quant au non-respect des normes d'occupation et non application du règlement de copropriété par les occupants de l'appartement Q9.

Le propriétaire, au fait de la situation, nous a confirmé avoir donné le renon au bail pour libérer les lieux en février 2026. L'assemblée corrobore cette décision et demande son application effective.

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

Conformément à la législation en vigueur (art. 3.87 du Code civil), tous les documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour sont disponibles sur le portail et remis à la demande expresse et écrite du propriétaire.

Dans l'attente du plaisir de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, Cher copropriétaire, l'expression de notre considération très distinguée.

Pour affichage aux ayants droit.

En annexe : Un mandat.



Laurent HOESSE

Votre Syndic

Nederlandstalige versie gestuurd naar Nederlandstalige eigenaars.

Cheikh Sofian
[Signature]

*met des réserves car le recensement de séance n'a pas
repris certaines demandes qui ont été demandé
par certains copropriétaires → voir pv huissier de justice*

[Signature]

10-11-25 22:55

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 10-11-25 22:55
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068.2261525-35

*Sous réserve de réception
le pv huissier justice et réception*

*Écrits document
de l'AG + bulletin + procu
2025*