



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 21 NOVEMBRE 2011**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « LES ORCHIDEES » se tient à la Fabrique d'Eglise, salle « Breughel », rue de Genève 470b à 1030 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 24'

Art. 577 - 6 § 10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C. civ. Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété 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.

**1. Formalités statutaires**

1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.

1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 71/107 et ils détiennent 6.759 voix sur 10 000.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de l'assemblée : Monsieur Jean André

Secrétaire de séance : Monsieur Evrard Patrick

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

**2. Approbation des comptes**

2. La comptabilité a été transmise à chaque trimestre à la commissaire aux comptes à savoir (factures, extraits bancaires)

- Période : du 01/07/2010 au 30/06/2011

Mme PIETERS fait rapport

• ONT REPONDU	« Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »
	OUI : 6.759 quotités
	NON : 0 quotité
	ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale : approuve les comptes à l'unanimité des voix.

2.1 Dossiers Avocat : VERHOEVEN : un expert judiciaire a été désigné par Mme La Juge de Paix  
BEYLEMANS : jugement prononcé par Mme La Juge de Paix

**3. Décharge du syndic**

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co - Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU : OUI : 6.759 quotités

NON : 0 quotité  
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Le syndic est réélu à l'unanimité des voix.

### 3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

Le syndic fait lecture de l'article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010

§ 1er. L'assemblée générale décide: 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : Mme Paesmans, Vander Sande, Pieters, Monsieur André, Guilmot, Delaide

Commissaire aux comptes : Mme Pieters

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

### 4. Budget 2012

BUDGET ANNUEL 2012		
1	CONCIERGE	37.000,00
2	ASSURANCES	16.000,00
3	GERANCE	15.000,00
4	CHAUFFAGE	100.000,00
5	ASCENSEUR A/B	5.000,00
6	ASCENSEUR C/D	5.000,00
7	ASCENSEUR E/F	5.000,00
8	ASCENSEUR G/H/J	5.000,00
9	TRAVAUX	25.000,00
10	ENTRETIEN JARDINS	9.000,00
11	FONDS RESERVE ASCENSEURS	16.000,00
12	FONDS RESERVE	62.000,00
		300.000,00

A la question « Etes-vous pour l'approbation du budget 2012 d'un montant de 300.000 euros ? »  
ONT REPONDU OUI 6.759 QUOTITES SOIT L'UNANIMITE DES VOIX

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

Dès lors, le budget 2012 est approuvé.

Les provisions mensuelles et par quotité s'élèvent à € 2,50 ; ces provisions doivent être versées sur le compte de la résidence « A.C.P. Les Orchidées » FORTIS, numéro suivant : 210 0441259 58 pour le 15 du mois au plus tard -

### 5. Vidéosurveillance

Monsieur Guilmot présente le projet Budget à prévoir +/- 4.000 Eur

Après un échange de vue, à la question « Etes-vous pour l'installation d'un système de vidéosurveillance »

- ONT REPONDU : OUI : 4.051 quotités soit 59,93 %  
NON : 2.208 quotités soit 32,67%  
ABSTENTION : 500 quotités soit 7,40%

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : Appt 9A - B11C-A2A-A1B-B2D-B3D-C1E-C3E-C6E-CRE-C4F-A1A-D3H-D9H-A11A-A7A-C3F-D7H-D6H-D9J-C11F-C7F-C6F-C5F-B6D-A4A-D2G-D4J-D11J-GAR 15

Attendu qu'il faut 75% pour l'approbation de ce point (art 577-7 du code civil loi du 02 juin 2010), l'assemblée décide de ne pas approuver ce point

#### 6. Mise en conformité ascenseurs

Le syndic a reçu trois offres de prix. Les membres du conseil de copropriété et le syndic ont rencontré un ingénieur de la société « KONE »

Suite à cette visite, un nouveau devis a été envoyé par la société KONE ce jour, dont le prix est nettement plus élevé que le montant initial

Dès lors sur base de cet élément, l'assemblée ne peut se prononcer

#### 7. Remplacement des descentes des eaux pluviales

Le syndic a reçu deux offres de prix.

La colonne au niveau 64 F sera remplacée : cette décision est approuvée à l'unanimité des voix  
Avec possibilité en fonction du cas de prévoir le remplacement des autres

#### 8. Fenêtres des parties communes : peinture ou remplacement

Trois offres de prix ont été envoyées

Après un échange de vue, à la question :

« Etes-vous pour le remplacement des châssis des parties communes ? »

- ONT REPONDU : OUI : 6.759 quotités  
NON : 0 quotité  
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

A la majorité requise soit 100 %, l'assemblée approuve les travaux dont elle mandate le conseil de copropriété pour le choix définitif du devis Montant maximum du budget 15.500 Eur Montant financé par le fonds de réserve

#### 9. Travaux urgents:

- a) Mur en schiste niveau 60: budget +/- 4.00 Eur - Mur fond des garages
- b) Trav indispensables: bordure le long des trottoirs + lignes parking
- c) Terminer travaux conciergerie: carrelage cuisine - mandat au conseil de copropriété

#### 10. Arriérés sur charges: procédure

Rappel de la provision mensuelle, En novembre 2009 les clauses pénales ont été votées-Celles-ci seront appliquées par trimestre

#### 11. Décompte ISTA avec envoi du décompte du troisième trimestre

Attendu que la société « ISTA » est fermée tout le mois de juillet et en vue d'assurer une régularité dans l'établissement des décomptes trimestriels, l'assemblée décide à l'unanimité des voix, que le décompte relatif au chauffage sera envoyé avec le décompte trimestriel relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre

12. Fermeture chauffage 15/05 au 30/09

Après un échange de vue, à la question :

« Etes-vous pour la fermeture du chauffage à partir du 1<sup>er</sup> juin jusqu'au 30 septembre - Période modulable en fonction des conditions climatiques ?

- ONT REPONDU : OUI : 6561 quotités  
NON : 198 quotités  
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : Carmans Appt A2B et Lambotte appt B3D

A la majorité requise soit 97,07 %, l'assemblée approuve cette proposition

13. Gaine technique: aération interdiction de connecter des appareils électroménagers

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de connecter un sèche linge sur la gaine technique d'aération

14. Peinture porte des garages

Une liste sera établie par les membres du conseil de copropriété Couleur Blanc : RAL 001 pour la fin mai 2012 au plus tard, les portes devront être peintes

15. Respect des parties communes

Rappel les parties communes ne peuvent servir d'entrepôt

16. Réparation porte -1 numéro 62 Ascenseur

A solutionner

17. Proposition de l'organisation annuelle de la fête des voisins

Suggestion de créer un comité

18. Création d'un fonds pour économie d'énergie

Propositions pour la prochaine assemblée Personne à contacter Monsieur Biltiau numéro 62

19. Installation extracteurs de cheminée des salles de bains

Offre de prix à demander ou étude à effectuer

20. Installation paillasons dans les couloirs menant des caves aux sorties de la cour des garages

Cette proposition est abandonnée

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 22 h.25'

M. ANDRE  
Président de séance

P. EVRARD  
Syndic & Secrétaire

M. Demaret-Bory

Henry-Flagothier par procuration

Ant