

Jendm 62 Dernier PN d'AG.

Association des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars
Résid. « LES ORCHIDEES »
Avenue des Jardins 60/66 Bloemtuinenlaan
Bruxelles 1030 Brussel

BCE N° 0850 111 166

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 26 NOVEMBRE 2015**

Resid. " LES ORCHIDEES"
M. &/ou Mme GIGOUNON DOURTE
Avenue des Jardins 62 /2
1030 BRUXELLES

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.25'

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 77/106 et ils détiennent 7.264 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président de l'assemblée : M. Jean ANDRE

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Scrutateurs : Mme HEUNINCK, M. DELAIDE

Tous sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes période du 01/07/2014 – 30/06/2015

2. La comptabilité a été transmise à chaque trimestre au commissaire aux comptes à savoir (factures, extraits bancaires) - M. GUILMOT fait rapport (Ledit rapport était annexé avec l'ordre du jour)

A la question « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.264 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 : rappel un expert judiciaire M Lannoy a été nommé par le Juge de Paix. Malgré plusieurs rappels de Maître Tordoir avocat de la copropriété par courriel, dans ce dossier en date du 08/10/2015, 27/05/2015, 07/05/2015, 18 février 2015, dont je cite cfr mes emails qui sont restés sans suite. Aucune réaction de l'expert judiciaire.

Attendu que l'expert judiciaire ne réserve aucune suite, A l'unanimité des voix l'assemblée décide d'introduire une demande auprès du service médiation en vue de bloquer la situation

WILLAME (Défunt) : Appt Ex- Willame Dossier géré par un administrateur désigné par le tribunal en lien avec le dossier de "DELEPEERE-VAN NIEUWNHOVE" (acquéreurs) - problème entre la date de la passation de l'acte authentique et celle de prise de possession des lieux pour l'acquéreur.
Solde sur chg Appt Ex-Willame suivant date passation acte authentique : 2.052,02 Eur.

PILIPILLI : dossier sera transféré chez l'avocat attendu que les recommandés envoyés à l'adresse mentionnée reviennent pour adresse erronée Adresse suivant coordonnées précisées dans l'acte authentique d'achat

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 : | 7.171 | quotités |
| NON : | 93 | quotité |
| ABSTENTION : | | quotité |

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

Le syndic est réélu à la majorité des voix.

Les copropriétaires présents ou représentés sont 78/106 et ils détiennent 7.368 voix sur 10 000

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

§ 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 :

Respect de la Loi du 02 juin 2010 Art 577/8-1

Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

MME PAESMANS, Mme PIETERS, Mme ANTHEUNIS, Mme HEUNINCK, MM. ANDRE (Président), RENARD

Commissaire aux comptes : M GUILMOT et Mme AMOUCHE

4. Compte rendu de l'année écoulée

- Installation des nouvelles chaudières effectuée (passage mazout vers gaz)
Des finitions doivent être réalisées, portes coupe-feu à installer
- Art et Voltige : joints façade latérale 60 + petits travaux toiture joints fissures
- Petits travaux cour des garages
- Nouvelle descente DEP côté 66 façade latérale
- Etanchéité bacs de plantes r-d-c côté 66
- Fuite décharges cuisine côté 64

5. Travaux à planifier

- Toiture de l'immeuble à prévoir dans +/- 3 ans

6. Budget

Renégocier le contrat du jardinier

BUDGET ANNUEL

2016

1	CONCIERGE	€ 39.000,00
2	JARDIN	€ 10.000,00
3	SYNDIC	€ 17.000,00
4	ASSURANCE	€ 22.000,00
5	TRAVAUX	€ 15.000,00
6	DIVERS -PETITS TRAVAUX	€ 10.000,00
7	CHAUFFAGE	€ 65.000,00
8	ASCENSEUR A/B	€ 3.500,00
9	ASCENSEUR C/D	€ 3.500,00
10	ASCENSEUR E/F	€ 3.500,00
11	ASCENSEUR G/H/J	€ 3.500,00
12	FONDS RESERVE	€ 40.000,00 sous-total par quot 1,93 €
13	FONDS TOITURE	€ 66.000,00 Par quot 0,55 Eur
TOTAL - TOTAAL		€ 298.000,00

A la question « Etes-vous pour l'approbation du budget 2016 ? »

- ONT REPONDU OUI: 7.368 quotités
- NON: 0 quotité
- ABSTENTION: 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve le budget 2016 à l'unanimité des voix soit 100%.
Dès lors, le budget 2016 est approuvé.

Les provisions mensuelles et par quotité s'élèvent à € 2,48 ; ces provisions doivent être versées sur le compte de la résidence « A.C.P. Les Orchidées » FORTIS, numéro suivant : BE95 2100 4412 5958 pour le 15 du mois au plus tard –

7. Frais de gestion garages ou parking séparés : frais privatifs ou communs

Pas d'honoraires supplémentaires

8. Traduction PV AG ou autres documents

cfr article Art. 577-11/2 C. Loi du 02 juin 2010

9. Suite travaux DEP, demande remplacement carrelage terrasse (Carrelage = Elément privatif)

Appt 66 - Lapéral.

Suite aux travaux effectués par la société Ainaut, au niveau du Sterfput, des carrelages ont été cassés

Le syndic demandera offre de prix auprès de fournisseurs, Monsieur Lapéral doit demander trois offres de prix.

Sur base de l'ensemble des devis, il lui sera octroyé le montant du devis le moins élevé.

Monsieur Lapéral doit passer commande en son nom auprès du fournisseur de son choix attendu que le carrelage est un élément privatif

Cette décision est approuvée à l'unanimité des voix soit 100%

10. Statut adaptation de l'acte de base mise en conformité suivant Loi de juin 2010 & Moniteur Belge 22/08/2013

Le syndic a reçu de Maître Doffagne l'acte de base mis en conformité ce vendredi 20 novembre dont une version électronique est disponible sur le site internet ainsi que l'acte de base original Rubrique Acte de base.

11. Plaquette ascenseur : défense d'utiliser l'ascenseur pour déménager ou emménager sinon amende

12. Demande placement camera sur le toit pour filmer évolution chantier à Evere

Le syndic porte à la connaissance des participants le courriel reçu en date du 19 août 2015 de la société MATEXI

A la question « Etes-vous pour le placement de cette caméra demandée par un entrepreneur Matexi ayant des travaux pour un immeuble le long du Boulevard ? »

- ONT REPONDU : OUI : 2.535 quotités
- NON : 4.767 quotités
- ABSTENTION : 66 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre D4H; A1A; A3A; A4A; A6A; A7A; A8A; A9A; A10A; A11A;
ARA; A1B; A2B; A3B; A5B; A6B; A7B; A8B; A9B; A10B; B1C; B5C; B9C; B10C; B2L;
C3E; C4E; C5E; C6E; C7E; C8E; C9E; C10E; CRE;

A la majorité des voix, l'assemblée n'approuve pas l'installation de la caméra fixe sur le toit.

Point demandé par Mme GOURDIN Problème de l'assurance franchise pour l'assemblée suivante

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.40'

P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance

M. ANDRE
Président de séance