

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
Mardi 5 novembre 2013

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORCHIDEES  
Avenue Frans Courtens, 135 à 1030 Bruxelles

L'an deux mil treize, le cinq novembre, se sont réunis les copropriétaires de l'immeuble ORCHIDEES sis avenue Frans Courtens, 135 à 1030 Schaerbeek, à l'établissement 'Le Bateau Doré', avenue Milcamps 162 à 1030 Bruxelles. La séance est ouverte à 18h00'.

1. **Contrôle des présences, ouverture de l'assemblée par le syndic :**  
**Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.**

**Convocation.**

Cette assemblée a été convoquée le 17 octobre 2013.

**Liste des présences.**

La liste des présences a été signée par les propriétaires et mandataires.

La convocation, la liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées dans le registre des assemblées générales.

**Vérification des procurations et quotités votives.**

L'assemblée est constituée de 8 propriétaires présents ou représentés sur 9 qui constituent ensemble 881/1.000 des quotités votives, lors de l'ouverture de l'assemblée générale. Aucun membre de l'assemblée ne dispose de plus de trois procurations et de plus de la moitié des quotités votives; le double quorum requis par la nouvelle législation sur les copropriétés est donc atteint.

Dans ces conditions, l'assemblée statue valablement et peut délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

**ORDRE DU JOUR**

2. **Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale**

Monsieur DEBACKER est appelé aux fonctions de Président de l'assemblée générale.  
Le syndic, Madame ADAM, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.

3. **Comptes**

**Approbation des comptes de l'exercice 2012/2013 clôturé au 30 septembre 2013**

Monsieur VERCKERCKE signale aux copropriétaires qu'il a procédé à la vérification des comptes à titre indicatif et qu'il n'a rien de particulière à signaler.

La copropriété est toujours redevable des trois derniers mois d'honoraires de 7 Syndic mais il est précisé qu'il a effectué un double versement à ORION et dont le remboursement n'a toujours pas été effectué à ce jour.

L'assemblée générale n'ayant aucune remarque à formuler sur les comptes, ceux-ci arrêtés au 30 septembre 2013, sont approuvés à l'unanimité des présents et représentés.

**Approbation du bilan au 30 septembre 2013**

Le bilan est approuvé tel que présenté.

**Réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

Le syndic rappelle la nécessité d'avoir un fonds de roulement important pour récupération d'arriérés de charges en cas de vente d'un appartement d'un copropriétaire débiteur. Il est décidé à l'unanimité des présents et représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement.

4. **Décharge**

**au syndic pour l'exercice écoulé**

L'assemblée générale donne *quitus* au syndic actuel pour son activité au cours de l'exercice écoulé mais ne l'accorde pas au syndic précédent 7Syndic.

## 5. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant.

## 6. Travaux à réaliser

### ***Mise en conformité de l'ascenseur pour le 31 décembre 2016.***

Dans l'urgence, le syndic a fait procéder à la souscription d'un contrat obligatoire auprès d'un organisme Sect CIB et à l'analyse de risque de l'ascenseur, afin de pouvoir assurer la mise en conformité de celui-ci.

Le syndic a dès lors pris l'initiative d'inviter Monsieur DUSSART, conseiller technique afin d'exposer aux copropriétaires les travaux à entreprendre.

Mr DUSSART de Technic-Consult se présente et signale qu'il a 15 ans d'expérience dans le domaine des ascenseurs et offre ses conseils techniques sur les travaux indispensables à effectuer pour la mise en conformité, le contrôle de ceux-ci, la réception des travaux et les factures à payer après travaux.

Il signale d'ores et déjà que l'ascenseur présente des dysfonctionnements principaux au niveau des freins entraînant l'imprécision des étages et des chocs lors de l'arrêt de la cabine, du tableau de commande à remplacer, d'une mécanique lourde nécessitant plus de câbles, d'un parachute inexistant, du remplacement de la poulie, d'un manque de tôle chasse-pieds et d'un manque de sécurité de l'installation pour les ascensoristes et les utilisateurs.

Ceci dit, l'installation est saine et robuste et ne nécessite pas un remplacement global de l'ascenseur.

Il estime que la mise en conformité complète de l'ascenseur serait de l'ordre de 16.000,00 € et si remplacement du treuil un supplément de l'ordre de 9.000,00 €, soit un total de l'ordre de 25.000,00 € h tva 6 % et ce en fonction du choix de l'ascensoriste. Le délai des travaux de mise en conformité est de l'ordre de 3 à 4 semaines.

Le coût de Technic-Consult pour ses prestations est de :

1) étude de marché comprenant l'établissement du cahier des charges avec métré à communiquer à 3 ascensoristes choisis par la copropriété pour demande d'offres, pour un coût de 1.200,00 € htva 21 %.  
2) le suivi des travaux (si étude confiée), la mise en conformité effectuée dans les règles de l'art, ainsi qu'une réception provisoire et définitive de l'installation, pour un coût de 750,00 € htva 21 %.

Il propose en option un contrat de 5 ans regroupant le point 1 et 2 en plus du suivi des anomalies sur l'installation avant et après mise en conformité. Ce contrat revient à 468,00 €/an htva 21% pendant 5 ans.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et représentés de confier la mission à Technic-Consult et de porter son choix sur la proposition du contrat quinquennal. Quant au choix des ascensoristes, le comité composé de madame BERETENS et monsieur VERKERCKE est désigné pour arrêter le choix. La décision finale quant à l'ascensoriste chargé d'effectuer les travaux sera prise lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

### ***Rénovation de la toiture garage et terrasses***

Monsieur VERKECKE et le syndic ont récolté des offres de prix auprès de divers entrepreneurs. Il ressort de l'analyse des offres que l'entreprise Antoniou est la moins onéreuse pour un travail similaire.

Le coût pour la rénovation de la toiture des garages est de 4.260,00 € et le coût pour remplacement des deux coupoles est de 340,00 €/pièce soit un total de 5.236,40 € tvac.

Le coût pour la rénovation de la terrasse arrière du 1<sup>er</sup> étage est de 3.440,00 €, + muret intérieur 1.200,00 € + descente d'eau pluviale 370,00 € soit un total de 5.321,20 € tvac.

Le coût pour la rénovation de la terrasse arrière du 5<sup>ème</sup> étage est de 3 140,00 € + couvre-mur de 701,25 € (11 m courant) + échafaudage 700,00 € soit un total de 4.813,73 € tvac.

Réparation et mise en peinture du ciel de terrasse du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage, pour un coût de 470,00 €/pièce soit un total de 996,40 € tvac.

Réfection du toit principal : option - inspection et réparation pour un coût de 550,00 €, soit 583,00 € tvac

La réparation des deux pignons peut être estimée à 424,00 € tvac.

Soit un total général pour les travaux de 12.138,33 € tvac.

L'assemblée à l'unanimité des présents et représentés décide de faire effectuer tous les travaux précités.

## ***Mise en peinture du hall d'entrée***

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

## ***Répartition du chauffage pour les garages par Caloribel***

Il a été demandé à Caloribel de supprimer les calorimètres sur les radiateurs du hall et du garage (soit 5 calorimètres).

Accord à l'unanimité des présents et représentés.

## ***Planification du remplacement de l'installation de chauffage central (à moyen terme)***

Ces travaux étant à prévoir à moyen terme, ce point est reporté à la prochaine assemblée générale en vue de constituer un fonds de réserve.

## ***PEB de l'installation de chauffage central. Pour les chaudières de + 100 Kw : diagnostic par conseiller chauffage PEB (audit énergétique tous les 15 ans).***

La nouvelle réglementation régionale du 3 juin 2010 impose aux copropriétaires d'effectuer un diagnostic réglementaire des systèmes de chauffage pour toute installation d'au moins 15 ans, au 31 décembre 2012 par un conseiller chauffage PEB.

Un tel audit de la chaufferie consiste en un travail de +/- 15 heures (avec à l'appui les plans, les consommations sur 3 années, documents à communiquer par le syndic) et s'élève à la somme de +/- 1.000,00 €.

L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés de refuser le travail et de reporter le point à l'assemblée générale de 2014.

## ***Contrôle de l'installation électrique des parties communes (tous les 25 ans).***

Il syndic signale l'obligation de faire procéder à un contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé. Le coût de ce contrôle est de 250,00 € maximum. Les copropriétaires décident de procéder au contrôle de l'installation.

## ***Contrôle de l'amiante dans les parties communes***

Le syndic est tenu de faire établir par un bureau spécialisé un inventaire amiante. En effet, la copropriété peut être tenue responsable en cas de présence d'amiante dans le bâtiment, s'agissant d'un danger pour la santé lorsque des particules sont en suspension dans l'air et peuvent être inhalées (l'amiante se retrouve par exemple dans les isolants, en chaufferie (calorifuge), dans les joints des portes des chaudières, portes palières des ascenseurs, dans le bardage, dans les gaines de ventilation, gaines vide-ordures, dans les plaquettes de frein des ascenseurs, dans les panneaux ondulés etc..). L'obligation pour le syndic est donc de faire procéder à un contrôle dont le coût est de l'ordre de 800,00 €, et de faire 'encapsuler' l'amiante existante, soit en la protégeant par un coffrage, soit en l'enrobant, ou en l'éliminant par une entreprise agréée.

L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés de reporter ce point.

## **Dispositions à prendre en matière de finances communes**

### **Frais extraordinaires toiture**

Actuellement le fonds est de l'ordre de 6.000 €. Il y a lieu d'appeler encore 1.500 € au 4ème trimestre 2013 et 1.500,00 € au 1er trimestre 2014 suivant décision prise lors de la précédente assemblée générale, ce qui portera le fonds à 9.000,00 €. En vue de pouvoir provisionner les dépenses décidées, il y a lieu de poursuivre les appels à raison de 1.500,00 € /trimestre jusqu'au fin 2014.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

### **Fonds de réserve ascenseur**

Actuellement le fonds de réserve ascenseur serait de l'ordre de 2.700,00 € (au 30 septembre 2013) Il est décidé, à l'unanimité, d'appeler un fonds de réserve trimestriellement de 2.700,00 € jusqu'au fin 2015.

Ces résolutions sont adoptées à l'unanimité des présents et représentés.

## **7. Rapport des contrats de fournitures**

- Techem Caloribel (Bruxelles) - relevé des compteurs de passage. Le syndic contrôlera la fin du contrat Techem Caloribel afin de proposer des offres comparatives pour le remplacement des compteurs
- Electrabel (Bruxelles) - fourniture d'électricité. Les copropriétaires demandent de passer le contrat auprès

de Lampiris.

- Martens (Mons) – fourniture de mazout. Envisager l'apport de produits nettoyants pour détruire les boues dans la cuve à mazout.
- Cobranet (Bruxelles)- Nettoyage des communs. Les encombrants situés dans le local poubelle a été évacué des objets encombrants. Demander à la société de nettoyage de respecter leur planning et de procéder au nettoyage des garages deux fois l'ainsi qu'au dépoussiérage des compteurs en sous-sol.
- Schindler (Bruxelles) - Contrat de maintenance de l'ascenseur
- CIB (Jemeppe/Meuse)- Contrôle périodique des ascenseurs
- Matec (Bruxelles) - Entretien de la chaufferie
- AG - Assurance incendie. Le syndic s'informera auprès du courtier MEUWESE pour obtenir une offre de prix comparative
- ADAM – syndic

**8. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi pour le 1er septembre 2014**

Il est décidé de faire appel à la société e-Juris de Namur pour procéder à cette mise en conformité. Le coût maximum est de 1.000,00 €.

**9. Dispositions prévues au code civil qui modifient les règlements de copropriété :**

- fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle (1<sup>ère</sup> quinzaine de novembre).

**10. Dispositions prévues au code civil qui doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale**

- montant des marchées et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (vote 3/4). Le montant des marchés décidé est de 50.000,00 €. Ce point est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

**11. Travaux exécutés pour la copropriété par des tiers, firmes avec n° d'entreprise.**  
Néant.

**12. Elections statutaires**

- nomination du vérificateur aux comptes

Actuellement, il n'y a pas de vérificateurs aux comptes, toutefois à titre informel Monsieur VERKERCKE se propose d'informer l'assemblée des copropriétaires de son avis personnel sur les comptes qu'il aura pris de temps de parcourir avant la prochaine assemblée générale.

- nomination du comité de contact

Le comité de contact est renouvelé, il s'agit de Monsieur VERKERCKE et Madame BETERENS. Accord à l'unanimité des présents et représentés.

- nomination du syndic

Sous contrat de 2 ans.

**13. Communication des points demandés par les copropriétaires – divers.**

Monsieur VERKERCKE rappelle la nécessité d'actualiser le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble qu'il a pris soin d'adapter. Ce point est à porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

**14. Communication des demandes relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8 – paragraphe 4,8) de la loi du 30 juin 1994).**  
Voir points demandés par Madame BOUDART exposés ci-dessus.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés la séance est levée à 22 h

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic de et pour ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue à l'article 577-10 §4 envers les personnes occupant l'immeuble. Il est recommandé aux bailleurs de leur adresser copie des délibérations auxquelles ils sont tenus. Toute observation quant au procès-verbal doit être faite conformément au code civil en ce qui concerne la copropriété forcée.

Fait de bonne foi le 5 novembre 2013  
Pour l'association des copropriétaires

Le Président de séance

Le Syndic - Suzanne ADAM