

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
Jeudi 6 novembre 2014

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

L'an deux mil quatorze, le six 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 20 octobre 2014.

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 985/1.000 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 2013/2014 clôturé au 30 septembre 2014

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.

Monsieur Geerkens signale que une erreur est relevée sur sa facture ; un montant de 7,24 € de différence par décompte (49,17 € et 56,41 € appelé). Monsieur VERCKERCKE demande de ventiler les appels de fonds de réserve (ascenseur et travaux) dans le décompte trimestriel.  
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 2014

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 pour son activité au cours de l'exercice.

## 5. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant.

## 6. Travaux à réaliser

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

Mr DUSSART de Techniconsult rappelle que l'ascenseur pour être mis en conformité doit prévoir le remplacement de l'armoire de commande entraînant le remplacement du câblage, les boutons d'appels pour environ 1000 € ainsi que le moteur offrant deux possibilités (moteur sans engrenage ou avec treuil – représentant 5 à 10 % du coût total des travaux), le tout pour un montant de l'ordre de

- Schindler 35.250,00 € htva (avec moteur traditionnel) (avec 5 ans de garantie) Entretien 960,00 €/an
- SD Lift 29.080,00 € htva (5 ans de garantie) Entretien 820,00 €/an
- Van Heylen 27.690,00 € htva (4 ans de garantie) Entretien 850,00 €/an
- ATM 26.865,00 € htva (10 ans de garantie) Entretien 650,00 €/an

Pour la rénovation de la cabine il y a lieu de prévoir un maximum de 3.000,00 €.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et représentés de porter son choix sur la société VAN HEYLEN et de passer commande aux environs de fin 2015.

### **Mise en peinture des halls d'entrée et remplacement du revêtement de sol.**

A l'unanimité des présents et représentés, ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

### **Rénovation de l'installation électrique de la cage d'escalier par des leds et placement d'une caméra fictive avec 2 détecteurs de mouvement (hall et garage)**

A l'unanimité des présents et représentés, ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

### **Remplacement des descentes d'eau usée 3ème 4ème et 5ème étage**

Les descentes d'eau provoquent des stagnations d'eau dans les garages. Toutefois le remplacement nécessite l'ouverture des murs des salles de bains. Demander au plombier d'examiner le problème en compagnie de Monsieur Verkercke et d'arrêter les travaux indispensables à entreprendre. Les frais éventuel de remise en état des dommages consécutifs aux travaux seront pris en charge par la copropriété. Préalablement, Monsieur Germeau se rendra sur place pour examiner la situation. A l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires donnent leur accord.

### **Remplacement des calorimètres par des calorimètres électroniques radio-fréquence**

Les copropriétaires, à l'unanimité des présents et représentés portent leur choix sur la société BSL pour le placement des calorimètres et compteurs d'eau par radio-fréquence, en location, pour le prix de :

- par calorimètre : 9,00 €
- par compteur d'eau 17,00 €.

### **Planification du remplacement de l'installation de chauffage central**

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 2015.

### **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.

**Proposition d'assurance incendie : couverture supérieure pour prime inférieure**

Les copropriétaire donnent leur accord sur la proposition du courtier Meuwese avec extension des garanties.

**proposition de protection juridique pour la copropriété**

Cette proposition est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

**7. Dispositions à prendre en matière de finances communes**

En vue de pouvoir provisionner les dépenses décidées, il y a lieu de poursuivre les appels à raison de 1.500,00 €/trimestre jusque fin 2015.

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

**Fonds de réserve ascenseur**

Il est décidé, à l'unanimité, d'appeler un fonds de réserve trimestriellement de 2.700,00 € jusque fin 2015.

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

**8. Rapport des contrats de fournitures**

- Techem Caloribel
- Electrabel (Bruxelles) - fourniture d'électricité.
- Martens (Mons) – fourniture de mazout.
- Asena (Bruxelles)
- Schindler (Bruxelles) - Contrat de maintenance de l'ascenseur
- CIB (Jemeppe/Meuse)- Contrôle périodique des ascenseurs
- Matec (Bruxelles) - Entretien de la chaufferie
- AG - Assurance incendie.
- Begia ADAM – syndic

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

le syndic a remis à chaque occupant un exemplaire de l'acte adapté. Le président le signe en séance. Le président précise qu'il signe les documents pour la forme.

Approbation du règlement d'ordre intérieur :

Article 17 ajouter : tant en entrant qu'en sortant les locataires et ou copropriétaires devront attendre que la porte du garage soit fermée avant de quitter les lieux. Tout dépôt d'huile, essence (bidon, fût, etc...) et autres produits inflammables sont interdit dans le garage.

Article 20 - supprimer la mention : un bidon d'essence de 10 l est toléré.

Ce règlement d'ordre intérieur est approuvé à

- pour 866/985
- contre 119/985 (Monsieur DEBACKER)

**10. 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).

**11. 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.

**- Arriérés de charges**

Toutes somme non payée dans les trente jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est de plein droit et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an à partir de la date d'exigibilité, jusqu'au paiement intégral.

Clause pénale conventionnelle :

A défaut de paiement de la quote-part des provisions, appels de fonds, charges ou toute autre somme due à la copropriété, passé un trimestre tout copropriétaire (nu-propriétaire, usufruitier) défaillant sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable, pour les frais occasionnés par ce retard de

versement, une indemnité forfaitaire équivalente à 100,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation prononcée contre lui.

A l'unanimité des présents et représentés les copropriétaires donnent leur accord.

12. **Travaux exécutés pour la copropriété par des tiers, firmes avec n° d'entreprise.**  
Entreprise GERMEAU - TVA 545 421 397.

13. **Elections statutaires**

- nomination du vérificateur aux comptes

Actuellement, il n'y a pas de vérificateurs aux comptes, toutefois à titre informel Monsieur VERKERCKE et Madame BETERENS se proposent d'informer l'assemblée des copropriétaires de leur avis personnel sur les comptes qu'ils auront 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.

14. **Communication des points demandés par les copropriétaires – divers.**  
Madame BETERENS signale la présence de deux coups dans la porte principale du garage.

15. **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.**  
Le syndic confirme ne pas avoir réceptionné de demande.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés la séance est levée à 20 h45'

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 6 novembre 2014  
Pour l'association des copropriétaires

Le Président de séance

Le Syndic - Suzanne ADAM

Les copropriétaires présents