

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
Jeudi 19 novembre 2015

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

L'an deux mil quinze, le dix-neuf novembre, se sont réunis les copropriétaires de l'immeuble ORCHIDEES sis avenue Frans Courtens, 135 à 1030 Schaerbeek, dans les bureaux de la société BEGIA/IGB, rue Colonel Bourg, 127-129 à 1140 Bruxelles. La séance est ouverte à 18h00'.

Le syndic signale que Madame Adam a pris sa retraite au niveau du syndic et que Monsieur Soetaert (BEGIA/IGB) reprend la gestion des immeubles dans la continuité de Madame Adam.

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 2 novembre 2015.

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 7 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 GERMEAU est appelé aux fonctions de Président de l'assemblée générale.
Le syndic, Monsieur Soetaert, est appelé aux fonctions de secrétaire de l'assemblée.

3. **Comptes**

Approbation des comptes de l'exercice 2014/2015 clôturé au 30 septembre 2015

Monsieur VERCKERCKE signale aux copropriétaires qu'il a procédé à la vérification des comptes à titre indicatif mais qu'il n'a pas encore reçu le dernier trimestre 2015. L'assemblée approuve les comptes sous réserve de l'approbation de Monsieur VERCKERCKE.

Approbation du bilan au 30 septembre 2015

Voir point ci-dessus.

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.

Finances communes

En vue de pouvoir provisionner les dépenses décidées, il y a lieu de poursuivre les appels à raison de 1500 € / trimestre.

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 2700 € jusqu'en fin 2016. Cette décision est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

4. Décharge

au syndic pour l'exercice écoulé

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour son activité au cours de l'exercice sous réserve de l'approbation de Monsieur Verckercke.

5. 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.
- Courtier : Meuwese
- Begia/IGB - syndic Mr Soetaert

Le syndic demandera le renouvellement du contrat SCHINDLER pour 1 an, jusqu'en fin 2016.

6. Elections statutaires

- nomination du Commissaire 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

Pour :

Contre : 100 %

Abstention :

Le contrat actuel prendra fin au 31 décembre 2015.

- élection du nouveau syndic

L'assemblée vote pour l'élection d'un nouveau syndic d'immeuble, il s'agit de :

CABINET IMMOBILIER SCHUMMER

Chaussée de Waterloo, 390/11

1060 Bruxelles

02/538.16.64

Syndic.schummer@hotmail.be

Pour : 100 %

Contre :

Abstention :



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

- Remplacement de l'ascensoriste désigné (travaux non encore commandés), celui-ci aurait des problèmes financiers et les travaux qu'il effectue prennent beaucoup de retard et laissent perplexes les propriétaires d'autres bâtiments. Monsieur Verckercke précise qu'il s'informerá.

- Estimation du coût pour le remplacement du chauffage central (il a 20 ans), en tenant compte de l'enlèvement de 2 radiateurs (hall, garage) et mettre des vannes d'arrêt chauffage vers chaque appartement. Le syndic donne une estimation de +/- 25 000 – 30 000 € pour le remplacement de la chaudière.

- Problème de balcon dans le garde-corps et d'une hauteur inférieure à la législation : le syndic signale que cette norme n'est d'application seulement s'il y a une rénovation.

- Explication de la fuite d'eau radiateur dans le garage suite à la chute du vélo. Monsieur Verckercke précise qu'un vélo est tombé sur un tuyau du radiateur et donc cela a créé une inondation.

- Plafond garage (4,5,6) : Suite à une fuite d'eau, Monsieur Verckercke précise qu'il faudra refaire les plafonds qui commencent à sécher. Le syndic demandera un devis pour la réparation des plafonds.

- BEGIA état d'honoraires 20150635 à charge de Monsieur ROGER propriétaire de l'emplacement de parking n°2 : montant de 155 €. Le syndic réclamera cette somme à Monsieur Roger et lui enverra un courrier.

- Mise en peinture des halls d'entrée et remplacement du revêtement de sol. Le point sera reporté lors de 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). Le point sera reporté lors de la prochaine assemblée générale.

8. **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 18h50'

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 19 novembre 2015
Pour l'association des copropriétaires

Le Président de séance

Le Syndic – Thomas Soetaert

Les copropriétaires présents