

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 21 NOVEMBRE 2013**

**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.20'**

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 abstenu.

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 72/106 et ils détiennent 6.937 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 : Monsieur GUILMOT, DELAIDE

Tous sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes : période du 01/07/2012 – 30/06/2013

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

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

- ONT REPUONDU OUI : 6.937 quotités
- NON : 0 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

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

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

2.1 Dossiers Avocat :

VERHOEVEN : l'expert judiciaire doit déposer ses conclusions

BEYLEMANS : dossier régularisé

WILLAME : dossier transféré à l'avocat Maître Nimal aussi le Conseil du nouveau propriétaire M. Delepeelere attendu que l'administrateur de bien de Monsieur Willame n'a réservé aucune suite aux demandes de Maître Nimal

GENEE-CULOT : l'appartement va être mis en vente par les propriétaires

Recommandé pour charges impayées Pour les impayés 20 Eur seront comptabilisés en frais privatifs + Frais postaux

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 ? » + honoraires : **€ 40,00 trimestriellement par appartement**

- ONT REPONDU : OUI : 7.003 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

§ 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 : MMES PAESMANS, PIETERS, MM. ANDRE (Président), GUILMOT, DELAIDE
Commissaire aux comptes : Mme PIETERS

3.3 Accès consultation comptes bancaires: conseil de copropriété & Commissaire aux comptes Les membres et le conseil de copropriété auront accès aux comptes en visualisation

Ce point est approuvé à l'unanimité des voix

4. Problématique apt 2ème étage M. YAVAS - LOCATAIRE - Arbre : élaguer (coin 66) / ZIELINSKA AGNIESZKA / 66 DRJ

Arbre appartenant à la commune A demander de l'élaguer (Agent de quartier)

5. Pose de chassis dans le but de refermer la terrasse arrière / AMOUCHE YASMINE / 66

Il faut respecter l'esthétique et l'uniformité (Blanc)

6. Problématique appt 2ème étage M. YAVAS - LOCATAIRE / HENRIET PHILIPPE / 66 D1J

Causes: multiples incivilités, agressivité, querelles avec voisins, hurlements, claquements porte, refus de tenir chien en laisse....

Lié avec le point 4 Le propriétaire étant présent

Les habitants doivent porter plaintes – Demander conseil à l'agent de quartier éventuellement

- Les copropriétaires présents ou représentés sont 73/106 et ils détiennent 7.096 voix sur 10 000 •

7. Bouche d'égouts : placement grille supplémentaire / CARMANS YVETTE / A2B

Cour des garages – Du treillis sera placé sur les avaloirs

8. Installation air conditionné sur le toit de l'immeuble / WESTREICH-OHANA / 62B11D

Le projet d'installation est présenté

A la question « Etes-vous contre l'installation de l'air conditionné sur le toit »

- ONT REPONDU : OUI : 6.903 quotités
- NON : 193 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

(NON)
Nom des copropriétaires qui ont voté contre : C11E, B11D
Ce point n'est pas approuvé à la majorité de voix

9. Sécurité

a) Installation de caméras vidéo surveillance: Devis: "KHEO ENTREPRISE" 6.313 Eur TTC, "Caussin": 10.600 Eur TTC

"G4S" 4.680,29 Eur TTC Sans câblage

Un officier de Police est venu faire une inspection du bâtiment Conseiller en prévention dont rapport a été établi le 5 mars 2013 et ce, conformément à la demande de l'assemblée générale de 2012

A la question « Etes-vous contre l'installation de la vidéosurveillance ? »

- ONT REPONDU :OUI : 4.529 quotités
NON : 2.567 quotités

(non)
Nom des copropriétaires qui ont voté contre : D8H,DRJ,A8A, D1J,B10D-C10E,A3A, D3G,D4J,D10G,D9G,D2H,DRG,A10B, B10C, B9D,B4D, B11C, BRC, B2C, A3B, A6A, A6B, B4D, A5A, C4E

Ce point n'est pas approuvé à la majorité de voix attendu qu'il faut 75% des quotités.

b) Remplacement des 4 portes d'entrée + nouvelles serrures:

Devis "MEDA CHASSIS" - "HOUSE PROTECT" - "CACI SECURITY", "WILMANS", COMES",

Point est abandonné

c) Remplacement des serrures par des serrures électromagnétiques

Devis "CLABOTS": -"DESSART"

Point est abandonné

10. Eclairage des communs

a) Passage aux lampes LED dans les caves et cages d'escaliers: 447 Eur

b) Remplacement de l'éclairage de la cour des garages par des spots à lampes LED

Estimation 1.314 KWH – Si LED 219 KWH SPOTS 300W : 1642 KWH – DECTEUR DE MOUVEMENT 55 KWH

600 Eur par an Si LED +/- : 55 Eur

Matériel 575 Eur + Placement L'éclairage sera remplacé par un système LED

11. Ascenseurs - Indicateurs d'étage à chaque niveau : Devis "KONE" : 4.081 Eur TVAC par ascenseur

A la question « Etes-vous pour l'installation des indicateurs à chaque niveau »

ONT REPONDU OUI : 3.880 quotités

NON : 3.216 quotités

Ce point n'est pas approuvé à la majorité des voix

Nom des copropriétaires qui ont voté contre : C7F,D8G, A1A, A10B, B10C, C1E, C3E, C3F, D3J, B11D, D1H,D8H, A8A, B1D, B2D, D6H, D6G, A3B, A9A, C10F, DRJ, D1J, B10D-C10E, C2F, D3H, C4E, C8E, B7C-D8J, D2J, C11E, D2G, GAR14-GAR15, A5B, ARA

12. Décharges des toilettes: solution de curage: Par colonne 3.392 Eur TTC Total : 30.528 Eur TTC

A la question « Etes-vous pour l'approbation du devis de la société Curotec ? »

- ONT REPONDU :OUI : 7.096 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre : NEANT

Ce point est approuvé à l'unanimité des voix

13. Remise en peinture cages d'escaliers

Devis "ALPEINT - "Stéphane BERTAU"-« VAN MEERBEECK" & "PEINTURE PALOMO"-Adriana Dinu

A la question « Etes-vous pour le principe d'effectuer les travaux de peinture des parties communes en fonction de la nécessité avec la colonne 66 en 2014 ? »



L'assemblée générale déterminera la nécessite de peindre les autres colonnes les années suivantes

- ONT REPONDU : OUI : 5.468 quotités
- NON : 1.628 quotités
- ABSTENTION

Nom des copropriétaires qui ont voté contre : A2B, D8H, B9D, B6C, A7A, A3A, C8F, A2A, A11B, ARA, A5B, A10B, C2F, D8J, B7C-D8JD2J, C4E

Ce point est approuvé à la majorité des voix soit 77,06 %

L'assemblée décide de déléguer ses pouvoirs pour le choix définitif du fournisseur

14. Proposition de passer au chauffage au gaz - estimation de prix BARAL : +/- 200.000 Eur

Si accord de principe, constitution d'un fonds de réservation spécial chauffage

Accord de principe à la majorité des voix

15. Modification du règlement d'ordre intérieur:

Section I - Généralités

Article 3 - Indemnités de déménagement ou d'emménagement: 75,00 Eur

Article 9 - Relevé compteurs de chaleur

Le relevé des compteurs de chaleur s'effectue en mai ou début du mois de juin de chaque année.

L'enlèvement ou le changement de radiateur(s) dans les appartements est autorisé pour autant que le syndic et la société "ISTA" en soient avisés par écrit

Section II - Aspect

Article 2 - Antennes paraboliques

Tout type d'antenne est interdit en façade avant, latérales ou arrière ainsi que sur les parties communes

Ces points sont approuvés à l'unanimité des voix soit 100%

16. Fixation budget / Vaststelling begroting : 2014

BUDGET ANNUEL 2014		
1	ENTRETIEN	35.000,00
2	ASSURANCES	19.000,00
3	GERANCE	17.000,00
4	CHAUFFAGE	100.000,00
5	ASCENSEUR A/B	3.500,00
6	ASCENSEUR C/D	3.500,00
7	ASCENSEUR E/F	3.500,00
8	ASCENSEUR G/H/J	3.750,00
9	TRAVAUX & DIVERS	13.500,00
10	ENTRETIEN JARDINS	9.000,00
11	FONDS RESERVE CHAUFFAGE	84.000,00
12	FONDS RESERVE	40.000,00
		331.750,00

A la question « Etes-vous pour l'approbation du budget 2014 d'un montant de € 331.750,00 ? »

ONT REPONDU : OUI 7.096 QUOTITES, SOIT L'UNANIMITE DES VOIX

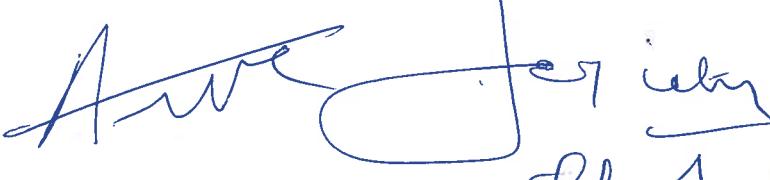
Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu : NEANT

Dès lors, le budget 2014 est approuvé.

Les provisions mensuelles et par quotité s'élèvent à € 2,76 ; 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 –

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 5 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)

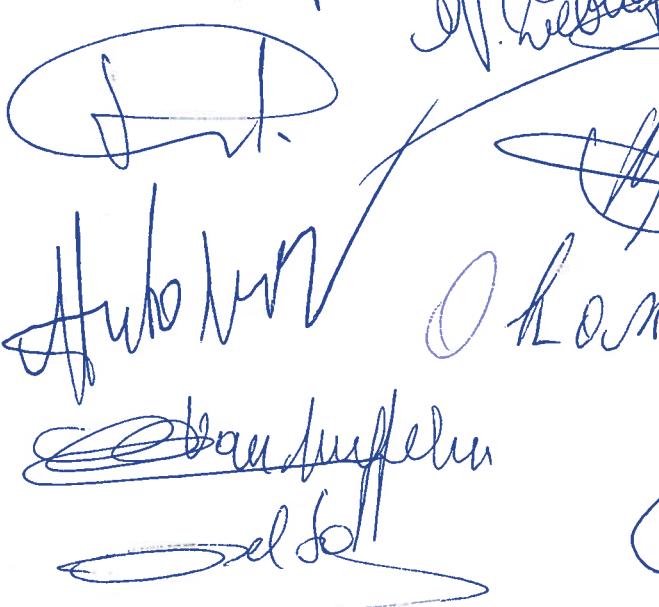
Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 23 h.10'

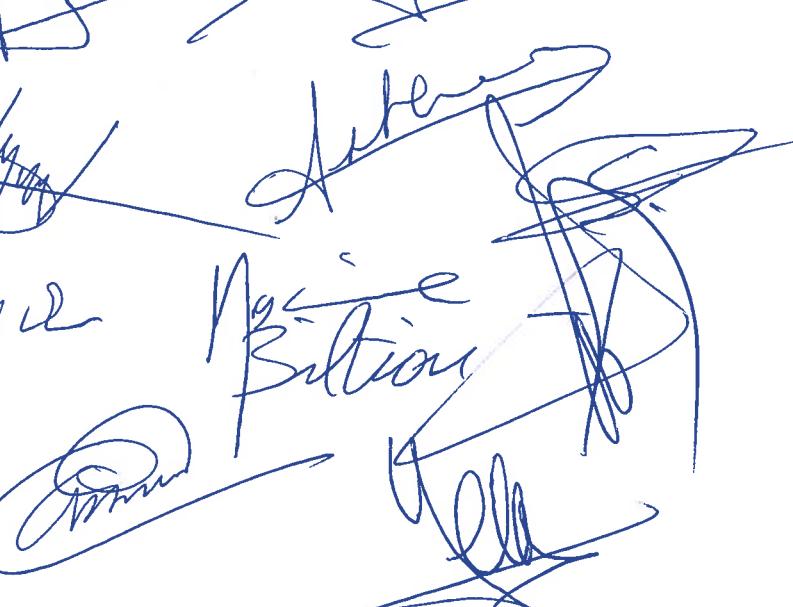

M. ANDRE
Président de séance


P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance


J. Baudouin


J. Baudouin


J. Baudouin


J. Baudouin


J. Baudouin


J. Baudouin