



Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars
RESID. « LES ORCHIDEES »
Avenue des Jardins 60/66 Bloemtuinenlaan
BRUXELLES 1030 BRUSSEL

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 26 NOVEMBRE 2012

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.28'

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 69/106 et ils détiennent 6.453 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

Scruteurs : Monsieur GUILMOT, DELAIDE

Tous sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes

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

- Période : du 01/07/2011 au 30/06/2012

Mme PIETERS fait rapport

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

- ONT REPONDU OUI : 6.453 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 : une nouvelle rencontre avec l'expert judiciaire va normalement avoir lieu en décembre
BEYLEMANS : dossier toujours chez l'avocat

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 : 6.453 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

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

4. Destination fonds de roulement1

A la question « Etes-vous pour le transfert du fonds de roulement1 vers les fonds de roulement2? »

ONT REPONDU : OUI 6.453 QUOTITES, SOIT L'UNANIMITE DES VOIX

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

5. Approbation clauses pénales

« Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et, qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture sera majoré, automatiquement et de plein droit, après mise en demeure préalable avec un délai de 15 jours, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12% l'an ».

« Etes-vous pour l'approbation des nouvelles clauses pénales ? »

- ONT REPONDU OUI : 6.453 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 nouvelles clauses pénales à l'unanimité des voix.

6. Problème remplacement Bulex & installation extracteurs de cheminées des salles de bains

Les normes exigent une ventilation basse et haute.

Conseiller d'installer un détecteur de CO

7. Travaux divers - Varia werken: Devis Offerten "Apelpol" & "Build Tech & Co"

L'assemblée délègue ses pouvoirs aux membres du conseil de copropriété

8. Problème étanchéité: façade avant (bacs à fleurs et pelouse) "

Infiltration au niveau des caves. A prévoir enlever les terres et remplacer le Roofing (entre 64 et 66)

9. Installation caméras

Une étude sera réalisée et présentée lors de la prochaine assemblée

Demander au service de la commune prévention ou de la Police Fédérale

10. Contrats fournisseurs :

Trends a publié un article début novembre à ce sujet

Le fournisseur le plus intéressant pour Bruxelles est « OCTA+ » ou « Lampiris » pour l'électricité et le gaz Choisir une société belge
Diminuer la fréquence de l'organisme de contrôle pour les ascenseurs etc etc

11. Modification du règlement d'ordre intérieur: antennes paraboliques

Après un échange de vue, à la question « Etes-vous pour la suppression de tout type d'antenne (moyen de communication) au niveau des parties communes »

- ONT REPONDU : OUI : 6.453 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
Cette décision est approuvée à l'unanimité des voix

Un contrôle sera effectué

12. Dispositif et plans d'évacuation de l'immeuble

- Echelles, escaliers de secours, fenêtres de toiture

13. Mesures préventions

- DéTECTEURS de fumée, éclairage de sécurité, dispositifs de résistance au feu (portes RF...)
Devis éclairage pour prochaine assemblée

14. Réglementation Kot à vélos

- Des emplacements vélos nominatifs, pas de mobylette, pas de vélo ou pièces en stockage ou poubelles
Nettoyage au printemps (Avis)

15. Fixation budget

| BUDGET ANNUEL 2013 | | |
|-----------------------|-------------------|------------|
| 1 | CONCIERGE | 37.000,00 |
| 2 | ASSURANCES | 19.000,00 |
| 3 | GERANCE | 15.000,00 |
| 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 | 3.500,00 |
| 9 | TRAVAUX | 30.000,00 |
| 10 | ENTRETIEN JARDINS | 9.000,00 |
| 11 | FONDS RESERVE | 40.000,00 |
| | | 264.000,00 |

A la question « Etes-vous pour l'approbation du budget 2013 d'un montant de € 264.000,00 ? »

ONT REPONDU : OUI 6.453 QUOTITES, SOIT L'UNANIMITE DES VOIX

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

Dès lors, le budget 2013 est approuvé.

Les provisions mensuelles et par quotité s'élèvent à € 2,20 ; 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 -

16. Divers :

Gestion des verres : coût annuel +/- 1000 Eur

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 : 21 h.40'

M. ANDRE
Président de séance

P. EVRARD
Syndic & Secrétaire

Résidence « Les Orchidées »
Avenue des Jardins 60-62-64-66 à Schaerbeek

Rapport d'analyse des comptes pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012

Je soussignée ANTHEUNIS Claudine, commissaire aux comptes atteste avoir eu accès à toutes les pièces comptables : factures, extraits de nos comptes bancaires. J'ai vérifié la conformité dans leurs enregistrements dans les décomptes et les bilans trimestriels. J'ai pu constater que les dépenses et recettes se rapportaient bien à notre copropriété. Je suis ainsi en mesure d'attester de la tenue correcte de nos comptes.

Conclusions

Les comptes arrêtés au 30 juin 2012 ont fait l'objet d'un examen approfondi et de commentaires dans les rapports que j'ai établis et transmis aux membres du conseil de copropriété et au syndic après chaque décompte trimestriel. Les erreurs renseignées ont presque toutes été corrigées.

Il subsiste à ce jour quelques corrections à faire :

en frais privés
récupération d'une somme de 33,25 € auprès de Immo-Plaquettes

en fonds de roulement
correction des montants remboursés aux anciens copropriétaires et réclamés aux nouveaux copropriétaires suivants
Coosemans - Meganck
Aerts - Renard
Bihin - Demaiffe
Forment - Geerinckx

Aucune de ces erreurs ne lèse la copropriété, je vous propose donc d'approver les comptes clôturés au 30 juin 2012.

Le 26 novembre 2012

Claudine ANTHEUNIS

