

Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « LES ORCHIDEES »

Avenue des Jardins 60/66 Bloemtuinenlaan

BRUXELLES 1030 BRUSSEL

BCE N° 0850 111 166

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 24 NOVEMBRE 2016

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.25'

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 **66 /106** et ils détiennent 6.371 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 : Mme HEUNINCK, Mme Antheunis

Tous sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes période du 01/07/2015 – 30/06/2016

2. La comptabilité a été transmise à chaque trimestre au commissaire aux comptes à savoir (factures, extraits bancaires) - M. GUILMOT fait rapport (Ledit rapport se trouve sur le site internet)

Le montant de la prime sera remboursé en note de crédit

A la question « Etes-vous pour l'approbation des comptes en tenant compte des 4 remarques figurant sur le rapport du commissaire aux comptes? »

- ONT REPONDU OUI : 6.371 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 : rappel un expert judiciaire M Lannoy a été nommé par le Juge de Paix. Suite au rapport établi par l'expert judiciaire celui-ci ayant refait les décomptes pour la période du 1T1999 au 3T2012, jugement a été prononcé dans ce dossier dernière audience du 25/10/2016, :

Il y a par conséquent lieu de déduire un montant de 3.859,69 Eur (c-à-d la différence entre 6.771,39 Eur et 2.912,24 Eur) du solde du total du décompte du 17 juillet 2016, soit 3.183,48 Eur - 3.859,69 Eur = 676,21 Eur en faveur de Monsieur Verhoeven

Les demandes de l'ACP de la résidence « Les Orchidées » tendant à obtenir la condamnation de Monsieur Verhoeven au paiement de la somme de 3.183,48 Eur à majorer des intérêts et clause pénal ne sont pas conséquent pas fondées

Condamnons, l'ACP de la résidence « Les Orchidées » au paiement à Monsieur Verhoeven du montant de 676,21 Eur
Condamnons, l'ACP de la résidence « Les Orchidées » aux dépens, liquidés, jusqu'ores dans le chef de la partie demanderesse à la somme de 3.640,92 Euros et dans le chef de la partie défenderesse à la somme de 240 Euros.

Attendu qu'un montant de 3.859,69 Eur doit être déduit du solde sur charges du décompte de M Verhoeven, ce montant sera prélevé du Fonds de réserve comme l'équilibre comptable doit être respecté.

Cette décision est approuvée à l'unanimité des voix soit 100%

Pour le dossier assurance indemnité de son sinistre perçue, la copropriété décide de poursuivre l'action pendante attendu que ce copropriétaire a perçu l'indemnité

BEYLEMANS :

Jugement a déjà été prononcé à l'encontre de ce copropriétaire récidiviste à nouveau en date du 25 mai dernier Attendu que celui-ci n'honore toujours le montant des charges dont il est redevable, la procédure de saisie exécution immobilière a donc été introduite par l'huissier de Justice

WILLAME (Défunt) : Appt Ex- Willame / Dossier géré par un administrateur désigné par le tribunal en lien avec le dossier de "DELEPEERE-VAN NIEUWNHOVE" (acquéreurs) - problème entre la date de la passation de l'acte authentique et celle de prise de possession des lieux pour l'acquéreur.

Solde sur chg Appt Ex-Willame suivant date passation acte authentique : 2.052,02 Eur.

Le copropriétaire Delepeere par courriel a avisé le syndic :

pour vous indiquer qu'après presque 3 ans, nous avons enfin obtenu gain de cause auprès de l'administrateur provisoire concernant les montants à rembourser, dont les charges à la co-propriété. Dès lors, ce copropriétaire a régularisé sa situation. Le dossier Willame devrait donc se débloquer.

Dossiers copropriétaires : Genée Culot et Pilipili sont clôturés suite à la vente des appartements par les propriétaires

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 : 6.174 quotités
- NON : 197 quotité
- ABSTENTION : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : Mme Carmans, VANEBERG-PIET

Le syndic est réélu à la majorité des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes

§ 1er. L'assemblée générale décide : 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.

Respect de la Loi du 02 juin 2010 Art 577/8-1

Ce conseil, **composé de seuls copropriétaires**, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Sont élus à l'unanimité des voix :

A large area at the bottom of the page contains numerous handwritten signatures in blue and green ink. In the center of this area is a small rectangular stamp with the number '2' inside.

Membres du conseil de copropriété : MME PAESMANS, MMES PIETERS, ANTHEUNIS, HEUNINCK, DINU, LAROWSKI, FLAGOTHER
MM. ANDRE (Président), RENARD

Commissaire aux comptes : M GUILMOT

4. Compte rendu de l'année écoulée

Le Conseil de copropriété a établi son rapport dont celui-ci peut être téléchargé sur le site internet

5. Finalisation travaux chauffage

Les portes coupe- feu RF 60 (local Gaz et chaufferie) ont été commandées auprès de la société DServices prix 3.508,60 Eur TVAC

La cuve à mazout a été neutralisée pour un montant de 3.196,15 Eur TVAC

Tremie à discuter

6. Travaux à prévoir dans les prochaines années

- 6.1 Toiture de l'immeuble 2019/2020
- 6.2 2017 :
 - ✓ Remise en état caniveau devant l'immeuble (devis Build Tech & Co - DServices)
 - Devis de la société DServices : 2.809 TVAC
 - Devis de la société Build Tech & Co : 5443,18 Eur TVAC
 - Devis de la société Dariusz Kierzkowski : 1.537 Eur TVAC

Ces travaux sont considérés comme urgents et indispensables, L'assemblée délègue ses pouvoirs aux membres du conseil de copropriété pour approbation du devis définitif

- ✓ Remise en peinture des portes ascenseurs 66 du sous-sol au 11^{ème} étage
- ✓ 60-62-64 sous-sol et rez de chaussée (devis Build Tech & Co - DServices)
- ✓ Remise en peinture de 3 halls d'entrée (60-62-64)
- ✓ Remise en peinture des 5 portes à l'arrière du bâtiment (4 portes d'entrée + porte local vélos)
- ✓ Remise en peinture palier 11^{ème} étage 64 + 62 + 60

Un troisième devis a été reçu à savoir celui de Dariusz Kierzkowski

Peinture porte exéteur (garages de sortie) 5 portes (2 couches):	220 Eur
Peinture des plafonds hall d'entrée (2 couches)	460 Eur
Peinture portes ascenseurs des deux côtés (nbre 19 portes)	1960 Eur
Soit un total de 2640 Eur HTVAC soit TVAC : 2.798,40 Eur	

Après un échange de vue, A la question « Etes-vous pour l'approbation du devis de Dariusz Kierzkowski pour un montant total de 2.798,40 Eur A majorer du montant pour la remise en peinture du palier du 11^{ème} étage au n°64+62+60

- ONT REPONDU OUI : 6.371 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

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

L'assemblée générale approuve ce devis à l'unanimité des voix soit 100%

- 6.3 Ététagage des arbres sur la pelouse à l'arrière du bâtiment + abattage d'un arbre mort

Devis de la société Boucquey Jardinier faisant l'entretien annuel du jardin : 5.039,65 Eur TVAC
Monsieur Guilmot a communiqué les coordonnées d'une autre société à savoir « Arbre et Taille » pour devis

Ces travaux sont considérés comme urgents et indispensables, L'assemblée délègue ses pouvoirs aux membres du conseil de copropriété pour approbation du devis définitif

- 6.4 Trottoir le long de la voie publique: à charge de la commune ou non - Attendre réaction service voirie de la commune
- 6.5 Achat gsm avec abonnement pour le concierge au nom de la copropriété. Approuvé à la majorité des voix
- 6.6 Devis: pour l'avenir, fixer une date limite pour la rentrée des devis. Pas de devis sur le site web avant de les avoir tous reçus

7. Antennes parabolique pour rappel

Le syndic a adressé deux courriers recommandés au copropriétaire Lebert Appt 62B8C, en date du 30/08/2016, le second en date du 07 novembre 2016 avec copie au locataire, L'antenne a été enlevée

8. Budget ordinaire : 2017

BUDGET ANNUEL		
2017		
1	CONCIERGE	€ 39.000,00
2	JARDIN	€ 12.000,00
3	SYNDIC	€ 17.000,00
4	ASSURANCE	€ 22.000,00
5	TRAVAUX	€ 14.000,00
6	DIVERS -PETITS TRAVAUX	€ 15.000,00
7	CHAUFFAGE	€ 45.000,00
8	ASCENSEUR A/B	€ 3.500,00
9	ASCENSEUR C/D	€ 3.500,00
10	ASCENSEUR E/F	€ 3.500,00
11	ASCENSEUR G/H/J	€ 3.500,00
12	FONDS RESERVE	€ 20.000,00
13	FONDS TOITURE	€ 66.000,00
TOTAL - TOTAAL		€ 264.000,00

sous-total par quot 1,65 €
Par quot 0,55 Eur

A la question « Etes-vous pour l'approbation du budget 2017 ? »

- ONT REPONDU OUI : 6.371 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT
L'assemblée générale approuve le budget 2017 à l'unanimité des voix soit 100%.

Les provisions mensuelles et par quotité s'élèvent à € 2,20 ; ces provisions doivent être versées sur le compte de la résidence « ACP LES ORCHIDÉES » FORTIS, numéro suivant : BE95 2100 4412 5958 pour le 15 du mois au plus tard.

9. Faire correspondre l'année comptable avec l'année budget.

La période comptable est fixée du 1^{er} octobre au 30 septembre Cette décision est approuvée à l'unanimité des voix

10. Diminution du fonds de roulement. Transfert de ce montant vers fonds de réserve toiture.

Le fonds de roulement doit être équivalent à 5/12 des charges de l'année
Dès lors sur base de cet élément, l'assemblée décide à l'unanimité de diminuer le fonds de roulement de la somme de 15.000 Euros vers le fonds toiture

11. Changement de Banque si BNP Fortis ne peut plus fournir d'historique par colonnes en Excel suite nouvelle plate-forme Ebanking

12. Décharge aux commissaires aux comptes.

Cfr point 2 – A l'unanimité des voix soit 100 %, l'assemblée générale donne décharge aux commissaires aux comptes
Le commissaire aux comptes doit être assuré

13. Article 577-8/2 rapport semestriel du conseil de copropriété. (Déjà mentionné dans PV AG du 27-11-2015)

Cfr point 4

14. Etude de possibilité et devis pour l'isolation extérieure du bâtiment. (Voir pour exemple la réalisation au-dessus du Centre Médical Meiser)

Point reporté

15. Occupants : respect des règles et devoirs de chacun

Exemple : cigarettes, ouverture fermeture des portes, occupants nourrissent les oiseaux

16. Ascenseur 62 : fonctionnement

Plus de bruit depuis la mise en conformité

17. Chauffage nouvelle installation : chocs dans les radiateurs et canalisations – Chauffage après minuit (MATTEUCI)

Appel à Baral pour solutionner le bruit ou autre chauffagiste

18. Etat terrasse : fiente de pigeons suite nourriture par les occupants

Cfr point 15

19. Approbation de l'acte de base mis en conformité suivant Loi de juin 2010 & Moniteur Belge 22/08/2013 + Règlement d'ordre intérieur

L'acte de base adapté a été relu par les membres du Conseil de Copropriété
Le règlement d'ordre intérieur a été remis à jour par les membres du Conseil de Copropriété
Acte de base et Règlement d'ordre intérieur se trouvent sur le site internet pour rappel

Pas de décision pour approbation

Divers:

- ✓ Adresse mail des copropriétaires à fournir au syndic (sans obligation). Le C.C pourra ainsi envoyer aux copropriétaires qui le souhaitent un CR des diverses réunions ou actions.
- ✓ Encombrants parties communes : exemple dépôt clandestin inacceptable par le propriétaire M Beylemans au n°66 Palier 11^{ème} étage + Détérioration des parties communes peinture et coups dans le mur suite travaux entrepris ces dernières semaines dans l'appartement, salissure des parties communes

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 6 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)

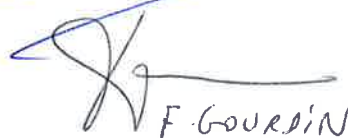
Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 22 h.40'



M. ANDRE
Président de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance



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

Appt/Gar	Nom - Naam	10.000ièmes/sten	Provision mensuelle / Maandelijkse provisie
A PARTIR 01 janvier 2017 / VANAF			
A 1 A	MILLEVILLE - DE BOECK	104	228,80 €
A 2 A	VANEERG - PIET	104	228,80 €
A 3 A	ARPACIOGLU	104	228,80 €
A 4 A 2	ANDRE	117	257,40 €
A 5 A 36	MENTAZ - ROMAIN	115	253,00 €
A 6 A 10&39	PAESMANS	128	281,60 €
A 7 A	DEPAIRE	104	228,80 €
A 8 A	TORDEUR	104	228,80 €
A 9 A	MARTENS	104	228,80 €
A 10 A	FEUILLEN	117	257,40 €
A 11 A 3	RENARD	117	257,40 €
A R A 44	FRESCO - MARTINEZ	101	222,20 €
A 1 B	VAN EVERBROECK	80	176,00 €
A 2 B 5	CARMANS	93	204,60 €
A 3 B 40	PLASSCHAERT	91	200,20 €
A 4 B 42	SUCUR PERISIC	91	200,20 €
A 5 B	MATTEUCI	80	176,00 €
A 6 B 41	DUCAT	91	200,20 €
A 7 B	FATINE	80	176,00 €
A 8 B 35	LUXEN	91	200,20 €
A 9 B	DI COSOLA - RICCIARDI	80	176,00 €
A 10 B 43	STEVENS	91	200,20 €
A 11 B 4	NVAN NUIJS	93	204,60 €
A R B 20	VERHOEVEN	93	204,60 €
B 1 C	DICARTA	93	204,60 €
B 2 C 7	DE BRAUWER - GABRIEL	106	233,20 €
B 3 C	DE MEEUS	93	204,60 €
B 4 C	CASIER - CHIARONI	93	204,60 €
B 5 C	FINK	93	204,60 €
B 6 C 32	CAUDRON	104	228,80 €
B 7 C 23	GODFRIN	104	228,80 €
B 8 C	LEBERT - GALOPIN	93	204,60 €
B 9 C	MANIRAKIZA	93	204,60 €
B 10 C	DOS SANTOS	93	204,60 €
B 11 C	FERAUCHE	93	204,60 €
B R C	DEMARET - BOVY	96	211,20 €
B 1 D	HENNAERT	92	202,40 €
B 2 D	VERBEECK	92	202,40 €
B 3 D	DINU	92	202,40 €
B 4 D	DECONINCK	92	202,40 €
B 5 D	DEMASY	92	202,40 €
B 6 D	GOETHOYS	92	202,40 €
B 7 D	EVERY CLAYTON	92	202,40 €
B 8 D	VANDENBERK	92	202,40 €
B 9 D	BILTIAU	92	202,40 €
B 10 D	GOURDIN	92	202,40 €
B 11 D 28	WESTREICH-OHANA	103	226,60 €
B R D	FLAGOTHIER HENRY	96	211,20 €
C 1 E	BINDELS - DRESSE	90	198,00 €
C 2 E	PIETERS - ANTHEUNIS	90	198,00 €
C 3 E 33	VANDER SANDE	101	222,20 €
C 4 E	MEGANCK	90	198,00 €
C 5 E	ANTHEUNIS	90	198,00 €
C 6 E	WANG	90	198,00 €
C 7 E	APELBAUM	90	198,00 €
C 8 E 37	SCHELDEMAN W.	101	222,20 €
C 9 E	FRANCOIS	90	198,00 €
C 10 E	GOURDIN	90	198,00 €
C 11 E	VANESSE	90	198,00 €
C R E 29	SCHUURMAN	106	233,20 €
C 1 F 38	DESMEDT	103	226,60 €
C 2 F 11	PRINCEN	105	231,00 €
C 3 F	DEL SAVIO	92	202,40 €
C 4 F	BESHARA	92	202,40 €
C 5 F	GEERINCKX	103	226,60 €
C 6 F	DUTOICT	92	202,40 €
C 7 F 9	SEGERS - VANBASSELAERE	105	231,00 €

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

Appt/Gar		Nom - Naam	10.000ièmes/sten	Provision mensuelle / Maandelijkse provisie
C 8 F	31	SEGAERT - V ERHAEGHE	103	226,60 €
C 9 F	8	PAULET	105	231,00 €
C 10 F		ANTONOV	92	202,40 €
C 11 F		VAN HAMME	92	202,40 €
C R F	12	HENNES	109	239,80 €
D 1 G		BIJLOOS	93	204,60 €
D 2 G		CLAREBOTS - VAN ROYEN	93	204,60 €
D 3 G	18	GUILMOT - LEBLANC	126	277,20 €
D 4 G		LAPERAL	93	204,60 €
D 5 G	13	DEBLIQUY	106	233,20 €
D 6 G		LAMSOU - DESCHOENMAEKER	93	204,60 €
D 7 G	25	DEFAWE - STEENACKERS	104	228,80 €
D 8 G		DELEPEERE-VAN NIEUWNOVE	93	204,60 €
D 9 G	21	DENIS	104	228,80 €
D 10 G		MARATOU - ARGYRAKIS	93	204,60 €
D 11 G		GILLIS MEERT	93	204,60 €
D R G	22	KNUTH	107	235,40 €
D 1 H		MARABOTTI	66	145,20 €
D 2 H		SCAUFLAIRE	66	145,20 €
D 3 H		ARCISZEWSKA	66	145,20 €
D 4 H		AMOUCHE	66	145,20 €
D 5 H	24	HEER	77	169,40 €
D 6 H		DELAIDE	66	145,20 €
D 7 H		CHATAR	66	145,20 €
D 8 H		NESTEROV	66	145,20 €
D 9 H		BRIET	66	145,20 €
D 10 H		PIERARD	66	145,20 €
D 11 H		BEYLEMANS	66	145,20 €
D 1 J		HENRIET	86	189,20 €
D 2 J		COLLE	86	189,20 €
D 3 J	16	POLUS	99	217,80 €
D 4 J		SLIMI	86	189,20 €
D 5 J		MASSART	86	189,20 €
D 6 J		BAUDHUIN-HAVELANGE	86	189,20 €
D 7 J	6	DINU	99	217,80 €
D 8 J		GODFRIN	86	189,20 €
D 9 J	17	THERIANOS	102	224,40 €
D 10 J		DEMAIFFE DELVAUX	86	189,20 €
D 11 J		VAN NUFFELEN	86	189,20 €
D R J		LAWROWSKI - ZIELINSKA	72	158,40 €
	14	CLAREBOTS - VAN ROYEN	13	28,60 €
	15	CLAREBOTS - VAN ROYEN	13	28,60 €
	34	SCHELDEMAN V & S	11	24,20 €
	27	BILTIAU	11	24,20 €
TOTAL / TOTAAL			10.000	22.000,00 €