

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 26 NOVEMBRE 2015**

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 **77/106** et ils détiennent **7.264** 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, M. DELAIDE

Tous sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes période du 01/07/2014 – 30/06/2015

2. La comptabilité a été transmise à chaque trimestre au commissaire aux comptes à savoir (factures, extraits bancaires) - M. GUILMOT fait rapport (Ledit rapport était annexé avec l'ordre du jour)

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

- ONT REPONDU OUI : 7.264 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. Malgré plusieurs rappel de Maître Tordoir avocat de la copropriété par courriel, dans ce dossier en date du 08/10/2015, 27/05/2015, 07/05/2015, 18 février 2015, dont je cite cfr mes emails qui sont restés sans suite Aucune réaction de l'expert judiciaire.

Attendu que l'expert judiciaire ne réserve aucune suite, A l'unanimité des voix l'assemblée décide d'introduire une demande auprès du service médiation en vue de bloquer la situation

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.

PILIPILLI : dossier sera transféré chez l'avocat attendu que les recommandés envoyés à l'adresse mentionnée reviennent pour adresse erronée Adresse suivant coordonnées précisées dans l'acte authentique d'achat

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 : 7.171 quotités
- NON : 93 quotité
- ABSTENTION : quotité

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

Le syndic est réélu à la majorité des voix.

Les copropriétaires présents ou représentés sont 78/106 et ils détiennent 7.368 voix sur 10 000

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 :

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.

MME PAESMANS, Mme PIETERS, Mme ANTHEUNIS, Mme HEUNINCK, MM. ANDRE (Président), RENARD

Commissaire aux comptes : M GUILMOT et Mme AMOUCHE

4. Compte rendu de l'année écoulée

- Installation des nouvelles chaudières effectuée (passage mazout vers gaz)
Des finitions doivent être réalisées, portes coupe-feu à installer
- Art et Voltige : joints façade latérale 60 + petits travaux toiture joints fissures
- Petits travaux cour des garages
- Nouvelle descente DEP côté 66 façade latérale
- Etanchéité bacs de plantes r-d-c côté 66
- Fuite décharges cuisine côté 64

5. Travaux à planifier

- Toiture de l'immeuble à prévoir dans +/- 3 ans

6. Budget

Renégocier le contrat du jardinier

BUDGET ANNUEL 2016

1	CONCIERGE	€ 39.000,00	
2	JARDIN	€ 10.000,00	
3	SYNDIC	€ 17.000,00	
4	ASSURANCE	€ 22.000,00	
5	TRAVAUX	€ 15.000,00	
6	DIVERS -PETITS TRAVAUX	€ 10.000,00	
7	CHAUFFAGE	€ 65.000,00	
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	€ 40.000,00	sous-total par quot 1,93 €
13	FONDS TOITURE	€ 66.000,00	Par quot 0,55 Eur
TOTAL - TOTAAL		€ 298.000,00	

A la question « Etes-vous pour l'approbation du budget 2016 ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.368 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 2016 à l'unanimité des voix soit 100%.

Dès lors, le budget 2016 est approuvé.

Les provisions mensuelles et par quotité s'élèvent à € 2,48 ; 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 –

7. Frais de gestion garages ou parking séparés : frais privatifs ou communs

Pas d'honoraires supplémentaires

8. Traduction PV AG ou autres documents

cfr article Art. 577-11/2 C. Loi du 02 juin 2010

9. Suite travaux DEP, demande remplacement carrelage terrasse (Carrelage = Elément privatif)

Appt 66 - Lapéral.

Suite aux travaux effectués par la société Ainaut, au niveau du Sterfput, des carrelages ont été cassés

Le syndic demandera offre de prix auprès de fournisseurs, Monsieur Lapéral doit demander trois offres de prix.

Sur base de l'ensemble des devis, il lui sera octroyé le montant du devis le moins élevé.

Monsieur Lapéral doit passer commande en son nom auprès du fournisseur de son choix attendu que le carrelage est un élément privatif

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

10. Statut adaptation de l'acte de base mise en conformité suivant Loi de juin 2010 & Moniteur Belge 22/08/2013

Le syndic a reçu de Maître Doffagne l'acte de base mis en conformité ce vendredi 20 novembre dont une version électronique est disponible sur le site internet ainsi que l'acte de base original Rubrique Acte de base.

11. Plaquette ascenseur : défense d'utiliser l'ascenseur pour déménager ou emménager sinon amende

12. Demande placement camera sur le toit pour filmer évolution chantier à Evere

Le syndic porte à la connaissance des participants le courriel reçu en date du 19 août 2015 de la société MATEXI

A la question « Etes-vous pour le placement de cette caméra demandée par un entrepreneur Matexi ayant des travaux pour un immeuble le long du Boulevard ? »

- ONT REPONDU : OUI : 2.535 quotités
NON : 4.767 quotités
ABSTENTION : 66 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre *D4H; A1A; A3A, A4A, A6A, A7A, A8A, A9A, A10A, A11A; ARA; A1B; A2B; A3B, A5B; A1B, A7B, A8B, A9B, A10B; B1C; B5C; B9C; B10C; B1L; B1D; B4D; B6D; B10D; C1E; C2E; C3E; C4E; C5E; C6E; C7E; C8E; C9E; C10E; CRE; C3F; C4F; C5F; C6F; D1G; D6G; D1H; D3H; D4H; D6H; D1J; D1J; D6J; D11J; G14; G15*

A la majorité des voix, l'assemblée n'approuve pas l'installation de la caméra fixe sur le toit.

Point demandé par Mme GOURDIN Problème de l'assurance franchise pour l'assemblée suivante

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 : 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 2016 / VANAF					
A 1	A		MILLEVILLE - DE BOECK	104	257,92 €
A 2	A1		VANEBERG-PIET	104	257,92 €
A 3	A		ARPACIOGLU	104	257,92 €
A 4	A	2	ANDRE	117	290,16 €
A 5	A	36	MENTAZ - ROMAIN	115	285,20 €
A 6	A	10	PAESMANS	117	290,16 €
A 7	A		DEPAIRE	104	257,92 €
A 8	A		TORDEUR	104	257,92 €
A 9	A		MARTENS - JONE	104	257,92 €
A 10	A		FEUILLEN	117	290,16 €
A 11	A	3	RENARD	117	290,16 €
A R	A	44	FRESCO - MARTINEZ	101	250,48 €
A 1	B		VAN EVERBROECK	80	198,40 €
A 2	B	5	CARMANS	93	230,64 €
A 3	B	40	PLASSCHAERT	91	225,68 €
A 4	B	42	MAES-OBEANU	91	225,68 €
A 5	B		MATTEUCCI	80	198,40 €
A 6	B	41	DUCAT	91	225,68 €
A 7	B1		FATINE	80	198,40 €
A 8	B	35	LUXEN	91	225,68 €
A 9	B		DI COSOLA - RICCIARDI	80	198,40 €
A 10	B	43	STEVENS	91	225,68 €
A 11	B	4	VAN NUIJS	93	230,64 €
A R	B	20	VERHOEVEN	93	230,64 €
B 1	C		DICARTA	93	230,64 €
B 2	C	7	DE BRAUWER - GABRIEL	106	262,88 €
B 3	C		PILIPILI	93	230,64 €
B 4	C		CASIER-CHARONI	93	230,64 €
B 5	C		FINK	93	230,64 €
B 6	C	32	CAUDRON	104	257,92 €
B 7	C	23	GODFRIN	104	257,92 €
B 8	C		LEBERT - GALOPIN	93	230,64 €
B 9	C	39	GENEE - CULOT	104	257,92 €
B 10	C		DOS SANTOS	93	230,64 €
B 11	C		GIGOUNON-DOURTE	93	230,64 €
B R	C		DEMARET - BOVY	96	238,08 €
B 1	D		HENNAERT	92	228,16 €
B 2	D		VERBEECK	92	228,16 €
B 3	D		LAMBOTTE - STRUBBE	92	228,16 €
B 4	D		DECONINCK	92	228,16 €
B 5	D		DEMASY	92	228,16 €
B 6	D		GOETHOYS	92	228,16 €
B 7	D		EVERY CLAYTON	92	228,16 €
B 8	D		VANDENBERK	92	228,16 €
B 9	D	27	BILTIAU	103	255,44 €
B 10	D		GOURDIN	92	228,16 €
B 11	D1		WESTREICH-OHANA	103	255,44 €
B R	D		FLAGOTHIER HENRY	96	238,08 €
C 1	E		BINDELS - DRESSE	90	223,20 €
C 2	E		PIETERS - ANTHEUNIS	90	223,20 €
C 3	E	33	VANDER SANDE	101	250,48 €
C 4	E		MEGANCK	90	223,20 €
C 5	E		ANTHEUNIS	90	223,20 €
C 6	E		WANG	90	223,20 €
C 7	E		APELBAUM	90	223,20 €
C 8	E	37	SCHELDEMAN W.	101	250,48 €
C 9	E		FRANCOIS	90	223,20 €
C 10	E		GOURDIN	90	223,20 €
C 11	E		VANESSE	90	223,20 €
C R	E	29	SCHUURMAN	106	262,88 €
C 1	F	38	DESMEDT	103	255,44 €
C 2	F	11	PRINCEN	105	260,40 €
C 3	F		DEL SAVIO	92	228,16 €
C 4	F		BESHARA	92	228,16 €
C 5	F	30	GEERINCKX	103	255,44 €
C 6	F		DUTOICT	92	228,16 €

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 7 F 9	SEGERS - VANBASSELAERE	105	260,40 €
C 8 F 31	SEGAERT - VERHAEGHE	103	255,44 €
C 9 F 8	PAULET	105	260,40 €
C 10 F	ANTONOV	92	228,16 €
C 11 F	VAN HAMME	92	228,16 €
C R F 12	HENNES	109	270,32 €
D 1 G	BIJLOOS	93	230,64 €
D 2 G	CLAREBOTS - VAN ROYEN	93	230,64 €
D 3 G 18	GUILMOT - LEBLANC	126	312,48 €
D 4 G	LAPERAL	93	230,64 €
D 5 G 13	DEBLIQUY	106	262,88 €
D 6 G	LAMSOUL - DESCHOENMAEKER	93	230,64 €
D 7 G 25	DEFAWE - STEENACKERS	104	257,92 €
D 8 G	DELEPEERE-VAN NIEUWNOVE	93	230,64 €
D 9 G 21	DENIS	104	257,92 €
D 10 G	MARATOU - ARGYRAKIS	93	230,64 €
D 11 G	GILLIS MEERT	93	230,64 €
D R G 22	KNUTH	107	265,36 €
D 1 H	MARABOTTI	66	163,68 €
D 2 H	SCAUFLAIRE	66	163,68 €
D 3 H	ARCISZEWSKA	66	163,68 €
D 4 H1	AMOUCHE	66	163,68 €
D 5 H 24	HEER	77	190,96 €
D 6 H	DELAIDE	66	163,68 €
D 7 H	CHATAR	66	163,68 €
D 8 H	NESTEROV DIMITRI	66	163,68 €
D 9 H	BRIET	66	163,68 €
D 10 H	PIERARD	66	163,68 €
D 11 H	BEYLEMANS	66	163,68 €
D 1 J	HENRIET	86	213,28 €
D 2 J	COLLE	86	213,28 €
D 3 J 16	POLUS	99	245,52 €
D 4 J	SLIMI	86	213,28 €
D 5 J	MASSART	86	213,28 €
D 6 J	DELPORTE	86	213,28 €
D 7 J 6	DINU	99	245,52 €
D 8 J1	GODFRIN	86	213,28 €
D 9 J1 17	THERIANOS	102	252,96 €
D 10 J	DEMAIFFE DELVAUX	86	213,28 €
D 11 J	VAN NUFFELEN	86	213,28 €
D R J	LAWROWSKI - ZIELINSKA	72	178,56 €
	CLAREBOTS - VAN ROYEN	13	32,24 €
	CLAREBOTS - VAN ROYEN	13	32,24 €
34	SCHELDEMAN V & S	11	27,28 €
TOTAL / TOTAAL		10.000	24.800,00 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2014-2015 CLOS LE 30 JUIN 2015

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire aux comptes désigné par l'AG du 27 novembre 2014.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice 2014-2015, clos le 30 juin 2015, établis sur la base des données comptables transmises par notre syndic, Patrick Evrard.

L'établissement des comptes relève de la responsabilité du syndic. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place, l'établissement et la présentation sincère des comptes.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué ce contrôle de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, de fraudes ou d'erreurs.

Nous avons obtenu de Monsieur Evrard toutes les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné la justification de tous les montants figurant dans les comptes annuels. Les comptes annuels clos le 30 juin 2015, donnent une image fidèle de la situation financière de l'ACP,

Détail des vérifications

Nous avons vérifié chacun des 1453 mouvements du compte en banque 210-0441259-58 de la période du 1 juillet 2014 au 30 juin 2015.

Aucune erreur n'a été observée dans les paiements.

2 erreurs ont été observées dans les attributions des versements de copropriétaires. Elles ont été signalées à Monsieur Evrard, qui les a rectifiées immédiatement.

Les imputations des factures dans les comptes généraux nous paraissent exactes et ne font l'objet d'aucun commentaire de notre part.

Chaque fois qu'un point a demandé des éclaircissements, ceux-ci nous ont été fournis cordialement et dans les plus brefs délais.

Je tiens à remercier Monsieur Evrard pour sa franche collaboration et le professionnalisme avec lequel il tient nos comptes.

Une seule remarque : Il serait bien que le conseil de copropriété voit avec le syndic de quelle manière solder les comptes attente. Il s'agit, pour certains, de dépenses clôturées dont les montant n'ont été ni répartis, ni soldés par le fonds de réserve. Ceci fausse légèrement les résultats de l'exercice.

Par conséquent, je vous propose d'approuver les comptes de cet exercice.

Annexe au rapport des comptes

Décompte chauffage

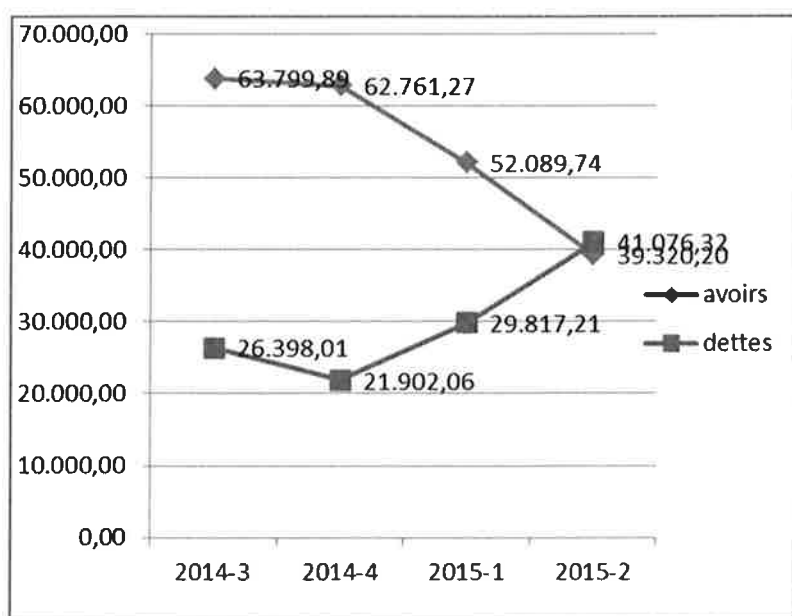
Ista répartit les frais de relevé en 596 ièmes. (nombre de radiateurs de l'immeuble)

A ma connaissance et suivant l'acte de base, les frais de chauffage ne peuvent se répartir qu'en 9479 ièmes et non par le nombre de radiateurs présents dans les appartements.

Soldes des comptes copropriétaires :

Les dettes des copropriétaires en fin de trimestre ont augmenté de façon significative et proportionnelle à la diminution des avoirs. Voir tableau ci-dessous :

trimestres	avoirs	dettes
2014-3	63.799,89	26.398,01
2014-4	62.761,27	21.902,06
2015-1	52.089,74	29.817,21
2015-2	39.320,20	41.076,32



Ceci s'explique par le financement du fonds de réserve pour la rénovation du chauffage et devra être surveillé sérieusement dans les prochains mois.

Beaucoup de copropriétaires éprouvent des difficultés à financer leurs charges.

Au vu de cet état des comptes, nous estimons qu'en prévision des travaux à effectuer, cour des garages, toiture et façades, il serait utile d'établir dès à présent une planification de ces financements.

Budget ordinaire 2014-2015 Les dépenses ont été globalement inférieures de 15.22% par rapport aux prévisions, ce qui représente 0.33€ d'économie par quotité par mois. Tableau ci-après :

		Budget ordinaire 2014-15	Réalisé 2014-15	%
concierge		39300	31483,36	-15,15%
Electricité + eau			1863,13	
jardins		9500	9141,72	-3,77%
syndic		17200	17192,00	-0,05%
assurance		19500	21803,80	11,81%
travaux		15500	12296,90	-20,67%
divers		8500	14778,51	73,86%
chauffage		100000	64638,94	-35,36%
ascenseur	60	3500	2588,33	-26,05%
ascenseur	62	3500	3018,47	-13,76%
ascenseur	64	3500	2706,65	-22,67%
ascenseur	66	4000	2314,86	-42,13%
fonds de réserve		40000	40000,00	0,00%
		264000	223826,67	-15,22%

Consommation électricité parties communes

- Fin 2013, les ampoules électriques à incandescence des cages d'escaliers ont été remplacées par des lampes à LED.

Ceci a eu pour résultat, une diminution significative de la consommation. Nous pouvons remercier le conseil de copropriété pour cette initiative de très faible cout.

De plus, début 2013, les ascenseurs ont été rénovés. Kone avait prévu une réduction sensible de la consommation électrique. L'exercice 2012-2013 avait déjà vu une diminution de près de 5%.

Tableau ci-dessous :

	2012- 2013		2013- 2014		Diff. 2013>2014
	KWh		KWh		
60	4507		3182		-41,64%
62	3228		2866		-12,63%
64	4802		3522		-36,34%
66	4812		3641		-32,16%
	17349		13211		-31,32%

André Guilmot