

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 18 DECEMBRE 2017  
SUITE DE L'AG DU 22/11/2017 POUR FAUTE DE TEMPS**

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 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 63 /106 et ils détiennent 6.223 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Présidente de l'assemblée : Mme. PAESMANS

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Scrutateurs : M LAROWSKI, Mme PIETERS

Tous sont élus à l'unanimité des voix

**2. Approbation des comptes période du 01/07/2016 – 30/09/2017**

Cfr PV AG 22/11/2017

**4. Compte rendu de l'année écoulée**

Cfr PV AG 22/11/2017

**3. Décharge du syndic**

Cfr PV AG 22/11/2017

- 3.1 Renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD Cfr PV AG 22/11/2017

- 3.2 Election du conseil de copropriété & commissaire aux comptes - Cfr PV AG 22/11/2017

**5. Remplacement dans son intégralité de la descente des eaux usées : évier cuisines Colonne N°64 F**

Cfr PV AG 22/11/2017

## 6. Présentation d'un projet de rénovation et de modernisation de l'immeuble avec possibilité de financement

Cfr PV AG 22/11/2017

### POURSUITE DE L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE DU 22 NOVEMBRE 2017

## 7. Suppression lignes blanches/jaunes le long de la voie publique entre la haie et le tournant vers escalier

Une lettre a été rédigée dont les participants sont invités à la signer et sera expédié à la commune

## 8. Budget ordinaire : 2018

BUDGET ANNUEL		
2018		
1	CONCIERGE	€ 36.000,00
2	JARDIN	€ 12.000,00
3	SYNDIC	€ 17.000,00
4	ASSURANCE	€ 25.000,00
6	DIVERS -PETITS TRAVAUX	€ 15.000,00
7	CHAUFFAGE	€ 45.000,00
8	ASCENSEURS	€ 14.000,00
12	FONDS RESERVE	€ 70.000,00
13	FONDS TOITURE	€ 66.000,00
TOTAL - TOTAAL		€ 300.000,00

sous-total par quot 1,78 € + 0,72 € Fonds de réserve

Par quot 2,50 Eur par quotité par mois

A la question « Etes-vous pour l'approbation du budget 2018 ? »

- ONT REPONDU OUI : 6.223 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 2018 à l'unanimité des voix soit 100%.

Les provisions mensuelles et par quotité s'élèvent à € 2,50 ; 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. Respect par le syndic des décisions des assemblées générales précédentes : application des intérêts et clauses pénales en cas de non paiement des sommes dues par un copropriétaire à l'ACP (point voté les 28-11-2008 et 26-11-2012).

Pour Maître Thimmesch (Avocat de la copropriété qui fût désigné en assemblée dans les dossiers pour récupération des charges impayées par courriel: je cite - Personnellement, je ne réclame pas ces pénalités dans la mise en demeure avant procédure car les débiteurs ont tendance à « caler ».

Pour Maître Tordoir Avocat dans le dossier Verhoeven, par courriel: je cite C'est l'application stricte de la décision de l'AG ou de ce qui figurait dans les dispositions statutaires Il faut évidemment vérifier les « modalités »

Maintenant pour en avoir paiement effectif en cas de refus/contestation , alors il faudra décision du tribunal

### APPLICATION STRICTE DES INTERETS CLAUSES PENALES

## 10. Créer avec les intérêts et clauses pénales un fonds spécial pour payer les frais d'avocat et/ou de justice pour les actions à entreprendre contre les mauvais payeurs.

Ouvrir un poste PCMN au Bilan Passif intitulé intérêts et clauses pénales

**11. Mettre au passif du bilan, après ... ans, les soldes débiteurs et créditeurs des anciens copropriétaires. Ces montants pourraient être intégrés dans le fonds intérêts et clauses pénales**

---

Cfr point 2 Un compte ex copropriétaire sera ouvert au bilan (compte permettant d'identifier clairement les ex copropriétaires)

**12. Présentation d'un courrier à faire signer par les résidents de l'immeuble en vue de gagner quelques places de parking. Ce courrier sera envoyé au service mobilité de la commune (projet de lettre sera envoyé par Mme ANTHEUNIS).**

---

Cfr point 7 : Utilisation du parking : règle de Savoir vivre en copropriété

**13. Demande aux copropriétaires qui désirent recevoir les comptes rendus des réunions du conseil de copropriété de vérifier ou de renseigner leur adresse mail (sans obligation). Le tableau à vérifier ou à compléter sera disposé avec les listes de présence**

---

Pour parfaite information

**14. Ramonage des cheminées est une charge privative**

---

Il s'agit de feux-ouverts – Point reporté pour la prochaine assemblée – L'acte de base traite ce sujet.

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

---

Les rapports seront placés sur le site internet Les personnes n'ayant pas d'internet recevront une copie dudit rapport suivant liste reçue

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

---

Cfr point 5

**17. Bac à fleurs au n° 62**

---

A l'étude

**18. Ascenseur 62 – fonctionnement problèmes de vibrations et de bruits divers occasionnés**

---

Plusieurs courriels ont été échangés avec « KONE » à ce sujet dont le dernier expédié à M BIERLAIRE en date du 25/10/2017  
Plus aucune suite n'a été réservée par KONE  
Un recommandé sera expédié à ce sujet avec copie à Vincotte

**19. Chauffage nouvelle installation : chocs dans les radiateurs et canalisations colonne 62**

---

Deux nouveaux circulateurs électroniques ont été installés par le chauffagiste BARAL en vue de remédier à ce problème  
L'un placé pour le côté Nord et le second côté Sud Colonne 62 Il s'avère que la pompe d'un des deux est défectueux et sera remplacé par le fournisseur WILO  
Demander à Baral qu'il informe le syndic la date à laquelle le personnel intervient

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

---

Il est rappelé aux occupants qu'il est strictement interdit de nourrir les pigeons ou autres volatiles  
Tester le bruit : d'un rapace  
A prévoir ce point dans le dossier de pré étude pour le cahier de charges appel d'offres bureau d'architectes

**21. Placement d'un signal lumineux au niveau de la 2<sup>ème</sup> porte d'entrée de l'immeuble**

---

A prévoir ce point dans le dossier de pré étude pour le cahier de charges appel d'offres bureau d'architectes

**22. La commande (gratuite) d'une poubelle de 250L pour les déchets organiques qui sont ramassés le mercredi**

---

Un container orange sera demandé pour la copropriété – Ce container sera stocké dans un local fermé et sera sorti le mercredi matin jour où les occupants pourront déposer leurs sacs

**23. Propreté dans les caves/espaces container de la colonne au nr. 60 (nouvelles affiches BXL-PROPRETÉ, insister sur la nécessité de trier via propriétaire et/ou locataire, ...)**

Rappel : les occupants doivent être respectueux : de trier les déchets, de les mettre dans les containers appropriés , etc .... Respecter le travail de la concierge

**24. Nouveau règlement d'ordre intérieur**

Versus papier joint avec le PV assemblée

Ledit règlement d'ordre intérieur doit être communiqué aux locataires par le copropriétaire et signé par le locataire pour réception.

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 :21H 48'

Mme. PAESMANS  
Présidente de séance

P. EVRARD, Syndic  
Secrétaire de séance