

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 EXTRAORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 26 FEVRIER 2019**

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 **63/107** et ils détiennent 6.005 voix sur **10 000**. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Présidente de l'assemblée : Mme LUXEN

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Scrutateur : M LAROWSKI

Tous sont élus à l'unanimité des voix

2. Présentation nouvelle police assurance copropriété « P&V »

Le syndic a reçu une proposition via un copropriétaire de la compagnie d'assurance « P&V »

Montant de la prime 10.560,41 Eur pour un capital assuré de 21.665.195,90 Eur ABEX 789

Franchise dégât des eaux : un minimum de 5 Fois la Franchise de base soit +/- 1.250 eur

Situation Actuelle : Police Assurance AXA :

Montant de la prime 19.026,20 Eur pour un capital assuré de 19.523.389,46 Eur ABEX 789

Franchise dégât des eaux : 678,50 Eur (à l'indice des prix à la consommation 218,32) soit +/- 750 Eur

2.1 Décision : Résiliation ou non de la police d'assurance actuelle « AXA »

Point reporté attendu qu'il n'y a qu'une seule offre

2.2 Décision : Approbation ou non suivant décision point 2.1 de la police assurance copropriété « P & V »

Cfr point précédent

Le syndic demandera auprès de Courtiers des appels d'offres et ce par écrit courriel. Tout copropriétaire peut communiquer les coordonnées d'un courtier auprès du syndic

3. Suite projet "Réaménagement des espaces verts de la copropriété"

Quorum requis pour travaux depuis le 1^{er} janvier 2019

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.

Art. 577-6. § 6 : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

M. Engelen de la commune a réalisé les plans suivant rencontre avec certains copropriétaires - cahier des charges a été rédigé et appels d'offres ont été effectués dont celui-ci présente le projet

Trois devis ont été reçus par courriel ce dimanche et placés sur le site internet à savoir :

- « BOUCQUEY » : Plantations : 11.356,83 Eur TVAC – Réaménagement : 17.615,81 Eur HTVA
- « PRO-GARDENER » : Réaménagement + Plantations : 11.026,61 Eur TVAC
- « BERGER » : Réaménagement + Plantations : 13.383,81 Eur TVAC

Il est à noter qu'il n'y a pas d'offre de prix pour l'entretien annuel dont le coût pour la situation actuelle est de 9.663,24 Eur TVAC

Des subsides sont réservés auprès de Bruxelles Environnement pour 9.845 Euros moyennant l'introduction d'un dossier Obtention d'une prime communale à demander 3.000 Euros

Exclure la pulvérisation au glyphosate – tous autres produits dangereux, toxiques

A la commande sera joint le cahier de charges de M Engelen + Type de plantes + Plan d'aménagement

Le poste Peupliers reste en suspens pour le moment – Ce sera aux spécialistes à se prononcer sur le sujet si élagage ou non

A la question « Etes-vous pour l'approbation du devis de la société « BERGER » relatif au réaménagement des espaces verts pour un montant total de 13.383,81 Eur TVAC ? »

- ONT REPONDU OUI : 5.901 quotités
- NON : 104 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : Appt A9A
L'assemblée générale approuve cette décision à la majorité des voix

4. Etat d'avancement dossier rénovation modernisation immeuble suite à l'engagement du bureau d'étude d'architectes « TRIO »

Ci-dessous les informations reçues par courriel de ce jour

- Actions réalisées par Trio à ce jour :

1° 1ère visite + relevé photos + recherche matériaux => 1ière approche des travaux à réaliser.

2° Contact fournisseurs étanchéité toiture sur base de la durabilité des matériaux et des garanties produits.

3° Visite toiture avec Derbigum pour étanchéité bitumineuse + sondages. Pour votre information suite à cette réunion, nous devrions pouvoir garder l'étanchéité existante. Certains endroits seront à démonter pour des réparations mais à priori pas la totalité de la toiture.

4° Visite toiture avec Knauf pour les cimentages/enduits des cheminées et murs d'acrotères.

5° Visite toiture avec Résitrix pour étanchéité EPDM.

6° Demande 3 offres de prix Coordinateur sécurité santé (CSS). Le syndic a reçu les offres ce 26 février 2019 par courriel dont lecture est effectuée :

- Société « Mommaerts-Safety » Phase Projet : 390 eur HTVA – Montant total Phases projet et réalisation 1.430 Eur HTVA
- Société « COSEAS » Phase Projet : 260 eur HTVA – Montant total Phases projet et réalisation 1.680 Eur HTVA
- Société « SECURISAN » Phase Projet : 290 eur HTVA – Montant total Phases projet et réalisation 875 Eur HTVA

A la question « Etes-vous pour l'approbation de l'offre « SECURISAN » ?

- ONT REPONDU OUI : 6.005 quotités
NON : 0 quotité

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

- Futures actions à réaliser par Trio :

Suite aux visites avec les fournisseurs et sur base des différents cahiers des charges types que nous recevrons, nous préparerons le dossier de soumission.

- Informations à demander à la copropriété

1° Le plan d'un étage type + relevé des endroits où il y a présence d'infiltrations.

2° Le relevé des cheminées privatives (essentiellement pour le dernier étage).

3° Les éventuelles cheminées/traversées de toitures qui présentent actuellement des défauts de tirages et/ou d'infiltrations.

4° un accord concernant les offres CSS. A ce stade, nous voudrions le sélectionner pour pouvoir préparer le cahier des charges/métré concernant les interventions de sécurité à réaliser en toiture.

5° la possibilité d'organiser des Assemblées Générales Extraordinaires. Si nous voulons réaliser les travaux au plus vite, la futur AG du mois de novembre nous semble tard.

6° Les antennes paraboliques en toiture doivent être retirées?

5. Réunion du 25 janvier 2019 (I.B.G.E) : suite Projet Pilote Copropriétés Bruxelles – Travaux rénovation qualitatifs et à haute performance énergétique

Le syndic s'est rendu à cette réunion d'information. Il s'agit d'un projet pilote en collaboration avec l'I.B.G.E. et la KU LEUVEN Faculty of Engineering Technology

- Décision d'inscrire la copropriété ou non dans ledit projet – Réalisation du Scan, ... (Procédure d'accompagnement gratuite)

Après un échange de vue, A la question « Etes-vous pour l'inscription de la copropriété à ce projet pilote ?

- ONT REPONDU OUI : 6.005 quotités
NON : 0 quotité

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

6. Sécurisation des portes d'entrées et caves - système de vidéosurveillance

Tentatives hebdomadaires de cambriolage
Matériel usés n'offrant plus aucune protection
Innombrables clés des portes d'entrées/de garage en circulation
Insécurité et dégradation

Demander avis aux occupants

.....

Attendu qu'il est 22h55 l'assemblée est arrêtée vu l'heure comme il faut quitter les lieux

7. Hauteur des peupliers

Cfr point 3

8. Tableau d'affichage Hall

9. Réglage chaudières

10. Sortie des poubelles

Divers :

- Lutte contre les pigeons
- Suivi fournisseurs des corps de métier
- Remise en peinture jaune et blanche des bordures de trottoir et ligne blanche centrale à l'entrée de la copropriété

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 : 22h55

Mme Luxen
Présidente de séance

P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance