

**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 25 JUIN 2018**

**L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « LES ORCHIDEES » se tient à la Fabrique d'Eglise, salle « » 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 abstenu.

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 60/106 et ils détiennent 5.882 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Des bulletins de vote ont été remis aux participants.

Présidente de l'assemblée : Mme. PAESMANS

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Scruteurs : M LAROWSKI

Tous sont élus à l'unanimité des voix

**2. Suite projet de rénovation et de modernisation de l'immeuble avec possibilité de financement**

**Rappel quorum exigé / Art. 577-7. C. civ.**

- § 1er. L'assemblée générale décide - 1° à la majorité des trois quarts des voix :  
b) de tous travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

- 2.1 Cahier de charge établi en concertation avec deux copropriétaires

Un cahier de charge a été établi en collaboration avec Messieurs Meganck et Gillis (copropriétaires) dont celui-ci a été expédié aux trois bureaux d'étude d'architectes

- 2.2 Réponse des trois bureaux d'étude suite à l'envoi dudit cahier de charge

- « TRIO ARCHITECTURE » Par Tél : « y répondre c'est déjà travailler » Réponse +/- identique à celle de Louis Maillard
- « Georges BRUTSAERT » Réponse par courriel en date du 04/04/2018 ; « Après examen, nous avons décidé de ne pas y répondre. »

- « Louis MAILLARD » : le syndic porte à la connaissance des participants la réponse par courriel du 19 avril de l'architecte

Les propositions remises en Novembre de Trio Architecture et de Louis Maillard restent inchangées suite à l'envoi du cahier de charge

Après un échange de vue, A la question « Etes-vous pour donner ~~au~~ mandat au syndic avec le conseil de copropriétés de rencontrer les deux architectes pour définir une pré-étude en précisant les éléments prioritaires et préciser ce qui de l'ordre forfaitaire et d'ordre horaires + Délai ? »

*Avec vous*

- ONT REPONDU OUI : 5.019 quotités
- NON : 863 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu : B5C ; D4J ; D3G ; B3D ; B7C-D8J ; A8A ; D11J  
L'assemblée générale approuve cette décision à la majorité des voix .

### **3. Approbation du devis remplacement des décharges des eaux usées cuisine Colonne 64F**

---

La solution proposée la moins destructrice est le passage de la décharge par l'extérieur via les dalles de terrasses.  
Seul un trou devra être effectué dans chaque armoire de cuisine afin que la conduite puisse arriver à l'extérieur,

- LES EXPERTS : Prix pour une colonne 13.038 Eur TVAC
- VIGO : Prix pour une colonne 11.776,60 Eur TVAC Option via le vide poubelles 5.062,56 Eur TVAC
- GOOSENS : Prix pour une colonne 14.340,74 Eur TVAC
- HYDRO CONNECT : reçu ce jour prix pour six colonnes 54.484 Eur TVAC soit par colonne 9.080,66 Eur TVAC

Après un échange de vue, à la question « Etes-vous pour l'approbation du devis de la société VIGO ? »

- ONT REPONDU OUI : 5.882 quotités
- NON : 0 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu : NEANT  
L'assemblée générale approuve le devis de la société VIGO à l'unanimité des voix soit 100%.

Financement de ces travaux via le fonds de réserve

### **4. Ramonage des cheminées :Article 11 du R.O.I. ( Frais privatifs)**

---

-Les cheminées des feux ouverts, si utilisées seront ramonées, par le propriétaire.

### **5. Bacs à fleurs en façade & Fleurissement de l'immeuble**

---

Certains copropriétaires ont rencontré un conseiller de la commune de Schaerbeek pour établissement d'un projet futur avec possibilité de subside

### **6. Sécurisation cour arrière : placement de caméras**

---

Certains garages ont été fracturés

Pour rappel ce point figurait à l'assemblée de 2013 – Pour l'enregistreur celui-ci doit être placé dans une armoire blindée et dans un local sécurisé

- « G4S » : 1 Enregistreur 16 canaux ; 8 caméras + Ecran contrôle - Prix 4.966,49 Eur TVAC
- « KHEO ENTREPRISE » : 1 Enregistreur 16 canaux ; 10 caméras + Ecran contrôle - Prix 6.313 Eur TVAC
- Devis DEJITRONIC pour une autre copropriété en mai 2017 : 1 Enregistreur 4 voies ; 4 caméras + Ecran contrôle -  
Prix 2.718,90 Eur TVAC

Après un échange de vue, à la question « Etes-vous pour le principe de l'installation de caméras ? »

- ONT REPONDU OUI : 3.664 quotités
- NON : 2.218 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre: D3H ; B10D-C10E ; B3C ; A2A ; D4H ; A8B ; A7B ; B7C D8J ; C2F ; A5A ; A4B ;

D11G ; A7A ; C8F ; C8E ; C6F ; D5H ; C3E ; C3F ; C11F ; C1E ; C6E

Vu le quorum requis, l'assemblée générale n'approuve pas cette décision à la majorité des voix.

## **7. Problème tri des ordures colonne 60 – installation de caméras dans les caves, locaux poubelles et autres**

---

Rappel point N° 23 AG du 18/12/2017: les occupants doivent être respectueux : de trier les déchets, de les mettre dans les containers appropriés , etc .... Respecter le travail de la concierge

Cfr point 6

## **8. Sécurité incendie : à prévoir 6 extincteurs par colonne - Approbation du devis : SICLI, BGS, SOMATI**

---

Actuellement c'est la société SICLI qui assure la maintenance de douze extincteurs dont le coût annuel s'élève à 437,92 Eur TVAC

Le syndic a demandé des offres de prix pour l'installation de 3 extincteurs supplémentaires et ce par colonne soit au total 12 extincteurs

La société « SICLI » n'a pas réservé suite à la demande

- Devis société « SOMATI » - Placement 12 extincteurs : 2.555,52 Eur TVAC  
Contrat entretien 24 extincteurs : 393,49 Eur TVAC
- Devis société « BGS » - Placement 12 extincteurs : 1.327,81 Eur TVAC  
Contrat entretien 24 extincteurs : 289,82 Eur TVAC

Après un échange de vue, A la question « Etes-vous pour l'approbation des devis de la société « BGS » et de procéder à la résiliation du contrat d'entretien « SICLI » ?

- ONT REPONDU OUI: 5.882 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%.

## **9. Placement d'une protection au-dessus de la terrasse de la conciergerie**

---

Point abandonné

## **10. Adaptation budget suivant décisions des points précédents**

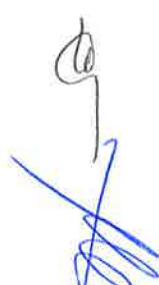
---

Après un échange de vue, A la question « Etes-vous pour le maintien du budget voté lors de l'assemblée du 18/12/2017 en son point 8 » ?

- ONT REPONDU OUI: 4.955 quotités  
NON: 927 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre : C8F ; A8A ; B3D ; D4J ; D3G ; D4H ; D5G ; D10J ; DRJ ; D1J ;

L'assemblée générale approuve cette décision à la majorité des voix



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 05 '

Mme. PAESMANS  
Présidente de séance

P. EVRARD, Syndic  
Secrétaire de séance