

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 22 NOVEMBRE 2017**

**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 **81/106** et ils détiennent **7.827** 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 : M LAROWSKI, Mme PIETERS

Tous sont élus à l'unanimité des voix

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

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)

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

- ONT REPONDU OUI : 7.827 quotités
- NON : 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 soit 100%

- Ex-copropriétaires (Solde positif et solde négatif) à transférer sur un compte d'attente intitulé « Ex-Copropriétaires »

A la question « Etes-vous pour transférer les soldes des ex-copropriétaires suite à la vente des appartements au bilan sur un compte d'attente intitulé « Ex-Copropriétaires ? »

- ONT REPONDU OUI : 7.253 quotités
- NON : 574 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : Appt D11G, APPT D2H, D6G, D3G, B4D

A la majorité des voix, l'assemblée décide de transférer les soldes des ex-copropriétaires suite à la vente des appartements au bilan sur un compte d'attente intitulé « Ex-Copropriétaires »

- Décharge aux commissaires aux comptes (Quitus)

Les commissaires aux comptes ne peuvent participer à ce vote

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge aux commissaires aux comptes

4. Compte rendu de l'année écoulée

Le rapport établi par les membres du Conseil de Copropriété se trouve sur le site internet Rubrique : « Conseil Copropriété »

Mme Antheunis fait lecture

- Décharge aux membres du conseil de copropriété (Quitus)

Les membres du Conseil de Copropriété ne peuvent participer à ce vote

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété

2.1 Dossiers Avocat :

VERHOEVEN : la procédure est toujours en cours actuellement – avec échanges de conclusions entre les parties

Rappel : Conformément à la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 24/11/2016 à savoir : « 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 »

3. Décharge du syndic

Pour la décharge : 7.734 quotités
Contre la décharge D11G : 93 quotités

A la majorité des voix, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

Le syndic s'engage à diminuer les délais de réponse aux demandes des membres du conseil de copropriété

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 : 4.939 quotités
NON : 2.888 quotités

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : B10D-C10E ; ARA ; A2B ; A8B ; A5B ; C4E ; C10F ; A4B ; D11G ; C11F ; C1E ; C6E ; C6F ; C9F ; C3E ; A2A ; D3J ; D1G ; C7F ; C2E ; B8D ; B6D ; B2D ; B1D ; B2C ; D6H ; B6C ; C9E ; C7E ; C5E

Le contrat du syndic sera signé : M. André, M Larowski, Mme Pieters, Mme Antheunis, Mme Paesmans

Le syndic est réélu à la majorité des voix.

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.

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 :

Membres du conseil de copropriété : MME PAESMANS, MMES PIETERS, ANTHEUNIS, HEUNINCK, M LAROWSKI
MM. ANDRE , M FLAGOTHIER

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

~~Sont élus à la majorité~~ – à l'unanimité des voix : *Est ce*

Commissaire aux comptes : M GUILMOT

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

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

Après plusieurs reports, intervention a été effectuée par le plombier « HYDRO-CONNECT » le jeudi 05 octobre 2017 niveau des appartements 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étage.

Il s'avère qu'il y a de nombreuses fuites. Le syndic a demandé une intervention de la compagnie d'assurance dont refus par l'expert mandaté par la compagnie suite visite sur les lieux à cette même date

Il est rappelé qu'un syndic ne peut intervenir dans une partie privative sans autorisation pour accéder à la décharge des eaux usées cuisine partie commune.

Le syndic s'engage à contacter le plombier Hydro Connect pour fermeture des appartements qui ont été ouverts lors de l'intervention du 05 octobre.

Le syndic demandera des appels d'offre auprès des plombiers pour remplacement de la décharge des eaux usées cuisine en faisant le moindre dégât possible dans les appartements Possibilité de décharges via l'extérieur par les balcons

Une AGE sera convoquée

6. Présentation d'un 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 ;

6.1 Via un prêt auprès d'un organisme financier (offres reçues Assurances Fédérales et Belfius) – (Refus de BNP PARIBAS ; KBC : pas de suite) : Montant : € 1 000 000,00 ou € 1 500 000,00 remboursables en 5, 7 ou 10 ans (**tableaux financement étaient annexés avec l'ordre du jour**)

6.2 Trois bureaux d'étude d'architectes ont été contactés avec visite sur les lieux en date du 16/10/2017 –

- « TRIO ARCHITECTURE » Offre reçue et sur site internet
- « Louis MAILLARD » Offre reçue et sur site internet
- « Georges BRUTSAERT » Offre non reçue
- Le Bureau « FMA », Francois MARTENS Architects, a décliné la demande pour surcharge de travail

Après un échange de vue, il faut

Établir une liste de recommandations au préalable en présence des membres d'un groupe de travail

Après le point 6, vu l'heure, l'assemblée est arrêtée et annulée que celle-ci pourra se tenir jusqu'à 23h00 (l'ayant réservée celle)

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

8. Budget ordinaire : 2018

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).

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.

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

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).

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

14. Ramonage des cheminées est une charge privative

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

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

17. Bac à fleurs au n° 62

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

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

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

21. Placement d'un signal lumineux au niveau de la 2^{ème} porte d'entrée de l'immeuble

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

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



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 : ' 11h50'

M. ANDRE
Président de séance

P. BVRARD, Syndic
Secrétaire de séance