

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 31 MARS 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.30'

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 **73/106** et ils détiennent **6.854** 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 et M DELAIDE

Tous sont élus à l'unanimité des voix

#### 2. Approbation des comptes suite preuve factures Partena ONSS - (01/07/2013 – 30/06/2014)

Le syndic a reçu de "Partena" le listing complet du 16 décembre 2013 au 16 juillet 2014 dont les pièces manquantes  
Ces informations et pièces ont été transmises aux membres du conseil de copropriété

Facture 141002 Controle AIB Vincotte a été comptabilisée dans le poste au bilan code PCMN 600000 cfr page 4 du  
décompte rubriques 35-3 & 45-3

Sur base de ces éléments, A la question : « Etes-vous pour l'approbation définitive des comptes ? »

- ONT REPONDU : OUI : 6.854quotités
- 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 soit 100%.

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

Nous sommes 74 copropriétaires pour 6.959 quotités

### 3. Approbation devis remplacement chaudières + financement

---

Trois offres de prix ont été reçues dont celles-ci se trouvent sur le site du syndic (élément communiqué avec l'ordre du jour) à savoir : sociétés "BARAL", "COLLART-EDEC" & "DERIDDER"  
Les membres du conseil de copropriété ont analysé au préalable les différentes offres de prix.

Monsieur BARAL est présent à l'assemblée et il présente son devis.  
Celui-ci répond aux différentes questions posées par les participants

Après un échange de vue à la question " Êtes-vous pour l'approbation du devis de la société BARAL pour un montant total de 162.406 HTVA (remplacement des chaudières) + isolation tuyauterie 8.500 HTVA + Désamiantage 13.550 Eur HTVA"

- ONT REPONDU : OUI : 6.959 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 devis de la société "BARAL" à l'unanimité des voix.

Financement des travaux ( cfr tableau en annexe communiqué en AG)

Sur base de ce tableau et attendu que la copropriété ne disposera pas des finances suffisantes pour le remplacement des chaudières, l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de porter "le fonds chauffage poste au bilan 160400" à 1,70 Eur la quotité par mois chauffage et ce, à partir du 1er avril 2015 jusqu'au 30 octobre 2015

Planning des travaux: si possible début des travaux en mai.

Le chauffage sera coupé directement après la phase de désamiantage Avis du planning sera affiché

Sibelga arrivera avec la conduite principale fin août début septembre

Sibelga sera contacté pour le remplacement des 24 compteurs individuels au numéro 64 + installation du compteur principal copropriété

### 4. Dossier : VERHOEVEN

---

En date du 18 février 2015, Maître Tordoir (Avocat de la copropriété dans ce dossier) a adressé un courriel au syndic précisant les éléments suivants avec pièces à l'appui dont ceux-ci ont été communiqués aux membres du conseil de copropriété pour information

- rapport de l'expert mandaté par la compagnie d'assurance à savoir le bureau "DESPRETZ" daté du 31 juillet 1998 + copies des extraits bancaires du 02/10/1998 attestant que trois paiements ont bien été effectués par la compagnie d'assurance "AGF/ASSUBEL" à l'époque + 1 paiement en date du 02 avril 2007 sur le compte de ce copropriétaire
- En date du 18 février 2015, Maître Tordoir a adressé un courriel à l'expert judiciaire demandant ses conclusions suite aux différentes pièces communiquées.

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 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 : 21 h.10'

P. EVRARD, Syndic  
Secrétaire de séance

M. ANDRE  
Président de séance

**Proposition d'augmenter le fonds de réserve chauffage à 1,70 € / quotité / mois à partir du 1er avril 2015**

dates	report solde fds chauffage trim ou mois précédent	appel fds chauffage décision A.G nov 2014	total dans fds chauffage avant dépenses	factures de	montant à payer	solde
30/12/2014	84.000,00 €					84.000,00 €
31/03/2015	84.000,00 €	22.750,00 €	106.750,00 €	sibelga	5.628,92 €	101.121,08 €
30/04/2015	101.121,08 €	16.114,30 €	117.235,38 €	baral commande ac. 20%	34.430,07 €	
				baral ac.calorifugeage 30%	2.703,00 €	80.102,31 €
31/05/2015	80.102,31 €	16.114,30 €	96.216,61 €	désamiantage	14.363,00 €	
				baral début travaux ac 40%	68.860,14 €	
30/06/2015	11.933,47 €	16.114,30 €	28.047,77 €	électricité	1.060,00 €	11.933,47 €
31/07/2015	28.047,77 €	16.114,30 €	44.162,07 €			28.047,77 €
31/08/2015	44.162,07 €	16.114,30 €	60.276,37 €	baral fin travaux ac 30%	51.645,11 €	8.631,26 €
30/09/2015	8.631,26 €	16.114,30 €	24.745,56 €	baral isolation solde 70%	6.307,00 €	18.438,56 €
31/10/2015	18.438,56 €	16.114,30 €	34.552,86 €	baral mise en service 10%	17.215,04 €	
				portes ignifugées	3.710,00 €	
				ibge + neutralisation citerne	10.000,00 €	
				imprévus	5.000,00 €	3.627,82 €
				<b>total</b>	<b>220.922,28 €</b>	

<b>A payer mensuellement</b>		<b>budget</b>		<b>total</b>
du 01/04/15 au 30/10/15		ordinaire		
appartement de	fonds chauffage			
66 quotités	112,20 €	145,20 €	257,40 €	
72 quotités	122,40 €	158,40 €	280,80 €	
80 quotités	136,00 €	176,00 €	312,00 €	
82 quotités	139,40 €	180,40 €	319,80 €	
86 quotités	146,20 €	189,20 €	335,40 €	
90 quotités	153,00 €	198,00 €	351,00 €	
92 quotités	156,40 €	202,40 €	358,80 €	
93 quotités	158,10 €	204,60 €	362,70 €	
95 quotités	161,50 €	209,00 €	370,50 €	
96 quotités	163,20 €	211,20 €	374,40 €	
104 quotités	176,80 €	228,80 €	405,60 €	

<b>A payer mensuellement</b>		<b>budget</b>	
du 01/04/15 au 30/10/15		ordinaire	
garage de			
11 quotités		24,20 €	
13 quotités		28,60 €	
16 quotités		35,20 €	

**pour rappel**  
 budget ordinaire : 264 000,00 €  
 soit 2,20 € par quotité par mois