

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

PV de l'Assemblée générale du LUNDI 16 MARS 2009 à 19 HEURES.

DATE ET LIEU de l'assemblée.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire ce 16 mars 2009 en la salle du Bon Pasteur rue KORENBEEK, 231 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean. Les présences ont été enregistrées dès 18h00.

A. Validité de l'assemblée.

CONVOICATIONS.

Les convocations ont été remises en mains propres contre accusé de réception les 2, 4 et 7 mars suivant l'horaire indiqué sur la convocation. Des avis multiples ont été affichés en l'immeuble quant à la tenue de cette séance.

Les convocations et devis ont été envoyés par mail aux personnes qui disposent de ce moyen de communication et qui ont donné l'autorisation d'utiliser ce canal pour envoyer les convocations et pièces annexes.

Les convocations ont été expédiées le 07 mars, par lettre recommandée, aux autres propriétaires.

Les décomptes ont été envoyés dans le délai requis. Le dernier contrôle a été exécuté le 04 février 2009.

ANNEXES A LA CONVOICATION.

Outre la formule de procuration et la formule d'appel aux candidats pour constituer le Conseil de gérance, les annexes suivantes ont été jointes à la convocation.

Il s'agit :

- d'une présentation synthétique des offres de prix concernant les travaux envisagés et une invitation à retirer les offres détaillées sur simple demande

PROCURATIONS, PRESENCES & QUORUM.

Les mandats ont tous été validés.

La liste des présences a été dûment signée par les propriétaires et mandataires.

Monsieur De Bodt et Madame LEROY assistent le Syndic pour contrôler le nombre de propriétaires présents ou représentés ainsi que des quotités respectives et ils constatent que le double quorum est acquis.

A défaut d'objections, l'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour. La séance est ouverte officiellement à 19H20.

Double quorum : atteint à 19h20 avec plus de 170 propriétaires présents ou représentés sur 325 et 5781 voix sur 10000.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et est heureux que les décisions puissent être prises en première séance.

B. Constitution du bureau

Bureau

Présidente : Madame LEROY Anne

Secrétaire : Monsieur MILIS Didier

Assesseurs : Madame Van Meenen et Messieurs De Bodt et Szabo

Scrutateurs :

M. VANDENBERGHE

M. VINCENT

M. MARTIN

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

EXERCICE 2008

Pigeons

L'AG débute par l'intervention de M. Hoste concernant la problématique des pigeons.

Ce dernier a été invité par Madame Vanwanzele afin de trouver une solution pour se débarrasser des pigeons tout en respectant la cause animale. En définitive, M. De Bodt s'est proposé pour s'occuper de la capture de ces volatiles à l'aide d'une nasse comme conseillé par M. Hoste.

Terrasses

Afin de permettre aux conseillers techniques de ne pas devoir rester jusqu'au point qui les concerne, M. Gerlach, de la société BATIC sprl, un technicien de PENTAGON et un autre de ACCO présentent successivement, avec le support informatique sur grand écran, les solutions étudiées et chiffrées concernant la problématique récurrente des terrasses. Ils présentent dans un premier temps les problèmes rencontrés sur les terrasses (chute de béton, armatures, carrelages, stalactites, fissures, corrosion, bandeaux, ciels de terrasse, joints, ...) et développent les procédés à mettre en place pour y remédier durablement.

Une maquette permet au public de visualiser et toucher les matériaux utilisés et d'en observer la finition avec la pose des produits d'étanchéité sur la terrasse mais aussi sur le bandeau, l'utilisation d'avaloirs pour évacuer les eaux pluviales par des descentes et non plus en façade et en cascade.

Les trois techniciens répondent aux multiples questions durant une heure et nous devons écouter cette discussion après avoir entendu l'ensemble de la présentation.

M. Gerlach insiste non seulement sur le caractère urgent sans quoi les coûts pourront s'en ressentir mais aussi sur la garantie décennale qui couvre l'ensemble des travaux. Il insiste aussi sur le fait que les travaux étant couverts par une assurance ETHIAS, un expert extérieur désigné par la copropriété et agréé par la compagnie d'assurance devra remettre des rapports et suivre l'évolution des travaux ainsi que le respect des normes de qualité.

Les copropriétaires ont pris le temps de regarder la maquette de près et cette dernière reste à leur disposition au bureau de la gérance.

Pour résumer la partie technique de l'étanchéité et de la réfection totale de la façade, les travaux suivants sont envisagés :

- pose d'une nacelle élévatrice de +/-28m de long avec ascenseur
- protection des alentours et de la façade, préparation des lieux
- retrait de l'ensemble des carrelages existants et de la chape de pente
- dégagement des armatures qui nécessitent un traitement anticorrosion
- dégagement et réparation des bandeaux de béton
- dégagement éventuel des bardages de cuisine (claustras)
- traitement des bardages (sablage, nettoyage, protection, peinture ...)
- pose d'avaloirs des eaux pluviales

- pose de descentes des eaux pluviales
- pose d'une nouvelle chape de pente inverse
- pose d'un « accrocheur » y compris sur le bandeau
- pose d'une première résine y compris sur le bandeau
- pose d'un film de fibre de verre y compris sur le bandeau
- pose d'une seconde résine y compris sur le bandeau
- pose d'une résine et projection des paillettes y compris sur le bandeau
- nettoyage du surplus de paillettes y compris sur le bandeau
- pose de deux couches de finition y compris sur le bandeau
- peinture des ciels de terrasse après nettoyage, réparation et traitement
- peinture des linteaux
- peinture des bandeaux de dessous de fenêtre
- nettoyage et traitement des balustrades
- ...

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

La présentation informatique est disponible sur demande.

L'aspect chiffres et budget sera à nouveau débattu mais au point 11 de l'AG

1. Rapport de gestion de l'exercice 2008 présenté par le Syndic.

Le Syndic présente son rapport de gestion de l'année 2008 en expliquant pour commencer les difficultés rencontrées pour la passation des pouvoirs et des documents. En effet, il aura fallu près de 3 mois pour obtenir quasi l'ensemble des documents de la copropriété et ce dans un méli-mélo qui aura nécessité plus de 2 mois de mise en ordre.

La comptabilité de l'année 2006 n'a jamais été remise car cette dernière n'avait pas reçu l'approbation de l'AG.

Quant à la comptabilité du premier trimestre 2008, elle n'a non plus jamais été remise malgré l'insistance et les demandes répétées. Il manque donc les factures, les bons de commande et les livres comptables alors que M. Hoessen s'est payé un trimestre de gestion comptable.

Par ailleurs, M. Hoessen a déposé la carte bancaire durant plusieurs semaines afin que le nouveau Syndic ne puisse accéder au compte et afin de se payer les honoraires du mois d'avril. Pour rappel, M. Hoessen a présenté sa démission lors de l'AG extraordinaire de janvier 2008 et a confirmé cette démission en mars 2008. Non seulement il avait le temps de préparer son départ mais il devait donc passer les pouvoirs au plus tard durant la quinzaine suivant l'AG du 19 mars 2008.

A ce jour, un Conseil a tenté d'obtenir les documents manquants ainsi que le remboursement des sommes prélevées illicitement mais M. Hoessen n'obtempère pas et nie tout. Hoessen a volontairement négligé le paiement de factures que nous avons dû honorer après rappels et a provoqué ainsi des rappels de paiement ayant entraîné des frais complémentaires.

Une procédure devant le tribunal et l'IPI a été entamée et une date de fixation au rôle est attendue.

Concernant les travaux, les travaux usuels ont été faits durant cette année 2008 mais à ces derniers s'ajoutent :

- les travaux de réparation et de prévention de la toiture
- le remplacement des derbigum des toitures des trois cabines d'ascenseur
- prise en charge sérieuse du problème persistant depuis plus de 25 ans des tirages de cheminées et mise en place de solutions durables : amenées d'air, extracteurs, ...
- dégagement des cabines d'ascenseurs restées en rade depuis plus de 4 ans
- remplacement des descentes d'eau rampantes dont les travaux avaient été entamés sur une première colonne en 2007
- reprise de dialogue avec Kone concernant la finition des travaux (portes fermées non jointes, entretien, suivi, bruit des freins, ...)
- réparation des murets avant et arrière
- nettoyage des graffitis
- clôture de nombreux sinistres restés en suspens malgré l'intervention des assurances
- peinture d'un sas -1 d'ascenseur
- gestion des encombrants
- gestion des affichages et communications
- curages des descentes des eaux usées
- ...

Concernant la gestion administrative et les Conseils de gérance

- mise en place de 12 CG par an
- rencontre mensuelle des vérificateurs aux comptes et mise à disposition régulière des documents comptables
- signature obligatoire des factures par le CG pour paiement
- gestion des sinistres
- Suivi des dossiers litigieux
 - NGUEMALEU NJENTA
 - TSHIUNZA
 - GOFFIN
 - DEBIE
 - GYSENS
 - ALL BUSINESS et VANHERREWEGEN

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Comptabilité

- Reprise de la situation comptable « connue » au 31/12/2007
- Encodage de +/- 900 factures de sortie et +/- 200 factures d'entrée
- Gestion des appels de fonds et provisions
- Pointage des paiements
- Rappels simples et recommandés
- Dépôt des dossiers chez l'avocat
- Mise à jour des dossiers sinistres en attente depuis parfois 2003

Divers

- lutte contre le parking sauvage
- lutte contre le vandalisme, le vol, le squat
- lutte contre le déménagement sauvage

Interventions

Deux propriétaires se plaignent de problème de tirage et le Syndic les invite à reprendre contact afin que l'entrepreneur chargé de cette problématique puisse trouver une solution.

M. Mazza demande s'il est possible de s'assurer quant à la conformité de la pose d'amenée d'air par les cages d'escalier. Le Syndic s'engage à prendre les renseignements utiles et à éventuellement faire appel aux pompiers pour faire un check-up. Cependant il rappelle par la même occasion que l'immeuble présente de nombreux problèmes de sécurité (électricité, éclairage de secours, vide-poubelles, tableau électriques, ...) et que la visite d'un service d'inspection pourrait causer plus de tort que de bien.

Un propriétaire intervient concernant la sécurité de l'entrée 95 et le Syndic rassure quant au fonctionnement de la serrure qui a été réparée à plusieurs reprises suite à l'intrusion d'un personnage dans l'immeuble. Le Syndic rappelle qu'il ne faut pas laisser rentrer les inconnus sans clé car c'est derniers traînent dans les couloirs en toute impunité et peuvent ainsi créer des troubles.

2. Lecture du rapport des vérificateurs aux comptes.

Les vérificateurs aux comptes ont présenté leur rapport avec l'aide du support informatique sur grand écran.

Introduction

Suite au changement de Syndic, les transferts de pouvoirs, de comptes en banque et de documents ne se sont pas fait sans mal.

A ce jour, quasi toutes les factures du premier trimestre sont manquantes.

(~ 125 documents). Il y a uniquement une liste des factures avec les noms des fournisseurs, les dates, quelques détails ainsi que les montants généraux des factures. Or, pour pouvoir effectuer une analyse et un contrôle corrects, il nous faut les documents originaux pour contrôler l'exhaustivité de celles-ci.

Dès lors, aucune vérification n'a pu être effectuée sur cette période.

En ce qui concerne les trois autres trimestres, nous avons pu avoir accès aux comptes, gratuitement et de manière régulière, ce qui a permis une vérification des comptes au fil des mois, une collaboration et un échange constructifs.

Budget

Le budget de l'année 2008 a été respecté. Il y a même un petit solde de 1.064,25 € qui sera réparti entre le nombre de quotités.

Il n'y a pas eu de travaux de réfection des terrasses : voir point 11 de cette AG.

Cependant, le budget initialement prévu pour les terrasses a été englouti dans une série de surprises cachées du syndic sortant.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Il s'agit de factures relatives à 2007, de la prise en charge de dossiers de sinistres terminés, pour le plus récent en 2007 et qui auraient dû entrer dans les charges des années antérieures.

Retard de paiement des charges propriétaires

À l'exception des 24.511,90 € de charges irrécupérables (voir point 10 de cette AG) ainsi que des dossiers pour lesquels nous sommes en justice, il y a eu une nette amélioration dans les retards de paiement des charges.

La diminution conséquente du nombre de recommandés suite à des retards de paiement prouve un travail assidu de la part du Syndic en ce qui concerne les rappels des charges aux propriétaires.

Justice

Nous avons actuellement 8 dossiers en cours pour un total de 41.922,66 €

Aucun de ces dossiers ne s'est terminé cette année. En conséquence, il n'y a pas de remboursement de frais de justice.

Sinistres

Le Syndic sortant, M. Hoessen, n'a pas clôturé une série de sinistres afin, de nous présenter un bilan en équilibre et de respecter le budget qui lui avait été alloué. Cela représente ~ 35.000 € pris en charge en 2008.

Chaque sinistre clôturé doit être pris en charge l'année de clôture, ce qui n'avait pas été fait les années antérieures.

Il y a eu un grand nettoyage dans les comptes de sinistres.

Fournisseurs

Fournisseurs à payer : Ce sont les dernières factures reçues en fin d'année 2008 début 2009 avec une échéance de paiement en 2009 telles que : ELECTRABEL, GAILLY, A&Z BATIMO etc....

Ces fournisseurs ont été payés en début d'année 2009.

Fournisseurs inconnus : Le syndic sortant a effectué des paiements collectifs (plusieurs fournisseurs en même temps). Un montant total de « 16.579,05 € » n'a pu être attribué à aucun fournisseur, le syndic n'ayant pas fourni le détail de ceux-ci, ces montants sont impossibles à attribuer. Etant donné que cela concerne des factures de 2007 et/ou début 2008, les fournisseurs qui n'auraient pas reçu de paiement pour leurs factures se seraient déjà manifestés.

Bureau Hoessen : Malgré le fait que la démission du syndic sortant prenait effet en date du 31 mars 2008, Monsieur Hoessen nous a facturé ses honoraires et autres frais pour le mois d'avril. Ayant toujours procuration sur les comptes bancaires de la copropriété à l'époque, il s'est payé ses propres factures sans l'approbation du conseil de gérance. ~ 3.800 € auxquels s'ajoutent les honoraires de comptabilité du premier trimestre 2008 (~ 2.400 €), comptabilité jamais remise ni effectuée.

Chèques repas : Dans le compte de résultats de 2008, ces frais devraient figurer dans la rubrique « Entretien communs » avec les frais du personnel. Il n'y a pas de TVA sur les chèques repas en soi mais bien sur les frais d'honoraires de la société et sur les frais de transport.

Idéalement nous devrions faire la distinction entre les deux.

Ascenseurs

La dette à plus d'un an se compose de cette manière :

204.480,68 € de capital et de 19.211,67 € d'intérêts.

Le remboursement de l'emprunt pour les ascenseurs représente ~ 5.500 € par mois, dont la dernière mensualité aura lieu le 31/03/2012.

Fonds de réserve

L'appel de fonds approuvé par l'AG est de 25.000 € et de 75.000 € pour les ascenseurs.

L'appel de fonds effectué pour l'année 2008 était respectivement de 25.038 € et de 75.114 ,36 €.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Contrôle de la gestion

Le conseil de gérance a tenu compte des remarques émises au cours de l'année et a effectué un bon travail de contrôle.

Nous avons suggéré au conseil de gérance et au syndic de mettre en place un système d'approbation avec double signature au-delà d'un certain montant pour les factures non récurrentes.

En conclusion :

Hormis le flou artistique du premier trimestre 2008, l'immeuble a bénéficié d'un grand nettoyage de printemps, que ce soit au niveau des comptes, des sinistres ou des travaux dans l'immeuble.

Notre immeuble repart sur des bases saines pour l'année 2009.

Nous proposons d'approuver les comptes de 2008, d'accorder le quitus au syndic ainsi qu'au conseil de gérance.

Interventions

- « S'il y avait eu notification à la banque, M. Hoessen n'aurait plus eu accès au compte et de ce fait n'aurait pas pu se payer en avril 2008 ! »

Le Syndic : « Sans preuve de passation de pouvoir contre-signée par l'ancien syndic, il n'y a pas eu possibilité de l'empêcher d'accéder aux comptes. La banque exige le PV de l'AG qui désigne le nouveau Syndic. Ne s'impose pas Syndic qui veut. Il a fallu attendre le bon vouloir du Syndic sortant pour que la banque transfère les informations et change les accès. Toutes ces démarches ont été faites avec la Présidente »

- « Pas de détails pour les factures des fournisseurs ? »

Le Syndic : « La banque ne sait malheureusement pas nous donner le détail des factures des paiements collectifs ISABEL »

- « Ascenseurs – Réception des travaux achevée ? »

Le Syndic : « Les travaux ont été réceptionnés il y a 5 ans. La garantie était de deux ans et nous sommes couverts par un contrat d'entretien – omnium. Des contacts ont été pris avec une autre société concurrente pour l'entretien mais il est impératif que Kone parachève les travaux (problèmes de chaînes, portes, freins, ...).

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2008. (majorité absolue)

Les comptes sont approuvés à raison de

5540 OUI - 0 NON - 0 NUL - 321 Abstentions

4. Décharge à donner (QUITUS) :

4.1. aux membres du Conseil de gérance (majorité absolue) ;

4.2. aux commissaires aux comptes (majorité absolue);

4.3. au Syndic (majorité absolue).

Le quitus est donné aux membres du Conseil de gérance à raison de

5819 OUI - 28 NON - 0 NUL - 14 Abstentions

Le quitus est donné aux commissaires aux comptes à raison de

5171 OUI - 547 NON - 0 NUL - 143 Abstentions

Le quitus est donné au Syndic à raison de

5668 OUI - 28 NON - 22 NUL - 143 Abstentions

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

EXERCICE 2009 - ELECTIONS STATUTAIRES

Election des membres du Conseil de gérance et commissaire aux comptes pour un mandat d'un an selon les dispositions de l'Acte de base.

5. Election/réélection nominative des membres du conseil de gérance. (majorité simple)

5.1. Président(e)

La candidate unique, Madame Anne LEROY se présente devant l'AG et exprime ses objectifs.

Madame Leroy est élue à raison de

5687 OUI - 30 NON - 28 NUL - 116 Abstentions

5.2. Membres du Conseil de gérance (3)

Les candidats ont l'opportunité de se présenter devant l'AG mais M. Claude DE BODT ne dit rien et M. Charles SZABO non plus.

M. Michel SLIJZER présente très brièvement sont projet.

Quant au candidat Francis HUBERT qui ne pouvait être présent, il est excusé par la Présidente du bureau.

Monsieur DE BODT est élu à raison de

5362 OUI - 315 NON - 30 NUL - 154 Abstentions

Monsieur HUBERT est élu à raison de

5135 OUI - 113 NON - 174 NUL - 439 Abstentions

Monsieur SLUIJZER n'est pas élu à raison de

2427 OUI - 2594 NON - 476 NUL - 364 Abstentions

Monsieur SZABO n'est pas élu à raison de

2290 OUI - 3095 NON - 57 NUL - 419 Abstentions

5.3. Commissaire aux comptes (1)

Les deux candidats ont lu leur rapport et n'ont plus besoin de se présenter.

Monsieur VINCENT est élu à raison de

5433 OUI - 188 NON - 108 NUL - 132 Abstentions

Monsieur MARTIN n'est pas élu à raison de

2982 OUI - 2108 NON - 278 NUL - 493 Abstentions

6. Reconduction du mandat de Syndic pour un mandat d'un an selon les dispositions de l'Acte de base (majorité absolue).

La Présidente propose de reconduire le mandat du Syndic Didier MILIS pour une année comme le stipulent les statuts de la Résidence.

La reconduction du mandat du Syndic Didier MILIS est approuvée à raison de

5847 OUI - 0 NON - 0 NUL - 14 Abstentions

7. Mandat à donner aux membres du Conseil de gérance pour signer la convention de Syndic (majorité absolue).

Le mandat est donné à raison de

5833 OUI - 28 NON - 0 NUL - 14 Abstentions

BUDGET 2009 et CHARGES.

8. Maintien EXCEPTIONNEL du budget ordinaire de 661.260 € (c'est-à-dire pas d'augmentation de budget 2008 contrairement à la décision de l'AG 2007) (majorité absolue).

Le Syndic explique qu'à titre exceptionnel, il propose de maintenir tel quel l'appel de provisions pour le fonds de roulement. En effet, à l'analyse de l'année écoulée, les dépenses permettent de maintenir ce même budget exceptionnellement pour une année.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Le Syndic insiste sur le fait que tous les travaux qui seront proposés hormis les terrasses sont compris dans ce budget

Le maintien du budget est approuvé à l'unanimité.

9. Approbation de l'appel de fonds d'un montant de 100.000 € à affecter au fonds de réserve (75.000€ au remboursement des ascenseurs et 25.000€ au fonds de réserve) (majorité absolue).

L'appel de fonds est approuvé à raison de

5581 OUI - 91 NON - 0 NUL - 189 Abstentions

10. Approbation du passage des pertes sur copropriétaires au fonds de réserve (majorité absolue).

LECOQ Juliette	2006	1662,78
VERSTRAETEN Rita	2008	22849,12
TOTAL		24.511,90 €

Madame Verstraeten possède toujours des quotités dans l'immeuble. Le dossier est envoyé chez l'avocat pour possibilité de vendre son garage pour éponger sa dette en partie. La copropriété pourrait réclamer la dette pendant 30 ans !

Madame Lecocq a remboursé 100€ / mois jusqu'en 2006, mais ne paye plus depuis.

Interventions

- « Garage de Madame Verstraeten en vente publique ? »

Le Syndic : Etant donné que les termes entre elle et son-ex-mari ne sont pas des meilleurs, une demande a été faite à l'avocat en ce sens.

Le Syndic rappelle que malgré que ces montants soient passés en perte au fonds de réserve, cela n'empêche en rien la poursuite vis-à-vis des créanciers.

Le passage au fonds de réserve est approuvé à raison de

3887 OUI - 1082 NON - 204 NUL - 688 Abstentions

TRAVAUX .

11. Approbation de la poursuite des travaux de réfection des terrasses arrêtés durant l'année 2008 selon l'offre en annexe. Un cahier de charges et un devis à forfait absolu devront être fournis par les candidats soumissionnaires. Toute modification du devis devra nécessairement obtenir l'approbation du Conseil de gérance (majorité des 3/4).

Le Syndic explique dans un premier temps qu'il a pris ce dossier en main depuis le mois d'avril mais que les sociétés qui ont répondu à son appel sont peu nombreuses : Gailly sa, F.C.S. sprl, Antoniou, ECOBA.

Ecoba n'a pas montré d'intérêt pour le projet, Antoniou a remis prix mais n'a pas obtenu la confiance du Syndic vu les travaux précédents, Gailly ne peut présenter un projet valable étant donné sa spécialité mais s'est présenté en temps que conseil, la société FCS représentée par M. M. Parisse a montré de l'intérêt et a proposé des solutions attirantes mais n'a pu prendre la suite du projet en charge car la société n'est pas assez conséquente. Ces différentes rencontres se sont déroulées durant les mois d'avril mai et juin et la société FCS semblait intéressée mais a fini par décliner l'invitation.

Le Syndic a tenté d'autres contacts restés sans suite tel que John Saeys et autres société spécialisées.

A la proposition de M. Szabo, le Syndic a pris contact avec une dizaine de sociétés le 05 janvier 2009 et la seule et unique société qui a accepté de se pencher sur la problématique est la sprl BATIC basée près de Liège. Nombreuses sont les sociétés qui n'ont pas répondu et certaines ne se sont pas montrées intéressées.

Depuis le 06 janvier, un représentant de Batic sprl s'est mis à étudier l'ensemble du problème, à mesurer, à inspecter avec des techniciens, à rencontrer le Syndic, à émettre des hypothèses, à proposer un premier cahier des charges, à approfondir l'étude et à affiner les analyses pour en arriver aux conclusions présentées en ouverture de l'AG.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Le Syndic présente ensuite une étude détaillée des superficies et mètres linéaires à traiter dans le cadre de la réfection des terrasses et de la façade : près de 7660m² de terrasses, près de 10200m² de ciels et linteaux, près de 4200m² de bardages, près de 5800m de bandeaux, près de 5200m d'avaloirs, près de 1200m de descentes d'eau pluviale auxquels s'ajoutent les bandeaux de dessous de fenêtre, les balustrades, ... les trous pour les descentes des eaux, ...

En comptant l'ensemble des travaux à l'unité, on arrive à un budget total de 3.200.000,00€ mais ces chiffres doivent encore être affinés.

Le Syndic explique qu'il a pris contact avec l'agence bancaire pour estimer le prêt possible. Le conseiller financier propose de ne pas dépasser la charge supplémentaire mensuelle d'un appartement moyen de 50,00€.

Le Syndic explique à l'aide de tableaux sur support grand écran qu'un premier budget de 50.000,00€ pourrait être prélevé sur le fonds de roulement, un second budget serait constitué des 75.000,00€ appelés pour le remboursement des ascenseurs dont le prêt arrive à échéance au premier semestre 2012. Il faudrait donc consentir un appel de fonds complémentaire à ce jour de 180.000,00€ pour couvrir le remboursement d'un prêt de 3.000.000,00 étalé sur 15 ans. Ce montant équivaut à 1,50€ par quotité par mois. Dans ce cas de figure, un appartement moyen de 26,19 quotités (25 modèles A de 35 quotités, 25 mod. B de 26 quotités, 25 mod. C de 28 quotités, 25 mod. D de 28 quotités, 25 mod. E de 27 quotités, 25 mod. F 15 quotités, 25 mod. G de 16 quotités, 25 mod. H de 32 quotités, 25 mod. K de 26 quotités, 13 mod. L de 28 quotités, 25 mod. M de 28 quotités, 25 mod. O de 26 quotités, 25 mod. P de 34 quotités, 12 mod. S de 14 quotités, 12 mod. T de 14 quotités) aurait une charge supplémentaire de moins de 40.00€. Cependant, il faudra probablement augmenter légèrement ce montant pour ne pas excéder les 50€ mais tout en sachant qu'il s'agit bien d'une réfection totale.

Le Syndic insiste sur les points essentiels : responsabilité en cas d'accident, chute de pierres, dégradations continues, augmentation des frais avec le temps, réparations urgentes très coûteuses, valeur de revente, aspect général, garantie décennale, chantier unique de +/- 2 ans, entretien et maintenance, ...

Le Syndic rappelle que les carrelages sont privatifs mais la structure, l'étanchéité et les balustrades sont choses communes.

Interventions

M. Szabo commence un discours en tentant de discréditer l'ensemble de la présentation du Syndic mais sans apporter aucun argument. Il estime que les charges trimestrielles augmenteront de plus de 20%. Il pense que le problème vient du mauvais entretien des terrasses et que dans 10 ans il faudra recommencer ! Il prétend qu'il suffit de réparer une minorité de terrasses mais selon lui, il n'est certainement pas utile de s'attaquer à l'ensemble de l'immeuble.

M. Szabo ira jusqu'à dire que le Syndic est un beau parleur et un bon vendeur mais que les chiffres présentés sont faux alors que le plan d'amortissement provient de la banque elle-même et que l'offre provient de la société Batic.

M. Szabo est interpellé par M. De Bodt qui n'admet pas ce retournement de situation alors que la veille, une dernière rencontre du CG semblait avoir satisfait M. Szabo.

M. Vandenberghe estime qu'il faut prendre en charge les balustrades et les séparations des terrasses pour ne plus devoir intervenir ultérieurement et éviter les coûts des locations de nacelles.

M. Vincent souligne le danger que représentent les terrasses en précisant qu'il ne faut pas choisir n'importe quelle société pour les travaux de réfection.

M. Mazza estime que 3 ans de travaux, c'est long. Il estime aussi qu'il serait plus judicieux de faire réparer les balustrades aussi pour finaliser l'esthétique quitte à payer 1,6 ou 1,70 €/m/quotité.

M. Degrave estime d'un point de vue sécurité que même si les terrasses sont bien entretenues, le risque est toujours présent et pour TOUT LE MONDE. Il rappelle qu'un énorme morceau est tombé de sa terrasse voici deux ans.

M. Luiz doute de la pertinence de l'ensemble des travaux et propose d'agir au cas par cas. Le Syndic explique brièvement que ce type d'intervention est beaucoup plus coûteux !

M. d'Adesky interpelle M. Szabo en demandant d'arrêter de poser des sparadraps mais d'en arriver à une réelle réfection profonde et durable.

Les discussions s'enveniment par moment avec des emportements pour en arriver au vote.

Après une longue présentation avec interpellations et interventions des propriétaires, la réfection totale est approuvée à raison de

4388 OUI - 1091 NON - 49 NUL - 333 Abstentions

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

12. Approbation du choix de la couleur (majorité absolue).

La Présidente propose de changer la couleur des ciels de terrasse dans la foulée en respectant l'harmonie et le style de l'immeuble. Cette couleur sera donc unique pour tout l'immeuble qui est dépareillé à ce jour.

La couleur grise est présentée sur une « maquette » et le choix est approuvé à raison de

3699 OUI - 1775 NON - 147 NUL - 240 Abstentions

13. Approbation du choix des fournisseurs et de la méthode de travaux, par le CG, pour ces mêmes travaux (majorité absolue).

Ce point est approuvé à raison de

4779 OUI - 334 NON - 84 NUL - 664 Abstentions

MAINTENANCE et ENTRETIEN

14. Approbation du choix d'un fournisseur pour éliminer les pigeons de la copropriété (majorité absolue)

Madame Vanwanzele interpelle le bureau quant à un point qui n'est pas à l'ordre du jour et le Syndic lui fait simplement remarquer que ce point ne peut être débattu malgré son insistance.

Suite à l'introduction faite en ouverture d'AG et à la proposition de M. De Bodt, ce point n'obtient pas l'approbation de l'AG à raison de

1454 OUI - 3799 NON - 162 NUL - 446 Abstentions

15. Approbation de l'engagement du concierge à mi-temps en place du tiers-temps : tableau comparatif en annexe (majorité absolue).

Le Syndic commente un tableau comparatif du coût du passage de l'emploi du concierge 1/3 temps à un 1/2 temps.

Le tableau met en évidence une augmentation du coût de l'emploi de concierge de +/- 5000,00€ par an

Le Syndic explique que le concierge preste à ce jour l'équivalent d'un 3/4 temps sans bonification et qu'il a été très difficile de trouver un concierge en son temps. Il est donc préférable de le garder.

Le passage à un 1/2 temps de l'emploi du concierge est approuvé à raison de

3912 OUI - 1634 NON - 150 NUL - 165 Abstentions

SECURITE

16. Approbation du placement de bornes de sécurité à l'entrée du parking arrière avec possibilité d'accès laissé aux personnes à mobilité réduite (cf. offre de CAME). Le placement sera assuré par le personnel de service (majorité absolue).

Le Syndic présente le projet de pose de borne de sécurité interdisant l'entrée des véhicules sur l'esplanade arrière et rappelle qu'il est interdit de stationner sur cet espace. Cependant, des véhicules stationnent tous les jours et dérangent la circulation d'un camion d'intervention, d'un camion de déménagement. Par ailleurs, les visiteurs du parc prennent aussi d'assaut l'esplanade une fois les beaux jours arrivés.

Il s'agit de lutter aussi contre le dépôt de déchets, le bruit, les va-et-vient de personnes étrangères à l'immeuble.

Depuis deux ans, le Syndic aidé de la Présidente et d'autres copropriétaires se battent pour faire respecter le règlement sur cet espace en plaçant des barrières NADAR, en apposant des rappels mais rien n'y fait.

Le Syndic explique que des télécommandes seront disponibles sur demande express pour les personnes à mobilité réduite qui présenteront la preuve de celle-ci (attestation du Ministère, attestation médicale, ...) et contre une caution à déterminer.

Le coût de cette intervention est de 8.8005,00€

Interventions

Un copropriétaire demande s'il sera possible de faire rentrer un taxi pour charger des valises.

Le Syndic suggère de faire à ce moment appel à une personne des services techniques dans ces cas de figure.

Comme pour les déménagements, il est possible de prévenir le personnel d'un départ organisé.

La pose des bornes est approuvée à raison de

4067 OUI - 1551 NON - 49 NUL - 194 Abstentions

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

17. Approbation de la pose de clôtures complémentaires autour de la copropriété par le personnel d'entretien (majorité des 3/4).

Le Syndic présente brièvement le projet qui n'obtient pas l'approbation de l'AG à raison de

3732 OUI - 1667 NON - 48 NUL - 414 Abstentions

18. Approbation de la pose de luminaires de sécurité dans les couloirs 1^{er} et 27^{ème} étage ainsi que tous les 5 étages (majorité des 3/4).

18.1 Approbation de la pose de luminaires de sécurité dans les couloirs 1^{er} et 27^{ème} étage

Le Syndic présente le projet dont le montant s'élève à 4.342,00€. Il s'agit donc de pose 13 éclairages de sécurité sur chacun des couloirs.

Le projet est approuvé à raison de

4809 OUI - 468 NON - 174 NUL - 410 Abstentions

18.2 Approbation de la pose de luminaires de sécurité dans les couloirs tous les 3 étages

Il s'agit de poser dans les cages d'escaliers des éclairages de sécurité tous les 3 étages.

Le coût s'élève à 18.360,00€

Le projet est approuvé à raison de

4690 OUI - 679 NON - 174 NUL - 318 Abstentions

19. Approbation de la mise en place d'une procédure visant à prendre les mesures nécessaires par le CG et le Syndic contre les habitants illégitimes des chambrettes (procédures judiciaires, expulsion) (majorité absolue).

Le Syndic expose la problématique connue que certains propriétaires louent les chambrettes à des personnes totalement étrangères à l'immeuble et ne respectent donc par les statuts de la copropriété.

Le projet est approuvé à raison de

5646 OUI - 57 NON - 106 NUL - 52 Abstentions

DIVERS

Didier MILIS
Syndic

