

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

PV de l'Assemblée générale du LUNDI 15 MARS 2010 à 19 HEURES.

DATE ET LIEU de l'assemblée.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire ce 15 mars 2010 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 1, 3 et 6 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 ont été envoyées 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 06 mars, par lettre recommandée, aux autres propriétaires.

Les décomptes ont été envoyés dans le délai requis. Le dernier contrôle a été exécuté le 03 février 2010.

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 : NEANT

PROCURATIONS, PRESENCES & QUORUM.

Les mandats ont tous été validés.

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

Messieurs De Bodt, Hubert, Vincent 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 19H45.

Double quorum : atteint à 19h45 avec **174** propriétaires présents ou représentés sur **333** et **5897** voix sur 10000.

Les bulletins de vote blanc ou nul seront décomptés, les abstentions iront à la majorité.

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

En ouverture de séance, il est demandé à la salle s'il est permis de filmer le déroulement de l'AG afin de réaliser le PV le plus proche des interventions.

Madame VAN MEENEN s'oppose à cette demande en argumentant qu'elle ne pourrait pas s'exprimer avec la même aisance en sachant qu'elle serait filmée. Elle s'oppose à tout enregistrement.

B. Constitution du bureau selon les statuts.

Bureau

Présidente : Madame LEROY Anne
Secrétaire : Monsieur MILIS Didier
Assesseurs : Messieurs De Bodt et Hubert

Scrutateurs : Mme BRUYER Danièle
M. VINCENT Cyril
M. MARTIN Claude

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

EXERCICE 2009

1. Rapport de gestion de l'exercice 2009 présenté par le Syndic.

Mme Van Meenen demande si les bulletins peuvent être remis dans une « urne » plutôt qu'entre les mains d'un membre du CG. Le Syndic marque son accord.

Le Syndic présente son rapport de gestion de l'année 2009 en expliquant l'état de situation quant à la transmission des dernières pièces par le Bureau L. Hoessen. A ce jour, les mêmes pièces sont manquantes et il a fallu clôturer les dossiers ouverts avec l'accord du commissaire aux comptes sans les pièces attendues.

Concernant les travaux, les travaux usuels ont été faits durant cette année 2010 mais à ces derniers s'ajoutent :

- les travaux de réparation et de prévention du Derbigum des coursives ;
- pose de barrières HERAS en vue de sécuriser le passage en zone « sans danger » ;
- prélèvements sur terrasses : CSTC, rapport ;
- rencontre des corps de métier, architectes ... ;
- suite données aux problèmes de tirage de cheminées et mise en place de solutions durables : amenées d'air, extracteurs, ... ;
- reprise de dialogue avec Kone concernant la finition des travaux (portes fermées non jointes, entretien, suivi, ...), mise en place d'une réunion bimensuelle ;
- gestion et clôture des sinistres ouverts en 2008 ;
- gestion des sinistres 2009 ;
- peinture des portes cave-garage, adoucisseurs ;
- gestion des encombrants, du tri sélectif ;
- gestion des affichages et communications ;
- pose partielle des bornes de parking ;
- curages des descentes des eaux usées et curage des séparateurs de graisses ;
- placement des luminaires de sécurité 1^{er}, 27^{ème} et dans chaque colonne ;
- ...

Concernant la gestion administrative et les Conseils de gérance

- Amélioration de la communication par double-valves ;
- mise en place de 12 CG par an + extra ;
- licenciement d'un ouvrier suite au non respect du règlement, aux menaces envers la Présidente et au manque certain d'efficacité ;
- rencontre régulière du vérificateur aux comptes et mise à disposition régulière des documents comptables ;
- signature obligatoire de **TOUTES** les factures par le CG pour paiement
- suivi des contentieux et sinistres ;
- suivi des retards de paiement et rappels : diminution sensible du nombre de dossiers impayés conséquents
- Suivi des dossiers litigieux
 - NGUEMALEU NJENTA
 - TSHIUNZA
 - GOFFIN
 - DEBIE
 - GYSENS
 - ALL BUSINESS et VANHERREWEGEN
 - MAZZA
 - HEROES
 - CATZAF
 - EL IDRISSE

Comptabilité

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDÉE Residentie

- Reprise de la situation comptable « connue » au 31/12/2008 ;
- Encodage de + de 950 factures de sortie et + de 200 factures d'entrée ;
- Gestion des appels de fonds et provisions ;
- Pointage des paiements ;
- Rappels simples et recommandés ;
- Dépôt des dossiers chez les avocats ;
- Mise à jour des dossiers sinistres en attente
- ...

Divers

- lutte contre le parking sauvage ;
- lutte contre le vandalisme, le vol, le squat (pose de serrures sur les toilettes communes) ;
- lutte contre le déménagement sauvage
- ...

2. Lecture du rapport du vérificateur aux comptes.

Le vérificateur aux comptes présente son rapport avec l'aide du support informatique sur grand écran.

Introduction

Le commissaire aux comptes explique qu'il a eu l'occasion, avec le soutien de M. Vandenberghe, d'analyser toute la comptabilité, de voir toutes les factures et les paiements.

Il constate que toutes les factures sont contresignées par un membre du CG.

Il explique que certaines corrections ont été demandées et que celles-ci ont été apportées par le Syndic.

Les stocks ont été contrôlés et sont conformes. Le commissaire a proposé d'amortir 1.000,00€ de clés local à vélo sur l'année 2009 et encore 1.000,00€ en 2010. En effet, le stock de clés commandées par le Bureau L. Hoessen est excessif et ne sera probablement jamais utilisé alors qu'il est plus que probable que les serrures soient changées au fil des années. Il est donc souhaitable d'amortir en plusieurs fois ce montant.

Budget

Le budget de l'année 2009 a été respecté. Il y a même un solde de quasi 70.000,00€ qui fera l'objet d'un point de l'OJ. L'ensemble des travaux votés en 2009 ont été réalisés ou sont au stade de finition.

Retard de paiement des charges propriétaires

Le solde récupérable des dossiers placés entre les mains des Conseils s'élève à 24.259,26€ au 31/12/2009. Cependant, près de 9.000,00€ ont déjà été récupérés au premier trimestre 2010. Selon le commissaire, le suivi des dossiers est rigoureux.

Le Syndic explique aussi que le solde récupérable est bien de +/- 48.000,00€ au bilan mais la moitié tient aux décomptes des consommations d'eau et autres petits reliquats qui ne font pas l'objet de poursuites pour l'instant.

Justice autre que les retards de paiement

Nous avons actuellement 3 dossiers en cours.

Le dossier Orchidée c/Hoessen dans lequel la copropriété réclame les sommes prélevées indûment par le Bureau L. Hoessen, le dossier Szabo c/Orchidée qui bloque l'avancement du projet TERRASSES et l'engagement de l'architecte, le dossier Van Til c/Orchidée qui résulte des retards de paiement effectués par le Bureau L. Hoessen.

Sinistres

Les sinistres sont bien suivis et aucun sinistre clôturé n'est resté en suspend dans la comptabilité. Ils sont tous passés en charge.

Une bonne nouvelle, la prime d'assurance a diminué.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Fournisseurs

Fournisseurs à payer : Ce sont les dernières factures reçues en début d'année 2010 avec une échéance de paiement en 2009 telles que : ELECTRABEL, etc....

Ces fournisseurs ont été payés en début d'année 2010.

Fournisseurs payés d'avance : Ce sont les factures reçues en 2009 mais qui concernent l'année 2010 avec une échéance de paiement en 2009 telles que : AGinsurance, KONE, etc....

Ces fournisseurs ont été payés en 2009.

Chèques repas : 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. La distinction entre les deux a été faite selon la demande introduite en 2009.

Ascenseurs

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

148.301,97 € de capital et de 9.868,33 € 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 24.993 € et de 74.976,96 €.

Contrôle de la gestion

Le conseil de gérance a effectué un bon travail de contrôle tout au long de l'année.

Interventions :

M. Martin demande pourquoi le budget de 661.260€ n'est pas appelé dans son entièreté.

Le Syndic explique que 1064€ ont été rétrocedés aux copropriétaires et que la répartition en quotité ne tombe pas parfaitement sur le montant à répartir. Voilà ce qui explique la différence.

M. Martin demande pourquoi il retrouve un montant de plus de 790€ pour le poste pigeon alors que l'AG précédente n'a pas validé l'engagement d'une société.

Le Syndic explique que ces dépenses correspondent non pas aux services d'une entreprise spécialisée mais bien à l'acquisition d'une cage (98€) et à l'achat de piques et colles pour empêcher les pigeons d'utiliser le bâtiment comme dortoir (200m de piques). M. De Bodt prend les pigeons attrapés et les relâche sur Dilbeek.

Les réponses satisfont l'AG.

En conclusion :

Le commissaire propose d'approuver les comptes de 2009, d'accorder le quitus au syndic ainsi qu'au conseil de gérance.

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2009 (majorité absolue)

Les comptes sont approuvés à raison de **93,6%**

4596 OUI - **373 NON** - **0 NUL** - **859 Abstentions**

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

4. Décharge à donner (QUITUS) :

Le Syndic insiste sur le travail effectué par les membres du CG, le commissaire aux comptes et M. Vandenberghe qui a aidé le commissaire. Le Syndic remercie chaleureusement ce dernier.

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

4.2. au commissaire aux comptes (majorité absolue);

4.3. au Syndic (majorité absolue).

Le quitus est donné aux membres du Conseil de gérance à raison de **92,88%**

5263 OUI	-	415 NON	-	0 NUL	-	150 Abstentions
----------	---	---------	---	-------	---	-----------------

Le quitus est donné au commissaire aux comptes à raison de **92,88%**

5263 OUI	-	415 NON	-	0 NUL	-	150 Abstentions
----------	---	---------	---	-------	---	-----------------

Le quitus est donné au Syndic à raison de **93,38%**

5292 OUI	-	386 NON	-	0 NUL	-	150 Abstentions
----------	---	---------	---	-------	---	-----------------

EXERCICE 2010 – STATUTS et ELECTIONS STATUTAIRES

5. Approbation du changement de la date de l'AG statutaire annuelle pour la placer au troisième mercredi de mars. (majorité des ¾).

Le Syndic explique que cette demande émane à l'origine du responsable de la salle mais que par ailleurs, ce changement est favorable à l'organisation.

M. Felis explique que le mercredi pourrait être un mauvais jour pour les fervents de football.

M. Vandenberghe demande ce que coûtera le changement de l'acte de base.

Le Syndic explique que le changement sera effectué en même temps que la mise à jour en application de la nouvelle loi sur la copropriété qui devrait être d'application en septembre.

Mme Desmet demande si cela influera sur l'envoi des décomptes privatifs.

Le Syndic s'engage à faire parvenir les décomptes privatifs pour la fin mars comme d'habitude.

Le changement de date de l'AG est approuvé à raison de **87,35%**

3815 OUI	-	737 NON	-	0 NUL	-	1276 Abstentions
----------	---	---------	---	-------	---	------------------

Les statuts seront mis à jour afin que ce changement soit opposable aux tiers.

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.

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

M. Szabo demande à changer l'ordre de passage des points mais le Syndic réfute cette demande.

6.1. Président(e)

La candidate Madame Anne LEROY se présente devant l'AG et exprime ses objectifs de manière très succincte. Elle exprime sa volonté de continuer son travail au sein du CG tout en admettant ne pas avoir toutes les compétences dans tous les domaines. Cependant, elle insiste sur sa disponibilité, sa perpétuelle présence et son dévouement jusqu'au bout (ramasser un lapin mort apporté par un chien d'une copropriétaire et recevoir des remarques à ce sujet).

Le Syndic insiste sur ce fait et explique s'être fait reproché de ne pas avoir placé des affiches concernant un éventuel empoisonnement d'un chien sans certitude aucune de l'origine de l'empoisonnement (parc ?). La personne prétend qu'il y avait danger et qu'un enfant aurait pu se rouler dans le gazon et absorber le poison. Le Syndic a marqué son plus grand étonnement et a demandé à cette personne pourquoi elle ne s'est pas conduite en personne responsable et n'a pas placé immédiatement, en connaissance de cause, des affiches ATTENTION POISON. La réponse a été qu'elle n'est pas payée pour cela (correspondance disponible).

Le candidat Monsieur Szabo se présente devant l'AG en faisant valoir ses compétences techniques et en tentant de dénigrer le travail effectué par le CG en place. Il insiste sur le fait qu'il n'a pas eu la possibilité de montrer ses capacités par le passé. Il reconnaît être en situation inconfortable car il a introduit un recours contre une décision de l'AG. Cependant, il demande à pouvoir s'expliquer en précisant qu'on pourrait peut-être trouver un arrangement.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Madame Leroy lui fait remarquer qu'il n'a pas été à même de remplir sa fonction d'assesseur au CG en 2008, n'a pas été suffisamment disponible pour assister à toutes les réunions ni pour contresigner toutes les factures.

M. Szabo répond que les réunions étaient organisées pour qu'il ne puisse pas y participer et que les heures de disponibilité des factures (2 permanences de 2 heures par semaine) ne lui convenaient pas. Il prétend que tout a été organisé en cachette par Leroy et Milis. Il reproche au CG (Mme LEROY) et au Syndic de gérer un budget de 50.000,00€ / mois à deux sans aucune transparence ni consultation.

Pour M. Szabo, c'est le passé. Pour une bonne démocratie, il faut une opposition.

Les copropriétaires demandent à passer au point suivant.

Madame Leroy Anne est élue à raison de

5304 OUI - 403 NON - NUL - 121 Abstentions

Monsieur SZABO Charles **n'est pas élu** à raison de

414 OUI - 4202 NON - 37 NUL - 1175 Abstentions

6.2. Membres du Conseil de gérance (3)

Le Syndic explique que certains copropriétaires, toujours les mêmes, soupçonnent le Syndic et le CG de tout et de rien mais ne se présentent pas comme candidat.

Le Syndic explique que les factures sont à disposition de qui veut les consulter sur simple rendez-vous. Cependant, à ce jour, une seule personne est venue consulter les factures au mois de février. Il s'agit de M. Szabo qui n'a rien trouvé à redire sur la tenue des documents.

Le Syndic rappelle que les 3 membres du CG font un travail considérable et exemplaire, que des discussions prennent parfois place pour trouver une solution. Les décisions sont prises à la majorité au sein du CG et le commissaire est invité à chaque réunion.

Les candidats ont l'opportunité de se présenter devant l'AG mais M. Claude DE BODT et Francis HUBERT ne disent rien et marquent simplement leur volonté de faire partie du CG.

Ce sont les seuls candidats.

Monsieur DE BODT est élu à raison de

4759 OUI - 959 NON - 0 NUL - 110 Abstentions

Monsieur HUBERT est élu à raison de

5310 OUI - 372 NON - 0 NUL - 146 Abstentions

6.3. Commissaire aux comptes (1)

M. MARTIN se présente devant une AG qui le connaît depuis plusieurs années. Il rappelle qu'il a fait partie de l'équipe durant les « pénibles » années Hoessen. Le Syndic rappelle qu'il était aussi de la partie durant la première année de fonction de M. MILIS.

Le candidat M. VINCENT a lu son rapport et n'a plus besoin de se présenter. Cependant il exprime sa volonté de réitérer cette expérience pour une troisième année.

Monsieur MARTIN **n'est pas élu** à raison de

2060 OUI - 2820 NON - 0 NUL - 948 Abstentions

Monsieur VINCENT est élu à raison de

5412 OUI - 388 NON - 28 NUL - 0 Abstentions

7. 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. Elle insiste sur les compétences et connaissances du Syndic. Elle vante ses qualités, sa capacité à répondre à « tout », ses connaissances du dossier TERRASSES.

La salle applaudit.

M. Szabo demande à intervenir avant le vote.

M. Szabo estime que le Syndic a fait des erreurs dans le projet TERRASSES et dans le choix de l'architecte.

Il désire soumettre le Syndic à un questionnaire préparé dont ce dernier n'a pu prendre connaissance au préalable.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

M. SZABO : « M. Milis, acceptez-vous de répondre à quelques questions techniques afin de mesurer vos compétences en la matière ? »

Le Syndic : « M. Szabo, je ne suis pas ici pour étaler mes compétences ni pour passer un concours, il n'est pas question de répondre, d'autant plus qu'aucun écrit concernant cette intervention n'a été mis à l'ordre du jour ».

« D'autre part, un dossier en justice suit son cours et il n'y a pas à revenir sur ce sujet en AG »

M. Szabo insiste pour tester les compétences du Syndic.

Le Syndic : « M. Szabo, lorsque le problème dépasse mes compétences, je fais appel à l'homme de l'art, à l'homme de métier, tel est le cas pour la problématique des terrasses ... ».

M. Degroote intervient pour rappeler que le Syndic a fait appel à un architecte et n'a pas besoin d'étaler ses compétences.

M. Szabo : « Je voudrais simplement demander par exemple si M. MILIS connaît le principe d'une cheminée ... ».

Une copropriétaire demande pourquoi une personne peut bloquer un dossier à lui seul. Le syndic : « c'est la loi ».

M. Soumillon : « M. Szabo, on ne demande pas à un patron d'entreprise d'avoir réponse à toutes les questions techniques, il prend des décisions en s'entourant de conseillers techniques ».

Le Syndic : « Je ne répondrai à aucune de vos questions M. Szabo ».

M. Szabo insiste et explique à l'AG qu'il a fait des propositions au Syndic concernant les terrasses mais qu'il n'a jamais obtenu la moindre réponse.

M. Szabo demande ce qu'il en est de la prise de Terre dans le bâtiment.

Le Syndic se lance alors dans une explication sur l'historique depuis mars 2009 alors que ce point est prévu au n° 13 :

« Depuis l'AG de mars 2009, M. Szabo intervient avec virulence avec le soutien de quelques 3 ou 4 ... copropriétaires.

Suite à l'AG d'octobre 2009, il propose, sans écrit, de reprendre le travail complet de l'architecte (PV remis au CG en novembre) moyennant une rémunération. Cette proposition est présentée au CG qui la refuse unanimement (PV n° 22) car M. Szabo n'a ni diplôme requis, ni accès professionnel ni compétences certaines dans ce domaine. Il ne présente non plus aucune réelle expérience utile quantifiable.

N'ayant pas de réponse à sa proposition verbale non confirmée, M. Szabo et Mme Dupont décident d'introduire une requête devant la Justice de Paix.

M. Szabo envoie son projet au Conseil de la copropriété en lui demandant avis sur ce dernier. Le Conseil n'a pas à répondre à cette demande mais propose une table ronde de conciliation. Mme Dupont et M. Szabo sont invités à rencontrer le CG, le Conseil et le Syndic à la date du 29 décembre (PV n° 24). Dès ce moment, M. Szabo refuse de faire toute proposition, campe sur ses positions et finit par quitter la réunion en prenant pour prétexte que le Syndic élève la voix. Il faut remarquer que durant plus de 20 minutes, M. Szabo n'a apporté aucune proposition constructive et refuse de faire la moindre proposition.

N'ayant obtenu satisfaction, M. Szabo cite la copropriété en date du 19 janvier devant la Justice de Paix. Dès ce moment, un calendrier est fixé et la date d'audience est prévue le 14 septembre 2010.

M. Szabo prévient qu'il ira en appel s'il n'obtient pas gain de cause.

En date du 20 janvier, M. Szabo dépose un courrier à l'attention du syndic (objet : menace de dommages et intérêts réclamés par le Conseil de la copropriété).

En date du 27 janvier, M. Szabo s'adresse au Conseil de la copropriété (objet : question – réponse ...).

En date du 22 février, il adresse un ultime courrier après avoir communiqué avec le Syndic par GSM. Il demande clairement au Syndic d'obtenir mandat de l'AG pour négocier avec lui afin qu'il retire sa requête. Le montant se situe à 0,75% du budget global des terrasses ou 3€ par quotité. Le montant s'élève à 300.000€. M. Szabo : « Mais c'est pas vrai, je ne demande pas 300.000€, merde ! ». « C'est une proposition ».

Le Syndic annonce, par lapsus, un montant de 300.000€ «

M. Szabo acquiesce les explications du Syndic, ne contredit en rien les déclarations si ce n'est qu'il crie que le montant n'est pas de 300.000€. M. Szabo tentera tout de même d'expliquer qu'il est seul contre tous. M. Szabo : « Je suis seul contre tous ».

Le Syndic s'excuse pour ce lapsus et corrige à 30.000€. Les pièces sont tenues à disposition de l'AG.

Le Syndic explique qu'il a reçu dernièrement un architecte « cousin » de Mme Dupont, M. Vervoort. Ce dernier arrive fort tard par rapport à l'AG du 26 octobre pour introduire son offre. Cependant, il confirmera que le projet de la pente inversée n'est pas plu farfelu que le projet de la pente normale.

Un dossier comme le nôtre doit être suivi par un architecte compétent.

Le Syndic invite à voter.

La reconduction du contrat du Syndic Didier MILIS est approuvée à raison de **94,32%**

5393 OUI - 331 NON - 0 NUL - 104 Abstentions

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

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

Le mandat est donné à raison de **93,34%**

5310 OUI - 388 NON - 0 NUL - 130 Abstentions

BUDGET 2010 et CHARGES.

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 **92,48%**

5336 OUI - 441 NON - 0 NUL - 86 Abstentions

10. 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 seconde année. Le réduire serait, selon le syndic, une erreur car on ne connaît pas l'avenir.

Le budget est approuvé à raison de **97,39%**

5624 OUI - 153 NON - 0 NUL - 86 Abstentions

11. Approbation du passage du solde d'appel de charges 2009 (69.788,04€) au fonds de réserve « TERRASSES » (majorité absolue).

Le Syndic explique le principe de passer ce solde au Fonds TERRASSES. C'est une première économie pour tous.

M. Vandenberghe explique qu'il n'est pas normal de ne pas rembourser ce solde à tous. En effet, les copropriétaires qui ont vendu ne recevraient pas ce montant en retour (en relation avec les quotités et la période durant laquelle ils étaient copropriétaires). De plus, ils ne votent pas.

Selon lui, si on a voté un budget non épuisé, il faut rembourser le solde. Cependant, il marque son accord pour un appel de fonds spécial TERRASSES dès à présent.

Le Syndic s'engage à rembourser le solde aux propriétaires sortis.

Le passage au fonds TERRASSES est approuvé à raison de **70,08%**

3889 OUI - 1754 NON - 0 NUL - 220 Abstentions

TRAVAUX

12. Approbation du maintien de l'appel de charges sous la forme d'un budget annuel et d'appels provisionnels trimestriels (payable fin de mois) avec décompte annuel comme pratiqué depuis l'AG du 08 mars 2004 (majorité des ¾).

Le Syndic donne une brève explication de ce qui est pratiqué depuis 2004.

Le Syndic explique que ce point est à l'ordre du jour à la demande de M. Szabo qui engage les copropriétaires, via son blog, à ne plus payer les charges sous forme d'appel provisionnel mais de les payer à terme échu. Cependant, ce dernier se garde bien de payer lui-même dans le délai imparti (fin de mois).

M. Szabo intervient : « Le Syndic et Mme Leroy dépensent 50.000€ par mois à eux deux ».

Le Syndic rétorque immédiatement que les dépenses sont engendrées pour l'ensemble des copropriétaires et non pour deux personnes.

Le Syndic explique que les factures sont à disposition de qui veut les consulter sur simple rendez-vous. Cependant, à ce jour, une seule personne est venue consulter les factures au mois de février. Il s'agit de M. Szabo qui n'a rien trouvé à redire sur la tenue des documents.

Le Syndic rappelle que les 3 membres du CG font un travail considérable et exemplaire, que des discussions prennent parfois place pour trouver une solution. Les décisions sont prises à la majorité au sein du CG et le commissaire est invité à chaque réunion.

Le Syndic s'engage à remettre, à celui qui en fait la demande EXPRESS, un décompte trimestriel.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Si la copropriété voisine a un Syndic moins cher, il faut néanmoins admettre que son montant est à multiplier par trois car il y a trois colonnes et que chaque colonne compte un Syndic différent (1.500€ / colonne). Il y a aussi un Syndic uniquement pour les garages.

Le Syndic rappelle qu'il doit gérer les fonds en bon père de famille comme le veut le code de déontologie.

L'appel de charges sous la forme d'un budget annuel et d'appels provisionnels trimestriels (payable fin de mois) avec décompte annuel est approuvé à raison de **92,87%**

5202 OUI - 418 NON - 0 NUL - 243 Abstentions

Les statuts seront mis à jour afin que ce changement soit opposable aux tiers.

13. Information concernant les terrasses.

Le Syndic fait un bref rappel de l'historique des deux AG précédentes et des interventions multiples de M. Szabo.

Ce même rappel se retrouve en point 7.

Mme Van Meenen revient sur le point de l'AG du 26 octobre 2009.

Le Syndic rappelle qu'il faut suivre le cours de la justice.

Mme Desmet insiste sur le fait qu'il faut se munir d'avis d'homme du métier (ingénieur, architecte). Pour rappel, lors de la réunion d'avril, le projet de la pente inversée a été présenté. Dans ses connaissances, les personnes ne se positionnent pas à 100% pour la pente inversée.

Elle insiste pour que l'avis donné provienne de personnes compétentes.

Le Syndic tente de rassurer en expliquant qu'à l'heure actuelle, les entrepreneurs, les ingénieurs et les architectes ne rejettent pas la pente inversée.

Cependant, la décision appartient à l'AG qui sera conseillée par l'homme de l'art, l'architecte, l'ingénieur.

M. Szabo intervient à nouveau mais cette intervention n'a pas de sens. Il demande pourquoi les travaux n'ont pas été commencés après l'AG de mars 2009.

Le Syndic répliquera brièvement sans vouloir rentrer au cœur de cette discussion qui nous mènera à néant. Il est quasi impossible de comprendre les propos de M. Szabo.

M. Slegers demande le prix de revient de la location des barrières HERAS. Le Syndic explique qu'il s'agit d'un achat car 4 mois de location suffiraient pour amortir l'achat. Il faut bien constater que nous sommes partis pour 24 mois au moins. Les barrières seront revendables en fin de travaux.

14. Agrandissement du local technique -1 par les soins du personnel de service : prolongation du mur sur une longueur de 4m et pose d'une double porte (majorité des ¾).

Le Syndic présente brièvement le projet d'agrandissement du local technique sur une superficie de +/- 15m².

Ce point est approuvé à raison de **84,53%**

4812 OUI - 907 NON - 0 NUL - 144 Abstentions

15. Réalisation de faux plafonds en Gyproc sur base des treillis existants et incorporation de luminaires LED sur les 6 entrées. La réalisation sera faite par le personnel de service et la finition (enduisage) sera réalisée par une firme extérieure (majorité des ¾).

Le Syndic présente brièvement le projet de rajeunissement peu coûteux des entrées par la pose de faux plafonds et de luminaires LED.

M. Vandenberghe insiste sur le montant bas et sur l'économie d'énergie du système lumineux.

Ce point est approuvé à raison de **91,49%**

5307 OUI - 499 NON - 0 NUL - 57 Abstentions

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

DEMANDES INDIVIDUELLES

- 16. Approbation de la demande de Madame Saintviteux : réalisation d'un escalier de liaison entre le R3 et les chambrettes 11/13 en perçant la dalle suivant l'avis préalable d'un ingénieur, l'accord de l'urbanisme et le suivi par un architecte aux frais entiers de la demanderesse : dossier présenté en séance par la demanderesse (majorité absolue).**

Le Syndic explique la volonté de Mme Saintviteux de vouloir percer la dalle entre le RDC et les chambrettes dont elle a fait l'acquisition. De cette manière, elle pourrait loger dans ce « studio » de deux chambrettes étant donné qu'elle est propriétaire du RDC.

Les travaux seront suivis par un architecte et un ingénieur.

Le dossier complet (urbanisme, plans, rapport, cahier des charges ...) sera rentré au Syndic avant de commencer les travaux

La demande de Mme Saintviteux est approuvée à raison de **87,19%**

4741 OUI - 751 NON - 0 NUL - 371 Abstentions

- 17. Approbation du choix de l'architecte proposé par Madame Saintviteux en séance (majorité absolue).**

L'architecte choisi par Mme Saintviteux et entièrement à sa charge provient du bureau Kilt Architectes

Le choix est approuvé à raison de **78,97%**

3925 OUI - 1233 NON - 0 NUL - 705 Abstentions

DIVERS

NEANT

Didier MILIS
Syndic

