

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

PV de l'Assemblée générale extraordinaire du MARDI 12 JUIN 2012 à 19H00

DATE ET LIEU de l'assemblée.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale extraordinaire ce 12 juin 2012 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 envoyées quinze jours à l'avance par le mode de transmission choisi explicitement par le copropriétaire ou par lettre recommandée.

ANNEXES A LA CONVOICATION.

Aucune annexe n'a été jointe à la convocation simplifiée mais tous les documents étaient disponibles 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.

Madame KOVAC et Messieurs DE BODT et WEIJERMAN assistent le Syndic pour contrôler le nombre de propriétaires présents ou représentés de même que les quotités respectives et ils constatent que le quorum requis 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 avec **168** propriétaires présents ou représentés sur **331** et **5814** voix sur 10.000.

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

B. Constitution du bureau selon la loi.

Le Syndic rappelle la législation en vigueur qui permet à tout copropriétaire de présider l'AG. Aucun candidat ne se présentant, Madame Kovac (membre du Conseil de copropriété) se propose de présider l'assemblée.

Aucune opposition.

Il est rappelé que le dépouillement se fait en fin de séance en application de la loi. Le PV des résultats sera rédigé et signé en fin de séance par tous les copropriétaires encore présents et au moins par le(la) Président(e) et les scrutateurs.

Bureau

Présidente : Mme KOVAC Alessandra
Secrétaire : M. MILIS Didier
Assesseur(s) : MM. DE BODT et WEIJERMAN

Le syndic insiste pour avoir deux scrutateurs mais personne ne se manifeste.

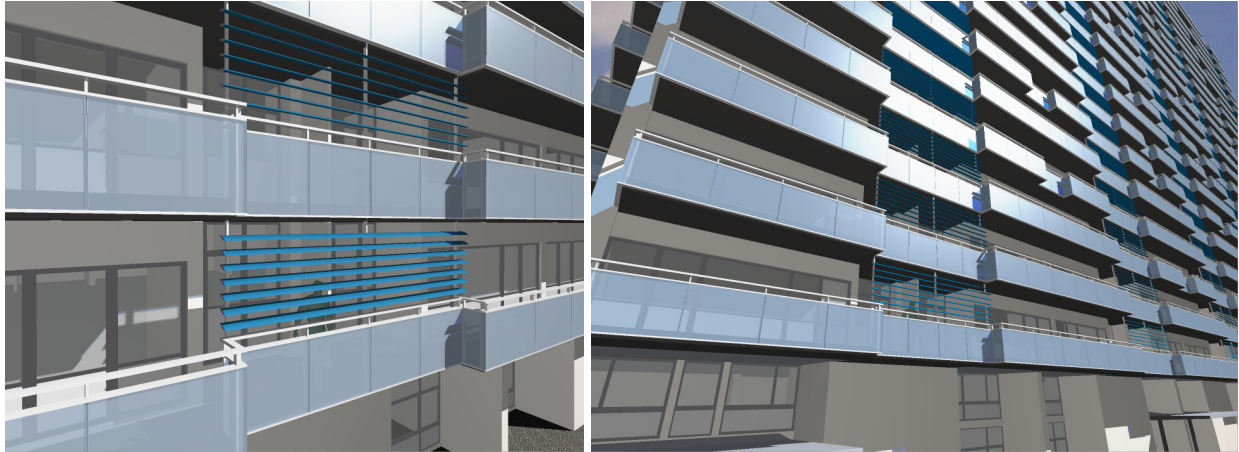
Scrutateurs : Mme SAINTVITEUX
M. VANDENBERGHE

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

1. Approbation de l'aspect des terrasses après rénovation, en vue d'obtenir le permis d'urbanisme et de rédiger le cahier des charges et le dossier de soumission (cf images de synthèse) :

- Pose d'un nouveau garde-corps vitré sur sa hauteur au droit de toutes les rives de terrasse et masquant ces dernières.
- Pose de profils type « AERO Renson » en rive de terrasses devant les cuisines (entre le niveau supérieur du garde-corps et le ciel de terrasse) au droit des anciens claustras de façade. (majorité $\frac{3}{4}$).



L'aspect des terrasses après rénovation est **approuvé** à raison de **82,66 %**

4773 OUI - 1001 NON - 66 Abstentions / Blancs

Votant NON :

Arens, Brancewicz, Bruyer, De Coster R, Delsaut, Deprez, Dupont-Bracops, Lecocq, Leman, Martin Cl., Nguyen Huu Tai, Nizette, Schoofs-Op de Beeck, Serkinli, Soler, Tomelka, Van den Bremt, Van den Eynde, Van Meenen, Van Paepgem, Vandenberghe, Vanhassel, Vanwanzeele, Wéry.

Votant ABST/NUL :

Henken-Cosio, Ulliel

La Présidente introduit le point 1 et passe la parole à M. Cottenier.

Le bureau d'architecture NLC, par l'intermédiaire de M. Cottenier, présente le projet de réfection à entériner lors de cette AG. Ce dernier rappelle que ce projet, validé, permettra d'introduire la demande de permis d'urbanisme et d'établir le cahier des charges.

M. Cottenier présente ensuite des photos de réfection de terrasses par une méthode similaire à celle envisagée afin que les copropriétaires puissent imaginer l'ampleur des travaux.

Il explique que dès lors qu'on touche aux terrasses et aux garde-corps, il faut se mettre en conformité avec les législations en vigueur. Il faut donc remplacer les garde-corps par de nouveaux modèles plus hauts qui nécessitent des points d'encrage complémentaires.

Des copropriétaires interviennent régulièrement

Le principe exposé est de décapoter les terrasses, de placer une nouvelle chape de pente, une étanchéité et de canaliser les eaux vers un avaloir. Une cornière métallique rigidifiera le bord de terrasse, empêchera les eaux de passer par dessus et permettra la fixation du garde-corps. En cas d'accumulation d'eau, des sécurités d'évacuation sont prévues. Ces cornières seront enveloppées par l'étanchéité liquide. De nombreuses informations techniques sont données.

Les garde-corps prévus sont vitrés et couvriront la face avant des bandeaux. L'avantage du vitrage est de ne pas être soumis au vent lorsqu'on se trouve sur la terrasse. Le fait de terminer le vitrage devant le bandeau permet de faire l'économie d'un bardage coûteux qui lisserait les irrégularités du bandeau.

Le vitrage envisagé est légèrement coloré mais rien n'est figé à ce jour et rien ne le sera concernant les couleurs et finitions lors de cette séance.

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

Certains copropriétaires font connaître leur réticence quant à placer des profils devant les cuisines sous prétexte que la vue sera gênée.

Le Syndic rétorque qu'actuellement, la vue est empêchée par des profils verticaux de +/- 20cm à raison de 5 et que les profils envisagés n'ont qu'une épaisseur de 5cm en position horizontale. D'autre part, il rappelle qu'il est strictement interdit de retirer les vitres des claustras qui font l'objet d'un article des statuts, qu'à l'origine ces vitres sont opaques et qu'il a été permis de placer des vitres transparentes. Il y a aussi lieu de protéger cet espace de terrasse de la pluie étant donné que cet endroit est le seul toléré à recevoir du linge à sécher.

M. Cottenier explique que les décisions présentées ont bien fait l'objet de concertation avec les membres du CC.

M. d'Adesky : « L'orientation des profils est définitivement fixe ou réglable ? »

M. Cottenier explique que des options existent mais que les prix diffèrent.

M. Cottenier continue ses explications à la demande de la Présidente qui demande à l'assemblée de poser les questions en fin d'exposé.

La finition du bandeau par un bardage coûterait plus de 400.000€. Les choix présentés sont réfléchis.

M. Deprez : « Et la vue ? Je ne veux pas avoir la vue barrée »

M. Bonato : « Et les pigeons ? »

M. Cottenier continue son exposé mais des copropriétaires interviennent avec des questions ou affirmations peu ou pas constructives. Certains font preuve de mauvaise foi ou d'opposition.

M. Soler : « J'ai des pare-soleils. Ne seront-ils pas déranger par le placement des profils ? »

M. d'Adesky : « Qu'en est-il des copropriétaires qui ont avancé le châssis de cuisine ? »

Mme Van Meenen : « Pourquoi modifie-t-on les claustras ? Il y a moins de problème à cet endroit sur les terrasses ! »

M. Cottenier : « Lorsque les travaux sont effectués, nous devons les réaliser sur l'entièreté des terrasses afin de bénéficier des garanties et assurances décennales. Il faut dès lors retirer les claustras et profils pour effectuer les travaux. »

Mme Renvillard : « Pourquoi retirer les claustras ? Il faut les conserver ! Cela coûtera beaucoup trop cher ! On peut faire une partie des terrasses ! On ne doit pas remplacer les garde-corps ! »

M. Cottenier : « Il s'agit de normes, de législation »

M. d'Adesky : « Les claustras sont en mauvais état ! Nous devons aussi respecter les normes car les appartements seront invendables ! »

M. Mazza : « Au vu des nombreux retournements de situation, n'allons-nous pas encore trouver de nouvelles techniques qui déboucheront sur d'autres changements ? Il y a des produits innovants ... Quid de l'entretien des avaloirs ? ... »

Mme De Keyser : « Vous avez besoin d'une certaine majorité ! Ne reverrait-on pas alors l'acte de base concernant les claustras ? »

Mme Bastin : « Il faut avancer ! Nous votons un projet d'aspect global ! Il n'y a pas lieu de rentrer dans les détails, les couleurs, la finition ... ! Votons pour avancer ! »

Le Syndic confirme ces dires. Les choix définitifs de finition, matériaux, couleur ... feront l'objet d'une AG ultérieure

M. Vandenberghe : « On présente un projet. Pourquoi ne pas présenter d'autres solutions ? Je comprends bien la difficulté d'obtenir la majorité requise mais on ne dispose d'aucun choix ! »

M. Vandenberghe : « Ne pourrait-on avoir une estimation ? Il est certain que nous dépasserons le budget prévu en 2009. Mais n'aurait-il pas été opportun de chiffrer les travaux envisagés ? Obtiendront-nous un prêt bancaire ? Le remboursement de chacun sera beaucoup plus que les 2€ prévus. Si le budget est excessif, cela ne sert à rien de continuer. On doit tout de même savoir où on va ! ... On devrait peut-être disposer d'une fourchette de prix. Pour avoir 1.000.000 en réserve à raison de 100.000€/an, il nous faudra attendre 2018. »

Mme Van Meenen : « Où en sommes-nous au point de vue prix ? Pourrait-on disposer d'une estimation ? »

Le Syndic rappelle que tout dépend des décisions de l'AG qui décidera des matériaux, finitions, options ... mais aujourd'hui nous votons un aspect global.

Le Syndic explique que le budget sera bien dépassé car lors du premier calcul présenté en 2009, les garde-corps, les épis de séparation n'étaient pas au programme. Alors oui, le budget est dépassé mais resterait dans une limite acceptable. Pour ce qui est des 2€, il ne faut pas oublier qu'il était prévu de maintenir l'appel « ascenseurs » pour le transformer en appel « terrasses » (75.000€/an) et de puiser un montant sur le budget courant (25.000€/an).

Une discussion s'entame entre M. Vandenberghe et le Syndic concernant le point maintenu tel quel par le syndic lors de l'AG du 23/04/2012.

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

M. Szabo : « Qu'en est-il de la visibilité avec ces profils ? Va-t-on inverser la pente ? »

M. Cottenier explique que les profils seront présentés en situation réelle et feront l'objet de décision ultérieure. Il rappelle qu'aucune décision n'a été prise à ce jour mais concernant la pente de chape et qu'il n'y voit pas de problème.

M. Van Hecke : « Un espace entre le garde-corps et le bandeau existe. Qu'en est-il des écoulements des eaux ? ... »

M. Mazza : « Il est certain que l'architecte peut estimer les montants, l'étendue des travaux »

M. Cottenier : « Si je vous donne un chiffre et que je ne le respecte pas, l'assemblée sera frustrée. »

Un copropriétaire valorise le projet. Qu'en est-il des épis de séparations ? Qu'en est-il des couleurs ?

M. Vandenberghe : « On n'a pas d'autre choix que ce type de claustras ! Que fait-on si on n'est pas d'accord ? »

M. Cottenier : « Il sera possible d'introduire un permis modificatif. Si ce n'est que cela qui bloque, faisons avancer le projet ! ».

Une discussion en copropriétaires s'entame et n'aboutit sur rien.

De nombreuses questions tournent autour des claustras.

L'assemblée passe au vote.

2. Approbation de l'appel de fonds (déjà existant) d'un montant de 1,00€/mois/quotité à affecter au fonds de réserve terrasses à partir du 1^{er} janvier 2012 (majorité absolue).

Le Syndic explique qu'à la demande de M. Vandenberghe, il préfère confirmer cet appel qui a été validé en AG de 2011. Il n'a pas été figé dans le temps. Dès lors, il est voté jusqu'à annulation par une autre AG.

La Présidente explique que des contestations ont poussé à confirmer la situation.

M. Vandenberghe : « M. Milis n'a pas voulu faire l'appel de 1,50 à partir du 01/01/2012 comme l'a été demandé par moi-même et le conseil. Il a maintenu l'appel de 1,50€ à partir du 01/01/2013 ... »

L'appel de fonds TERRASSES est **approuvé** à raison de **83,9 %**

4706 OUI - **903** NON - **32** Abstentions / Blancs

Votant NON :

Arens, Brancewicz, Bruyer, De Coster R, Delsaut, Deprez, Dupont-Bracops, Henken-Cosio, Lemman, Nizette, Schoofs-Op de Beeck, Serkinli, Szabo, Tomelka, Van den Bremt, Van den Eynde, Van Meenen, Van Paeppegem, Vandenberghe, Vanhassel, Vanwanzele.

Votant ABST/NUL :

Saintviteux

ADMINISTRATION

3. Approbation de la désignation du nouveau commissaire aux comptes pour l'année civile 2012 (majorité absolue).

Candidat : **MARTIN Claude**

Le candidat est **élu** à raison de **66,62 %**

3762 OUI - **1885** NON - **89** Abstentions / Blancs

Votant NON :

Arens, Badaoui, Bastin, Bertrand-Vanhumbecq, Bonato, Brabant, Brancewicz, Bruyer, Cartelli, Caufriez, De Coster R, Delsaut, Deprez, Desmedt-Gustin, Donnet-Dumont, Dupont-Bracops, El Moussaoui, Elskens, Geerts, Haemers, Henken-Cosio, Heroes, Hubert-Larsimont, Lecocq, Lellouche, Lemman, Malichmann, Martinez, Mazza U, Mazza T, Nizette, Rapoport, Requière, Rivart, Schoofs-Op de Beeck, Serkinli, Stiers, Ulliel, Van den Bremt, Van den Eynde, Van Huffel, Van Maeldergem, Van Meenen, Van Paeppegem, Vandenberghe, Vanhaelen, Vanhassel, Wéry, Zack.

Votant ABST/NUL :

Deknopper, Deleplanque, Szabo.

Boulevard Louis Mettwielaan 85/45 - Bruxelles 1080 Brussel

Permanences - Permanent kantoor : Mercredi/Woensdag : 17-19h/u et/en Samedi/Zaterdag : 10-12h/u

N° entreprise : 0850 178 274 - 0472/016 032 - Email : syndic_acp_orchidee@yahoo.fr

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

La Présidente présente brièvement les candidatures et offres obtenues et invite au vote.

M. Martin se présente brièvement en parcourant son passé à la disposition de la copropriété..

Mme Bastin : « Je ne conteste en rien les capacités de M. Martin. La législation risque de changer et d'imposer un commissaire aux comptes externes. Ceci pourrait être plus pratique et éviter les démissions subites comme celle de M. Vandenberghe. D'autre part, la neutralité sera respectée ».

M. Mazza : « Ces montants sont infimes lorsqu'on les divise par 10000. L'engagement d'une société externe éviterait les démissions soudaines et embarrassantes ».

Mme Van Meenen : « Pourquoi les offres sont-elles si différentes ? ».

Un copropriétaire : « Une des offres précise que des frais complémentaires sont prévus (administratifs, déplacements ...)

Le Syndic confirme.

Le Syndic rappelle le choix qui a été fait lorsque M. Martin n'a plus eu le poste pour une question de pratique et de logique.

4. En cas d'absence de candidature d'un commissaire aux comptes, approbation de la conclusion d'un contrat d'un an avec la société ayant proposé ses services (majorité absolue) :

a. F.A. Wilmet & Cie (bureau de réviseurs d'entreprises) 7.442,00€ TVAC

Le candidat (a) **n'est pas élu** à raison de **14,87 %**
462 OUI- 2644 NON - 188 Abstentions / Blancs

Votant NON :

Badaoui, Balog, Bastiaens, Bastin, Bersez, Bertoldo, Blumental, Bonato, Boone, Brancewicz, Bruyer, Bruyns, Bumbello, Cassiman, Caufriez, Coëne, Coigné, De Lombaert, De Vleminck R, De Vleminck Y, Degroote, Deleplanque, Demanet, Derom, Deruyck, Desmedt-Gustin, Donnet-Dumont, Dupont-Bracops, Elskens, Felis, Fell, Feuggelen, Geerts, Ghyselinck, Goetaels, Haemers, Henken-Cosio, Istas, Khaladi M, Khaladi Y, Kovac, Lambert, Lambert Br., Lefevre, Legan, Lellouche, Martin Cl, Martin J, Martinez, Masyn, Mesmaeker, Nys, Palta, Peire, Ramalingum, Rapoport, Requière, Reuter, Roggen, Rossillong, Schoofs-Op de Beeck, Segers, Stiers, Tomelka, Ulliel, Van Hecke y Perez W, Van Hecke A, Van Hecke L, Van den Bremt, Van Huffel, Van Meenen, Van Nieuwenborgh, Van Wel, Vendevelde, Vanhaute, Weyts, Zack.

Votant ABST/NUL :

Bisiau, De Keyser, Packeu, Szabo, Thiry Calozet, Thiry Lanckmans

b. Roger SCHOOLS (réviseur d'entreprises) 4.235,00€ TVAC + frais déplacements et administratifs

Le candidat (a) **n'est pas élu** à raison de **47,70 %**
1538 OUI - 1686 NON - 188 Abstentions / Blancs

Votant NON :

Badaoui, Balog, Bastiaens, Bastin, Bersez, Bertoldo, Bertrand-Vanhumbecq, Boone, Brancewicz, Bruyer, Bruyns, Bumbello, Cassiman, Coëne, Creusen, De Lombaert, De Vleminck Y, De Wachter, Degroote, Deleplanque, Demanet, Dupont-Bracops, Felis, Fell, Feuggelen, Henken-Cosio, Istas, Khaladi M, Khaladi Y, Kovac, Lambert, Lambert Br., Lefevre, Legan, Martin Cl, Martin J, Mesmaeker, Nguyen Huu Tai, Nys, Ramalingum, Reuter, Rossillong, Schoofs-Op de Beeck, Tomelka, Van den Bremt, Van Hecke y Perez W, Van Hecke A, Van Hecke L, Van Meenen, Van Nieuwenborgh, Vanhaute, Weijerman, Weyts.

Votant ABST/NUL :

Bisiau, De Keyser, Packeu, Szabo, Thiry Calozet, Thiry Lanckmans

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

DEMANDES INDIVIDUELLES

- a. Marquage des garages à porte motorisée
Le Syndic explique qu'il n'est pas aisé de trouver un bon marquage durable. Faut-il le faire au sol ? Faut-il faire placer une lampe clignotante en extérieur ?
- b. Vote d'une autorisation générale de rafraîchir les paliers et portes sans obligation de respecter les coloris d'origine sauf peut-être pour les murs.
*Cessons la politique de l'autruche ! On sait tous que les propriétaires se mettent d'accord pour renouveler le sol et repeindre les portes de leur palier suivant leur goût, ce que je trouve tout à fait normal puisque la copropriété n'envisage pas un rafraîchissement général. Si les murs restent blanc cassé pour assurer une continuité dans la cage d'escalier où est le problème ?
*Le Syndic rappelle que ce point a déjà été voté auparavant en AG et que les copropriétaires sont libres de repeindre leur palier en accord avec leur voisin direct tout en respectant une palette de couleur votée en AG.**
- c. Affichage aux valves du rapport trimestriel d'activités qui mentionnerait l'état d'avancement de chaque poste et les décisions prises. Il me semble qu'au début de votre mandat vous aviez à cœur d'afficher les travaux réalisés et tâches concrétisées. Je trouve vraiment dommage que ce système ait été abandonné. Tous les habitants de l'immeuble ne possèdent pas internet. Pensons à eux.
Le Syndic s'engage à publier un état d'avancement des travaux ou des discussions avec le CC.

DIVERS

Droit de réponse de M. Mazza au PV du commissaire aux comptes annexés au PV de l'AG du 23 avril 2012.

Suite à la publication du rapport du commissaire aux comptes, je tiens à vous faire part que celui-ci contient des erreurs, à savoir:

1°) il a été ajouté à mes retards de charges, les charges d'un certain M. Heroes. Puis-je vous demander de publier la correction;

(correction : Mazza 6948,75€ au 31/12/2011, Heroes 1520,43€ au 31/12/2011)

2°) le commissaire aux comptes fait un rapport des comptes arrêtés au 28/03/2012 alors que le rapport devait être arrêté en date du 31/12/2011. Je vous demande donc également de publier la rectification.

(correction : Mazza 6948,75€ au 31/12/2011 au lieu de 8896,72 au 28/03/2012, Heroes 1520,43€ au 31/12/2011 au lieu de 1565,56 au 28/03/2012)

3°) je vous demande également de rectifier ce qu'insinue le rapport, à savoir, que ce type de dossier inflige des frais de justice et d'avocat à la copropriété, alors que les frais m'ont été portés en compte, et les retards ont été augmentés un fois de 15% d'intérêts + 12% annuel. Je vous demande M. Milis de corriger et d'informer la copropriété.

(Info : les retards de paiement engendrent des frais au copropriétaire retardataire à raison de 12% d'intérêts et 15% d'indemnité dès le dépôt du dossier auprès des avocats. Ces montants couvrent les frais de dossier, huissier et avocat.)

4°) si le rapport définit le % de mon retard par rapport aux provisions de charges de toute la copropriété, j'exige que le commissaire aux comptes en fasse de même pour tous les dossiers de retard de paiement, à moins que soit une persécution personnelle.

La séance est levée à 22h30 et la comptabilisation des résultats se clôture à 00h00 en présence des membres du Conseil de copropriété (Kovac, Weijerman, De Bodt) et des scrutateurs

Didier MILIS
Syndic