

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

PV et compte-rendu de l'Assemblée générale du JEUDI 25 MARS 2014 à 18H30

Bruxelles, le 21 avril 2014

DATE ET LIEU de l'assemblée.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire ce 25 mars 2014 en la salle du Bon Pasteur rue Korenbeek, 231 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean. Les présences ont été enregistrées dès 17h00.

A. Validité de l'assemblée.

CONVOCATIONS

Les convocations sont envoyées quinze jours à l'avance par le mode de transmission choisi explicitement par le copropriétaire ou par lettre recommandée.

ANNEXES A LA CONVOCATION.

Tous les documents étaient disponibles sur simple demande ou sur le site de la copropriété www.residenceorchidee.be.

PROCURATIONS, PRESENCES & QUORUM.

Les mandats ont tous été validés.

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

Mesdames Leroy et Kovac, Messieurs De Bodt, Vandenberghe 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 double quorum requis est atteint.

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 avec **176** propriétaires présents (95) ou représentés (81) sur **336** et **5830** (3102 – 2728) 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, M. Weijerman se propose de présider l'AG sans aucune opposition de l'assemblée.

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

Président : M. WEIJERMAN Olivier
Secrétaire : M. MILIS Didier
Assesseur(s) : Mme LEROY, MM DE BODT et VANDENBERGHE

Le syndic insiste pour avoir deux scrutateurs.

Scrutateurs : M. DESMET
M. BONATO

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

Résultats

EXERCICE 2013

1. Rapport de gestion de l'exercice 2013 présenté par le syndic.
2. Rapport du vérificateur aux comptes présenté par M. Vandenberghe.
3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2013 (majorité absolue).

OUI	NON	ABST/NUL	
5363	166	30	ACCEPTÉ à 97%

Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Szabo.
4. Décharge à donner (QUITUS) :
 - 4.1. aux membres du Conseil de copropriété (majorité absolue) ;

OUI	NON	ABST/NUL	
5561	166	52	ACCEPTÉ à 97,10%

Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Joseph, Szabo.
 - 4.2. au commissaire aux comptes (majorité absolue);

OUI	NON	ABST/NUL	
5504	191	52	ACCEPTÉ à 96,65%

Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Immo Mica, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Joseph, Szabo.
 - 4.3. au syndic (majorité absolue).

OUI	NON	ABST/NUL	
5445	248	153	ACCEPTÉ à 95,64%

Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Immo Mica, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Van Ormelingen – Deome, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Joseph, Szabo.

EXERCICE 2014 – ELECTIONS STATUTAIRES

5. Election/réélection nominative des membres du conseil de copropriété (majorité absolue).
 - 5.1. Président(e) : **Mme LEROY Anne**

OUI	NON	ABST/NUL	
5313	246	66	ELUE à 95,57%

Vote(s) NON : Bruyer, De Keizer, Dupont, Joseph, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Jacobs, Luise.
 - 5.2. Membres du Conseil de copropriété (3)
 - M. DE BODT Claude**

OUI	NON	ABST/NUL	
4698	949	97	ELU à 83,19%

Vote(s) NON : Arens, Brancewicz, Broze, Bruyer, De Coster, De Ruyver Y, Deome, Deprez, Dupont, Heroes, Joseph, Kunicki, Lochi, Mazza T, Mazza U, Nizette, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Vanden Eynde, Vandenberghe.
Vote(s) ABST/NUL : Gernhalter, Luise, Vander Perre.
 - M. WEIJERMAN Olivier**

OUI	NON	ABST/NUL	
5313	334	97	ELU à 94,09%

Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Immo Mica, Joseph, Lochi, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Van Ormelingen-Deome, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Gernhalter, Luise, Vander Perre.
 - M. VANDENBERGHE René**

OUI	NON	ABST/NUL	
5275	384	120	ELU à 93,21%

Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Heroes, Immo Mica, Lochi, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Tomelka, Van Meenen, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Gernhalter, Joseph, Luise, Szabo.

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

5.3. Commissaire aux comptes (1) M. VANDENBERGHE René

OUI	NON	ABST/NUL
5398	290	32

ELU à 94,9%

Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Heroes, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.

Vote(s) ABST/NUL : Luise.

6. A. Reconduction du mandat de syndic M. MILIS pour un an aux mêmes conditions actuelles (majorité absolue).

OUI	NON	ABST/NUL
5508	271	-

ACCEPTE à 95,31%

Vote(s) NON : Bruyer, De Keizer, Dupont, Immo Mica, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Vanden Eynde.

Vote(s) ABST/NUL : NEANT

B. Election d'un nouveau syndic : CAP SUD (majorité absolue).

OUI	NON	ABST/NUL
296	5308	85

REFUSE à 5,28%

Vote(s) NON : Albu, Alen, Arens, Balog, Bastiaens, Bastien, Bastin, Baudouin, Behets-De Smet, Bemelmans, Bertoldo, Blumental, Bonato, Boone, Brabant-Piron, Brancewicz, brize, Bruyins, Bumbello, Busiau-Cecaloni, Capozzi, Cartelli, Cassiman, Coëne, Coigne, Coumans, Creusen, Crevel, Cromphout, d'Adesky, De Coster, De Grave, De Lombaert, De Mulder, De Ruyver Y, De Smedt, De Vos, De Wachter, Degroote, Deknopper, Deleplanque, Delière, Delmarcelle, Demanet, Deome, Deprez, Derom, Desmet-Algrain, Dewit, Dierickx-Freart, Donnet, Dragnet, Duchamp-Feront, Duchateau-Duchamps, Duchesne, Dumortier, El Moussaoui, Felis, Fell, Feuggelen, Geerts, Ghyselink-Baur, Goethals, Goldberger E, Goldberger R, Goldberger A, Gres, Hackx, Haemers, Horvath, Hubert, Huon-Delsanne, Husson, Istas, Jacobs, Kinapenne, Kloots-Evrard, Kovac, Kunicki, Laimo, Lambert Br, Lambert-De Bouver, Lecocq, ledent, Lellouche, Leman, Lenders, Leroy, Lievyns, Loos F, Luise, Malichman, Maniquet-Boëzec, Martin J, Mazza T, Mazza U, Michiels, Milis, Nguyen Huu Tai, Niset-Canon, Nizette, Nys, Packeu, Palta M, Paroche, Patoux, Pélerin, Gernez, Pruvost-Requiere, Ramalingum, Rapoport-Schoonbroodt, Remi, Reuter, Ridole, Rivart-Belly, Rossillong-De Meur, Roukine, Rouneau, Schet-Bousson, Schoofs-Op de Beeck, Segers, Serkinli, Sneessens, Soler, Stautemas, Stiers, T'Sertsevens, Thiry-Calozet, Thiry-Lanckmans, Tomelka, Truyens, Van de Weyer-Parmentier, Van den Bremt, Van Hecke L, Van Hecke y Perez W, Van Huffel, Van Nieuwenborgh, Van Ormelingen-Deome, Van Paeppegem-Ramallo Falcato, Van Twembeke, Van Wel, Vancanneyt, Vandenberghe, Vander Perre, Vanhaelen, Vanhaute, Vanwijngaerden, Vega Alvarez, Wauquiez, Weijerman, Wery, Weyts-Nys, Zack.

Vote(s) ABST/NUL : De Keizer, Guelder, Heroes

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

OUI	NON	ABST/NUL
5501	128	61

ACCEPTE à 97,73%

Vote(s) NON : Deome, Niset-Canon, Serkinli, Tomelka.

Vote(s) ABST/NUL : Deleplanque, Mazza T, Vander Perre.

BUDGET 2014 et CHARGES.

8. Approbation de la diminution du budget ordinaire à 644.300 € (au lieu de 694.300 – soit 50.000€ en moins) (majorité absolue).

OUI	NON	ABST/NUL
5540	184	30

ACCEPTE à 96,79%

Vote(s) NON : Broze, Dupont, Lochi, Renvillard, Serkinli, Van Meenen, Vanden Eynde.

Vote(s) ABST/NUL : Deleplanque.

9. Approbation de l'appel de fonds « terrasses » à 3€/quotité/mois (au lieu de 1,50€) (majorité absolue).

OUI	NON	ABST/NUL
4773	978	45

ACCEPTE à 82,99%

Vote(s) NON : Albu, Alen, Bastien, Bauduin, Biner, Brancewicz, Broze, Bruyer, Cassiman, De Keizer, Desmet-Algrain, Dragnet, Dupont, El Moussaoui, Immo Mica, Joseph, Kloots-Evrard, Kunicki, Lenders, Lievyns, Lochi, Luise, Nys, Renvillard, Rouneau, Serkinli, Szabo, Tomelka, Van Hecke L, Van Meenen, Vanden Eynde, Wery, Weyts-Nys.

Vote(s) ABST/NUL : Deleplanque, Guelder.

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

TRAVAUX

10. Approbation du remplacement luminaires des garages et des paliers par du LED (invest. 12.000€ - écon. ann. prév. 13.000€) (majorité 3/4)
- | OUI | NON | ABST/NUL | |
|-------------|-----|----------|-------------------------|
| 5315 | 368 | 30 | ACCEPTE à 93,52% |
- Vote(s) NON : Alen, Bauduin, Cassiman, Immo Mica, Lenders, Lochi, Nys, Rouneau, Serkinli, Tomelka, Van Hecke L, Weyts-Nys.
Vote(s) ABST/NUL : Deleplanque.
11. Mandat donné au conseil de copropriété pour désigner la société en charge du remplacement des luminaires sur base de l'offre DICALL +/- 5% (majorité absolue)
- | OUI | NON | ABST/NUL | |
|-------------|-----|----------|-------------------------|
| 5195 | 492 | 30 | ACCEPTE à 91,35% |
- Vote(s) NON : Alen, Bauduin, Cassiman, Heroes, Immo Mica, Lenders, Lochi, Mazza T, Mazza U, Nys, Rouneau, Serkinli, Tomelka, Van Hecke L, Weyts-Nys.
Vote(s) ABST/NUL : Deleplanque.
12. Approbation du placement de caméras de surveillance dans les halls d'entrée et à l'entrée des garages pour un budget de 15.000€ (majorité ¾)
- | OUI | NON | ABST/NUL | |
|------|-------------|----------|------------------------|
| 3305 | 2021 | 453 | REFUSE à 62,05% |
- Vote(s) NON : Albu, Alen, Arens, Balog, Bastin, Bauduin, Boone, Brancewicz, Broze, Bruyer, Cassiman, Coumans, Crevel, De Coster, De Keizer, De Lombaert, De Ruyver Y, De Vleminck R, De Wachter, Deome, Deprez, Desmet-Algrain, Dumortier, Dupont, El Moussaoui, Gernhälter, Goossens, Haemers, Heroes, Husson, Immo Mica, Kloots-Evrard, Kovac, Kunicki, Lambert Br, Lambert-De Bouver, Lecocq, Lenders, Lievyns, Mazza T, Mazza U, Nizette, Nys, Ramalingum, Renvillard, Rivart-Belly, Rouneau, Serkinli, T Sertsevans, Tomelka, Van Hecke L, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde, Vandenberghes, Vander Perre, Vanhaute, Vega Alvarez, Wery, Weyts-Nys.
Vote(s) ABST/NUL : Bastien, Bruyns, Cartelli-Kekenbosch, De Mulder, De Vos, Deleplanque, Jacobs, Lellouche, Rapoport-Schoonbroodt, Roggen, Van de Weyer-Parmentier, Van Hecke A, Van Hecke W, Zack.
13. Mandat donné au conseil de copropriété pour désigner la société en charge du placement des caméras (majorité absolue)
- | OUI | NON | ABST/NUL | |
|-------------|------|----------|-------------------------|
| 3940 | 1445 | 394 | ACCEPTE à 73,17% |
- Vote(s) NON : Albu, Alen, Balog, Bastin, Bauduin, Boone, Broze, Bruyer, Cassiman, Coumans, Crevel, De Keizer, De Lombaert, De Vleminck R, De Wachter, Deome, Desmet-Algrain, Dumortier, Dupont, El Moussaoui, Gernhälter, Goossens, Haemers, Heroes, Husson, Immo Mica, Kloots-Evrard, Kovac, Lambert Br, Lambert-De Bouver, Lecocq, Lenders, Lievyns, Mazza T, Mazza U, Nys, Ramalingum, Renvillard, Rivart-Belly, Rouneau, Serkinli, T'Sertsevans, Tomelka, Van Hecke L, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde, Vega Alvarez, Wery, Weyts-Nys.
Vote(s) ABST/NUL : Bastien, Bruyns, De Mulder, De Vos, Deleplanque, Guelder, Jacobs, Lellouche, Rapoport-Schoonbroodt, Roggen, Vander Perre, Zack.

ADMINISTRATION

14. Mandat donné au syndic pour que toute transaction résultant d'un dépôt du dossier à l'avocat, d'une citation en justice ou autre démarche ayant pour objet la récupération des créances de copropriétaires aboutisse à la rédaction d'un procès-verbal de conciliation devant le magistrat cantonal (Majorité absolue)
- | OUI | NON | ABST/NUL | |
|-------------|-----|----------|-------------------------|
| 5256 | 451 | 72 | ACCEPTE à 91,10% |
- Vote(s) NON : Bruyer, Dupont, Goossens, Heroes, Immo Mica, Joseph, Lochi, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, Tomelka, Van Meenen, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Guelder, Ledent, Vander Perre.
15. Approbation du taux d'intérêt de retard sur les créances des copropriétaires de 1% par mois et de 15% d'indemnité de retard (Majorité absolue)
- | OUI | NON | ABST/NUL | |
|-------------|-----|----------|-------------------------|
| 5203 | 521 | 55 | ACCEPTE à 90,90% |
- Vote(s) NON : Broze, Bruyer, Creusen, Dupont, Goossens, Heroes, Immo Mica, Joseph, Lochi, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, T'Sertsevans, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde.
Vote(s) ABST/NUL : Maniquet-Boëzec, Vander Perre.

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

16. Approbation de la taxe d'emménagement de 75€ à charge de l'occupant facturé au propriétaire (Majorité absolue)

OUI	NON	ABST/NUL
5233	499	47

ACCEPTE à 91,29%

Vote(s) NON : Albu, Broze, Bruyer, Coumans, Dupont, El Moussaoui, Guelder, Heroes, Immo Mica, Joseph, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, Van Meenen, Vanden Eynde, Wery.

Vote(s) ABST/NUL : Malichman, Vander Perre.

17. Approbation de la taxe de rappel pour retard de paiement équivalent à 75€ (50€ pour la copropriété et 25€ au syndic) augmentée des frais de courrier en vigueur (Majorité absolue)

OUI	NON	ABST/NUL
5192	513	44

ACCEPTE à 91,01%

Vote(s) NON : Albu, Broze, Bruyer, Dupont, El Moussaoui, Goossens, Heroes, Immo Mica, Joseph, Mazza T, Mazza U, Renvillard, Serkinli, Szabo, T Sertsevens, Van Meenen, Vancanneyt, Vanden Eynde, Wery.

Vote(s) ABST/NUL : Guelder, Vander Perre.

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

Compte-rendu d'assemblée.

1. Rapport de gestion de l'exercice 2013 présenté par le syndic.

- Travaux
 - Pose d'une étanchéité à hauteur de l'entrée 89-85 arrière afin de lutter contre les infiltrations dans les garages et caves
 - Réfections d'étanchéité en coursives niveau 93 et 95
 - Ouverture des jardins afin de déterminer l'origine de l'infiltration dans les garages 44 et 45
 - Participation à la rédaction du cahier des charges des terrasses
 - Tirage des cheminées : pose d'amenées d'air forcé
 - Curages, nettoyage en profondeur des séparateurs de graisses
 - Peinture des sas ascenseurs
 - Rafraîchissement des décors des fenêtres des locaux de rez-de-chaussée
 - Permis d'urbanisme pour les garages, enquête impact environnement
 - Gestion des sinistres dégâts des eaux, incendie, tentative d'effraction
 - Pose de la porte de garage
 - Participation aux différentes réunions liées aux remises d'offres des terrasses
 - Prise de contact et rencontre des organismes financiers
 - Traitement des TAGS des murs des garages
 - Marquage des garages à porte automatique
- Administration
 - Gestion du personnel, des congés, des absences
 - Organisation de 12 Conseils de copropriété + extra
 - Mise à disposition des documents comptables
 - Signature par le CC de TOUTES les factures
 - Suivi des dossiers contentieux et sinistres
 - Suivi des retards de paiement et rappels
 - Gestion des contentieux AVOCAT : récupération des charges
 - Gestion des dossiers SZABO et VAN MEENEN - DUPONT en justice
 - Comptabilité
 - Gestion des conflits de voisinage
 - Courriers divers et courriels
- Divers
 - Lutte pour le respect du ROI et règlement de copropriété
 - Lutte pour le respect du personnel et de leur travail
 - Lutte contre le vandalisme, le vol, le squat, ...
 - Lutte contre le démenagement sauvage
 - Lutte contre le parking sauvage dans les garages
 - Lutte contre le dépôt sauvage d'encombrants
 - Lutte contre les dépôts clandestins
 - ...

• FOURNISSEURS

Electricité :

ELECTRABEL	→	LAMPIRIS		
50.190€ / an		38.358€ / an	-23,57%	
4.182€ / mois		3.197€ / mois		

Gaz :

ELECTRABEL	→	LAMPIRIS		
6.765€ / an		8.945€ / an	+ 32%	Hiver 2012-2013 long et froid

Eau et sels :

HYDROBRU + SELS CASSIMAN	
10.413€	12.082€

Tél. et GSM

BELGACOM et PROXIMUS		
2.550 €	2.280€	-10,58%

passage à Base pour tout → forte diminution en 2014

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

Ascenseurs :

KONE

75.697€ / an

78.437€ / an +3,62%

Evolution 2014

MDLIFT

64.870€ / an

-17,30%

Le syndic fait état de la gestion de l'année 2013 quant aux travaux, à l'administration et à la gestion de divers dossiers.

Intervention de M. Szabo : « La problématique des terrasses n'est-elle pas à l'ordre du jour ? »

Le syndic : « Oui bien sûr, si vous avez lu l'ordre du jour, ce point s'y retrouve ! »

Intervention de M. Mazza : « Les portes de caves sont couvertes par l'assurance de la copropriété en cas d'effraction ? »

Le syndic : « Oui, tout comme les portes de garage et d'appartement »

Intervention de M. Deleplanque : « Pourrait-on synchroniser les travaux des sols des ascenseurs ? »

Les sols des ascenseurs ont été remplacés par un revêtement de base moins coûteux et d'usage durant les futurs travaux car les revêtements carrelages recomposés (+/- 9.000€), revêtement Pirelli (+/- 5.000€), revêtement ALU strié (+/- 5.000) à prévoir après les travaux des terrasses.

2. Rapport du vérificateur aux comptes M. VANDENBERGHE

Le syndic introduit le sujet en expliquant la démission de Madame Lecocq désignée en 2013 mais souffrante et donc la reprise au pied levé par M. Vandenberghe en accord unanime avec les membres du Conseil de copropriété.

M. Vandenberghe fait état de la comptabilité qu'il a pu vérifier et remet son rapport en fin de lecture au syndic afin qu'il soit annexé au procès-verbal.

Le syndic : « les modifications du logiciels ont été demandées et seront effectives dès que possible ».

3. Approbation des comptes

[Les comptes sont approuvés](#)

4. Décharge à donner

4.1. Aux membres du Conseil de copropriété

[Décharge donnée](#)

4.2. Au commissaire aux comptes

[Décharge donnée](#)

4.3. Au syndic

[Décharge donnée](#)

5. Election

5.1. Président(e) : Mme LEROY

[Elue](#)

5.2. Membre du conseil

M. DE BODT Claude : [élu](#)

M. WEIJERMAN Olivier : [élu](#)

M. VANDENBERGHE René : [élu](#)

5.3. Commissaire aux comptes : M. VANDENBERGHE René

[Elu](#)

Mme Leroy remercie Mme Kovac pour le travail fourni pendant l'année 2013

6. A. Reconduction du mandat de syndic pour un an aux mêmes conditions actuelles

[Le mandat est reconduit.](#)

B. Election d'un nouveau syndic

Le candidat proposé par Mme Van Meenen est présenté en séance, il s'agit de CAP SUD

Madame Van Meenen explique que cela fait 6 ans que nous votons pour un candidat unique et qu'il serait peut-être bien d'avoir un candidat professionnel.

Le candidat présente la société CAP SUD, leur projet et leurs engagements.

Intervention d'une copropriétaire : « feriez-vous des permanences ? »

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

Intervention de Mme Bastin : « Quelle est la place de la gestion syndic au sein de Cap Sud qui fait principalement de la vente, de la location ? » ; « Vous parlez de mail mais de nombreux copropriétaires n'utilisent pas l'ordinateur ! Quelle alternative proposez-vous pour contacter ces personnes ? »

Intervention de Mme Bastin : « Lorsqu'un problème survient, nous appelons notre syndic qui intervient très rapidement étant sur place ! Comment réagirez-vous ? »

Cap Sud : « Vous avez la chance d'avoir un syndic dans l'immeuble, ce qui est rare actuellement ! » « Le portefeuille sur Bruxelles se constitue actuellement au sein de Cap Sud et une fois constitué, nous pourrions engager le personnel nécessaire pour répondre aux attentes des clients, en attendant, je m'en occupe moi-même »

Intervention de M. Segers : « Que croyez-vous préférable ? Avoir un syndic dans l'immeuble ou un syndic externe ? »

Cap Sud : « Il n'y a pas de préférence, le but est d'avoir un syndic qui exécute son travail correctement ! »

Intervention d'un copropriétaire : « Monsieur, nous savons ce que nous avons et nous sommes en majorité satisfaits de notre syndic ! Nous avons une personne à la disposition en permanence et disponible »

Cap Sud présente la suite de son projet et son tarif qui comprend 6 réunions de conseil de copropriété par an.

Intervention de Mme Fréart : « Vous dites que 6 réunions suffisent alors que vous ne connaissez pas l'immeuble et encore moins les problèmes de l'immeuble »

Intervention de M. De Bodt : « Nul n'est parfait, ni moi, ni M. Milis, ni vous-même. Lorsqu'on présente un nouveau syndic comme Mme Van Meenen le fait, j'aimerais qu'elle explique pourquoi elle ne veut plus de M. Milis ? »

Mme Van Meenen ne s'explique pas !

Intervention de M. Dumortier : « Etant depuis toujours dans l'immeuble et en ayant vu de nombreux syndics passer, je peux vous affirmer qu'un syndic copropriétaire est toujours mieux qu'un syndic externe ! »

Intervention de M. Milis : « Je tiens à préciser que le logiciel utilisé est professionnel et utilisé par des professionnels. Il permet la mise en ligne des comptes, l'accès à distance, l'accès par code d'identification ... »

Intervention de M. De Lombaert : « Je ne voudrais pas être à votre place car vous devez vous présenter ici alors que la grande majorité n'est pas demandeur, nous avons ce qu'il nous faut et la place n'est pas vacante »

Intervention d'un copropriétaire : « Puisque vous avez une grande expérience en terrasses, avec qui avez-vous travaillé ? »

Cap Sud explique que la société en charge des travaux se trouve à Gand mais Vimar et Rebeton ont été interrogés. Un bureau d'architecte d'Anvers a réalisé le cahier des charges et le suivi du chantier. Cependant, il n'a pu suivre les travaux jusqu'au bout car l'entreprise en charge de la gestion de l'immeuble a été limogée.

Intervention de M. d'Adesky : « Va-t-on devoir reprendre le dossier au début en cas de changement de syndic »

Cap Sud : « Non, si ce n'est pas nécessaire ! »

Le candidat a eu 30 minutes pour défendre son projet.

[La candidature est refusée.](#)

7. Mandat à donner aux membres du Conseil de copropriété pour signer la convention de syndic

[Le mandat est acquis](#)

8. Approbation de la diminution du budget ordinaire à 644.300 € (au lieu de 694.300 – soit 50.000€ en moins)

Le syndic rappelle brièvement que le budget est fixe depuis 5 ans. Il devrait être de 789.578€ si une augmentation annuelle avait été opérée depuis 2008 et qu'il a été augmenté en 2013.

La vie augmente, les frais augmentent, l'indice ABEX est en hausse moyenne de 3% par an, cependant, le budget n'ayant pas été dépensé, il est proposé de le diminuer de 50.000€

[La diminution de budget est approuvée.](#)

Informations concernant l'état d'avancement du dossier « TERRASSES ».

Le syndic brosse l'historique du projet terrasses avec l'appui des projections d'une synthèse.

Venons-en à 2013, le cahier des charges est terminé en juillet 2013 et transmis aux candidats désignés par le conseil de copropriété sur base des conseils du bureau d'architecture et du syndic.

- Rédaction du cahier des charges par NLC (M. Cottenier)
- Juillet 2013 : envoi du cahier des charges à 5 entrepreneurs choisis avec l'aide de Sika, du bureau NLC et en coordination avec le Conseil de copropriété : SETIP, VIMAR, REBETON, RONVAUX, AV-FACADES
- Septembre 2013 ; remise des offres sous pli fermé
- Septembre 2013 : ouverture des offres
- Octobre 2013 : analyse des offres, rencontre des entrepreneurs, demande de révision des offres
- Visite de chantiers similaires, réception des nouvelles offres sous pli fermé, analyse des nouvelles offres
- Rédaction du PV du Conseil de copropriété

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

- *Prise de contact avec les organismes financiers*
 - *ING : maximum 1.000.000€*
 - *BELFIUS : maximum 3.000.000€*
 - *AXA Banque : non*
 - *BEOBank : non*
 - *BNP PARIBAS-FORTIS : maximum 1.500.000€*
 - *CREDITUM : à l'étude*
 - *CBC : non*
 - *...*
- *Novembre 2013 Dépôt du dossier complet à Belfius*
- *Février 2014 Dépôt du dossier complet à Belfius-ING*
- *Février 2014 Dépôt du dossier complet à CREDITUM*

BUDGET ESTIME TOUT COMPRIS : 7.000.000€ (Entrepreneur, architecte, coordinateur sécurité, TVA ...), c'est-à-dire 700€ par quotité et donc 19.000€ pour un appartement moyen.

Les banques demandent que la copropriété trouve du cash et de voir si des copropriétaires seraient susceptibles de payer cash. Ce point fera l'objet d'une réunion ultérieure.

Intervention de M. Deleplanque : « Pensez-vous que 3€ seront suffisants ? »

Le syndic : « Non mais les copropriétaires sont toujours frileux pour augmenter les fonds de travaux ou de réserve »

Le syndic refait la présentation budgétaire de 2009 pour expliquer pourquoi on en arrive à un appel futur de 5€ contre 2€ prévus en 2009 : 1,98 arrondi à 2€/qu/mois d'augmentation par rapport aux montants versés en 2009 (25.000 €/an de fonds de réserve et 75.000 € de remboursement des ascenseurs), le remplacement des garde-corps et claustras à mettre aux normes, l'augmentation de l'indice ABEX depuis 2008.

Intervention de M. d'Adesky : « Ne serait-il pas préférable de garder le budget et de placer le solde de 50.000€ au fonds de terrasses ? »

Le syndic : « Le solde d'un budget ne peut pas être versé automatiquement au fonds de réserve sans accord de l'assemblée générale »

Intervention de M. Vandenberghe : « Les deux fonds sont différents, on diminue de 50.000 pour augmenter de 180.000 »

Le syndic se tient à la disposition de tout copropriétaire qui désirerait avoir des informations complémentaires.

9. Approbation de l'appel de fonds « terrasses » à 3€/quotité/mois (au lieu de 1,50€)

- App. A : 35 q. → 105 €/mois
 - App. B, K, O : 26 q. → 78 €/mois
 - App. C, D, L, M : 28 q. → 84 €/mois
 - App. E : 27 q. → 81 €/mois
 - App. F : 15 q. → 45 €/mois
 - App. G : 16 q. → 48 €/mois
 - App. H : 32 q. → 96 €/mois
 - App. P : 34 q. → 102 €/mois
 - App. S, T : 14 q. → 42 €/mois
- Garages, chambrettes et rez-de-chaussée au prorata des quotités

L'appel de fonds « terrasses » à 3€/qu/mois est approuvé

10. Approbation du remplacement luminaires des garages et des paliers par du LED (invest. 12.000€ - écon. ann. prév. 13.000€)

Le syndic explique la nécessité de remplacer les luminaires des garages et des paliers en pouvant bénéficier d'une intervention de la région Bruxelles-Capitale (25% de la facture) et qu'après calculs réalisés, l'investissement serait amorti sur un an par la réduction des factures du fournisseur d'énergie.

Intervention de M. Mazza : « L'électricien en 2008 refusait le renforcement des circuit électrique, il faut être attentif ! »

Le syndic : « On ne parle pas de renforcement mais de diminution de demande énergétique »

Le remplacement des luminaires est approuvé

Syndic propriétaire

Résidence ORCHIDEE

11. Mandat donné au conseil de copropriété pour désigner la société en charge du remplacement des luminaires sur base de l'offre DICALL +/- 5%
[Le mandat est donné](#)
12. Approbation du placement de caméras de surveillance dans les halls d'entrée et à l'entrée des garages pour un budget de 15.000€
Le syndic ne peut défendre ce projet étant donné que la copropriété ne connaît pas de fait de vandalisme, cambriolage ...
Intervention de M. Mazza : « Y a-t-il une raison fondamentale pour remettre ce point à l'ordre du jour ? Est-ce un luxe, un confort ou une nécessité ? »
M. Weijerman : « Le point a été remis à l'ordre du jour car nous avons connu quelques problèmes dans les garages »
Intervention de M. D'Adesky : « Le placement de caméras est un élément dissuasif »
Intervention de Mme Haemers : « Qui visionnera les images ? »

Le placement des caméras est refusé
13. Mandat donné au conseil de copropriété pour désigner la société en charge du placement des caméras
[Le mandat est donné mais n'a aucun sens dès lors que le projet est rejeté.](#)
14. Mandat donné au syndic pour que toute transaction résultant d'un dépôt du dossier à l'avocat, d'une citation en justice ou autre démarche ayant pour objet la récupération des créances de copropriétaires aboutisse à la rédaction d'un procès verbal de conciliation devant le magistrat cantonal
Le syndic explique que cette procédure a pour objectif de faire payer les intérêts de retards et indemnités aux mauvais payeurs qui ont pour habitude de payer juste avant de passer devant le juge de paix et ainsi ne devoir payer que le principal. Dès lors les frais d'avocat, d'huissier et de citation sont à charge de la copropriété et le copropriétaire fautif ne participe à ceux-ci qu'à concurrence de ses quotités.
Si le mandat est accepté, le paiement fera l'objet d'un accord amiable devant le magistrat qui validera les indemnités et intérêts à charge du copropriétaire défaillant.
[Le mandat est accordé](#)
15. Approbation du taux d'intérêt de retard sur les créances des copropriétaires de 1% par mois et de 15% d'indemnité de retard
[Le taux d'intérêts est accepté](#)
16. Approbation de la taxe d'emménagement de 75€ à charge de l'occupant facturé au propriétaire
[La taxe est acceptée](#)
17. Approbation de la taxe de rappel pour retard de paiement équivalent à 75€ (50€ pour la copropriété et 25€ au syndic) augmentée des frais de courrier en vigueur
Cette taxe est appliquée depuis plusieurs années tout comme la taxe de 100€ pour dépôt de dossier à l'avocat.
[La taxe de rappel est acceptée](#)
18. Divers et communications des ayants droits, non soumis au vote.
Néant

La séance est levée à 22h15 et la présidente remercie les copropriétaires pour leur présence et leur participation.
Le syndic invite les membres du conseil et les scrutateurs à se réunir pour le dépouillement et la rédaction du PV de résultats.
Le PV de résultats est établi à 01:15 et signé par Mme Leroy, M. Desmet, M. Bonato et MM. Vandenberghe et Weijerman.

D. MILIS

Syndic