

Conseil de copropriété

Résidence ORCHIDE

Rapport semestriel circonstancié de mars 2012 à août 2012

Les membres du Conseil de copropriété ont, durant la période précitée, veillé au bon déroulement de la mission du syndic, à savoir le suivi des paiements des factures, des charges, des rappels, l'application des décisions prises en Assemblée générale pour autant que les moyens humains et financiers le permettent et toutes les actions généralement quelconques prévues dans la mission générale du syndic et dans la loi.

Le conseil

Durant les réunions du Conseil de copropriété, les sujets suivants ont été débattus :

- IN-SITU
Le syndic fait un rapport bref de la rencontre des responsables d'IN SITU et attend le rapport.
Cependant, selon toute vraisemblance, la couche supérieure des dalles semble se diviser en « mille-feuilles » et ce sur une épaisseur de 1 à 2 cm dans certains cas. Le syndic propose d'attendre les rapports d'IN SITU et du bureau d'architecture.
M. De Bodt demande que les copropriétaires puissent disposer d'un planning du projet TERRASSES afin qu'ils puissent se faire une idée dans le temps.
- M. Hubert demande qu'il soit fait appel à des entrepreneurs plus régulièrement pour les travaux afin de ne pas exténuier le personnel.
- M. Vandenberghe relève que des améliorations ont déjà été apportées au logiciel.
Le syndic signale que le mail relevant les améliorations à apporter au logiciel devrait parvenir sous peu.
M. Vandenberghe signale le coût engendré par la procédure de Mmes Van Meenen et Dupont.
Il fait observer qu'il a reçu les comptes du premier trimestre 2012 comme promis.
- AG du 23 avril 2012
Les membres du CC appuyés par M. Vandenberghe demandent que l'intitulé du point 8 soit modifié.
Selon M. Vandenberghe, il est illégal de vouloir faire voter ce point tel quel en faisant basculer le solde de cet appel au fonds terrasses. En effet, 75000 EUR appelés pour +/- 27000 à rembourser. Le solde de 48000 serait porté au compte du fonds terrasses.
Il est demandé de supprimer l'appel de fonds de réserve car ce dernier est conséquent.
Le syndic relève que si ce fonds s'élève à +/- 275.000€, les coursives demandent réfection et la porte de garage aussi. Il n'est pas impensable que la seconde porte doive être remplacée dans l'année.
Le CC et M. Vandenberghe insistent.
Le Syndic fait remarquer qu'il est STRICTEMENT interdit de modifier un point de l'OJ mais que le fait de diminuer la charge est défendable.
Le syndic modifiera le point en un point « appel de fds pour le remboursement des ascenseurs » et ce afin de n'appeler que le montant nécessaire à l'extinction de la dette.
Le solde déjà appelé sera remboursé au 3^{ème} trimestre.
M. Vandenberghe et le CC demandent aussi de modifier la date d'appel de fonds terrasse à 1,50€ du point 10. En effet, M. Vandenberghe explique qu'il serait utile de mettre la date au 1/01/2012 et non 2013.
Le syndic explique que ce cas de figure ouvre la porte à une action en annulation de ce vote pour modification du point de l'OJ.
S'il est défendable pour le point 8 car il s'agit d'une réduction de charges, dans ce cas, il s'agit d'une augmentation de 12 mois d'appel. Ceci risque d'engendrer des réclamations évitables.
Les membres du CC et M. Vandenberghe insistent pour que cette modification soit apportée malgré les observations du syndic.
Le syndic présentera le nouveau bulletin de vote le lendemain de cette réunion aux membres du CC.
- Porte de garage -2 : la porte doit être remplacée. Les demandes de prix sont parties. Le syndic attend les offres pour les soumettre au CC et passer commande.

Conseil de copropriété

Résidence ORCHIDEE

- Démission du commissaire aux comptes : M. Vandenberghe a remis sa démission par écrit aux membres du CC.
La copropriété est sans commissaire.
M. De Bodt propose de faire appel à un candidat.
« Suite à la démission de M. Vandenberghe, la copropriété fait appel à un(e) candidat(e) commissaire aux comptes bénévole. L'élection se fera lors l'AG extraordinaire du 12 juin 2012 ».
- RENSON NV : Visite de l'entreprise nv RENSON Ventilation sa avec le bureau d'architecture. La visite est confirmée le mercredi 16 mai à 15h30 sur place.
- Analyse de l'AG du 12 juin 2012 et des résultats obtenus
Il est très important d'améliorer la sonorisation de la salle car de nombreux copropriétaires se plaignent de ne pas bien entendre ce qui se dit. Certains timbres de voix sont difficiles à entendre.
Le syndic propose la location de matériel de sonorisation adéquat.
Il faudrait aussi faire en sorte que l'écran soit fonctionnel.
- Contrôle des factures, des offres, des travaux de la gestion du personnel, de la gestion des dossiers. Les membres du Conseil de copropriété sont régulièrement tenus au courant de l'évolution des dossiers en cours.

Le Conseil de copropriété