

Résidence ORCHIDEE

PV et compte-rendu de l'Assemblée générale du 14 JUIN 2024 à 19H00

Bruxelles, le 13 juillet 2024

DATE ET LIEU de l'assemblée.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire ce 14 juin 2024 en la salle du SIPPENBERG avenue du Sippelberg 1 à 1080 BRUXELLES. Les présences ont été enregistrées dès 18h00.

A. Validité de l'assemblée.

PROCURATIONS, PRESENCES & QUORUM.

Les mandats ont tous été validés.

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

assistent le syndic pour contrôler le nombre de propriétaires présents ou représentés de même que les quotités respectives.

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 19H30.

Quorum : **67** propriétaires présents (44) ou représentés (23) sur **372** et **2357** (1407 – 950) 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. propose de présider l'AG sans aucune opposition de l'assemblée.

Le vote est électronique.

Bureau

Président(e) :

Secrétaire :

EXERCICES 2021-2022

1. Rapport de gestion de l'exercice 2023 présenté par le syndic.

Tirage des cheminées : pose d'activateurs d'extraction en vue de répondre à la norme de tirage

Curages, nettoyage en profondeur des séparateurs de graisses à 4 reprises par une entreprise spécialisée

Curage des colonnes de cuisine par le personnel

Gestion des sinistres dégâts des eaux, tentative d'effraction (1)

Gestion des encombrants et traque des contrevenants

Analyse, réunions, présentation, rencontres dans le cadre du projet terrasses : suivi du chantier

Visites de chantiers

Les salles de réunion se font rares et sont très demandées

Salle Paroisse Korenbeek : inutilisable

Salle du Sippelberg : complète pour des mois

Salles du RWDM : communication impossible

Salle Vita à la Basilique : aucun retour aux demandes

Salle omnisport de Berchem : complète

Salle CCM : trop petite

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ELECTRICITE	30.787	37.747	45.561	44.334	45.026	88.480	62.445
GAZ	4.562	4.276	5.618	5.784	4.255	8.556	2.608
EAU et SEL	96.472	99.650	100.459	115.396	116.600	116.000	137.402

Résidence ORCHIDEE

ASCENSEURS	64.851	63.578	64.850	66.147	68.480	71.193	72.228
ASSURANCES Multirisque et justice	85.807	87.000	90.422	93.450	96.250	101.000	110.800
Franchises	52.080	85.304	59.070	61.099	73.307	82.558	50.200
Salaires	88.530	90.140	105.250	124.930	115.970	108.150	126.160
Syndic	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	53.750

Les dossiers en contentieux

Tous les dossiers contentieux font l'objet d'un point avec le conseil de copropriété de manière régulière et l'avocat de manière régulière suivant l'avancement du dossier.

Certains propriétaires se sont vus adresser un courrier de rappel de l'avocat afin de mettre parfois la pression.

On rencontre une nette diminution des copropriétaires DEBITEURS en 2023

- 2021 221.000 €
- 2022 283.000 €
- 2023 185.000 € dont +/- 49.000 € régularisé en 2024

Les dossiers en contentieux

- | | | |
|----------------|--------|------------------------------------|
| ■ Propriétaire | 5.362 | saisie immobilière commandée |
| ■ Propriétaire | 7.239 | en vente |
| ■ Propriétaire | 11.579 | vente maison en cours |
| ■ Propriétaire | 3.633 | bien vendu |
| ■ Propriétaire | 7.964 | mise sous tutelle |
| ■ Propriétaire | 8.666 | décès - succession |
| ■ Propriétaire | 2.602 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 1.564 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 2.429 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 2.476 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 1.603 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 1.626 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 8.738 | en justice de paix |
| ■ Propriétaire | 2.742 | plan apurement |
| ■ Propriétaire | 7.969 | plan apurement |
| ■ Propriétaire | 13.319 | saisie immobilière |
| ■ Propriétaire | 3.768 | service juridique |
| ■ Propriétaire | 9.746 | service juridique |
| ■ Propriétaire | 2.750 | plan apurement |
| ■ Propriétaire | 7.265 | en cours de régularisation |
| ■ Propriétaire | 5.103 | en cours de régularisation |
| ■ Propriétaire | 1.454 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 1.626 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 1.796 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 3.730 | plan apurement |
| ■ Propriétaire | 3.839 | service juridique |
| ■ Propriétaire | 1.473 | plan apurement |
| ■ Propriétaire | 3.545 | régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 2.329 | décès - régularisé en 2024 |
| ■ Propriétaire | 27.222 | en cours de régularisation en 2024 |
| ■ Propriétaire | 3.022 | en justice de paix |
| ■ Propriétaire | 6.466 | régularisé en 2024 |

Résidence ORCHIDEE

Interventions :

██████████ : la déchetterie de Molenbeek est gratuite

Bruxelles Propreté enlève les encombrants à raison de 3m³/an gratuitement par ménage.

██████████ : les gens qui déposent des encombrants ne pourraient-ils contribuer à leur évacuation moyennant paiement. Cela n'empêchera pas les dépôts clandestins. On peut réfléchir à une solidarité des personnes qui déposent un objet volumineux.

██████████ : il faudrait être attentifs aux entrepreneurs qui louent des garages

les assurances ne remboursent que la proportion de sinistre en fonction de son origine. C'est-à-dire que si le tuyau est percé dans la salle de bain, l'assurance prendra en charge la remise en état de la salle de bain, à savoir le sol principalement. Cependant, les tuyaux ont baigné dans l'humidité et sont souvent corrodés sur plusieurs mètres. Le plombier doit bien souvent ouvrir au-delà de la salle de bain (hall, Wc ...) et ces parties ne sont pas couvertes pas la compagnie et leur réparation est à charge de la copropriété. Les personnes qui font des travaux devraient faire couvrir par leur assurance les matériaux plus onéreux.

2. Rapport du vérificateur aux comptes présenté.

Reporté à une AG extra ultérieure vu l'absence du vérificateur pour raison de santé

██████████ ; nous ne disposons pas du rapport que nous avons obtenu en verbal en conseil. Il faudrait donc ne pas voter les comptes et analyser la situation en vue des années futures.

Syndic : devant revenir en AG extra pour valider les nouveaux statuts MAJ pour le 15 juillet selon le notaire ██████████, je propose de postposer la validation des comptes et cependant établir les décomptes annuels.

██████████ : je m'aligne sur les propositions de ██████████ et ██████████ car ██████████ s'est sacrifié pour remplir cette tâche. Il faudrait peut-être désigner un organisme extérieur.

██████████ : proposons la désignation d'un commissaire interne ou externe lors de la prochaine AG extra.

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024 (majorité absolue).

Reportée à une AG extra ultérieure vu l'absence du vérificateur pour raison de santé

4. Décharge à donner 2024 (QUITUS) :

4.1. Aux membres du Conseil de copropriété (majorité absolue)

Décharge est donnée aux membres du conseil de copropriété

OUI	NON	ABST/NUL	
1974	315	-	ACCEPTÉ à 86,24 %

4.2. Au commissaire aux comptes (majorité absolue)

Reporté à une AG extra ultérieure vu l'absence du vérificateur pour raison de santé

4.3. Au syndic (majorité absolue).

Décharge est donnée au syndic

OUI	NON	ABST/NUL	
1888	315	86	ACCEPTÉ à 85,7%

BUDGET 2018 - CHARGES

5. Approbation du budget ordinaire maintenu à 730.636 € (majorité absolue).

Le syndic explique que sur base des dépenses 2023, de l'augmentation du coût des produits et services, des indexations de salaires et d'un bâtiment qui vieillit, il a été possible de respecter le budget.

Une petite erreur s'étant glissée dans le bulletin de vote, le budget voté est bien de 730.636€.

Année	Budget	Budget voté 2008 (+3%)	Différence	ABEX
2016	644.300 €	837.663 €	193.363 €	754
2017	644.300 €	863.826 €		775
2018	644.300 €	889.741 €		809
2019	644.300 €	916.433 €		833
2020	644.300 €	943.926 €		858
2021	644.300 €	972.244 €		878
2022	676.515 € (+5%)			954
2023	730.636 € (+8%)			1032
2024	730.636 €			1041

Le budget 2024 est approuvé.

Résidence ORCHIDEE

OUI	NON	ABST/NUL	
1863	315	106	ACCEPTÉ à 85,54%

6. Approbation du prélèvement des travaux exceptionnels de pose d'extracteur (cheminée) d'un montant de 40.446€ du fonds de réserve (majorité absolue¹).

Suite à la coupure de gaz de 10 appartements, Sibelga a imposé la pose d'extracteurs sur les conduits de cheminée.

Nous disposons de 14 conduits.

Certains conduits disposaient déjà d'extracteur mais il a fallu en placer partout, à savoir pas moins de 54 extracteurs au total.

Il est important de rappeler que chaque appartement doit être muni d'une aération dans la pièce qui contient la chaudière atmosphérique. Il est aussi imposé de placer un détecteur de CO. La ventilation minimum imposée par la norme est un trou non obturable de min 150 cm².

Il en va de la responsabilité de chaque propriétaire de prendre les dispositions pour respecter la norme en vigueur.

Il est strictement interdit de placer une chaudière à condensation sur le conduit [REDACTED] ou avec une extraction en façade.

Un courrier suivra en septembre afin de demander à chaque propriétaire si son installation répond à la norme de l'aération et du détecteur de CO.

« Le 6 septembre 2015, le règlement européen 813/2013 est paru au journal officiel de l'Union européenne. Il précise les prescriptions imposées aux fabricants d'appareils de production d'eau de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire d'une puissance inférieure ou égale à 400 kW en termes d'écoconception qui imposent notamment de respecter des limites minimum d'efficacité énergétique et des limites maximum d'émissions.

L'impact majeur de ce texte est que la grande majorité des chaudières mises sur le marché aujourd'hui sont des chaudières à condensation.

Une exception a néanmoins été prévue pour les chaudières individuelles à brûleur atmosphérique de type B1 destinées au remplacement de chaudières du même type raccordées sur des cheminées collectives ou des cheminées « shunt » existantes (avec une limite de puissance de 10 kW en chauffage seul et 30 kW pour les chaudières qui produisent également de l'eau chaude sanitaire). Et l'ATTB, l'association qui regroupe entre autres les fabricants et importateurs de chaudières de chauffage central, confirme que quelques fabricants continueront de produire des chaudières atmosphériques (type B1 à faibles émissions d'oxydes d'azote) après 2018 (mais en nombre limité puisqu'uniquelement destinées à un marché restreint) ainsi que les pièces détachées pour les chaudières existantes. Il est cependant probable qu'à terme, ce type de chaudière finisse par disparaître du marché.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2019, en Région de Bruxelles Capitale, les chaudières type B1 ne peuvent plus être placés que sur des conduits collectifs d'évacuation des gaz de combustion de bâtiments dont la demande de permis d'urbanisme date d'avant le 01/01/2019, conformément aux nouvelles dispositions prévues par la réglementation chauffage PEB. »

Ces travaux étant uniques et exceptionnels, en concertation avec le conseil et le vérificateur, il est proposé de prendre ce budget sur le fonds de réserve destinés aux travaux exceptionnels.

Interventions

[REDACTED] : ne pourrait-on placer un extracteur pour les 4 conduits ? En cas de panne, 26 chaudières doivent être coupées.

[REDACTED] : en guise de sécurité, ne pourrait-on placer un extracteur sur l'extracteur ? Il n'y a pas la place pour cela et nous avons toujours besoin d'une conformité de cette installation, ce qui difficile à obtenir.

[REDACTED] qu'est-ce qui pourrait mettre en panne un extracteur ? un oiseau, une panne électronique, une panne mécanique.

Comment répare-t-on en cas de panne ? Il faut remplacer l'extracteur sous quelques jours de délai.

Ne peut-on en avoir un de réserve ? Oui mais il faut que le technicien puisse intervenir.

Le prélèvement est approuvé.

OUI	NON	ABST/NUL	
1899	315		ACCEPTÉ à 85,77%

7. Approbation du passage du bonus 2023 de 19.955€ au fonds de réserve (majorité absolue¹).

Fonds de réserve

2019	129.389,45 € (mise en conf. électr. 1 ^{er} et 27 ^{ème})
2020	68.477,35 € (mise en conf. électr. communs, ascenseurs, rénovation sol 1 ^{er} et 27 ^{ème} et pose caméra)
2020	110.500,92 €
2022	60.259,34 € (mise en conformité ascenseurs)
2023	97.553 € (théorique sans prélèvement et versement du bonus)

Résidence ORCHIDEE

Fonds de réserve au 31/12/2023

	97.553 €
-	40.446 €
Solde	57.107 €
Bonus 2023	19.955 €
TOTAL	77.062 €

Afin de compenser la part du fonds de réserve utilisée, il est proposé de passer le bonus 2023 au fonds de réserve afin de le réalimenter.

Le transfert est approuvé.

OUI	NON	ABST/NUL	
1998	315	2	ACCEPTÉ à 86,38%

8. Eau privative – approbation de l'appel financier trimestriel à hauteur de la dépense annuelle (eau-sels-entretien adoucisseurs) au prorata de la consommation moyenne des années 2021-2022-2023. Le montant moyen des trois dernières années est de 120.000€/an (majorité absolue).

La provision d'eau peut être adaptée sur simple demande.

Eau + sels adouc. + maintenance adouc. et pompes

2021	+/- 113.000 €
2022	+/- 101.500 €
2023	+/- 137.000 €

Moyenne : 120.000 €

Interventions

le calcul de la consommation moyenne est réalisé sur 3 ans.

le PV au tableau relate une erreur de décompte de l'eau privative. Cependant, j'ai constaté en voulant accéder au compteur que je n'y avais plus accès.

Syndic : cet accès n'est jamais fermé. Il y a deux verrous. L'erreur constatée est un problème de certains compteurs qui répartissent l'eau sur plusieurs biens. On connaît aussi deux biens qui n'ont pas de compteur. Ces montants ont été retirés du décompte 2023 et seront régularisés en 2024.

: comment va-t-on attribuer les compteurs qui ont été retirés.

Syndic : Caloribel est averti et devra effectuer les modifications.

L'appel d'eau privative est approuvé.

OUI	NON	ABST/NUL	
1998	343	2	ACCEPTÉ à 85,35%

TRAVAUX

Dossier « TERRASSES » : Présentation de l'avancement des travaux TERRASSES.

Une présentation est faite par le syndic en charge du suivi du chantier.

PHASE I	Boulevard 95-91	Terminée et réceptionnée
PHASE II	Boulevard 89-85	Terminée et réceptionnée
PHASE III	Pignon sud	Terminée et réceptionnée
PHASE IV	Parc 95-91	Terminée et réceptionnée
PHASE V	Pignon nord	Terminée et réceptionnée
PHASE VI	Parc 89-85	En cours de correction - garde-corps

La réception de cette phase est prévue à la reprise des travaux de bâtiment.

Nous recevrons ensuite la dernière facture qui permettra de clôturer le dossier primes (2016) ou demander une prime à la RENOLUTION.

Le syndic complètera un modèle de cette nouvelle prime RENOLUTION et chacun devra introduire son dossier privativement.

Si vous constatez un problème de terrasse, vous êtes invités à en faire part au syndic sans délai.

Résidence ORCHIDEE

██████████ : qu'en est-il des corrections des terrasses phase VI ?

Syndic : tous les « problèmes » ont été corrigés sous réserve d'approbation. Merci de me rappeler après le 03 juillet

██████████ : que faut-il faire si on rencontre un problème de garde-corps ?

Syndic : renvoyez un mail

██████████ : deux bas de châssis doivent encore être repeints

Syndic : nous devons avoir accès à ces appartements

9. Approbation de l'installation de ralentisseurs dans les allées des garages pour un montant maximum de 2.500€ (majorité des ¾).

A la demande de certains propriétaires, il est proposé de placer des ralentisseurs dans les allées des garages afin de lutter contre les personnes qui ne respectent pas une vitesse très réduite.

██████████ : n'y a-t-il pas un risque de vibrations néfastes au bâtiment ?

██████████ : il y a déjà assez de ralentisseurs partout

██████████ : plaçons des rappels « ralentissez »

Le placement de ralentisseurs est refusé.

OUI	NON	ABST/NUL
395	1606	356

REFUSE à 19,74%

10. Approbation de l'installation d'une barrière d'accès à l'arrière de l'immeuble afin de permettre le déchargement durant une période de 15min (majorité des ¾).

Cette demande a été faite par un propriétaire.

L'application de cette installation n'est pas gérable car personne ne respecte le timing et nous ne disposons pas de moyen de constater et sanctionner.

██████████ : quel est son coût ? Comment allons-nous la gérer ?

Syndic : on se trouve dans une fourchette de 2.500€ à 20.000€

L'installation de la barrière n'est pas approuvée.

OUI	NON	ABST/NUL
26	1920	268

REFUSE à 1,34%

11. Information sur la conformité des installations individuelles de chauffage : voir point 6
12. Remplacement des dalles silexée de l'entrée : nous étudions la possibilité de remplacer les dalles silexées fendues de l'entrée mais cette dimension n'est plus disponible. D'autre part, il s'agit de refaire le terrassement sans quoi aucun entrepreneur ne fera un travail garanti. Un devis sera présenté ultérieurement au conseil en utilisant les dalles du pignon sud et en remplaçant celles-ci par du 5050cm. Nous n'obtenons plus de devis d'entreprise à l'heure actuelle.
13. Réparation des bétons de toiture : un constat et une étude éventuelle est demandée à l'architecte afin qu'il remette prix. La première solution est le décapage et la reconstruction sachant qu'il faudra apporter les matériaux au 27^{ème}.
Il s'agit de 220m linéaires.
La seconde solution est de couper 15 à 20cm mais il faut évacuer les déchets.
L'installation de ce chantier est importante.
Intervention
██████████ : Pourquoi ne pas avoir prévu ces travaux en 2016 ?
Syndic : tout simplement car budgétairement ce n'était pas envisageable et qu'il fallait monter l'échafaudage de deux niveaux avec console.
██████████ : pourra-t-on avoir une prime ?
Syndic : Non
14. Installation de panneaux photovoltaïques : malgré plusieurs demandes à différents organismes, la seule solution est d'investir sur fonds propres sachant que l'amortissement sera réalisé sur 15 à 20 ans. Nous consommons plus que notre consommation, raison pour laquelle aucune entreprise Tiers payant ne veut se lancer.
Notre immeuble compte de très nombreuses cheminées. Les immeubles de 8 niveaux max. sont plus facilement équipables que notre immeuble de 27 niveaux.
15. Isolation de la toiture : Afin de répondre aux normes européennes qui entrent en vigueur en 2030, nous devons isoler la toiture en respectant les normes. Une étude éventuelle est demandée à l'architecte afin qu'il remette prix.
Notre toiture représente +/-1700 m2 sans la coursive qui devra aussi être isolée car elle est en contact avec les cuisines et chambres des 26èmes. Le coût de base est de 300 €/m².

Résidence ORCHIDEE

16. Isolation des pignons : Afin de répondre aux normes européennes qui entrent en vigueur en 2030, nous devons isoler la toiture en respectant les normes. Une étude éventuelle est demandée à l'architecte afin qu'il remette prix. L'isolation des pignons s'évalue à +/- 2.000.000€. Nous devons étudier le problème afin de faire face d'ici 2030. Il y aura probablement des primes et nous devons y être attentifs

Intervention

██████████ : un entrepreneur propose d'isoler en injectant de la frigolite entre le mur de finition intérieur et le béton de construction.

EXERCICE 2024 – ELECTIONS STATUTAIRES

17.

- 17.1. Élection/réélection nominative des membres du conseil de copropriété - PRESIDENT.

Candidat : ██████████

OUI	NON	ABST/NUL	
2012	345	-	ELU à 85,36%

17.2.

- 17.2.1.Élection/réélection nominative des membres du conseil de copropriété.

Candidat ██████████

OUI	NON	ABST/NUL	
1986	345	26	ELU à 85,2%

- 17.2.2.Élection/réélection nominative des membres du conseil de copropriété.

Candidat : ██████████

OUI	NON	ABST/NUL	
1748	381	200	ELUE à 82,1%

- 17.2.3.Élection/réélection nominative des membres du conseil de copropriété.

Candidat : ██████████

OUI	NON	ABST/NUL	
2140	174	43	ELU à 92,48%

Le candidat ██████████ s'est retiré car il s'agit d'une erreur de compréhension .

- 17.3. Élection/réélection nominative des membres du conseil de copropriété – COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Candidat : ██████████

Reporté

DEMANDES INDIVIDUELLES

La séance est levée à 22h00 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 00:40 et signé par ██████████ et les nouveaux membres du conseil.

