

Bruxelles, le 12 juin 2014

Résidence LES MAGNOLIAS- BCE 0886.793.103

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 12 juin 2014

1. Vérification des présences et procurations

64 copropriétaires sur 180 réunissant 5185 quotités sur 10 000 sont présents ou valablement représentés.
L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, elle est en nombre pour délibérer valablement sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

Monsieur Delespes est élu Président de séance à l'unanimité.
Monsieur Olivier Capelle, Imhotep Consult est élu Secrétaire de l'Assemblée Générale à l'unanimité.

Conformément à la nouvelle loi sur la Copropriété, le Procès-verbal sera rédigé en séance et les propriétaires sont invités à le signer à la fin de la réunion.

3. Approbation des comptes 2013 et décharge au Syndic pour sa gestion.

Les comptes 2013 établis en totalité par Imhotep Consult ont été vérifiés par la société E&B Consulting et n'ont pas appelé de remarque majeure. Le rapport d'audit a été distribué et fait partie intégrante du procès verbal.

Du fait des mauvais payeurs, le Syndic ne peut faire coïncider le solde du compte épargne avec le fonds de réserve appelé.
Afin de pouvoir fonctionner, le Syndic est contraint d'utiliser en partie les contributions annuelles au fonds de réserve.

L'Assemblée Générale ne s'oppose pas à cette pratique à l'unanimité mais demande que l'augmentation du fonds de roulement soit mis à l'ordre du jour de la Prochaine Assemblée Générale.

Ont voté :			
Pour	5 080/10 000	ièmes	
Contre	105/10 000	ièmes	Romain, Vantorre
Abstention	0/10 000	ièmes	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve les comptes 2013 et donne décharge au Syndic pour sa gestion.

4. Approbation du budget charges courantes et fonds de réserve 2014

a. Le Syndic propose un budget de **432 400,00 €** pour les charges courantes.

Le budget se répartit comme suit :

1. Assurances + sinistres	32.500,00 €
2. Frais AG, administratifs et banque	3.300,00 €
3. Frais d'avocat, experts et justice	9.100,00 €
4. Réparation installations techniques	38.100,00 €
5. Honoraires Syndic	28.200,00 €
6. Concierge	38.000,00 €
7. Entretien installation électrique /parlo	6.500,00 €
8. Déneigement/déchets	9.700,00 €
9. Entretien jardin	6.800,00 €
10. Electricité communs	16.600,00 €

11. Ascenseurs	12.400,00 €
12. Entretien installation chauffage	2.500,00 €
13. Eau, gaz, relevés	218.700,00 €
14. Provisions privatives	10.000,00 €

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord sur le budget annuel pour les charges courantes de 432 400,00 €

b. Le Syndic propose de maintenir inchangé le budget annuel de 140 000,00 € pour le fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour une contribution annuelle au fonds de réserve de 140 000,00 €.

5. Affectation de certains postes débiteurs du bilan au fonds de réserve

Les postes suivants sont concernés pour un montant total de 89 416,75 €

407 001 :	Contentieux (reprise bilan Regency)	12 779,96 €
407 002-5 :	Régularisations 2011 Regency	20 857,34 €
499 003 :	Compte d'attente travaux ascenseurs	21 614,46 €
499 004 :	Compte d'attente travaux conciergerie	9 400,71 €
499 005 :	Domages / intérêts infiltration 12 ^{ème}	24 764,28 €

Il est proposé d'imputer ce montant au fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord sur cette proposition.

6. Décharges

a. Au Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée générale donne décharge à la sprl Imhotep Consult pour sa gestion une année supplémentaire.

b. Au Conseil de Copropriété

Ont voté :			
Pour	5 155/10 000 ièmes		
Contre	0/10 000 ièmes		
Abstention	30/10 000 ièmes		Vanhove

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété

c. Du Vérificateur aux comptes

Ont voté :			
Pour	4 953/10 000 ièmes		
Contre	202/10 000 ièmes		Audrit, De Meyer
Abstention	30/10 000 ièmes		Vanhove

La majorité Absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne décharge au Vérificateur aux comptes.

7. Nomination

a. Du Syndic

La société IMHOTEP CONSULT est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire

<u>Ont voté :</u>			
Pour	5 075/10 000	ièmes	
Contre	0/10 000	ièmes	
Abstention	110/10 000	ièmes	Baroncelli

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Sprl IMHOTEP CONSULT.

b. Du Conseil de Copropriété

Le Conseil de Copropriété est actuellement composé de :

Président : Monsieur DELESPEES, Rééligible

<u>Ont voté :</u>			
Pour	5 155/10 000	ièmes	
Contre	30/10 000	ièmes	
Abstention	0/10 000	ièmes	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur DELESPEES en tant que Président du Conseil de Copropriété.

Assesseur : Madame DEMARET, Démissionnaire

L'Assemblée générale remercie Madame Demaret pour les services rendus à l'ACP.

Assesseur : Madame MOERENHOUT, Rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame MOERENHOUT en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Madame SOUYAS, Rééligible

<u>Ont voté :</u>			
Pour	4 956/10 000	ièmes	
Contre	166/10 000	ièmes	
Abstention	63/10 000	ièmes	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame SOUYAS en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Madame ULSEER, Démissionnaire

L'Assemblée générale remercie Madame Ulser pour les services rendus à l'ACP.

Assesseur : Monsieur BEGASSE, Rééligible

<u>Ont voté :</u>			
Pour	5 046/10 000	ièmes	
Contre	139/10 000	ièmes	
Abstention	0/10 000	ièmes	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur BEGASSE en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Monsieur DACOS, Rééligible

<u>Ont voté :</u>	
Pour	5 019/10 000 ^{èmes}
Contre	166/10 000 ^{èmes}
Abstention	0/10 000 ^{èmes}

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur DACOS en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Monsieur DRAPIER, Rééligible

<u>Ont voté :</u>	
Pour	5 112/10 000 ^{èmes}
Contre	73/10 000 ^{èmes}
Abstention	0/10 000 ^{èmes}

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur DRAPIER en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Monsieur DE MEYER, Rééligible

<u>Ont voté :</u>	
Pour	5 051/10 000 ^{èmes}
Contre	134/10 000 ^{èmes}
Abstention	0/10 000 ^{èmes}

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur DE MEYER en tant qu'Assesseur.

En conséquence le nouveau Conseil de Copropriété de la résidence LES MAGNOLIAS se compose comme suit :

Président : Monsieur DELESPE
Assesseur : Madame MOERENHOUT
Assesseur : Madame SOUYAS
Assesseur : Monsieur BEGASSE
Assesseur : Monsieur DACOS
Assesseur : Monsieur DRAPIER
Assesseur : Monsieur DE MEYER

c. Du Commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes : E&B CONSULTING, Rééligible

<u>Ont voté :</u>	
Pour	5 114/10 000 ^{èmes}
Contre	0/10 000 ^{èmes}
Abstention	71/10 000 ^{èmes} Aubry

A la majorité absolue requise l'Assemblée générale mandate E&B CONSULTING comme commissaire aux comptes.

8. Fermeture du local des containers

Du fait de la présence régulière d'encombrants, il est proposé de fermer le local contenant les containers poubelles situé au -1.

Le budget pour ce travail s'élève à 4 250,00 € tva pour une cloison RF ainsi qu'une double porte RF.

Ont voté :		
Pour	1 080/10 000 ^{èmes}	
Contre	4 105/10 000 ^{èmes}	Wirtor, Ulser, Romero, Gustin, Baroncelli, Vanstraelen, Thiriaux, Peeters D., Van Waeyenberge, Laruelle, Peeters Gillain, Devos, Pirlot, Putseys, Mensour, Dacos, Van Assche, Delvaux, Michiels, Audrit, De Meyer, Schoevaert, Chaluppa, Hubrecht, Dony, De Beus, Chardome, Persy, Vantorre, Godeau, Pots, Crammer, Verherbrugge, Hornschemeyer, Tiberghien, Dupont, Pantalón, De Grave, Vandecaveye, Stevenart Meeus, Degreve, Arendt-Drapier, Pecheux, Piret, Van Linthout, Langerova, Zoppi, Delaute, Delespes, Charpentier, Moerenhout, Fisette, Maistriaux, Sztajer, Begasse, Souyas, Gontarczyk
Abstention	0/10 000 ^{èmes}	

La majorité des 75% requise n'étant pas atteinte, l'Assemblée générale ne donne pas son accord concernant cette proposition.

9. Remplacement du système de parlophonie (côté nr 3)

Trois offres ont été comparées pour l'installation d'un nouveau système de parlophonie, celles des sociétés Parle-Au-Phone, BAGELEC et CLABOTS.

La société PARLE-AU-PHONE propose 2 solutions :

- Pose d'une plaque encastrée avec défilement numérique de la marque URMET pour un budget de 8 904,00 € tva auquel sera ajoutée une provision pour le câblage de 5 000,00 €
- Pose d'une plaque encastrée avec 97 boutons d'appel rétro-éclairés de la marque URMET pour un budget de 11 554,00 € tva auquel sera ajoutée une provision pour le câblage de 5 000,00 €

Pour les postes intérieurs, les prix sont les suivants : (prix par poste)

- Moniteur vidéo main libre couleur : 371,00 € tva
- Moniteur couleur à combiné : 328,60 € tva
- Poste de parlophonie à combiné : 90,10 € tva

La société BAGELEC propose le remplacement de l'installation à un prix forfaitaire de 23.565,92 €.

Pour les postes intérieurs, les prix sont les suivants :

- Moniteur vidéo main libre couleur : 422,95 € tva
- Moniteur vidéo couleur : 361,46 € tva
- Poste de parlophonie simple : 62,97 € tva

La société CLABOTS propose le placement d'un système de parlophonie sans fil INTRATONE pour un budget de 1 794,05 €. Un contrat de gestion pour cette installation reviendrait à 1 742,00 € /an

La firme COMELIT remet un prix de 3 156,00€ pour le matériel sans installation.

Ont voté pour l'accord de principe sur le projet de remplacement de la parlophonie au nr 3 :

Pour	4 675/10 000 ^{èmes}	
Contre	511/10 000 ^{èmes}	Gielen, Van Assche, Michiels, Audrit, De Meyer, Schoevaert
Abstention	0/10 000 ^{èmes}	

La majorité des 75% requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne son accord de principe pour le remplacement de la parlophonie.

A la majorité simple, l'Assemblée Générale opte pour la proposition de la société CLABOTS pour un budget de 1 794,05 € (financement fonds de réserve) et contrat de gestion annuel pour un budget de 1 742,00 €.

10. Utilisation des feux ouverts

Suite aux nombreux problèmes de refoulement causés par l'utilisation des feux ouverts ainsi que le risque d'incendie important que cela représente, et des cas de refoulement qui ont été constatés, il est proposé d'interdire l'utilisation des feux ouverts afin d'éviter ce genre de problème à l'avenir.

Ont voté pour le maintien de l'utilisation des feux ouverts :

Pour	2037/10 000 ^{èmes}	
Contre	3118/10 000 ^{èmes}	Demaret, Duran, Gustin, Langsley, Vanstraelen, Courheux, Magotteaux, Lagaesse, Thiriaux, Van Waeyenberge, Laruelle, Pirlot, Putseys, Mensour, Dacos, Gielen, Romain, Van Assche, Delvaux, Audrit, De Meyer, Schoevaert, Lebrun, Chaluppa, Hubrecht, Dony, De Beus, Chardome, Persy, Vantorre, Godeau, Pots, Crammer, Verherbrugge, Hornschemeyer, Tiberghien, Dupont, Pantaloni, De Grave, Arendt-Drapier, Pecheux, Piret, Charpentier, Moerenhout, Maistriaux, Sztajer, Begasse, Vanhove
Abstention	30/10 000 ^{èmes}	

A la majorité absolue, l'Assemblée Générale ne donne pas son accord sur l'utilisation des feux ouverts.

11. Pré-étude pour la rénovation des terrasses en façade arrière : budget

Dans le cadre de la rénovation à venir des terrasses arrière, il est proposé de faire appel à un architecte pour effectuer une pré-étude et établir un cahier des charges en vue de réaliser le projet. Le budget pour ce travail est de 8 500 € htva, budget récupérable sur les honoraires d'architecte relatifs au suivi ultérieur des travaux, le cas échéant.

Parallèlement à cela, il serait demandé à l'architecte d'effectuer une expertise au niveau des terrasses avant (dont coût estimé à 1 000 € htva) en vue de préciser l'intervention auprès des sous-traitants ayant exécutés le travail à l'époque.

Les appartements du rez-de-chaussée situé du côté ouest (à l'avant) seront également considérés par le projet.

Ont voté :

Pour	4363/10 000 ^{èmes}	
Contre	733/10 000 ^{èmes}	Wirtor, Romero, Verbieke, Baroncelli, Courheux, Van Assche, Langerova, Thomas, Souyas, Gontarczuk
Abstention	89/10 000 ^{èmes}	Vanhove, Schoevaert

La majorité des 75% requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne son accord pour la pré-étude de rénovation des terrasses en façade arrière ainsi que l'expertise au niveau des terrasses avant pour un coût total de 9 500,00 € à financer par le fonds de réserve.

12. Déménagements / emménagements : utilisation des ascenseurs et indemnités

Le Syndic rappelle qu'il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs pour les déménagements et emménagements ; les occupants sont dans l'obligation d'utiliser un lift extérieur à cette fin.
Les Copropriétaires sont également dans l'obligation d'en informer le syndic.

Le Conseil de Copropriété propose d'instaurer une indemnité forfaitaire de 80,00 € par mouvement avec une indexation de 2% par an.

Ces indemnités seront placées sur le fonds de réserve.
Une indemnisation supplémentaire sera toujours demandée en cas de dégâts.

Ont voté :			
Pour	4 678/10 000 ^{èmes}		
Contre	352/10 000 ^{èmes}	Kone, Delfosse, Dupont, Pantaloni, Delaute, Aubry	
Abstention	155/10 000 ^{èmes}	Vanhove, Schoevaert, Thomas	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur ce point.

13. Proposition de placement de calorimètres à radiofréquences

Il y a environ 757 répartiteurs, 160 compteurs d'eau chaude et 160 compteurs d'eau froide dans la Résidence.

Il est proposé de prendre en location les compteurs d'eau ainsi que les calorimètres à radiofréquence.

	TECHEM	ISTA
Budget achat htva/pièce :		
Répartiteur	25,00 €	24,44 €
Frais de relevé	3,74 €	3,12 €
Contrat Omnium/annuel	1,35 €	
Compteurs d'eau		
Chaude	65,00 €	76,97 €
Froide	65,00 €	76,97 €
Frais de relevé	3,79 €	3,59 €
Budget location htva/pièce :		
Répartiteur	6,35 €	5,90 €
Compteurs d'eau		
Chaude	14,80 €	12,36 €
Froide	13,20 €	12,36 €

Ont voté :			
Pour	3640/10 000 ^{èmes}		
Contre	1456/10 000 ^{èmes}	Wirtor, Ulser, Romero, Delfosse, Peeters D., Van Waeyenberge, Laruelle, Peeters Gillain, Devos, Putseys, Mensour, Dacos, Michiels, Audrit, De Meyer, Chaluppa, Delaute, Fisette, Souyas, Gontarczuk	
Abstention	89/10 000 ^{èmes}	Vanhove, Schoevaert	

La majorité des 75% requise n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque son accord pour le placement de calorimètres et compteurs à radiofréquences

14. Demande de propriétaires

a. A la demande de Madame Putseys et Monsieur Dumoulin - Répartition des honoraires Syndic

Madame Putseys souhaiterait que les frais d'honoraires Syndic soient répartis en quotités et non en frais fixes.

Ont voté :		
Pour	2 598/10 000 ^{èmes}	
Contre	2 498/10 000 ^{èmes}	Coene, Kone, Baroncelli, Courtheoux, Van Waeyenberge, Laruelle, Devos, Pirlot, Gielen, Van Assche, Michiels, Audrit, De Meyer, Dony, De Beus, Chardome, Vantorre, Godeau, Crammer, Verherbrugge, Hornschemeyer, Vandecaveye, Stevenart Meeus, Arendt-Drapier, Van Linthout, Zoppi, Thomas, Delespes, Aubry, Fisette, Begasse
Abstention	89/10 000 ^{èmes}	Vanhove, Schoevaert

La majorité qualifiée des 80% requise n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur cette demande.

b. Répartition des frais ascenseurs

Il est demandé d'exempter les rez-de-chaussée des frais d'ascenseurs.

Ont voté :		
Pour	1 001/10 000 ^{èmes}	
Contre	3 979/10 000 ^{èmes}	Duran, Wirtor, Ulser, Coene, Romero, Gustin, Langsley, Kone, Vanstraelen, Thiriaux, Peeters D., Van Waeyenberge, Peeters Gillain, Devos, Pirlot, Mensour, Dacos, Gielen, Romain, Delvaux, Audrit, De Meyer, Hubrecht, Dony, De Beus, Chardome, Persy, Vantorre, Godeau, Crammer, Verherbrugge, Hornschemeyer, Tiberghien, Dupont, Pantalón, Vandecaveye, Stevenart Meeus, Degreve, Arendt-Drapier, Pecheux, Piret, Van Linthout, Langerova, Zoppi, Thomas, Delaute, Delespes, Charpentier, Moerenhout, Aubry, Fisette, Maistriaux, Sztajer, Begasse, Souyas, Gontarczuk
Abstention	205/10 000 ^{èmes}	Baroncelli, Putseys, Schoevaert

La majorité qualifiée des 80% requise n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur cette demande.

c. Répartition des frais de chauffage

Aucun propriétaire n'ayant pu faire état d'une demande précise, il n'y a pas lieu de voter sur ce point.

d. A la demande du Conseil de Copropriété - Enlèvement de l'enseigne accidentée par Flora

Ont voté :		
Pour	3 390/10 000 <i>èmes</i>	
Contre	1 736/10 000 <i>èmes</i>	Demaret, Coene, Verbiese, Kone, Baroncelli, Vanstraelen, Courtheoux, Delfosse, Thiriaux, Peeters D., Van Waeyenberge, Laruelle, Peeters Gillain, Devos, Putseys, Gielen, Romain, Delvaux, Chaluppa, Langerova, Thomas, Delaute, Charpentier, Moerenhout, Sztajer
Abstention	59/10 000 <i>èmes</i>	Schoevaert

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur l'enlèvement de l'enseigne accidentée.

e. A la demande de Madame CRAMMER - Placement de caméras supplémentaires

Il est proposé de placer des caméras supplémentaires dans les communs. Le budget est de l'ordre de maximum 1 000,00 € par caméra. Le financement se ferait par les charges courantes.

Ont voté :		
Pour	1 909/10 000 <i>èmes</i>	
Contre	2 819/10 000 <i>èmes</i>	Duran, Wirtor, Ulser, Romero, Gustin, Kone, Vanstraelen, Magotteaux, Lagaesse, Delfosse, Thiriaux, Peeters D., Van Waeyenberge, Laruelle, Peeters Gillain, Devos, Pirlot, Putseys, Mensour, Dacos, Romain, Michiels, Schoevaert, Chaluppa, Persy, Vantorre, Godeau, Pots, Crammer, Verhertbrugge, Hornschemeyer, Dupont, Pantalon, De Grave, Arendt-Drapier, Pecheux, Delespes, Aubry, Fisette, Sztajer, Souyas, Gontarczuk
Abstention	457/10 000 <i>èmes</i>	Vandecaveye, Stevenart Meeus, Degreve, Van Linthout, Zoppi

La majorité requise des 75% n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne donne pas son accord pour le placement de caméras supplémentaires.

15. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou report de cette mise en concordance ainsi que le mandat donné au Conseil de Copropriété et au syndic pour lancer la demande en cas d'urgence.

Ont voté pour le report et mandat au CDC et au Syndic pour lancer la demande en cas d'urgence :

Pour	4 839/10 000 ^{èmes}	
Contre	243/10 000 ^{èmes}	Baroncelli, Courheux, Devos
Abstention	103/10 000 ^{èmes}	Vanhove, Delvaux

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord pour le report de la mise en concordance et donne mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour lancer la demande en cas d'urgence.

16. Divers

a. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur et de l'Acte de Base

Le Syndic rappelle que les Copropriétaires doivent gérer leur(s) bien(s) en « bon père de famille » et doivent remettre une copie du Règlement d'Ordre Intérieur à leurs locataires.

Des horaires doivent être respectés en cas de travaux dans les appartements ; en l'occurrence, il est interdit d'effectuer des travaux entre 22h00 et 9h00 ainsi que les dimanche et jours fériés notamment.

De même pour les parties communes, il est interdit d'exécuter n'importe quel travail ménager ou de bricolage, y compris sur les aires de roulages des garages en sous-sols.

b. Détecteurs de fumée

Le Syndic rappelle aux propriétaires louant leur appartement qu'ils sont dans l'obligation de les équiper de détecteurs de fumée.

Dans le cas d'un propriétaire occupant, il est conseillé de s'en équiper également.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15.