

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE LA RÉSIDENCE MEDIA GARDENS QUI S'EST TENUE À L'HÔTEL GOSSET LE 02/12/2014 À 19 HEURES.
Numéro d'entreprise : 0822.566.631

Signature de la liste de présence et vérification des procurations.

Le syndic Estia SPRL, ici représenté par Laurette Wouters, gérante, ouvre la séance vers 19h15 et souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires. M. Steven Luypaert, responsable de la préparation et du suivi du Conseil de copropriété et de l'exécution des décisions des assemblées générales, est également présent.

A la demande des propriétaires, les personnes de contact d'OGE sont présentées :

- Sofia Karagoulian : également présente, responsable de la gestion de la résidence Media Gardens.
Coordonnées pour la joindre : E-mail : Sofia.karagoulian@oge.be – GSM 0474/92.13.58.
- Jeroen Boller : responsable de la location à la résidence Media Gardens.
Coordonnées pour le joindre : E-mail:Jeroen.boller@oge.be – GSM : 0476/86.85.85.

Après signature de la liste de présence et vérification des procurations, L. Wouters signale que le double quorum de présence a été atteint :

Propriétaires présents/représentés	96	/175	54,86 %	
Propriétaires absents	79	/175	45,14 %	
Total	175	/175	100,00 %	100 000
AG valable en termes de participants	96	/175	54,86 %	
AG valable en termes de quotités	55 034	100 000	55,03 %	

Étant donné qu'au moins la moitié des propriétaires est présente ou représentée et que celle-ci possède au moins la moitié des parts de la communauté, la réunion peut prendre des décisions valables liées à l'ordre du jour.

Avant de passer à la discussion de l'ordre du jour, Laurette Wouters demande l'accord pour mettre au vote les points 10 et 11 de celui-ci.

Point 10 de l'ordre du jour : modification de l'affectation de l'espace au rez-de-chaussée : à la demande du propriétaire de l'immeuble concerné.

Point 11 à l'ordre du jour : proposition d'assignation de l'entrepreneur.

L'assemblée générale donne son accord à l'unanimité.

1. Composition du bureau de l'assemblée générale : président, secrétaire et scrutateur.

L'assemblée générale désigne à l'unanimité les personnes suivantes au poste de :

président de l'assemblée générale : M. Maes

Secrétaire de l'assemblée générale : M. Steven Luypaert d'Estia SPRL.

Scrutateur de l'assemblée générale : le président de l'assemblée générale est désigné comme scrutateur.

2. Approbation des dépenses de l'exercice écoulé.

M. Steven Luypaert explique les dépenses de l'exercice précédent, pour la période 01/10/2013 – 30/09/2014, qui se sont élevées à 346 935,68 €

Il est signalé qu'un montant total d'environ 27 000 € (principalement lié aux réparations de l'installation de chauffage et de la ventilation) sont réclamés à l'entrepreneur (voir point 11 à l'ordre du jour). Afin d'assurer le confort des occupants, ces réparations ont dû être réalisées par une firme externe.

Les dépenses sont réparties en frais fixes et frais variables. Elles se basent sur les factures qui ont été contrôlées par les commissaires aux comptes.

Les propriétaires ont reçu le décompte individuel de leur lot. Les données financières globales (décompte global, factures détaillées par semestre) se trouvent sur le Filemanager d'Estia SPRL.

FRAIS FIXES

CONCIERGE

Coûts salariaux + divers.

Achat matériel – note de crédit.

TRAVAUX CONTRACTUELS

- Entretien toits verts : ces travaux n'ont pas encore été exécutés. Les offres pour l'entretien du toit vert ont tout de même déjà été discutées avec les membres du conseil de copropriété.
- Nettoyage fenêtres extérieures : a été budgété mais pas encore confié en sous-traitance. Il sera évalué s'il est nécessaire d'exécuter cet entretien.
- Entretien installation de chauffage au gaz et ventilation : un contrat d'entretien a été conclu à cet effet avec la firme. Sur une base annuelle, le contrat d'entretien pour 4 installations (1 par bloc) revient à 35 600 € TVA incluse. Le contrat est très étendu et englobe, en marge d'un inventaire de tout le matériel HVAC (vase d'expansion, 3 chaudières au gaz, détection gaz, pompes, etc.) et des installations sanitaires (adoucisseur d'eau, boiler et pompes de circulation), une description détaillée des prestations d'entretien préventif.
- Nettoyage des locaux à poubelles – mensuel. Ce travail est assuré par le concierge, qui rentre et sort également les conteneurs à déchets.
- Achat de sel adoucisseur d'eau : le sel pour les adoucisseurs d'eau n'est pas inclus dans le contrat d'entretien.
- Entretien adoucisseur d'eau : inclus dans le contrat d'entretien de la ventilation et des installations de chauffage via la firme Comantec.
- Entretien installation de réduction de la pression : également prévu dans le contrat d'entretien de la ventilation et des installations de chauffage via la firme Comantec.
- Contrat d'entretien du jardin : Les dépenses pour l'entretien du jardin sont, conformément à l'acte de base, facturées séparément pour le jardin commun d'une part, et pour les jardins privatifs d'autre part.
- Contrat de service/d'entretien installation caméra : un contrat a déjà été signé à cet effet avec l'installateur Safecam pour une période de 3 ans débutant en 2013.
- Nettoyage/entretien de tout le bâtiment par Abbys Clean : Le contrat avec la société de nettoyage a été revu en concertation avec les membres du conseil de copropriété. Les tâches liées au nettoyage des parties communes qui étaient exécutées par le concierge sont désormais réalisées également par Abbys Clean. Cette décision a été prise après quelques plaintes émanant d'occupants au sujet de la propreté du bâtiment.
De ce fait, les frais sont plus élevés que prévu dans le budget.
- Entretien des dévidoirs et des extincteurs : il s'agit d'une obligation légale dans le cadre de la sécurité incendie. Cette tâche est exécutée par la société Aquafiam.

DEPENSES PAR BLOC :

Depuis l'exercice précédent, il y a pour **tous les blocs** des dépenses pour le contrôle technique des ascenseurs, pour la ligne téléphonique des ascenseurs et un contrat d'entretien pour les ascenseurs.

- ✓ Contrat d'entretien ascenseurs : les dépenses pour l'entretien des ascenseurs sont inférieures à celles budgétées. La société Thyssen a accordé une compensation commerciale de 15 % sur 1 an, faisant suite aux problèmes persistants posés par quelques ascenseurs dans la résidence.
- ✓ Pour tous **les parkings souterrains par bloc**, des dépenses étaient à chaque fois prévues pour l'entretien de la porte de garage. Au cours de cette période, l'ACP a reçu 1 facture pour l'entretien des portes de garage.

Bloc B

Contrôle et réparation de l'installation de chauffage central. De ce coût, des frais de réparation de 1 720,95 € ont été repris dans le dossier en cours avec l'entrepreneur ELDW pour le remplacement d'une pompe de circulation.

- Parking souterrain bloc B
Réparation porte de garage : ce coût englobe le remplacement d'une clé de contact ainsi que d'un câblage de la porte de garage.

Bloc C

- Parking souterrain bloc C
Réparation porte de garage : ce coût englobe le remplacement de ressorts de torsion de la porte de garage ainsi que d'un câblage.

Bloc D

- Contrôle et réparation de l'installation de chauffage central.
Ce coût englobe, entre autres, le remplacement d'une pompe de circulation. Ce coût n'a pas été repris dans le dossier de l'entrepreneur.
- Parking souterrain bloc D
Réparation porte de garage : ce coût englobe le remplacement d'un câblage et une intervention à la suite d'une porte bloquée.

Bloc E

- Contrôle et réparation de l'installation de chauffage central. Ce coût englobe différentes interventions à la suite d'une panne de l'installation de chauffage ainsi que le contrôle et l'entretien de l'adoucisseur d'eau. Ces coûts n'ont pas été repris dans le dossier de l'entrepreneur.
- Contrôle et réparation électricité : ce coût englobe, entre autres, le remplacement d'un détecteur de mouvement.
- Parking souterrain bloc E
Réparation porte de garage : ce coût englobe le remplacement d'un câblage et 2 x une intervention pour le déblocage de la porte de garage.

TRAVAUX NON CONTRACTUELS

- Travaux homme à tout faire : depuis début 2013, un plan d'entretien préventif est suivi. Celui-ci comprend plusieurs tâches établies conformément aux directives du CSTC. Ce point a été discuté au conseil de copropriété. Un montant forfaitaire est porté en compte chaque mois et il sera procédé à une correction tous les 6 mois. Depuis juillet 2014, les heures réellement prestées sont facturées chaque mois. Le détail des travaux exécutés est vérifié lors du contrôle des factures.
- Travaux homme à tout faire : correction 2013. Il s'agit de la correction pour les prestations de 2013.
- Réparation installation de chauffage/de ventilation : Ce coût comprend différentes réparations au niveau du chauffage. 15 510,23 € de ces frais de réparations sont repris dans le dossier en cours avec l'entrepreneur ELDW.

- Contrôle/recherche/réparation fuite d'eau via le toit : un dossier d'assurance a été ouvert à cet effet et est toujours en cours. Ce coût est partiellement repris dans le dossier en cours avec l'entrepreneur ELDW.

ASSURANCES

Assurance incendie : 1 an

Assurance de protection juridique après incendie : 1 an

RC ACP : 1 an

CONSOMMATION

- Consommation d'électricité

La consommation en kWh par bloc a légèrement augmenté. Lors du dernier conseil de copropriété, quelques propositions ont été émises en vue de pouvoir réduire la consommation d'électricité. Il sera vérifié, par exemple, si quelques points lumineux peuvent éventuellement être supprimés dans le parking souterrain mais avec la garantie que le parking reste suffisamment éclairé. Ce point sera abordé plus en détail et suivi avec le conseil de copropriété.

Note : la consommation de gaz dans les parties privatives n'est pas reprise dans les coûts.

Estia SPRL rappelle que, si le locataire omet de payer sa facture de gaz, ce coût est repris dans le décompte individuel du propriétaire. OGE suit une procédure stricte en matière de suivi des paiements jusqu'à et y compris la fermeture de l'approvisionnement.

SYNDIC

Honoraires appartements et emplacements de parking/boxes pour voiture : montant fixe par mois, par appartement et par emplacement, conformément au contrat de syndic. Les honoraires sont indexés chaque année.

AUTRES

- Location salle de réunion : ces dépenses englobent le loyer de la salle de réunion, l'interprétation simultanée pendant l'assemblée générale et la traduction du compte rendu de l'assemblée générale.
- Achat serrures local vélos : serrures qui ont été achetées pour le local vélos se trouvant à l'extérieur. De ce fait, le local vélos est accessible à tous.

Questions/remarques

- Un propriétaire demande de mentionner les sous-totaux par rubrique.
- Les coûts pour le nettoyage des parties communes comprennent les coûts liés au nettoyage du parking et ceux-ci n'ont pas été mentionnés séparément. De ce fait, le coût est plus élevé que prévu dans le budget. De plus, il a été décidé, dans le courant de l'exercice, d'intégrer également les halls d'entrée dans le contrat avec la société de nettoyage (voir plus haut).
- Les coûts salariaux du concierge ont augmenté étant donné que celui-ci a débuté sa fonction dans le courant de la période 2012-2013 et qu'il n'a presté que 10 mois au lieu de 12.
- Un propriétaire se demande si les dépenses stagneront une fois que les difficultés initiales auront été résolues.
Le président signale que nous serons toujours confrontés à des réparations et que les parties communes (portes, installations techniques) seront sujettes à l'usure. L'objectif est évidemment de garder les dépenses sous contrôle.

Conclusion : les dépenses de l'exercice écoulé sont approuvées.

3. Compte rendu de l'exercice précédent et décharge au commissaire aux comptes.

Les commissaires aux comptes n'ont émis aucune remarque concernant les comptes et n'ont constaté aucune irrégularité. Le compte rendu est également consultable sur le filemanager du syndic.

Les décomptes globaux et individuels ont été dressés et approuvés sur la base des factures approuvées.

Le bilan a été contrôlé et estimé correct.

Le syndic fournit une brève explication du bilan au 01/12/14.

- État du compte : 74 109,11 €
- Fonds de roulement
Après concertation et accord du conseil de copropriété, le fonds de roulement est augmenté de 50 000 €. Le fonds de roulement d'un montant de 135 107,80 € ne suffisait plus pour couvrir les dépenses en cours. Ce pour deux raisons :
 - a) Depuis l'instauration de la nouvelle procédure, les mensualités des locataires sont versées en intégralité aux propriétaires et non plus à l'ACP. La position de trésorerie de l'ACP s'en trouve influencée négativement et il faut attendre le décompte semestriel et son paiement par les propriétaires pour apurer de nouveau le fonds de roulement.
 - b) Décomptes pour le gaz : les factures de consommation eau chaude et chauffage doivent, avant de pouvoir être récupérées auprès des locataires, être payées par l'ACP. Il n'a pas été tenu compte de ce facteur lors de la création du fonds de roulement pendant la phase de démarrage.
- Fournisseurs encore à payer : 8 093,14 € (3 x facture Crawford – 4 378,61 € + 4 x facture Techem 2 006,13 € + 1 x facture Comantec – 813,00 € + 2 factures x OPA 684,86 € + 1 x facture JM Security 210,54 €).
Factures contestées + motif : néant.
- Propriétaires : décomptes envoyés le 18/11/2014 pour un montant total de 171 121,96 €.

La procédure pour l'encaissement des arriérés est appliquée.

- Dossiers chez l'huissier : aucun

Conclusion : la gestion financière de l'exercice écoulé est approuvée. L'assemblée générale accorde de manière unanime une décharge au commissaire aux comptes.

4. Rapport des membres du Conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé.

Membres du conseil de copropriété : M. Kerschot.

Suppléants : M. Maes, M. Gheysen, M. Gunst (Fravervan BVBA), M. Roman, M. Raeymaecker – Moens.

Tâche du conseil de copropriété :

- Contrôler la gestion du syndic.
- Veiller à ce que le syndic exécute les tâches qui lui ont été confiées par l'assemblée générale.
- Évaluer les contrats de livraison.
- Discuter des travaux à réaliser et des devis.
- Contrôler l'exécution des décisions prises lors de l'assemblée générale.

Les points suivants ont été examinés lors des précédents Conseils de copropriété : en date des 05/06/2014 et 15/10/2014. Il a été décidé dans la résidence, préalablement à la réunion, de procéder à un contrôle des parties communes.

- Passage en revue et évaluation des contrats de livraison.
- Dossiers sinistres et statistiques de sinistralité :
Le syndic rappelle que, conformément à la procédure approuvée de 2013, tous les sinistres ne sont pas déclarés (500 € parties privatives – 2 500 €/3 000 € communauté).

Évolution dommages payés :

2012 : 1 692,15 €

2013 : 7 879,48 €

2014 : 16 257,39 € – le dossier effraction caves 2014 coûte 11 925,76 € – intervention de l'assurance 12 387,47 €

- Discussion de la situation de trésorerie actuelle – augmentation du fonds de roulement.
- Passage en revue et évaluation des contrats de livraison.
- Discussion des tâches du concierge et transfert de l'entretien des halls d'entrée à la société de nettoyage.
- Discussion courrier avocat – plaintes de quelques occupants.

Estia SPRL/OGE a reçu via Me Vandewalle un courrier émanant de quelques locataires. Les remarques portaient principalement sur les parties privatives et les décomptes pour le gaz. Le dossier est en cours.

- Discussion des travaux exécutés/à exécuter + situation de la réception définitive des parties communes.
- Installation de caméras aux entrées du garage : ce travail a été exécuté.
- Proposition de réaliser un test sur les lampes du parking – suppression éventuelle de lampes dans le garage.

Le président explique que le remplacement des lampes par des lampes LED est envisagé. Étant donné les coûts inattendus de l'exercice précédent, il n'était pas opportun de déjà encourir ces frais. Il propose d'attendre l'avis de personnes du secteur. Les lampes LED seront encore moins chères à l'avenir.

- Suite à différents problèmes dans les parties communes, une lettre recommandée a été envoyée à l'entrepreneur le 13/10/2014. Cette lettre est consultable sur le filemanager.
 - Eau stagnante passage vers le jardin intérieur : remarque réception définitive parties communes.
 - Adoucisseurs d'eau : calcul du volume incorrect.
 - Arrivée de gaz : vanne mal positionnée pour l'arrêt de l'arrivée de gaz ou absence de celle-ci.
 - Ventilation : sondes défectueuses.
 - Infiltration d'eau via le toit bloc D.
 - Parlophonie : problème concernant la parlophonie au niveau de la barrière, passage vers le jardin intérieur.

Montant total des frais de réparation/adaptation encourus, réclamés à l'entrepreneur :

27 694,41 €

- Discussion ordre du jour AG 2014.

Après chaque Conseil de copropriété, le rapport des membres du Conseil de copropriété est placé sur le filemanager. Les dispositions légales relatives au reporting du Conseil de copropriété aux propriétaires sont ainsi respectées.

L'assemblée générale accorde de manière unanime une décharge aux membres du Conseil de copropriété.

5. Octroi d'une décharge au syndic.

L'assemblée générale accorde de manière unanime une décharge au syndic pour la gestion administrative, financière et technique.

Rapport d'évaluation concernant les contrats de fournitures régulières.

M. Steven Luybaert parcourt les contrats d'entretien et de livraison en cours. Ils ont été abordés et évalués avec le Conseil de copropriété.

Aperçu des contrats :

<u>Aperçu contrats d'entretien</u>	<u>Société</u>
Ascenseurs	Thyssen
Contrôle technique des ascenseurs	Konhef
Dévidoirs pour incendie et extincteurs	Aquaflam
Entretien toit vert	IBIC
Entretien jardin	Verhoeven Kris
Entretien ventilation/chauffage central/adoucisseur d'eau	Comantec
Entretien parties communes	Abbys Clean
Sortie des conteneurs	Concierge
Entretien des halls d'entrée	Concierge – à partir de juin par Abbys Clean
Contrat d'entretien de la porte	Crawford/L-Door
Contrat collecte des déchets	Bruxelles-Propreté
Police d'assurance incendie	Baloise
Police protection juridique	Euromex
Contrat d'entretien/de service installation de caméras	Safecam
Électricité	Essent
Eau	Hydrobru

Conclusion :

Porte de garage : Le contrat d'entretien pour les portes de garage est transféré à L-Door.

Toit vert : 1 proposition supplémentaire reçue de Torrekens : 1 ou 2 offres supplémentaires seront encore demandées, ce qui sera également envoyé au conseil de copropriété.

6. Présentation et approbation de l'estimation budgétaire pour les dépenses en cours pour l'exercice suivant.

Le budget de l'exercice 01/10/2014-30/09/2015 se trouve sur le filemanager et est approuvé par l'assemblée générale, après discussion des différentes rubriques.

Pour le prochain exercice, le syndic propose, après concertation avec le conseil de copropriété, de prévoir un coût pour les honoraires de l'avocat et de l'expert en ce qui concerne le dossier en cours avec l'entrepreneur ELDW (cf. point 11 de l'ordre du jour – bulletin de vote).

Le budget total est estimé à 336 734,96 €.

CONCIERGE

Coût salarial total par mois d'environ 3 910 €.

TRAVAUX CONTRACTUELS

- Entretien toits verts : les offres seront abordées plus en détail avec le conseil de copropriété.
- Nettoyage des fenêtres extérieures : 2 fois par an. Il sera évalué s'il est nécessaire d'exécuter cet entretien.

ESTIA

Syndic

- Entretien de l'installation de chauffage au gaz et de la ventilation - Ce contrat englobe également l'entretien des adoucisseurs d'eau. Sur une base annuelle, le contrat d'entretien (pour 4 installations – 1 par bloc) revient à 35 800 € et est assuré par Comantec.
- Achat de sel adoucisseur d'eau : le sel pour les adoucisseurs d'eau n'est pas inclus dans le contrat d'entretien.
- Contrat d'entretien du jardin : L'entretien du jardin est désormais assuré depuis le 1/6/2013 par l'entreprise de jardinage Kris Verhoeven.
- Les dépenses pour l'entretien du jardin sont, conformément à l'acte de base, facturées séparément pour le jardin commun d'une part, et pour les jardins privés d'autre part.
- Nettoyage/entretien de l'ensemble du bâtiment : depuis juin 2014, le nettoyage des parties communes est entièrement réalisé par Abbys Clean. Cette tâche est retirée au concierge, en concertation avec le Conseil de copropriété.
Coût mensuel de ± 2 560 € - prévu : ± 1 261 € par mois.
Collecte des déchets : par Bruxelles-Propreté – pour l'enlèvement des déchets ménagers uniquement, il faut payer 585 €/2,5 mois.
- Entretien des dévidoirs incendie et des extincteurs : il s'agit d'une obligation légale dans le cadre de la sécurité incendie.

Bloc B

Au cours de la période actuelle, des dépenses pour le contrôle technique des ascenseurs, pour la ligne téléphonique des ascenseurs et un contrat d'entretien pour les ascenseurs sont prévus.

- Parking souterrain bloc B
 - Contrat d'entretien de la porte de garage. entretien 1 x par an.
 - Nettoyage du parking souterrain – Il sera évalué si ce nettoyage est nécessaire.

Bloc C

Au cours de la période actuelle, des dépenses pour le contrôle technique des ascenseurs, pour la ligne téléphonique des ascenseurs et un contrat d'entretien pour les ascenseurs sont prévus.

- Parking souterrain bloc C
 - Contrat d'entretien de la porte de garage. entretien 1 x par an.
 - Nettoyage du parking souterrain – Il sera évalué si ce nettoyage est nécessaire.

Bloc D

Au cours de la période actuelle, des dépenses pour le contrôle technique des ascenseurs, pour la ligne téléphonique des ascenseurs et un contrat d'entretien pour les ascenseurs sont prévus.

- Parking souterrain bloc D
 - Contrat d'entretien de la porte de garage. entretien 1 x par an.
 - Nettoyage du parking souterrain – Il sera évalué si ce nettoyage est nécessaire.

Bloc E

Au cours de la période actuelle, des dépenses pour le contrôle technique des ascenseurs, pour la ligne téléphonique des ascenseurs et un contrat d'entretien pour les ascenseurs sont prévus.

- Parking souterrain bloc E
 - Contrat d'entretien de la porte de garage. entretien 1 x par an.
 - Nettoyage du parking souterrain – Il sera évalué si ce nettoyage est nécessaire.

TRAVAUX NON CONTRACTUELS

Travaux de l'homme à tout faire : via un plan d'entretien préventif des parties communes. Celui-ci a été établi sur la base des directives du CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) en matière d'entretien préventif – Un montant moyen d'environ 420 €/mois est prévu à cet effet. Le détail des travaux exécutés est vérifié lors du contrôle des factures. Coûts mesures économie d'électricité - estimation.

Lors du dernier conseil de copropriété, il a été proposé de prévoir éventuellement des adaptations de l'éclairage dans les parkings souterrains afin de réaliser des économies d'électricité. Un montant de 8 800 € (estimation) est repris à cet effet dans le budget. Ce point sera abordé plus en détail avec le conseil de copropriété.

ASSURANCE

Assurance incendie : 1 an.

Assurance de protection juridique après incendie : 1 an

RC ACP : 1 an.

Consommation

Consommation électrique

Le montant repris dans le budget est calculé en fonction de la consommation réelle en kWh.

SYNDIC

Honoraires appartements et emplacements/boxes pour voiture – 206 appartements et 200 emplacements.

DOSSIER D'ASSURANCE PARTIES COMMUNES

Effraction caves – dossier 2014.

AUTRES

Location salle de réunion : Ces dépenses englobent le loyer de la salle de réunion, l'interprétation simultanée pendant l'assemblée générale et la traduction du compte rendu de l'assemblée générale.

Coûts plantations supplémentaires à hauteur du local vélos (extérieur) – sur proposition et en concertation avec le conseil de copropriété. Ces travaux ont déjà été exécutés.

COUT EXCEPTIONNEL – DOSSIER ELDW VIA AVOCAT

Etant donné qu'aucune réaction n'a été reçue jusqu'à ce jour à la lettre recommandée adressée à l'entrepreneur en date du 13/10/2014 et qu'il apparaît que celui-ci n'y donnera aucune suite, il est recommandé de faire appel à un avocat dans ce dossier. Ce sujet est abordé plus en détail au point 11 de l'ordre du jour.

Un coût est prévu pour les honoraires de l'avocat et ceux de l'expert.

DOSSIER ENTREPRENEUR ELDW – RECUPERATION DES COUTS DE REPARATION

Ces coûts englobent les frais de réparation/adaptation mentionnés dans la lettre adressée à l'entrepreneur ELDW en date du 13/10/2014 visant à récupérer ces coûts.

Frais d'investissement uniques

Il s'agit des frais d'installation de 4 caméras extérieures supplémentaires au niveau des entrées des garages. L'ACP n'a encore reçu aucune facture pour l'installation de ces 4 caméras extérieures supplémentaires.

Questions/remarques

- Si le montant peut être récupéré auprès de l'entrepreneur, il sera déduit.
- Un propriétaire fait remarquer que le montant pour l'avocat a été faiblement évalué.

7. Nomination des membres du Conseil de copropriété.

Mme Laurette Wouters signale que M. Schoonbroodt ne peut plus se présenter comme candidat pour des raisons de santé.

M. Maes souhaite profiter de l'occasion pour remercier M. Schoonbroodt pour son agréable collaboration.

En outre, le président explique qu'il ne peut plus assumer la présidence pour des raisons professionnelles. Il transfère cette fonction, moyennant l'accord de l'assemblée générale, à M. Kerschot. La fille de M. Kerschot habite dans la résidence et, de ce fait, celui-ci pourra mieux suivre la gestion.

Après un tour de table, M. Vandewalle se présente également comme candidat.

Il est procédé à un vote sur les mandats suivants :

Président : M. Kerschot.

Suppléants : M. Maes, M. Gheysen, M. Gunst (Fravervan BVBA), M. Roman, M. Raeymaecker – Moens et M. Van De Walle.

L'assemblée marque son accord unanime avec cette composition.

8. Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes.

L'assemblée générale nomme à l'unanimité M. Kerschot et M. Gheysens commissaires aux comptes pour l'exercice suivant.

9. Prolongation du mandat du syndic Estia SPRL d'1 an.

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété, un syndic peut être nommé pour 3 ans maximum, période après laquelle le mandat peut être prolongé tous les ans.

Estia SPRL se fait nommer pour une période d'1 an et inscrit la prolongation du mandat sur une base annuelle à l'ordre du jour.

Les honoraires imputés par Estia SPRL l'an dernier concernent les prestations de gestion ordinaires.

Honoraires actuels :

15,15 € hors TVA/entité de logement.

3,13 € hors TVA/parking souterrain/emplacement

Les honoraires sont indexés chaque année au mois d'avril.

Les prestations extraordinaires comme la participation à des expertises, l'organisation d'assemblées générales extraordinaires, la communication de renseignements au notaire concernant une vente, sont facturées séparément, conformément au contrat de gestion.

Estia SPRL facturait jusqu'à ce jour uniquement les renseignements à fournir au notaire (obligation légale). Ces honoraires sont facturés au vendeur.

Questions émanant d'un copropriétaire après l'invitation :

10. Proposition de modification de l'affectation de l'espace polyvalent – extension à une profession libérale/espace commercial.

Le propriétaire, Mr. Lemants, souhaite demander une modification de l'affectation de son lot, qui est décrit dans l'acte de base comme « espace polyvalent destiné à une infrastructure d'intérêt général ou de service », en un espace de bureau ou pour une profession libérale, à l'exclusion du commerce de détail ou de l'horeca. Conformément à l'article 577-7,2 b du Code civil, une telle demande doit être soumise à l'approbation préalable de l'assemblée générale, qui statue à 4/5 des voix.

En dépit de tous les efforts déployés en vue de louer l'espace polyvalent comme crèche, aucun candidat n'a été trouvé.

Par conséquent, il est proposé de modifier l'affectation de cet espace. Une demande de permis d'urbanisme doit être introduite à cet effet et ce, par le propriétaire de l'espace polyvalent.

L'assemblée générale marque son accord à l'unanimité à condition que tous les coûts qui en découlent soient assumés par le propriétaire qui introduit la demande.

11. Discussion du dossier ELDW – proposition d'assignation et octroi de la procuration la plus large à l'avocat ACP dans ce dossier.

Comme il en a déjà été discuté, une lettre recommandée a été adressée, en date du 13/10/2014, à l'entrepreneur principal ELDW concernant différents problèmes dans les espaces communs. Etant donné que l'entrepreneur principal n'a pas réagi à ce courrier et donne peu l'impression d'y donner une quelconque suite, il est recommandé que l'ACP fasse appel à un avocat à cet effet. Si nécessaire, il faudra évaluer s'il sera nécessaire de procéder à une assignation. Par conséquent, un montant (provision) a été prélevé pour le recours à un expert, l'objectif étant de faire prendre à l'entrepreneur ses responsabilités et de lui réclamer les coûts d'adaptation/réparation.

En ce qui concerne ce point à l'ordre du jour, il est demandé à l'assemblée générale de donner les pleins pouvoirs au conseil de copropriété afin de décider de l'intervention d'un avocat. Etant donné qu'aucun des propriétaires ne conseille un avocat, le mandat est donné à Me Lambrecht.

Estia SPRL continuera d'informer les propriétaires à ce sujet, par exemple par le biais des comptes rendus du Conseil de copropriété.

Questions ou remarques des locataires concernant les parties communes (art. 577-8§ 3 et 8).

Les occupants ont été informés de la réunion des propriétaires.

Les questions suivantes ont été posées par les occupants.

- Remarque concernant les caves :
 - Ventilation insuffisante dans les caves, ce qui entraîne la formation de champignons : l'occupant propose d'installer une ventilation supplémentaire. Le conseil de copropriété va examiner ce point. Dans une cave, il convient de ne pas entreposer d'éléments sensibles à l'humidité.
 - Problème d'effractions : crée un sentiment d'insécurité. Proposition de doter d'une serrure les portes d'accès aux caves. Actuellement, aucune serrure n'est prévue sur ces portes – 3 x remarque des occupants. Proposition d'installer un système de contrôle d'accès avec des badges. L'assemblée générale marque son accord pour reprendre les serrures sur la liste des codes des clés et passe-partout. Mme L. Wouters propose d'inviter le conseiller en prévention de la police afin de contrôler les points forts et les points faibles du bâtiment. On attendra l'avis avant de procéder à des interventions.

ESTIA

Syndic

- Problèmes récurrents concernant le chauffage et l'eau chaude : cfr. courrier adressé à l'entrepreneur ELDW.
- Système de permanence : des locataires/occupants affirment qu'il n'y a pas de système de permanence chez Estia BVBA. C'est néanmoins le cas.
En dehors des heures de bureau, il est possible de faire appel à la permanence de NOMOS (call center). Le numéro (09/244.66.98) est affiché dans les halls d'entrée. Un numéro spécifique de Comantec est également disponible pour les problèmes liés au chauffage et à l'eau chaude.
- Remarque concernant le délai d'intervention en cas de réparation : la cause peut parfois être attribuée au fait que certaines pièces doivent être commandées ou ne soient pas de stock chez le fournisseur, ce qui allonge le délai de réparation. Estia SPRL veillera toutefois à ce qu'il y ait une meilleure communication avec les occupants.
- Remarque concernant la propreté dans le bâtiment + panne de quelques lampes dans les parties communes et dans le passage jusqu'au jardin intérieur. Le remplacement des lampes est prévu.

Signature du procès-verbal par le président, le secrétaire et tous les propriétaires ou mandataires encore présents.

Après lecture du procès-verbal, ce dernier est signé par le syndic, le président, le secrétaire et les propriétaires encore présents.

Laurette Wouters remercie toutes les personnes présentes et clôture l'assemblée.

Steven Luypaert
Au nom d'Estia SPRL

Assemblée générale – Résidence Media Gardens – 02/12/14

Présents/représentés :

55 034/100 000 (55,03 %) quotités,
96/175 (54,86 %) personnes

Résultat du scrutin :

1. Composition du bureau de l'assemblée générale : président, secrétaire et scrutateur.
 - Oui : **100,00 %** (54 485)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (0)
2. Approbation des dépenses de l'exercice écoulé
 - Oui : **100,00 %** (51 024)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (3461)
Van Laere - von Arx, Van Hoecke - Criel, De Maeyer BVBA, Smets - Bongaerts, Poot - Boogers, Beernaert - Titeca, DAP BVBA
3. Compte rendu de l'exercice précédent et décharge au commissaire aux comptes.
 - Oui : **100,00 %** (54 035)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (450)Poot - Boogers
4. Compte rendu et décharge aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.
 - Oui : **100,00 %** (54 035)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (450)Poot - Boogers
5. Octroi d'une décharge au syndic.
 - Oui : **100,00 %** (52 582)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (1903)
Van Bellinghen-Van den Bossche, Vermeersch - Tack, Poot - Boogers
6. Estimation budgétaire pour les dépenses en cours pour l'exercice suivant.
 - Oui : **98,84 %** (46 459)
 - Non : **1,16 %** (545)
Vanderpoorten - Windhey
 - Abstention : (4885)Van Laere - von Arx, KML-Clinical Support, Van Hoecke - Criel, Bucher Johannes, De Maeyer BVBA, Smets - Bongaerts, Poot - Boogers, Luyckx - Vanheuverzwijn, Beernaert - Titeca, DAP BVBA, De Coster
7. Nomination des membres du Conseil de copropriété.
 - Oui : **100,00 %** (54 485)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (0)
8. Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes.
 - Oui : **100,00 %** (54 138)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (347)Luyckx - Vanheuverzwijn
9. Prolongation du mandat d'ESTIA SPRL d'1 an.
 - Oui : **100,00 %** (52 956)
 - Non : **0,00 %** (0)
 - Abstention : (1529)De Smet - Dewitte, Poot - Boogers, Vanderpoorten - Windhey
10. Proposition de modification de l'affectation de l'espace polyvalent – extension à une profession libérale/espace commercial
 - Oui : **99,26 %** (51 385)

ESTIA

Syndic

- Non : **0,74 %** (384)
- Abstention : (2716) Van Den Hende - Hespel, Devlieger - Pottier, Luyckx - Vanheuverzwijn, Geuns Erwin, Vanderpoorten - Windhey

11. Discussion du dossier ELDW – proposition d'assignation et octroi de la procuration la plus large à l'avocat ACP dans ce dossier.

- Oui : **99,17 %** (54 035)
- Non : **0,83 %** (450) Poot - Boogers
- Abstention : (0)

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
MEDIA GARDENS
ONR. 0822.566.631

NOTULEN - ALGEMENE VERGADERING - RESIDENTIE MEDIA GARDENS 02/12/2014

A= Goedgekeurd, B= Niet goedgekeurd

		A	B
1	Samenstellen bureau van de algemene vergadering : voorzitter, secretaris en stemopnemer	<input checked="" type="radio"/>	0
2	Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar	<input checked="" type="radio"/>	0
3	Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen	<input checked="" type="radio"/>	0
4	Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom over het voorbije werkjaar	<input checked="" type="radio"/>	0
5	Verlenen kwijting aan de syndicus	<input checked="" type="radio"/>	0
6	Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar	<input checked="" type="radio"/>	0
7	Benoemen leden van de raad van mede-eigendom	<input checked="" type="radio"/>	0
8	Benoemen rekencommissaris(sen)	<input checked="" type="radio"/>	0
9	Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar	<input checked="" type="radio"/>	0
10	Voorstel bestemmingswijziging polyvalente ruimte – uitbreiding naar vrij beroep/handelsruimte	<input checked="" type="radio"/>	0
11	Bespreking dossier ELDW – voorstel tot dagvaarding en het verlenen van de meest uitgebreide volmacht aan advocaat VME in dit dossier	<input checked="" type="radio"/>	0

Handtekening van de voorzitter:

AIRK MAES



Handtekening van de secretaris:



Handtekening van de nog aanwezige eigenaars:

