

**Procès-verbal de l'assemblée générale statutaire de la résidence Media Gardens
qui s'est tenue à l'Hôtel Gosset, à Grand-Bigard, le 1er décembre 2015 à 19 h.
numéro d'entreprise : 0 822 566 631**

Signature de la liste de présence et vérification des procurations

Le syndic Estia SPRL, représenté ici par sa gérante, Mme Laurette Wouters, ouvre la réunion vers 19 h 30 et souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires. M. Steven Luybaert, responsable de la préparation et du suivi du Conseil de copropriété et de l'exécution des décisions des assemblées générales, est également présent. Après signature de la liste de présence et vérification des procurations, Mme Wouters signale que le double quorum de présence a été atteint :

Propriétaires présents/représentés	98	/175	56,00 %		
Propriétaires absents	77	/175	44,00 %		
Total	175	/175	100,00 %		100 000
AG valable en termes de participants	54 767	/100 000	54,77 %		
AG valable en termes de quotités	98	/175	56,00 %		

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.

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

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

Président de l'assemblée générale : M. Hugo Kerschot.

Secrétaire de l'assemblée générale : le syndic Estia SPRL.

Scrutateur de l'assemblée : M. Kerschot, M. Van De Walle, M. Gheysens.

Introduction

Le président dirige la réunion et décrit les efforts intenses qui ont été déployés l'année dernière en vue de répertorier les problèmes techniques et de constituer un dossier. En effet, l'assemblée générale de 2014 avait donné procuration au Conseil de copropriété afin de démarrer une procédure juridique, indépendamment des discussions avec l'entrepreneur, Les Entreprises Louis De Waele.

Étant donné qu'aucun accord n'a été atteint avec l'entrepreneur/architecte mais que le Conseil de copropriété avait constitué un dossier technique solide, celui-ci a décidé, le lundi 19 octobre 2015, d'assigner ELDW et le bureau d'architectes. Une description détaillée figure au point 5 du rapport du Conseil de copropriété.

2. Approbation des dépenses de l'exercice écoulé

On entend par les dépenses de l'ACP toutes celles qui ont un lien avec l'objectif statutaire de l'assemblée, plus précisément le maintien et la gestion du bâtiment.

Les données financières globales (décompte global, factures détaillées par semestre) se trouvent sur le site Web (sous « Zone espace client ») d'Estia SPRL. Les dépenses totales s'élevaient à 306 890,61 euros.-
01/10/2014 – 30/09/2015

Le syndic donne des explications détaillées sur le décompte global et les différents coûts par clé de répartition (coûts uniquement pour l'ensemble du complexe, coûts uniquement pour les appartements, coûts uniquement pour le parking et coûts uniquement par bloc). La mise en pages et la nouvelle présentation ont été soumises au commissaire aux comptes et approuvées (voir compte rendu du 23/11/2015).

Il s'agit des coûts suivants :

- Les coûts pour la consommation d'eau commune.
- Les coûts pour la consommation d'électricité commune.
- Les primes dues pour l'assurance collective.
- Les honoraires du syndicat, y compris les coûts pour l'administration et la gestion, hormis les coûts des éventuels envois recommandés.
- Les coûts du service de nettoyage (conformément au contrat).
- Les coûts de l'entretien du jardin (conformément au contrat).
- Les coûts pour l'organisation de l'assemblée générale.
- Les coûts du concierge.
- Les frais judiciaires de l'ACP.
- Les coûts du chauffage, comprenant les coûts d'entretien de l'installation de chauffage, les coûts des relevés des compteurs et les coûts de l'adoucisseur d'eau.
- Les coûts des réparations dans les parties communes.

Les données financières globales (décompte global, factures détaillées par semestre) se trouvent sur le site Web (sous « Zone espace client ») d'Estia SPRL. Les dépenses totales s'élevaient à 306 890,61 euros.-
01/10/2014 – 30/09/2015

Explication complémentaire au sujet des dépenses :

- *Coûts pour l'ensemble du bâtiment*
 - 61001 Extincteurs – coût lié au contrôle annuel des dévidoirs et des extincteurs à poudre et petit montant pour la recharge d'un extincteur à poudre après le contrôle.
 - 61022 Autre entretien installations électriques – coût d'une réparation de l'éclairage extérieur.
 - 61031 Contrats d'entretien – coût du contrat d'entretien du chauffage et de l'installation de ventilation de la société Comantec pour la période 12/2014 – 11/2015.
 - 61032 Autre entretien installations de chauffage – coût lié au contrôle des détecteurs de CO.
 - 61034 Récapitulatif entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau – coût de livraison du sel pour l'adoucisseur d'eau.
 - 61037 Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage – coût lié aux 2 interventions pour un débouchage de conduites d'évacuation centrales et pour l'identification de la cause d'une infiltration d'eau par le toit.
 - 61050 Nettoyage bâtiment selon contrat – coût de l'entretien/du nettoyage des parties communes, y compris le coût afférent à la gestion des conteneurs à déchets via la société de nettoyage – pendant cette période, l'ACP n'a reçu que 10 factures mensuelles de la société de nettoyage.
 - 61062 Aménagement jardins et abords immédiats – coût lié à des plantations supplémentaires à hauteur de l'abri à vélos extérieur – en concertation avec le Conseil de copropriété et sur l'accord de celui-ci.
 - 61073 Entretien toits – coût d'une réparation au niveau du toit via un dossier d'assurance.
 - 61076 Travaux d'entretien hall, cages d'escalier... – coûts/dépenses liés à l'achat et au remplacement d'ampoules.

- 61094 Travaux d'entretien divers ensemble du bâtiment – il s'agit principalement des coûts liés à l'exécution du plan d'entretien préventif des parties communes via l'homme à tout faire, de septembre 2014 à novembre 2014 – coûts et remboursement dans le cadre du/des dossier(s) d'assurance effractions caves + coût du remplacement de clenches des portes des locaux à conteneurs + vérification de la pompe de la porte.
- 61301 Honoraires avocats – coût lié à la demande de provision honoraires avocat Vandeputte dans le cadre du dossier ACP Media Gardens/ELDW.
- 613050 Autres honoraires système de permanence – coût de l'abonnement annuel au système de permanence – numéro d'urgence Nomos en dehors des heures de bureau pour 2014 et 2015.
- 6131 Coûts membres du conseil (Conseil de copropriété)... - frais liés à la rémunération des membres du Conseil de copropriété.
- 6160 Frais administratifs syndic – coût de l'envoi par recommandé (conformément à la loi sur la copropriété) des invitations pour l'assemblée générale aux propriétaires qui n'ont pas fait part de leur souhait de recevoir l'invitation par courrier ordinaire. Ainsi que le coût de recouvrement de factures impayées via l'huissier de justice.
- 6161 Frais administratifs syndic – les coûts liés au recouvrement de factures impayées via l'huissier de justice ont été pris en charge par Estia SPRL.
- Coûts concierge
Ces coûts englobent la répartition des honoraires, l'assurance du concierge...
- Coûts appartements uniquement
 - 61054 – Déchets ménagers/PMC/papier et verre selon contrat - coûts pour l'enlèvement des conteneurs à déchets par Bruxelles-Propreté.
 - 61060 – Entretien jardins et abords immédiats selon contrat - coûts liés à l'entretien du jardin des parties communes – pendant cette période, l'ACP a reçu 11 factures mensuelles.
- Coûts bloc appartements + garages
Les coûts suivants sont récurrents pour les blocs B, C, D et E :
 - Contrôle technique ascenseurs.
 - Contrat d'entretien ascenseurs.
 - Ligne téléphonique d'urgence ascenseurs.
 - Consommation électrique.
- Coûts bloc B appartements + garages
610761 Travaux d'entretien hall, cages d'escalier... - ce coût concerne une réparation du parlophone, une réparation de la porte des parties communes, une réparation de l'éclairage ainsi que le contrôle/une intervention au niveau de la ventilation et du chauffage.
- Coûts bloc B appartements
610320 Autre entretien installations de chauffage B – coût du remplacement d'une pompe de l'installation de chauffage + contrôle chauffage + ajout sel adoucisseur d'eau.
- Coûts bloc B garages + caves
610415 Entretien porte de garage bloc B – coût de 3 interventions au niveau de la porte de garage.
- Coûts bloc C appartements + garages
610762 Travaux d'entretien hall, cages d'escalier... - ce coût comprend 3 x vérification de l'éclairage + vérification de la ventilation + réparation d'une porte des parties communes et coût du remplacement du cylindre.

- **Coûts bloc C appartements**
610321 Autre entretien installations de chauffage C – 2 x intervention concernant l'installation de chauffage + vérification de l'adoucisseur d'eau.
- **Coûts bloc C garages + caves**
610415 Entretien porte de garage bloc C – coût lié à 1 intervention au niveau de la porte de garage.
- **Coûts bloc D appartements + garages**
610763 Travaux d'entretien hall, cages d'escalier... - ce coût englobe 3 x vérification et réparation des portes d'entrée et serrure de la porte d'entrée.
- **Coûts bloc D appartements**
610322 Autre entretien installations de chauffage D – 3 x intervention concernant l'installation de chauffage + vérification adoucisseur d'eau + 1 x coût lié au remplacement de la pompe de l'installation de chauffage.
- **Coûts bloc D garages + caves**
610417 – Entretien porte de garage bloc D – coût pour 4 x intervention au niveau de la porte de garage + 1 x coût collision porte de garage (dossier d'assurance en cours) + 1 x coût du remplacement des ressorts de torsion de la porte de garage.
- **Coûts bloc E appartements + garages**
610765 Travaux d'entretien hall, cages d'escalier... - ce coût concerne différentes interventions liées à la vérification des portes des parties communes, la vérification de l'éclairage et l'identification d'un problème d'éclairage.
- **Coûts bloc E appartements**
610323 Autre entretien installations de chauffage E – ajout de sel dans l'adoucisseur d'eau et vérification de l'adoucisseur d'eau.
- **Coûts bloc E garages + caves**
610418 Entretien porte de garage bloc E – coût du remplacement des ressorts de torsion de la porte de garage.

Dépenses totales 2014 : 306 890,67 euros

Budget assemblée générale 2014 – **336 734,96 euros**

Conclusion :

Les dépenses de l'exercice écoulé sont approuvées.

- **Rapport d'évaluation concernant les contrats de fournitures régulières.**

Le syndic parcourt les contrats d'entretien et de livraison en cours. Ceux-ci ont été abordés et évalués avec le Conseil de Copropriété.

Aperçu des contrats :

Aperçu contrats d'entretien	Société
Ascenseurs	Thyssen
Contrôle technique des ascenseurs	Konhef

Dévidoirs pour incendie et extincteurs	Aquaflam
Entretien toit vert	Verhoeven Kris
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	Abbys Clean
Contrat d'entretien de la porte	L-Door
Contrat collecte des immondices	Bruxelles-Propreté
Police d'assurance incendie	Baloise
Police protection juridique	Euromex
Contrat d'entretien/de service de l'installation de caméras	Safecam
Électricité/gaz	Essent
Eau	Hydrobru

Conclusion :

Tous les fournisseurs de fournitures régulières à l'ACP sont évalués positivement.

Des offres comparatives ont été demandées pour la fourniture d'électricité et de gaz :

- a) Électricité : Estia SPRL a demandé des offres via le courtier Trinergy. Celui-ci a reçu les prix de Luminus, Eneco et Octaplus pour l'électricité et d'Antargaz, Octaplus, Eneco et Luminus pour le gaz.
Méthode de calcul : Le calcul a été établi sur la base des factures mensuelles qui présentent également un historique de la consommation et ont été utilisées pour effectuer une évaluation basée sur les différentes années. Les prix proviennent d'une facture mais, étant donné qu'ils sont fixes, ils sont identiques chaque mois. L'offre tient uniquement compte du composant énergie et non du transport, de la distribution et des taxes étant donné que ceux-ci sont identiques pour tous les fournisseurs et ne sont pas prévisibles.

Les tarifs les moins chers sont ceux d'Eneco (prix fixe et 100 % vert). L'économie moyenne pour l'année écoulée s'élève à 13 %.

Estia SPRL propose de passer à Eneco dès l'expiration du contrat actuel avec Essent (août 2016).

L'assemblée générale approuve cette proposition.

En ce qui concerne le gaz, le fournisseur Antargaz a été proposé, avec une économie de 7 %.

En résumé :

Transfert à Eneco pour l'électricité et à Antargaz pour le gaz (tous deux appliquent des prix fixes).

- b) Contrôle technique des ascenseurs : offres demandées à BTV.
c) Toit vert – via entretien jardins : Verhoeven Kris.

3. Comptabilisation des contrats d'entretien de l'installation de chauffage (Comantec) dans les factures de consommation de gaz (factures Techem)

En ce qui concerne l'installation de chauffage collective, un contrat d'entretien est en cours avec Comantec.

Sur base annuelle, le contrat d'entretien pour 4 installations (1 par bloc) revient à 35 000 euros 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 du gaz, pompes, etc.) et des installations sanitaires (adoucisseur d'eau, boiler et pompes de circulation), une description détaillée des prestations d'entretien préventif.

Dans certaines copropriétés, ce coût est repris dans les factures de consommation des occupants. Étant donné l'existence de plaintes concernant les factures de consommation élevées, le Conseil de copropriété ne veut pas décider de manière autonome et désire soumettre ce point à l'assemblée générale.

Simulation de la consommation sur une période de 6 mois pour 4 appartements :

Contrat d'entretien Comantec : 18 014 euros à répartir sur les unités consommées pour les blocs B, C, D et E = 0,024910 euro par unité consommée.

	Sans contrat d'entretien	Avec contrat d'entretien	Différence
App B0.	1 185,90 euros	229,02 euros	43,12 euros (+ 23 %)
App C0.	244,82 euros	58,65 euros	12,83 euros (+ 28 %)
App D0.	1 554,20 euros	722,97 euros	168,77 euros (+ 30 %)
App E0.	1 249,77 euros	318,30 euros	68,53 euros (+ 27 %)

Conclusion :

L'assemblée générale ne donne pas son accord.

4. Compte rendu de l'exercice précédent et décharge au commissaire aux comptes (voir Zone espace client)

Le commissaire aux comptes a contrôlé la comptabilité (1 x au milieu de l'exercice et à la fin de celui-ci) et n'a constaté aucune irrégularité. Le rapport est consultable sur le site Web (sous « Zone espace client ») du syndic. Les décomptes globaux ont été dressés et approuvés sur la base des factures approuvées.

Le bilan de début et le bilan final ont été contrôlés et jugés corrects.

Il est renvoyé au dernier rapport du commissaire aux comptes du 23/11/2015. Les principales remarques/constatations sont expliquées :

- Bilan :
Coûts et revenus : à partir de cet exercice, ce point ne sera plus repris dans le bilan. Jusqu'ici, ils étaient comptabilisés en tant que « coût différé » de manière à les récupérer directement auprès des locataires. À partir de cet exercice, toutes les factures de consommation seront réparties conformément aux quotités et ensuite récupérées auprès des locataires en fonction de la consommation réelle.
- Les coûts de l'électricité du bloc E sont supérieurs à l'année précédente et leur estimation est dès lors plus élevée dans le budget. Aucune explication ne peut être donnée sur la base des factures. Une étude pourra éventuellement permettre de l'expliquer (voir point 7).
- Offres fournisseurs d'énergie : la consommation est inférieure aux dépenses réelles : voir ci-dessus.
- Les dépenses totales pour l'exercice 2014-2015 sont moins élevées, ce qui est un résultat positif.
- Les dépenses du bloc D étaient supérieures aux prévisions : la cause réside dans les différents coûts liés à la porte de garage, dont un dossier d'assurance.

Le syndic fournit une brève explication du bilan au 27/11/2015.

- Solde du compte à vue : 107 723,06 euros.
- Fonds de roulement : 185 107,89 euros.
Le fonds de roulement, combiné aux décomptes semestriels, suffit à couvrir les dépenses en cours du semestre le plus lourd et ne doit pas être majoré.

S'il se produit dans le courant de l'année des situations à la suite desquelles le fonds de roulement venait à s'avérer insuffisant (par ex. arriérés et grosses réparations inattendues), le syndic devra, conformément à sa mission légale, préserver la solvabilité du bâtiment en demandant des provisions supplémentaires.

- Indemnité de déménagement forfaitaire : 3 000 euros.
- Propriétaires : décomptes envoyés le 30/11/2015 pour un montant total de 119 139,44 euros.

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 une décharge au commissaire aux comptes.

5. Compte rendu et décharge aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

Membres du Conseil de copropriété : M. Kerschot.

Suppléants : Messieurs Maes, Gheysens, Gunst (Fravervan bvba), Roman, Raeymaecker – Moens et Vandewalle.

N'ont pas participé aux réunions : M. Roman, M. Raeymaecker-Moens – M. Maes.

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.
- Contrôler l'exécution des décisions prises lors de l'assemblée générale.

Date réunion + objectif :

- **24/04/2015** : à la demande de M. Kerschot, une réunion a été organisée entre ELDW, l'architecte, Solirémy (bureau d'étude), OGE, Estia SPRL et le Conseil de copropriété.
Discussion de la problématique de la réception et des points en suspens : parlophone, évacuation de l'eau passage jardin intérieur, ventilation, détection de gaz dans les locaux du chauffage central, détection CO garage, infiltration d'eau bloc B, infiltration d'eau gaine technique 119, problèmes au niveau de l'ascenseur, circuit du chauffage central, circuit d'eau chaude sanitaire (problème pompes et purges d'air). Le problème a été décrit et documenté, par point, par le biais d'e-mails, de lettres recommandées à l'entrepreneur/architecte, des frais encourus et du plan d'action.
Ce compte rendu a été signé pour accord par toutes les parties, à l'exception d'ELDW.
- **06/05/2015** : Conseil de copropriété 1^{er} semestre
En ce qui concerne le dossier ELDW, il a été convenu, lors de cette réunion, d'organiser une visite des lieux.
- **29/05/2015** : visite des lieux afin de constater les problèmes.
Parties : Estia SPRL/ Francis Van De Walle, ELDW, Solirémy et l'architecte.
Le Conseil de copropriété fait part d'un commentaire et attire l'attention des parties sur le fait que les accords conformément au rapport du 24/04 n'ont pas été respectés. Le président a envoyé un courrier à ELDW à ce sujet en date du 08/06/2015 et annoncé qu'à défaut de réaction concernant les différents points, l'ACP ferait appel à son conseiller juridique.
En ce qui concerne la ventilation, il avait été proposé de désigner un expert indépendant – un contrat a été établi entre les parties mais ELDW n'était pas d'accord.
Pour cette raison, l'ordre a été donné à Estia SPRL d'effectuer un sondage dans les appartements, plus précisément en ce qui concerne le fonctionnement de la ventilation et l'utilisation par les occupants.
Ce contrôle (11 appartements dans le bloc C et 18 dans le bloc B) a été réalisé le 03/09/2015 en présence d'OGE/ESTIA SPRL et de Comantec.

Les occupants ont reçu un rapport de ce contrôle ainsi que des directives concernant l'entretien. En effet, il a été constaté dans de nombreux appartements que la hotte et les grilles étaient sales. Une offre pour un nettoyage unique a été demandée par Comantec. Le coût serait de 92 euros par appartement (8 appartements par jour). Cette offre a été mise en attente.

Par ailleurs, il a été constaté que, dans certains appartements, les vannes ne se ferment pas bien et que les hottes aspirent à peine ou, au contraire, font trop de bruit.

- 18/08/2015 : réunion désignation maître Vanderputte.
Parties présentes : Conseil de copropriété, Estia SPRL/OGE, dont M. Vrielynck (directeur technique) et Mme Nele Vandenrijse (suivi chantier) et maître Vanderputte.
Étant donné que les discussions et négociations avec ELDW se déroulent difficilement et n'ont pas répondu aux attentes escomptées, le Conseil de copropriété a pris l'initiative de demander l'avis d'un avocat. Le Conseil de copropriété a suggéré maître Vanderputte, contrairement à Estia SPRL qui avait proposé, lors de la précédente assemblée générale, maître Lambrecht pour représenter l'ACP.
L'assemblée générale n'émet aucune objection.
M. Vrielynck informe le Conseil de copropriété qu'il a entamé des discussions avec l'architecte et l'entrepreneur en vue d'aboutir à un règlement à l'amiable, plus précisément sur le plan financier (récupération des coûts encourus d'un total d'environ 21 000 euros et résolution des problèmes techniques). Arter était disposé – pour solde de tout compte – à accepter un règlement à l'amiable de 14 000 euros. ELDW, en revanche, maintient son point de vue et rejette toute responsabilité.
Maître Vanderputte a recommandé de ne pas accepter l'offre de l'architecte (l'architecte reste responsable de son travail) et de communiquer la décision aux deux parties.
- 25/09/2015 : réunion avec Comantec – explication concernant l'ensemble des chaufferies et installations de chauffage central.
Présents : M. Van de Walle (Conseil de Copropriété), OGE/Estia, Comantec.
La réunion visait à donner une explication concernant les différents problèmes au niveau des installations de chauffage central, notamment les pompes de circulation et les purges d'air. Une explication a également été fournie au sujet des tâches d'entretien (voir Zone espace client).
- Conférence téléphonique 19/10/2015 – décision d'assigner ELDW.
Point de la situation : les parties ont été assignées en date du 12/11/2015 et ont été convoquées le 27/11/2015 mais, en raison de la menace terroriste, cette convocation a été reportée à une date ultérieure à préciser.
- 21/10/2015 : Conseil de copropriété 2^e semestre
- 25/11/2015 : à la demande de M. Kerschot visite avec M. Fonteyne. Conformément à la décision prise lors de la réunion du 18/08/2015, un huissier de justice a été désigné afin d'étudier la qualité de l'eau dans le circuit de chauffage central. L'huissier de justice, désigné par maître Vanderputte, s'est rendu sur place le 25/11/2015 pour collecter les échantillons. Ceux-ci ont ensuite été envoyés à un laboratoire sur l'indication de maître Vanderputte.

Les points suivants ont été examinés lors des précédents Conseils de copropriété :
du 06/05/2015 et du 21/10/2015

- Passage en revue et évaluation des contrats de livraison.
- Contrôle des factures.
- Discussion du dossier ELDW – point de la situation de la réception définitive.
- Réunion du 06/05/2015 : point supplémentaire depuis 2014 – statut litige avec des locataires – discussion du courrier de l'avocat Vandewalle. Un PV de comparution volontaire a été établi entre les parties. OGE est représenté par le bureau Praxislaw (maître Lambrecht).
OGE demande le paiement des factures de gaz et la récupération des retenues sur les loyers, injustifiées selon elle. Elle fait tout d'abord référence à l'échange de courrier entre Estia SPRL et maître Vandewalle au sujet des factures de consommation individuelle de gaz et l'explication de la méthode de calcul de la consommation (sur la base de la consommation réelle en fonction des relevés de compteurs notés et du calcul d'un prix unitaire fondé sur la consommation totale enregistrée sur les compteurs de gaz généraux).

Les locataires réclament une perte de loyer due à une perte de jouissance et il est demandé de faire appel à un expert.

Étant donné que le syndic n'a aucun lien juridique direct avec les locataires, c'est OGE qui représente les propriétaires en vertu de son mandat.

- Travaux exécutés : plantes grimpantes contre le mur à hauteur de l'abri à vélos extérieur.
Courrier à Jehova concernant l'état du mur à l'arrière du bâtiment – Jehova a procédé aux interventions nécessaires (enlèvement des briques).
- Discussion de l'ordre du jour de la présente assemblée générale :
 - a) Proposition de commande d'un audit concernant la consommation d'électricité – point 7 à l'ordre du jour.
 - b) Comptabilisation des contrats d'entretien du chauffage central dans les factures de consommation – point 3 à l'ordre du jour.

Le rapport des membres du Conseil de copropriété est placé après chaque conseil sur le site Web du syndic (« Zone espace client »). Les dispositions légales relatives au reporting du Conseil de Copropriété aux propriétaires sont ainsi respectées.

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

6. Décharge au syndic.

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

7. Commande d'un audit afin de faire le point sur la consommation d'électricité dans les parties communes – coût estimé à 2 000 euros.

La consommation d'électricité a été abordée l'an dernier. Il avait été proposé de supprimer, par exemple, des lampes dans le garage. La proposition était de demander l'avis de professionnels.
Il ressort à nouveau de la discussion des dépenses que la consommation en Kw/h est très élevée.

Estia SPRL a demandé l'avis à deux sociétés : Micotech et Light Gallery.

Micotech a soumis une offre pour une étude de la consommation d'électricité. Celle-ci se composerait d'une analyse complète de l'installation (circuits, boutons-poussoirs, minuterie, etc.), plus spécifiquement :

- a) Optimisation de l'éclairage : type d'ampoule utilisé, méthodes de commutation, détection.
- b) Établissement d'une proposition avec utilisation de techniques d'éclairage de pointe.

Ces coûts seront déduits si l'audit est commandé et les travaux exécutés.

Aucune offre n'a encore été reçue de la part de Light Gallery.

8. Estimation budgétaire pour les dépenses en cours pour l'exercice suivant.

Le budget de l'exercice 2015-2016 se trouve sur le site Web d'Estia SPRL et est, après discussion des différentes rubriques, approuvé par l'assemblée générale.

Le budget total est estimé à 305 717,56 euros.

Dans le budget, il n'a pas été tenu compte des points suivants :

- a) Factures de consommation de gaz (qui, à partir de cet exercice, seront réparties conformément aux quotités).
- b) Plainte de 29 352 euros reprise dans l'assignation d'ELDW.

9. La perception des revenus de l'association via des décomptes annuels au lieu de décomptes semestriels et la fixation des acomptes 2015-2016.

Pour le paiement des dépenses à court terme, comme expliqué au point 2, le syndic utilise le compte fonds de roulement. Par le passé, les dépenses faisaient l'objet d'un décompte deux fois par an.

À partir de cet exercice, la méthode va changer et les dépenses feront l'objet d'un décompte annuel. Les deux premiers trimestres sont couverts par le fonds de roulement. Une contribution complémentaire sera demandée pour le deuxième semestre, calculée sur la base du budget approuvé.

Pour l'exercice suivant, cela signifie :

- Budget : 305 717,56 euros
- Fonds de roulement : 185 107,89 euros
- Acompte semestriel à demander : 120 610,00 euros

Cet acompte sera demandé dans le courant du deuxième semestre, en fonction des besoins.
Les acomptes payés seront déduits du décompte.

10. Conseil de copropriété : règles organisationnelles et nomination de ses membres.

Les propriétaires suivants se portent candidats :

- Hugo Kerschot, président.
- Fravervan – Dirk Gunst.
- Francis Van De Walle.
- Lieven Gheysens.
- De Raeymaecker-Moens.
- Koen De Smet/Michelle De Witte (propriétaires résident).

L'assemblée marque son accord avec cette composition.

Les règles organisationnelles suivantes sont établies (voir Zone espace client):

- Nombre de membres : maximum 7.
- Les membres sont élus en bloc.
- Chaque membre dispose d'une voix.
- Des assemblées sont organisées en présence du syndic, 2 fois par an minimum, pendant les heures de bureau.
- Pour pouvoir être réélu, il convient d'avoir assisté à au moins la moitié des réunions.
- Les déplacements des membres sont remboursés.

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

L'assemblée générale nomme M. Lieven Gheysens en tant que commissaire aux comptes pour l'exercice suivant.

12. Prolongation d'un an du mandat du syndic Estia SPRL

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'un an et inscrit la prolongation du mandat à l'ordre du jour sur une base annuelle.

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

Honoraires actuels :

15,15 euros hors TVA/entité de logement.

3,13 euros hors TVA/parking souterrain ou box.

Les prestations extraordinaires, comme la participation à des expertises, l'organisation d'assemblées générales extraordinaires et la fourniture 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 par obligation légale. Ces honoraires sont facturés au vendeur.

En ce qui concerne la prolongation du mandat, le président explique le point de vue du Conseil de copropriété :

Le Conseil de copropriété approuve la prolongation du mandat et assure Estia SPRL de sa confiance, tout en faisant remarquer qu'il attend d'Estia SPRL une collaboration plus minutieuse et efficace.

Un système de tickets est suggéré comme plus-value.

L. Wouters confirme que le système de tickets sera appliqué au début 2016 une fois qu'un autre logiciel sera implanté (SAP). Elle remercie le Conseil de copropriété et l'assemblée générale pour leur confiance.

Questions de l'assemblée générale

Étant donné qu'elle n'est pas claire pour tous les propriétaires, la structure organisationnelle d'OGE/Estia BVBA est reprise dans le compte rendu :

A. Structure organisationnelle d'OGE - Estia SPRL.

Optima Global Estate (OGE) se charge

1. du suivi des chantiers.
2. du suivi des points de la réception/vices cachés jusqu'à la réception définitive.
3. de la location et de la gestion des appartements, uniquement pour les propriétaires qui ont mandaté OGE à cet effet (mandat « Intendance »).

Personnes de contact chez OGE pour la location et la gestion :

Responsable location et gestion et membre du comité de direction : Jan Gillis

Anna Porretta est responsable du département gestion au bureau de Bruxelles : (Anna.Porretta@oge.be),

Toutes les questions relatives à la location/gestion d'OGE doivent être adressées à info@oge.be et non plus directement à l'adresse e-mail personnelle du gestionnaire.

ESTIA SPRL est le syndic de la résidence et est responsable de la gestion des parties communes.

B. Questions concernant des pannes dans les appartements et la réception définitive.

- Portes coulissantes mal installées et ne se fermant pas bien, ce qui entraîne des problèmes de courants d'air.

- Manquements au niveau des hottes.

Les propriétaires qui ont mandaté OGE pour la gestion n'ont aucune idée des problèmes qui se posent dans leur appartement. La problématique des fenêtres n'est pas connue non plus de l'ACP.

La question est posée de savoir si cela peut encore être réclamé à l'entrepreneur. En effet, la réception définitive des parties privatives a été demandée par l'entrepreneur et acceptée à la suite d'un courrier d'Optima. Le nombre des propriétaires qui ont libéré la garantie n'est pas connu. La question est de savoir si cela est légal étant donné que la réception définitive des parties communes n'a pas été acceptée. Ce point doit être soumis à maître Vanderputte.

⇒ Estia SPRL va informer maître Vanderputte et lui demander si ce point peut encore être repris dans l'assignation.

C. Communication avec OGE

Les propriétaires font remarquer qu'ils ne sont pas au courant d'éventuelles déficiences dans les appartements et qu'il arrive fréquemment de ne pas recevoir de réponse aux questions posées. La proposition suivante a été élaborée avec l'assemblée générale :

- OGE, qui dispose d'un mandat pour la plupart des appartements, va répertorier les problèmes dans les appartements individuels.
- L'ACP demandera à maître Vanderputte si et de quelle manière ces manquements individuels peuvent encore être signalés à l'entrepreneur.

D. Remarques concernant l'aspect général de la résidence

- Grilles de ventilation sales.
- Impression négligée du jardin.
- Poignée de porte détachée dans le bloc D.
- Balustrade détachée sur la terrasse entre deux appartements du bloc B.
- Les cages d'escalier ne sont pas suffisamment nettoyées.
- Estia SPRL se charge de ces points et va entreprendre les actions nécessaires.

E. Infractions au règlement d'ordre intérieur.

- Antennes paraboliques.
- Les parkings sont utilisés comme espaces d'entreposage.
- Appartement du rez-de-chaussée bloc B : désordre sur la terrasse.

⇒ OGE (si l'appartement est géré par celui-ci) ou le propriétaire même doivent mettre en demeure ces locataires de se mettre en règle. Les locataires en question ont déjà reçu des courriers recommandés. En ce qui concerne l'appartement du rez-de-chaussée du bloc B, il est proposé d'apposer un film sur la fenêtre dans le hall afin d'occulter la terrasse.

L'assemblée générale souligne que les locataires n'ont pas seulement des droits mais aussi des devoirs.

F. Dureté de l'eau bloc D en dépit de l'adoucisseur d'eau

- 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 adressées par e-mail au syndic :

Remarque concernant le nettoyage des cages d'escalier et la panne de l'éclairage dans le hall.
Remarque concernant les effractions dans les caves ainsi que la panne de l'ascenseur.
Remarque concernant l'infiltration d'eau via une gaine entrée 105.
Remarque concernant les voitures mal garées/le parking sauvage et le fait que des occupants font des barbecues, ce qui n'est pas autorisé/cause une nuisance.
Remarque concernant une inondation dans le parking.
Remarque concernant la ventilation dans des caves entrée 129 + sécurisation des portes d'accès aux caves.

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

Après lecture du procès-verbal, celui-ci 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.



Rapport établi par Estia sprl et vérifié par l'ACP
Laurette Wouters
Estia SPRL

Assemblée générale – Résidence Media Gardens – 01/12/2015

Présents/représentés

54767/100000 (54,77 %) quotités, 98/175 (56,00 %) personnes

Résultat du scrutin résidence Media Garden

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

Oui : **100,00 %** (54 767)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

2 : Approbation des dépenses de l'exercice écoulé

Oui : **100,00 %** (54 767)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

3 : Comptabilisation des contrats d'entretien de l'installation de chauffage (Comantec) dans les factures de consommation de gaz (factures Techem)

Oui : **30,65 %** (16 669)

Non : **69,35 %** (37 714)

Allaert - Camerman, Anthoons - De Boeck, Bastiaens - Sacré, Beernaert - Titeca, Boniver - Lecluse, Brohee - Degardin, Bucher Johannes, Cema BVBA, Coelst Orthodontie BVBA, Croonenborghs - Verhofstadt, Daenen Marc BVBA, DAP BVBA, Dapsens - Rutot, De Buysscher - Van Renterghem, De Coster, De Leersnyder - Nevelsteen, De Smet Michel, De Vliegheere Cardiologie BVBA, Detry - Dubois, Devlieger - Pottier, Devroye Cabinet Médicale SPRL, Dryvers-Jacobs - Tandartsenpraktijk, Eppe Pascal SPRL - Dentiste, Fravervan BVBA, Fried - Vermey BVBA, Gennaux & Co SNC, Gérard J.M. SPRLU, Gheysens - Vanhoutte, IRP BVBA, Jans - Gysen, Joostens - Costers, Joris - Hermans, Kerschot - Panis, Keunen - Roggen, KML - Clinical Support, Leenknecht - Verlinde, Maes - Deben, Magnus - De Wit, Medi - URG SPRL, Moenaert - Lamote, Mortier, Mutsaers Catharina, Neyens - Colignon, Neyt - Desmet, Nollet - Geeurickx, Ornelis - Colpaert, Ponet - Laerenbergh, Poot - Boogers, Quintelier Theo, Schoonbroodt - Peters, Six - Lambrecht, Snoeys - Gielen, Tahon - Demeester, Taupo Consulting BVBA, Van De Walle - Djudzman, Van den Brandt, Van Den Hende - Hespel, Van Koninckxloo - Collignon Josiane, Van Moere - Pintens, Van Pelt Theo, Vanderpoorten - Windhey, Vanmoerkerke Ignace BVBA, Verelst - Degreef, Vermeersch - Tack, Vrijdag Marc BVBA

Abstention : (384)

Bonhomme Lise

4 : Compte rendu de l'exercice précédent et décharge au(x) commissaire(s) aux comptes

Oui : **100,00 %** (54 767)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

5 : Compte rendu et décharge aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

Oui : **100,00 %** (54 767)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

6 : Décharge au syndic.

Oui : **100,00 %** (54 767)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

7 : Commande d'un audit afin de faire le point sur la consommation d'électricité dans les parties communes

– coût estimé : **2 000 €**

Oui : **96,00 %** (51 876)

Non : **4,00 %** (2 160)

Berghmans BVBA - Apotheek, Bettens - Lahousse, De Jonghe - Cailliau

Abstention : (731)

Luyckx - Vanheuverzwijn, Taks - Sonnaert

8 : Estimation budgétaire pour les dépenses en cours pour l'exercice suivant.

Oui : **100,00 %** (54 767)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

9 : La perception des revenus de l'Association via des décomptes annuels au lieu de décomptes semestriels et la fixation des acomptes

Oui : **96,78 %** (53 006)

Non : **3,22 %** (1 761)

Geuns Erwin, Govaerts - Aert, Otten - Van Rompaey, Van der Schueren.

Abstention : (0)

10 : Conseil de copropriété : règles organisationnelles et nomination de ses membres

Oui : **100,00 %** (54 767)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

11 : Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes.

Oui : **100,00 %** (53 868)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

12 : Prolongation d'un an du mandat d'ESTIA SPRL.

Oui : **100,00 %** (53 868)

Non : **0,00 %** (0)

Abstention : (0)

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Media Gardens
ONR. : 0822 566 631

NOTULEN - ALGEMENE VERGADERING - RESIDENTIE MEDIA GARDENS - 01/12/2015

A= Goedgekeurd, B= Niet goedgekeurd

		A	B
1	Samenstellen bureau van de algemene vergadering : voorzitter, secretaris en stemopnemer	1	<input checked="" type="radio"/> 0
2	Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar	2	<input checked="" type="radio"/> 0
3	Verrekenen van de onderhoudscontracten van de verwarmingsinstallatie (Comantec) in de verbruiksfacturen gas (Facturen Techem)	3	0 <input checked="" type="radio"/>
4	Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen	4	<input checked="" type="radio"/> 0
5	Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom over het voorbije werkjaar	5	<input checked="" type="radio"/> 0
6	Verlenen kwijting aan de syndicus	6	<input checked="" type="radio"/> 0
7	Bestelling van een audit om het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen in kaart te brengen – geraamde kostprijs: €2.000	7	<input checked="" type="radio"/> 0
8	Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar	8	<input checked="" type="radio"/> 0
9	Het innen van de inkomsten van de Vereniging via jaarlijkse i.p.v. halfjaarlijkse afrekening en het bepalen van de voorschotten	9	<input checked="" type="radio"/> 0
10	Raad van Mede-eigendom : organisatorische regels en benoemen van haar leden	10	<input checked="" type="radio"/> 0
11	Benoemen rekencommissaris(sen)	11	<input checked="" type="radio"/> 0
12	Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar	12	<input checked="" type="radio"/> 0

Handtekening van de voorzitter:



Handtekening van de secretaris:



Handtekening van de nog aanwezige eigenaars:

