

**Procès-verbal de l'assemblée générale statutaire de la résidence Media Gardens
qui s'est tenue à l'Hôtel Gosset le 06/12/2016 à 19h00.
Numéro d'entreprise : 0822.566.631**

Signature de la liste de présence et vérification des procurations

Introduction

Le président, M. Hugo Kerschot, dirige la réunion et explique la procédure juridique initiée par l'ACP contre l'entrepreneur Les Entreprises Louis De Waele (ELDW) – voir plus bas, « Discussion procédure juridique ». Il souhaite remercier toutes les personnes ayant collaboré intensivement à ce dossier, et tout particulièrement M. Francis Van de Walle (pour le Conseil de copropriété) et M. Filip Fonteyne (pour Estia SPRL). Ils ont participé à chaque visite des lieux et ont fait le nécessaire pour que les informations et documents demandés soient transmis à temps aux experts judiciaires. Il souligne que les dossiers ont été traités par deux experts compétents et motivés et que les enquêtes ont mis au jour nettement plus de problèmes techniques que ce qui était soupçonné. Les experts invitent ELDW et d'autres entrepreneurs concernés à trouver des solutions et à exécuter des travaux. La décision d'initier une procédure juridique a indubitablement été la bonne.

D'autre part, l'année écoulée a été mouvementée, ayant été marquée par la faillite de la banque Optima et la reprise par l'Office des Propriétaires (OP). Le président considère l'année écoulée comme une année de transition et y voit avec la nouvelle direction une opportunité d'améliorer l'efficacité d'Estia sprl.

Il cède ensuite la parole à Estia SPRL, représentée par sa gérante, Mme Laurette Wouters. M. Steven Luybaert, responsable de la préparation et du suivi du Conseil de copropriété, est également présent.

Mme Wouters signale à l'assemblée générale que le double quorum de présence a été atteint :

Propriétaires présents/représentés	94	/175	53,71%		
Propriétaires absents	81	/175	46,29%		
Total	175	/175	100,00%		100 000
AG valable en termes de participants	94	/175	53,71%		
AG valable en termes de quotités	54 340	100 000	53,34%		

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, l'assemblée peut légitimement délibérer des points à l'ordre du jour.

Reprise ESTIA/OGE par l'OP – tâches OGE/ESTIA SPRL (voir Zone espace client)

À la mi-août 2016, les propriétaires ont été informés des intentions de reprise par l'Office des Propriétaires (OP) et plus particulièrement du département OGE Gestion privative et Estia sprl (syndic). La reprise d'Estia sprl a entre-temps été finalisée, ce qui a été confirmé dans un courrier envoyé à tous les propriétaires. Rien ne change pour les propriétaires : les personnes de contact restent les mêmes et Estia sprl continue à exercer sous le même nom, en tant que filiale de l'OP.

Mme Wouters fournit des informations sur la distinction entre les activités d'OGE et d'Estia sprl puis sur les départements qui sont concernés par la reprise (voir Zone espace client).

OGE – Gestion privative : est désigné par le propriétaire sur une base individuelle via un contrat d'intendance.

Tâches :

- Perception et transfert des loyers.
- Suivi des réparations.
- Contacts avec le locataire.
- Contacts avec le propriétaire – communication relative à l'appartement et au locataire.

OGE - Location et vente : activités non prévues dans la reprise – pour les locations (et la vente), la direction d'OGE s'apprête à lancer une nouvelle société sous la dénomination « Your Estate Solutions » (YES).

Estia SPRL = syndic : assure la gestion des parties communes et est désigné par l'assemblée générale et donc l'Association des copropriétaires.

En résumé – Reprise par l'Office des Propriétaires :

- Estia sprl – reprise terminée
- OGE – Gestion privative – procédure en cours

M. Vincent Pinte, administrateur auprès de l'OP, est présent pour présenter les activités de l'OP, donner des explications concernant la reprise d'OGE/Gestion privative et répondre à toutes les questions des propriétaires.

Communication : les questions peuvent être transmises à l'adresse e-mail suivante : property@op.be ou par téléphone au 02/639.25.15.

Personne de contact pour la gestion privative : M. Kevin Teys – kevin.teys@op.be

Dès que la reprise d'OGE sera un fait (sur les plans juridique et administratif), l'OP organisera une réunion distincte pour les propriétaires. Nombre de questions se posent en effet concernant la location et la gestion des appartements, à tout le moins ceux relevant de la responsabilité de l'OP ou un autre courtier éventuellement mandaté par le propriétaire.

À titre d'information : visite de contrôle des fenêtres et de la ventilation. Il y a quelques mois, OGE a visité la plupart des appartements pour les contrôler. La liste est disponible sur la Zone espace client d'Estia sprl.

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. Gysens

• **Discussion sur la situation de la procédure juridique en cours ACP Media Gardens c. ELDW.**

Historique depuis l'assemblée générale du 01/12/2015 :

- 08/01/2016 : convocation devant le tribunal.
Aucun point de vue officiel d'ELDW ni de l'architecte – collaboration nulle.
- 04/03/2016 : séance introductive afin de désigner un expert judiciaire.
Le dossier est reporté à la séance du 18/03/2016 à la suite de la demande du bureau d'architectes ARTER (désigné par OPTIMA) d'assigner en intervention son sous-traitant, le bureau d'études Solirémy.
- 18/03/2016 (tribunal civil de Bruxelles). Date de plaidoirie : 02/06/2016.
- Par e-mail daté du 21/04/2016, maître Vanderputte informe l'ACP du contenu des conclusions du bureau d'architectes, qui estime notamment que les plaintes de l'ACP sont non fondées et souhaite qu'un expert judiciaire soit nommé.
- Jugement du 30/06/2016 du Tribunal civil de première instance de Bruxelles : désignation de l'expert judiciaire Marco Fleerackers, Zijpstraat 30, 9308 Hofstade.

Lors de la réunion d'installation du 18/08/2016, à laquelle toutes les parties, accompagnées de leurs avocats, étaient présentes, l'expert a expliqué sa mission, à savoir examiner les problèmes suivants qui seraient survenus dans les parties communes de la résidence (voir compte rendu Zone espace client) :

- dégât des eaux à hauteur du passage menant au jardin intérieur ;
 - problèmes avec le système de ventilation ;
 - erreur d'installation de la détection du CO dans le garage ;
 - infiltration d'eau via les fondations ;
 - infiltration d'eau via les gaines techniques ;
 - problèmes avec l'installation de chauffage central ;
 - manquements au niveau de l'installation d'eau chaude sanitaire ;
 - problèmes avec les installations d'ascenseurs ;
-
- indiquer lesquels de ces manquements pourraient mettre en péril la solidité de la construction ou une importante partie de celle-ci s'il n'y était pas remédié ;
 - indiquer lesquels de ces manquements ne figuraient pas sur la liste des travaux à exécuter jointe en annexe au compte rendu de réception provisoire et, pour ces manquements, indiquer s'ils auraient dû être remarqués par un architecte raisonnablement attentif à l'occasion de la visite précédant la réception provisoire ;
 - pour chacun des manquements, indiquer la mesure dans laquelle ils sont la conséquence de manquements de la part de la SA Les Entreprises Louis De Waele par rapport au cahier des charges et/ou aux règles de l'art ;
 - pour chacun des manquements, indiquer la mesure dans laquelle ils sont la conséquence de manquements de la part de la SPRL Arter Architects et/ou de la SPRL Soliremy par rapport à leurs obligations professionnelles ;
 - pour chacun des manquements, indiquer la manière dont il peut y être remédié et une estimation du prix ; pour les manquements ayant déjà fait l'objet d'une réparation, indiquer si cette dernière est suffisante et si les coûts de réparation sont justifiés ; se prononcer sur l'apparition d'une moins-value à l'issue de la réparation, et si c'est le cas, en donner une estimation.

Dans l'intervalle, 9 visites sur place ont été organisées. Un compte rendu a à chaque fois été établi. Ils sont disponibles dans la Zone espace client d'Estia SPRL.

Y ont participé : deux experts judiciaires, des représentants des différentes parties (ELDW, architecte, bureau d'études), M. Filip Fonteyne (pour Estia SPRL) et en alternance M. Van de Walle ou M. Kerschot pour l'ACP.

Souvent, un représentant d'une installation technique (ascenseurs, adoucisseur d'eau, installation de chauffage...) était présent, sur demande de l'expert judiciaire.

Les comptes rendus se clôturent à chaque fois sur un résumé des conventions pratiques et de toutes les informations que les différentes parties sont tenues de remettre à l'expert judiciaire.

Le président souligne que les experts judiciaires prennent leur tâche très à cœur et ajoutent également à l'ordre du jour des points qui n'y figuraient initialement pas.

Le délai de résolution des différents points peut difficilement être évalué, le tout dépendant en partie du caractère amiable des propositions.

Délai de la mission : 31/12/2016 – au vu de l'ampleur du dossier, l'expert judiciaire a déjà annoncé qu'une prolongation du délai serait nécessaire.

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, et 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 (dans « Zone espace client ») d'Estia SPRL. Les dépenses totales s'élevaient à 358 025,39 euros.

Le syndic fournit des explications détaillées sur le décompte global et sur les différents coûts par clé de répartition (coûts uniquement liés à l'ensemble du complexe, coûts uniquement liés aux appartements, coûts uniquement liés au parking et coûts uniquement par bloc).

Il s'agit des coûts suivants :

- Les coûts liés à la consommation d'eau commune.
- Les coûts liés à la consommation d'électricité commune.
- Les primes dues pour l'assurance collective.
- Les honoraires du syndic, en ce compris les coûts administratifs et de gestion, hormis les coûts liés aux éventuels envois recommandés.
- Les coûts liés au service de nettoyage (conformément au contrat).
- Les coûts liés à l'entretien du jardin (conformément au contrat).
- Les coûts liés à 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 liés aux réparations dans les parties communes.

Explication des dépenses :

Frais généraux dépenses 2014-2015 - 160 129,82 euros

Frais généraux dépenses 2015-2016 - 211 763,30 euros

Coûts liés à l'ensemble du bâtiment.

61027 Installation d'aspiration d'air et de fumée - 7 839,55 euros de plus par rapport à la période précédente.

Ces coûts incluent le coût de remplacement de 3 moteurs défectueux, le remplacement de plusieurs purges d'air, le contrôle de la ventilation, les coûts de la mesure de la ventilation et les coûts encourus dans le cadre du dossier d'assistance pour le réglage des hottes et l'exécution de réglages supplémentaires par Comantec.

61028 Vidéosurveillance - 8 739,83 euros de plus par rapport à la période précédente.

Il s'agit des frais d'extension de l'installation de vidéosurveillance à l'extérieur, au niveau des portes de garage, et des frais de prolongation du contrat de maintenance de l'installation de vidéosurveillance. Le contrat de maintenance avait initialement été conclu pour une durée de 3 ans. Le coût repris dans les dépenses, de 3 559,82 euros, correspond au coût de la prolongation du contrat d'un an.

61037 Autre entretien conduites d'évacuation, des égouts et des installations de pompage - 2 000 euros de plus par rapport à la période précédente.

Ces frais englobent notamment le remplacement d'une pompe et le débouchage d'un puisard avec pompe, le remplacement d'une pompe de circulation + les frais de débouchage d'une conduite d'évacuation.

61094 Divers travaux d'entretien dans tout le bâtiment - 6 400 euros de plus par rapport à la période précédente.

Lors de la période précédente, un remboursement a été effectué dans le cadre du dossier d'effraction des caves -> montant négatif.

Pour la période actuelle, ce coût englobe principalement les frais liés au plan d'entretien préventif des parties communes dont les prestations sont facturées mensuellement, le coût lié à la recherche d'un court-circuit + le coût lié à l'intervention au niveau de l'installation de chauffage dans le dossier d'ELDW.

61301 Honoraires avocats - 15 073,93 euros - 12 500 euros de plus par rapport à ce qui avait été budgétisé.

Il s'agit des frais liés aux demandes de provision pour les honoraires de M. Vanderputte dans le dossier ACP/ELDW.

61303 Honoraires experts - 11 880,00 euros, ce montant n'était pas repris dans le budget.

Il s'agit du paiement (provision + provision supplémentaire) des honoraires de l'expert judiciaire désigné par le tribunal.

Coûts concierge

13 mois de coûts, entre septembre 2015 et septembre 2016 inclus. Les dépenses sont par conséquent légèrement supérieures à celles de la période précédente.

Coûts des divers blocs

Bloc E : augmentation des coûts en raison des travaux suivants

610765 - Travaux d'entretien hall, cages d'escalier...

Ces coûts englobent principalement le contrôle et la réparation de quelques portes (d'entrée)/ferme-porte dans les parties communes, le coût lié à l'infiltration d'eau par le biais de la façade, le coût lié

à l'intervention au niveau de l'installation électrique, les coûts liés au dossier de plainte de l'occupant de l'appartement E3.8.

Entretien des jardins privatifs des appartements au rez-de-chaussée

Ces coûts sont plus élevés vu que l'ACP a reçu 13 factures pendant cette période.

Coûts électricité parties communes

Léger repli des coûts pour la consommation d'électricité dans le bloc C

Les coûts pour la consommation électrique repris dans cette période s'étalent du 28/7/2015 au 31/8/2016.

Les dépenses sont dans l'ensemble plus élevées que prévu dans le budget.

Dépenses générales	358 025,39 euros
--------------------	------------------

Budget général	305 717,56 euros
----------------	------------------

Dépenses période précédente :	306 890,61 euros
-------------------------------	------------------

Une partie des dépenses (pompes/purgeurs d'air...) est reprise en tant que coût à récupérer dans le cadre de la procédure juridique. La créance s'élève à environ 30 000 euros. L'avocat dispose d'une liste détaillée.

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. L'aperçu est joint en annexe au présent procès-verbal, disponible dans la Zone espace client.

Explication :

- Ascenseurs Thyssen : à la suite de rapports négatifs du contrôle technique effectué par Konhef, Thyssen a été mise en demeure – depuis lors, feed-back plus rapide + exécution plus efficace, que l'on doit notamment à la pression exercée par les experts judiciaires. Ces derniers ont demandé un examen complet des ascenseurs.
Un contrat d'entretien pour ascenseurs ne se modifie pas facilement. Au vu des problèmes, il n'est pas prévu de demander des offres supplémentaires dans ce cadre.
- Entretien ventilation + chauffage et eau chaude sanitaire : Comantec – suivi efficace, les interventions se font généralement le jour même (90 %).
- Nettoyage – Abbys Clean : satisfaction quant à l'exécution – la société réagit rapidement en cas de notification de problèmes. Estia SPRL ne reçoit pratiquement plus aucune plainte.
- Concierge : satisfaction à propos du travail et de la communication.
- Portes de garage L-Door : satisfaction et insatisfaction : insatisfaction car la société n'est pas toujours en mesure de fournir une solution complète (finition), satisfaction en raison de leur flexibilité, de leur bas prix et de leur bonne volonté. Crawford pourrait prendre la gestion en charge (la société a placé les portes) mais est deux fois plus chère (au niveau des pièces). Une offre sera demandée à Crawford, l'installateur.

- Société de jardinage (Kris Verhoeven) : mauvaise communication (long délai de réponse, ne rappelle pas, aucune notification à propos des interventions/du planning) mais (selon le concierge) bonne exécution. Des offres comparatives seront demandées.
- Problèmes électricité (Alfatech) : satisfaction, bonne communication, exécution rapide et flexible.
- Réparation portes (Jm-Security) : satisfaction, bonne communication, exécution rapide et flexible.

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

Le commissaire aux comptes, Lieven Ghysens, a contrôlé la comptabilité à la fin de l'exercice et n'a constaté aucune irrégularité. En marge du contrôle de la comptabilité, le commissaire aux comptes a également analysé les dépenses au cours des différents exercices.

Le compte rendu expliqué par Monsieur Gyssens est disponible dans la Zone espace client.

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.

Le syndic fournit une brève explication du bilan au 30/09/2016.

- 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 chargé en dépenses et ne doit pas être majoré.
Si, au cours de l'année, le fonds de roulement venait à s'avérer insuffisant (en raison d'arriérés ou de grosses réparations inattendues, par exemple), le syndic devra, conformément à sa mission légale, préserver la solvabilité du bâtiment en demandant des provisions supplémentaires.
- Fonds de réserve : aucun
- Indemnité de déménagement forfaitaire : 3 000,00 euros
- Propriétaires : décomptes envoyés le 07/12/2016

La procédure pour l'encaissement des arriérés est appliquée.

Dossiers chez l'huissier :

Conclusion :

La gestion financière de l'exercice écoulé est approuvée. L'assemblée générale accorde une décharge au commissaire aux comptes.

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

Membres du Conseil de copropriété

Président : Hugo Kerschot

Suppléants : Lieven Ghysens, Dirk Gunst, Francis Van De Walle, Wim et Jeannine De Raeymaeker-Moens, Koen De Smet

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 les décisions prises lors de l'assemblée générale.

Les points suivants ont été examinés lors des précédents Conseils de copropriété :

du 25/04/2016 et du 27/10/2016.

- 1) Reprise ESTIA SPRL/OGE par l'Office des Propriétaires
- 2) Discussion du statut du dossier ELDW/ACP Media Gardens : voir point à l'ordre du jour
- 3) Discussion de l'étude énergétique des parties communes – point sur la situation
L'assemblée générale de l'année dernière a approuvé l'exécution d'une étude – Micotech avait introduit à cet égard une offre d'un montant de 2 371 euros.
L'étude a été suspendue – le Conseil de copropriété souhaitait une offre supplémentaire. Elle n'était pas encore à la disposition du Conseil de copropriété du 27/10/2016.
Estia SPRL a dans l'intervalle obtenu une offre pour l'optimisation de l'éclairage ainsi qu'une deuxième offre pour une étude énergétique complète par SES.

Cebeo a soumis une offre pour l'optimisation de l'éclairage – Elle inclut le remplacement des ampoules par un éclairage LED, la pose de luminaires avec capteur de mouvement intégré, le phasage de l'éclairage comme la désactivation des boutons-poussoirs afin que ce ne soit pas l'ensemble de la cage d'escalier qui s'allume à chaque fois, la mise en place d'éclairages de secours dans les luminaires (l'entretien et le remplacement de luminaires d'éclairage de secours séparés sont supprimés).

Différentes versions ont été élaborées, dont le coût oscille entre 51 600 € et 68 900 €. Les travaux peuvent également être réalisés en différentes phases, comme par cage d'escalier. Le nombre d'ampoules, luminaires, etc. a déjà été déterminé dans cette offre.

La meilleure option, selon l'offre, consiste à commencer par les parkings, vu qu'il s'agit d'un coût d'investissement inférieur qui induira la plus grande économie d'énergie : le coût s'élève à 5 751 € pour une économie d'énergie annuelle de 9 525 kw/h (environ 1 500 €).

Offre Smart Energy Solution : se compose de plusieurs volets

- étude de l'éclairage : 242 euros par bloc – 968 euros – la proposition sera soutenue par le délai d'amortissement de l'investissement
 - étude des consommateurs grâce à l'installation de compteurs intermédiaires : 140 euros par bâtiment – 560 euros
- Total étude SES : 1 528 euros

Le président propose de l'examiner plus en détail avec le Conseil de copropriété, afin de déterminer s'il est intéressant de déjà commencer les travaux dans le parking.

- 4) Mesure des consommations d'énergie – discussion proposition
Deux offres sont expliquées : Techem et Klima – voir point à l'ordre du jour n°10
- 5) Dépenses de l'exercice précédent
- 6) Contrats de livraison – voir point à l'ordre du jour séparé
- 7) Dossiers-sinistres exercice précédent

Nombre de dossiers introduits entre décembre 2015 et décembre 2016 : 8

Nature du sinistre :

Bris de vitre E 4.6 / E6.4 3 -

Dégât des eaux ascenseurs

Infiltration d'eau fenêtre : 1

Dégât des eaux app. B2.9 – B1.8

Dégât des eaux via toit D.01

Collision avec la porte.

Dégâts tempête – fermeture de la terrasse sur le toit : 1
Total sinistres : 6 681,75

Le président ajoute comme élément positif que plus aucune nouvelle effraction dans les caves n'a été notifiée.

- 8) Statut procédure juridique avec locataires
- 9) Discussion concernant la proposition Omnium pour le contrat d'entretien des ascenseurs
- 10) Visite appartements par OGE – constatation de manquements dans les appartements
- 11) Ordre du jour de l'assemblée générale du 06/12/2016

Le président a rédigé une note critique vis-à-vis d'Estia SPRL concernant la préparation du Conseil de copropriété et comportant des recommandations pour la préparation de l'assemblée générale. Cette note a été jointe au rapport du Conseil de copropriété.

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

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

5. Décharge au syndic

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

6. Estimation budgétaire relative aux dépenses en cours pour le prochain exercice et détermination des provisions (voir Zone espace client)

Le budget de l'exercice 2016-2017 est, après discussion des différentes rubriques, approuvé par l'assemblée générale.

Le budget total est estimé à 379 572 euros.

Pour chaque bloc sont repris des budgets supérieurs à l'an dernier, et ce afin de couvrir les dépenses imprévues, survenant notamment dans le cadre des expertises judiciaires.

La consommation de gaz pour l'eau chaude et le chauffage n'est pas incluse. Ces factures sont imputées aux occupants sur la base des relevés des compteurs. L'ACP impute ces factures aux propriétaires sur la base des quotités. Les propriétaires récupèrent ensuite ces montants auprès de leurs locataires.

L'assemblée générale décide de demander des acomptes pour les troisième et quatrième trimestres pour un montant total de 291 500,00 euros.

Proposition de demande de provision

Budget :	476 572,20 euros
Fonds de roulement :	<u>-185 107,89 euros</u>
Acompte à demander	291 464,31 euros

(hors frais d'investissement)

Factures de consommation individuelles incluses – estimation)

7. Nomination des membres du Conseil de copropriété

Les propriétaires suivants posent leur candidature comme membres du Conseil de copropriété :

Président : Hugo Kerschot -Hugo Kerschot <hugo.kerschot@is-practice.eu>

Suppléants : Lieven Gheysens, Lieven Gheysens <lieven.gheysens@gmail.com>
Dirk Gunst
Francis Van De Walle
Koen De Smet
André Overlo

Conclusion

L'assemblée marque son accord avec cette composition.

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

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

9. 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'1 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 :

15,56 euros, hors TVA/entité de logement

3,22 euros hors TVA/parking souterrain ou box

Les honoraires sont indexés chaque année.

Le président confirme sa confiance en Estia SPRL mais souhaite davantage d'efficacité lors du prochain exercice.

10. Relevé chauffage/eau chaude parties privatives : proposition d'étude en vue du remplacement et de la modernisation de l'installation existante.

Situation actuelle :

La résidence Media Gardens est équipée d'une installation de chauffage central collective. Ce qui signifie que le chauffage de chaque appartement et l'eau chaude sanitaire proviennent de cette

installation. Ces compteurs doivent être relevés sur place. Jusqu'à ce jour, Techem s'en chargeait. Le coût annuel de l'établissement d'un décompte annuel s'élève à 8,66 euros par appartement.

Étant donné que les compteurs sont maintenant dépassés, il est proposé de remplacer les compteurs d'eau et d'énergie par des compteurs à fréquence radio. La consommation d'énergie pourra ainsi être suivie et réglée correctement.

Estia SPRL a reçu deux offres, l'une de Techem et l'autre de Klima+. Les deux offres sont disponibles dans la Zone espace client.

Dans les deux offres, les compteurs sont loués pour une période de 10 ans, et non achetés. Les coûts seront imputés à l'occupant par le biais des décomptes.

Coût :

Durée contrats : 10 ans chacun

	Techem	Klima
Matériel		
Compteur d'énergie	42,50 €/an	38,75 €/an
Compteur d'eau	15,00 €/an	14,00 €
Compteur Smart	0 €	9,85 €
Coût annuel total	57,50 €	62,60 €
Décompte annuel	Compris	Non compris

Les deux offres prévoient que le coût sera porté en compte via le décompte à l'utilisateur final.

Contenu des travaux (offre Klima) :

- Enlèvement des calorimètres et compteurs d'eau chaude actuels.
- Installation de nouveaux compteurs avec fréquence radio (Siemens), reliés sans fil au système central Siemens Smart Metering et, de là, avec le back-office de Klima.
- Demande connexion + abonnement Internet.
- Adaptation par Sibelga du compteur de gaz avec sortie impulsionnelle + relais.

Smart Metering est une technologie par modem qui permet de suivre les consommations par le biais du portail Web, et ainsi de déceler plus rapidement les pannes.

Avantages pour l'utilisateur

Offre Techem

- Statistiques et graphiques d'évolution de la consommation brute enregistrée
- Historique de consommation
- Les compteurs peuvent être examinés avec effet rétroactif, avec une grande précision et en ligne, à tout moment.
- Les données se tiennent à la disposition du syndic sur le portail web.
- Détection des fraudes.

Offre Klima+

- Suivi des alarmes de compteur comme les alarmes signalant une consommation anormale, des pannes et des fraudes, et organisation d'une intervention éventuelle.
- Quantité exacte de chaleur consommée avec aperçu, sous la forme de graphique, par mois avec mention des degrés-jours par mois.

- Date de la consommation la plus élevée et de la plus faible.
- Quantité exacte d'eau chaude consommée avec aperçu – graphique par mois.
- Date de la consommation la plus élevée et de la plus faible.
- Consommation la plus élevée et la plus faible dans le bâtiment, afin que l'occupant puisse évaluer sa propre consommation.

Le président recommande que, dans cette phase, l'installation soit maintenue en l'état et ne soit pas modifiée tant que la procédure contre ELDW sera en cours.

Ce point pourra être à nouveau placé à l'ordre du jour l'année prochaine.

- **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.

Notification inondation parking -> dossier ELDW

Sécurisation portes d'accès au parking -> bâtiment (issue de secours pompiers)

- **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
Au nom d'Estia SPRL

Assemblée générale – Résidence Media Garden – 06-12-2016

Présents/représentés

54340/100000 (54,34 %) quotités, 94/175 (53,71 %) personnes

Résultat du scrutin Résidence Media Garden

1 : Composition de l'organisme de l'AG

Oui : **100,00 %** (54038)

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

Abstention : (302)

Bastiaens - Sacré

2 : Approbation des dépenses de l'exc précédent

Oui : **100,00 %** (53660)

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

Abstention : (680)

Keunen - Roggen, Smets - Bongaerts

3 : Rapport de l'exc précédent et décharge du comm aux comptes

Oui : **100,00 %** (52463)

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

Abstention : (1877)

Dapsens - Rutot, Keunen - Roggen, Smets - Bongaerts

4 : Rapp et déch aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée

Oui : **100,00 %** (53143)

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

Abstention : (1197)

Dapsens - Rutot

5 : Octroi de la décharge au syndic

Oui : **100,00 %** (51696)

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

Abstention : (2644)

Bettens - Lahousse, Brohee - Degardin, Dapsens - Rutot, Nollet Christine

6 : Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant

Oui : **99,13 %** (51400)

Non : **0,87 %** (453)

Nollet Christine

Abstention : (2487)

Dapsens - Rutot, Keunen - Roggen, Smets - Bongaerts, Van Stappen - De Backer

7 : Nomination des membres du conseil de copropriété

Oui : **100,00 %** (54340)

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

Abstention : (0)

8 : Nominat. de(s) commissaire(s) aux comp.

Oui : **100,00 %** (54340)

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

Abstention : (0)

9 : VerleProlongation d'un an du mandat d'Estia

Oui : **100,00 %** (51710)

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

Abstention : (2630)

Bettens - Lahousse, Brohee - Degardin, Grillet - Vanhecke, Luyckx - Vanheuverzwijn, Marcelo BVBA

10 : Relevage des compteurs privatifs eau chaude et chauffage

Oui : **4,53 %** (2375)

Non : **95,47 %** (50032)

Anthoons - De Boeck, Bastiaens - Sacré, Bettens - Lahousse, Bonhomme Lise, Boniver - Lecluse, Brabant - Gouble, Brohee - Degardin, Bucher Johannes, Carette - De Clercq, Catrysse - Lampo, Cema BVBA, Chaarcon BVBA, Christiaen - Wielockx, Claes - Bardzinski, Coelst Orthodontie BVBA, Croonenborghs BVBA, Daenen Marc BVBA, Dapsens - Rutot, De Coster, De Jonghe - Cailliau, De Roeck - Heirbaut, De Smet - Dewitte, De Vlieghere Cardiologie BVBA, Debruyne - Van Synghel, Depré

Marnix, Devlieger - Pottier, Devroye Cabinet Médicale SPRL, Dryvers-Jacobs - Tandartsenpraktijk,
Eyerman - Van Beveren, Fravervan BVBA, Gennaux & Co SNC, Gérard J.M. SPRLU, Geuns Erwin,
Gheysens - Vanhoutte, Guisset - Feys, IRP BVBA, Jans - Gysen, Joostens - Costers, Joris - Hermans,
Kerschot - Panis, KML - Clinical Support, Koudyzer Adrien, Leenknecht - Verlinde, Maes - Deben, Maes
- Opsomer, Magnus - De Wit, Manders - Wymeersch, Marcelo BVBA, Mattheus - Pinson, Mertens -
Weckx, Moenaert - Lamote, Mortier BVBA-Advocatenkantoor, Mulco BVBA, Mutsaers Catharina,
Neyens - Colignon, Neyt - Desmet, Nguyen - Cols, Nollet - Geeurickx, Ornelis - Colpaert, Otten - Van
Rompaey, Overlo - Herbaux, Ponet - Laerenbergh, Poot - Boogers, Puts - Proost, Roman - Staelens,
Schüpp - Vanmarcke, Six - Lambrecht, Softpro BVBA, Titeca Ilse BVBA - Tandartskabinet, Van De
Walle - Djudzman, Van den Bosch - Marnef, Van den Brandt, Van Den Hende - Hespel, Van Gils - Bax,
Van Hoecke - Criel, Van Hollebeke Catherine, Van Koninckxloo - Collignon Josiane, Van Moere -
Pintens, Van Stappen - De Backer, Van Stappen - De Backer BVBA, Vanderpoorten - Windhey,
Vanmoerkerke Ignace BVBA, Vercodra BVBA, Verelst - Degreef, Vermeersch - Tack
Abstention : (1933)
Grillet - Vanhecke, Keunen - Roggen, Luyckx - Vanheuverzwijn, Quintelier Theo, Sm

Association des copropriétaires de la résidence
Media Gardens
ONR. 0822.566.631

NOTULES - ASSEMBLEE GENERALE - RESIDENTIE MEDIA GARDENS - 06-12-2016

A= Approuvé, B= Pas approuvé

- 1 Composition du bureau de l'assemblée générale : président, secrétaire et scrutateur
- 2 Approbation des dépenses de l'exercice précédent (voir zone client)
- 3 Rapport de l'exercice précédent et décharge au commissaire aux comptes
- 4 Rapport et décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée
- 5 Octroi de la décharge au syndic
- 6 Budget prévisionnel pour les dépenses courantes de l'exercice suivant et détermination de l'appel de provision (voir zone client)
- 7 Nommer les membres du conseil de copropriété
- 8 Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes
- 9 Prolongation d'un an du mandat d'Estia SPRL
- 10 Relevage des compteurs privatifs eau chaude et chauffage : proposition d'étude de remplacement et modernisation de l'installation existante

	A	B
1	<input checked="" type="radio"/>	0
2	<input checked="" type="radio"/>	0
3	<input checked="" type="radio"/>	0
4	<input checked="" type="radio"/>	0
5	<input checked="" type="radio"/>	0
6	<input checked="" type="radio"/>	0
7	<input checked="" type="radio"/>	0
8	<input checked="" type="radio"/>	0
9	0	0
10	0	<input checked="" type="radio"/>

Signature du président



Signature du secrétaire



Signature des propriétaires encore présents




