

Bruxelles, le 11 mai 2016

ACP MAGNOLIAS – BCE 0836 420 805

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 11 mai 2016

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 35 copropriétaires.
Sont représentés : 24 copropriétaires.
Soit un total de : 59 copropriétaires sur 180 réunissant 3 659 quotités sur 9 982.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.
L'Assemblée Générale est en nombre pour délibérer valablement sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

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

Monsieur Delespes est élu Président de séance à l'unanimité.
Monsieur Olivier Capelle, Imhotep Consult, assurera le secretariat de la réunion avec la rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Monsieur Delespes fait part du rapport du Conseil de Copropriété à l'Assemblée.
La copie du rapport est jointe au procès-verbal.

4. Approbation des comptes 2015

Les comptes ont été vérifiés par E&B Consulting, Commissaire aux comptes, et n'ont pas appelé de remarque.

Le compte 499 903 « En attente décision AG » présente un solde débiteur de 9 199,74 € (frais ascenseurs suivant rapport de l'organisme de contrôle).

Il est proposé de passer ces frais en fonds de réserve.

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 610	/9 982èmes
Contre	0	/9 982èmes
Abstention	49	/9 982èmes (Vander Elst)

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2015 et accepte l'imputation des frais ascenseurs à concurrence de 9 199,74 € en fonds de réserve.

5. Présentation d'un planning financier pour les travaux des terrasses

La situation du fonds de réserve au 30/06/2015, tenant compte de l'appel de fonds à réaliser au 2^{ième} trimestre 2016 et à l'imputation dont question au point 4, est de 510 000 €.

Le budget à prévoir pour les travaux à venir est de 1 200 000 € et se décompose comme suit :

- Projet de rénovation des terrasses arrière 1 100 000 € (fin : 12/2018)
- Mise en conformité des 5 ascenseurs : 100 000 € (fin : 12/2016)

Il subsiste un solde à financer de 690 000 € à constituer sur deux an et demi.

Il est donc proposé de contribuer au fonds de réserve à concurrence de 280 000 € / an, soit 70 000 € / trimestre.

6. Approbation du budget 2016 (charges courantes et fonds de réserve)

Le budget était joint à la convocation à la présente Assemblée Générale.

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 408 000 € est proposé à l'Assemblée Générale.

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 539	/9 982èmes
Contre	0	/9 982èmes
Abstention	120	/9 982èmes (Arifi, Vander Elst)

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale approuve le budget 2016 des charges courantes pour un montant de 408 000 €.

b) Approbation de la contribution au fonds de réserve

Une contribution annuelle de 280 000 € est proposée à l'Assemblée Générale.

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 402	/9 982èmes
Contre	124	/9 982èmes (Rial, Hubrecht)
Abstention	133	/9 982èmes (Bracke, Verhaegen)

A la majorité absolue requise, l'Assemblée Générale approuve une contribution annuelle au fonds de réserve d'un montant de 280 000 €, soit 70 000 € par trimestre pendant 10 trimestres.

7. Décharges

a. Au Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

b. Au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

c. Au Commissaire aux comptes

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 358	/9 982èmes
Contre	0	/9 982èmes
Abstention	301	/9 982èmes (Chaluppa, Bracke, Bom-Joris, Raison, Verhaegen)

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes

8. Nominations

a. Du Syndic

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

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 526	/9 982èmes
Contre	0	/9 982èmes
Abstention	133	/9 982èmes (Bom-Joris, Delvaux)

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Spri IMHOTEP CONSULT pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire.

b. Du Conseil de Copropriété

Sont candidats au Conseil de Copropriété :

Membre : Monsieur Delespes, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 629	/10 000èmes
Contre	30	/10 000èmes
Abstention	0	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréetion.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Delespes en tant que Membre.

Membre : Madame Moerenhout, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 629	/10 000èmes
Contre	30	/10 000èmes
Abstention	0	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréetion.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Moerenhout en tant que Membre.

Membre : Monsieur Begasse, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 629	/10 000èmes
Contre	30	/10 000èmes
Abstention	0	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréetion.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Begasse en tant que Membre.

Membre : Monsieur Dacos, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 593	/10 000èmes
Contre	66	/10 000èmes
Abstention	0	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréction.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Dacos en tant que Membre.

Membre : Monsieur De Meyer, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 407	/10 000èmes
Contre	165	/10 000èmes
Abstention	87	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréction.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur De Meyer en tant que Membre.

Membre : Monsieur Drapier, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 593	/10 000èmes
Contre	66	/10 000èmes
Abstention	0	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréction.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Drapier en tant que Membre.

Membre : Monsieur Aubry, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 629	/10 000èmes
Contre	30	/10 000èmes
Abstention	0	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréction.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Aubry en tant que Membre.

Membre : Madame Delaute

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 629	/10 000èmes
Contre	30	/10 000èmes
Abstention	0	/10 000èmes

Le cas échéant, l'Assemblée Générale marque son accord pour que les noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues ne soient pas mentionnés dans le pv, dans un souci de discréction.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Delaute en tant que Membre.

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

- Monsieur Delespes
- Madame Moerenhout
- Monsieur Begasse
- Monsieur Dacos
- Monsieur De Meyer
- Monsieur Drapier
- Monsieur Aubry
- Madame Delaute

c. Du Commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes : E&B Consulting, rééligible

<u>Ont voté :</u>		
Pour	3 442	/9 982èmes
Contre	30	/9 982èmes (Vanhove)
Abstention	187	/9 982èmes (Bracke, Verhaegen, Raison)

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée générale mandate E&B Consulting comme Commissaire aux comptes.

9. Remplacement des calorimètres et compteurs

Le syndic signale avoir demandé prix aux sociétés Ista et Techem Caloribel pour un contrat de location de répartiteurs électroniques et compteurs d'eau chaude et froide à radiofréquences qui ont pour avantages une plus grande précision dans les relevés mais aussi le fait qu'il ne faille plus passer dans les appartements pour effectuer les relevés. Les 2 sociétés proposent un contrat de 10 ans.

Outre les frais d'installation (clapets anti retour pour les compteurs et vannes si nécessaire) qui représentent des frais uniques lors du placement qui varient pour les vannes entre 9 et 10 € hors TVA pour les 2 sociétés et 18,40 € hors TVA chez Techem pour les clapets contre un montant de 21,75 hors TVA chez Ista pour les clapets anti retours. Les frais de locations qui comprennent la location des compteurs, les frais de relevés et l'établissement des décomptes le prix TVAC par an par calorimètre est de 7,07 € chez Ista contre 6,96 € chez Techem, pour les compteurs eau chaude et froide 9,97 € chez Ista contre 13,31 € chez Techem.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	2 181	/9 982èmes	
Contre	1 090	/9 982èmes	(Gustin, De Meyer, Raison, Souyas, Gontarczuk, Romain, Godeau, Gerrebos, Leal, Delvaux, Wirtor, Delfosse, Devos, Vander Elst, De Rees, Arifi, Pantalon, Dupont)
Abstention	388	/9 982èmes	(Cramer, Demaret, Bom-Joris, Verhaegen, Bracke, Rial)

La majorité des 75% requise n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord pour l'exécution de ces travaux.

10. Mise en conformité des ascenseurs

La société Technilift qui s'occupe de l'entretien des appareils équipant la résidence a déjà effectué une partie des travaux de mise en conformité suite à certaines remarques importantes reprises dans les rapports de Kohnef. Tenant compte de l'analyse de risque, Technilift a remis prix en 2014, devis qui reste d'actualité. Les travaux à prévoir pour l'ensemble des 5 appareils avec portes cabines représentent un budget de 90 206 € TVAC, hors éclairage palier à rectifier en cas de luminosité inférieur à 50 lux.

A titre informatif, au vu des nombreux problèmes connus avec la société Technilift, le syndic a demandé prix aux société Reix et Schindler. Malgré plusieurs rappels la société Reix n'a pas encore répondu. La société Schindler propose en contrat normal (identique à l'actuel) un montant TVAC de 10 048,80 €/an/6 appareils contre 10 440,15 € en 2015 chez Technilift mais, en cas de signature pour un contrat de 5 ans, propose la première année gratuite ce qui fait une économie substantielle de 10 048,80 € TVAC. Pour la mise en conformité restante la société Schindler arrive à 95 135 € TVAC montant supérieur de 4 929 € à Technilift.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 524	/9 982èmes	
Contre	135	/9 982èmes (Delvaux, Leal)	
Abstention	0	/9 982èmes	

La majorité des 75% requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord pour l'exécution de ces travaux dans un budget de 100 000 € maximum et mandate le Conseil de Copropriété et le syndic pour le choix du fournisseur, tenant compte du fait que des devis complémentaires seront sollicités.

Le financement de ces travaux se fera via le fonds de réserve, ce que l'Assemblée approuve à la même majorité.

11. Comptabilité énergétique

Conformément aux dispositions légales en matière de Performance Energétique Bâtiment, il est requis de tenir une comptabilité énergétique conforme aux dispositions légales.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 605	/9 982èmes	
Contre	0	/9 982èmes	
Abstention	54	/9 982èmes (Raison)	

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

12. Approbation du règlement de copropriété mis en conformité.

Le Syndic a reçu un projet de mise en conformité du règlement de Copropriété mais au vue du nombre de modifications sortant du cadre légal, le Syndic a demandé à Maître Tordoir de revoir ce projet en ne modifiant que ce qui doit l'être.

Ce projet sera représenté au Conseil de Copropriété et sera soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

13. A la demande de Madame Gustin

- Circulation des informations : il est demandé au syndic d'informer les occupants des événements en cours dans l'immeuble
- Calorimètres : ce point a été traité au point 9

14. A la demande de Madame Schoevaert : expertise contradictoire afin de vérifier l'étanchéité du mur côté Parc

Plusieurs expertises ont déjà eu lieu et ont conclu à un problème de condensation lié à la conception même de l'immeuble à une époque où les châssis n'avaient pas l'étanchéité actuelle et permettaient une ventilation naturelle.

Il est proposé par l'Assemblée Générale et accepté par Madame Schoevaert de vérifier cette problématique lors des travaux de rénovation des terrasses.

15. Informations :

- a. Remplacement châssis (normes et conseils)

En cas de remplacement des châssis de leur appartement, les propriétaires sont tenus de respecter les teintes, la structure et l'aspect des matériaux d'origine. L'aspect d'origine des vitrages est également à maintenir (pas de vitrage « sans teint » ou teintés).

Par ailleurs, il est fortement conseillé d'y prévoir des ventilations en nombre suffisant et de les utiliser.

- b. Placement de tentes solaires

Les couleurs reprises dans l'immeuble sont également à respecter.