

Bruxelles, le 23 mai 2017

ACP MAGNOLIAS – BCE 0836 420 805

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 mai 2017

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 36 copropriétaires.
Sont représentés : 27 copropriétaires.
Soit un total de : 63 copropriétaires sur 181 réunissant 4086 quotités sur 9 982.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.

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

Monsieur Delespes est élu Président de séance à l'unanimité.

Monsieur Olivier Capelle et Madame Aude Loraux Imhotep Consult, assureront le secrétariat 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

Le Conseil de copropriété fait état de son rapport qui est joint au procès-verbal.

4. Rapport du Syndic

- Travaux terrasses

Un planning des travaux est affiché régulièrement dans les communs de l'immeuble, la date de fin des travaux est prévue avant les congés du bâtiment. L'échafaudage sera démonté en août après la réception des travaux dans les règles de l'art.

Les travaux réalisés sont : démolition, réfection des chapes, rives en alu, remplacement des descentes d'eaux pluviales, placement de l'étanchéité.

Sont en cours ou à réaliser : peinture des ciels de terrasse (en cours), pose des carrelages, pose des garde-corps.

L'objectif poursuivi par l'entrepreneur pour la fin des travaux se situe début du mois de juillet, avant les congés du bâtiment. Il est confirmé que, tenant compte des intempéries, les délais contractuels sont actuellement respectés.

La question des pénalités en cas de retard du chantier se pose : l'architecte confirme qu'il y a bien des pénalités contractuelles.

- Mise en conformité des ascenseurs et contrat d'entretien

La reprise du contrat d'entretien par la société Reix a bien eu lieu au 1^{er} avril de cette année.

Cette société a été choisie en concertation avec le Conseil de Copropriété vu les nombreux dysfonctionnements menant parfois à des dépenses jugées exagérées par le syndic.

La commande pour la mise en conformité a été passée chez Reix (65 077 €), à un coût inférieur à Technilift (90 206 €), tout comme certains travaux effectués entretemps.

Les travaux de mise en conformité commenceront le 19 juin et devraient se terminer vers le 21 juillet. Les travaux se feront par ascenseur, il ne devrait jamais y avoir plus d'un ascenseur à l'arrêt à la fois. Les occupants seront avertis à temps des modalités d'exécution ainsi que du planning prévisionnel.

Au budget précité il faudra ajouter les budgets suivants :

- Mise en conformité de l'éclairage sur les paliers : 8 350 € TVAC.
- Habillage cabine : 24 280 € TVAC

Pour un habillage anti-graffiti, il faut compter 4 236 € / ascenseur pour les ascenseurs 1, 3, 4 et 5 et 5 962 € pour l'ascenseur 2 soit un total de 24 280 € TVAC.

Ce qui amène à un budget global de 97 708 € TVAC.

5. Approbation des comptes 2016

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

Ont voté :

Pour	3 982	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	104	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2016.

6. A la demande de Monsieur Vantorre : réduction du forfait minimum de 2 à 1 unité pour la consommation de chauffage dans le cas de la suppression d'un radiateur

Il a été décidé, lors d'une Assemblée Générale précédente, d'appliquer un forfait de 2 unités pour la consommation de chauffage dans le cas de la suppression d'un radiateur.

Monsieur Vantorre trouve ce forfait un peu trop élevé et propose de le faire passer à une unité.

Il est proposé à l'Assemblée Générale de se prononcer sur ce point.

En cas de désaccord sur cette proposition, l'Assemblée Générale valide le forfait de 2 unités tel qu'appliqué actuellement.

Ont voté :

Pour	1 754	/ 9 982 ^{ème}
Contre	1 821	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	511	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité qualifiée des 4/5^{ème} requise n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur cette proposition.

7. Approbation du budget 2017 (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 385 000 € est proposé à l'Assemblée Générale.

Ont voté :

Pour	3 955	/ 9 982 ^{ème}
Contre	131	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	0	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve le budget 2017 des charges courantes pour un montant de 385 000 €.

b) Approbation de la contribution au fonds de réserve

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

Ont voté :

Pour	3 982	/ 9 982 ^{ème}
Contre	104	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	0	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve une contribution annuelle au fonds de réserve d'un montant de 280 000 €.

8. Décharges

a. Au Syndic

Ont voté :

Pour	4 023	/ 9 982 ^{ème}
Contre	63	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	0	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

b. Au Conseil de Copropriété

Ont voté :

Pour	4 023	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	63	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

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

c. Au Commissaire aux comptes

Ont voté :

Pour	4 023	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	63	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes

9. Nominations

a. Du Syndic

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

Ont voté :

Pour	3 961	/ 9 982 ^{ème}
Contre	125	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	0	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Sprl 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 Aubry, démissionnaire
- Membre : Monsieur Delespes, rééligible

Ont voté :

Pour	3 893	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	193	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Delespes en tant que Membre.

- Membre : Monsieur Begasse, rééligible

Ont voté :

Pour	3 362	/ 9 982 ^{ème}
Contre	488	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	236	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

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	3 749	/ 9 982 ^{ème}
	Contre	101	/ 9 982 ^{ème}
	Abstention	236	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

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	3 615	/ 9 982 ^{ème}
	Contre	235	/ 9 982 ^{ème}
	Abstention	236	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

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	3 828	/ 9 982 ^{ème}
	Contre	65	/ 9 982 ^{ème}
	Abstention	193	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

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

Membre : Madame Delaute, rééligible

<u>Ont voté :</u>			
	Pour	3 994	/ 9 982 ^{ème}
	Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
	Abstention	92	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

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

Membre : Madame Moerenhout, rééligible

<u>Ont voté :</u>			
	Pour	3 994	/ 9 982 ^{ème}
	Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
	Abstention	92	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

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

Nouvelle candidate : Madame Coen, éligible

<u>Ont voté :</u>			
	Pour	3 994	/ 9 982 ^{ème}
	Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
	Abstention	92	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale mandate de Madame Coene en tant que Membre.

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

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

c. Du Commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes : mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du Commissaire aux comptes

La société E&B Consulting ne souhaite pas poursuivre sa mission.

<u>Ont voté :</u>			
	Pour	3 859	/ 9 982 ^{ème}
	Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
	Abstention	227	/ 9 982 ^{ème}

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 discrétion.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du vérificateur au compte.

10. Montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Il est proposé de fixer un montant à partir duquel une mise en concurrence entre plusieurs fournisseurs est obligatoire. Le syndic propose de fixer ce montant à 10 000 €.

Ont voté :

Pour	3 800	/ 9 982 ^{ème}
Contre	59	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	227	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée générale marque son accord pour qu'une mise en concurrence entre plusieurs fournisseurs soit obligatoire à partir d'un montant de 10 000 €.

11. Réduction des charges en réduisant par exemple la consommation d'électricité des communs

Monsieur Vantorre souhaite que la copropriété se penche sur des réductions de charges et plus particulièrement examine la consommation électrique des communs.

Le remplacement des ampoules fait systématiquement par des ampoules économique (LED ou autres). Les nouvelles machineries ascenseurs placées dans certaines colonnes apporteront également une réponse à cette demande.

La problématique de l'isolation des colonnes verticales de chauffe est évoquée. Le syndic se penchera sur la question en concertation avec le Conseil de Copropriété.

12. Remplacement des calorimètres et compteurs

Il est proposé de remplacer les calorimètres et compteurs d'eau actuels par des systèmes radiofréquences. Ces systèmes sont placés dans la plupart des copropriétés et deviendront très bientôt la norme. Ce système présente comme avantage une précision des relevés de chauffage non influencée par des éléments extérieurs d'une part mais surtout le fait qu'il n'est plus nécessaire de passer dans les appartements pour effectuer les relevés. Cela permet également le remplacement des compteurs d'eau qui, pour la plupart, ont plus de 16 ans et ne sont plus conformes ni opposable aux tiers en l'état.

Les frais de locations comprennent la location des compteurs, les frais de relevés et l'établissement des décomptes.

Les prix TVAC sont fixés par an / calorimètre -compteur

- Pour les calorimètres : 7.48 € chez Ista contre 6.96 € chez Techem,
- Pour les compteurs eau chaude et froide 12.08 € chez Ista contre 13.31 € chez Techem.

Le prix actuel est de 7.20 € pour les relevés des calorimètres et de 4.50 € pour celui des compteurs (sans remplacement bien entendu).

A ce prix, il faut ajouter le remplacement éventuel de vannes défectueuses et le placement de clapets anti retour pour les compteurs, si nécessaire, ceux-ci varient pour :

- les vannes : entre 10 € hors TVA chez Techem et entre 15 € HTVA chez Ista
- les clapets anti-retour : 20 € hors TVA chez Techem contre 25 € hors TVA chez Ista

Ces travaux sont indispensables pour contenir une fuite éventuelle et prévenir les retours d'eau froide dans l'eau chaude qui occasionnent des frais de recherche importants.

Ont voté :

Pour	2 822	/ 9 982 ^{ème}
Contre	838	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	426	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

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

13. Remplacement des dévidoirs vétustes

Après un contrôle de l'ensemble des dévidoirs de l'immeuble dans le cadre du permis d'environnement, le syndic a été informé que leur durée de vie était dépassée et qu'il était temps de les remplacer en raison de leur vétusté.

La société Ansul arrive à un montant de 4 175.30 € TVAC pour faire ce travail.

Un devis comparatif a été demandé à la société Sicli, qui arrive à un montant de 4 125 € TVAC pour le matériel auxquels il faut ajouter le placement qui se fait en régie pour un montant de 61.36 € / heure.

Le financement de ces travaux se ferait par le fonds de réserve.

Ont voté :

Pour	3 513	/ 9 982 ^{ème}
Contre	118	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	455	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité des 75% requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord pour l'exécution de ces travaux dans un budget de 4 175.30 € TVAC et imputation du coût sur le fonds de réserve.

14. A la demande de Madame Geniets :

a. Rappel de l'interdiction de nourrir les pigeons

Nous vous rappelons qu'il est, par règlement communal, strictement interdit de nourrir les pigeons.

b. Présentation d'un budget pour une solution contre les pigeons

La société Animal Pest Control propose l'installation de pic à pigeons. Le prix est de 15.90 € TVAC / mètre courant.

Ces prix sont donnés à titre informatif et indicatif pour les copropriétaires qui seraient intéressés par cette solution.

15. Prise en charge de la franchise lors de sinistre

Afin d'éviter toute discussion lors d'un sinistre, il est proposé à l'Assemblée Générale d'acter son accord sur le principe de prise en charge de la franchise suivant :

« Conformément aux dispositions légales en la matière et plus particulièrement l'ART. 1382 du C.C, l'Assemblée Générale tient à rappeler les modalités d'application de la franchise en cas de sinistres. Lors d'un sinistre, la franchise est supportée par l'ensemble de la copropriété sauf responsabilité ou négligence avérée d'un occupant, auquel cas, la franchise sera à la charge du responsable dans sa totalité. Cette prise en charge par le responsable ne sera pas d'application pour tous les événements survenant au niveau des accessoires encastrés dans les murs ou sols.

En cas de vol, celui qui bénéficie de l'intervention de l'assurance paye la franchise.

Dans le cas d'un bris de vitrage relatif à une séparation de terrasse, la franchise reste à charge de la copropriété sauf responsabilité avérée. »

Ont voté :

Pour	3 034	/ 9 982 ^{ème}
Contre	316	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	736	/ 9 982 ^{ème}

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur la proposition ci-dessus.

16. Information :

- Il est rappelé qu'il est requis de remplacer les serrures des boîtes aux lettres lorsqu'elles sont endommagées.