



A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget 2022 pour les charges courantes pour un montant de 460 765 €.

b) Approbation de la contribution au fonds de réserve

Une contribution annuelle inchangée de 210 000 € est proposée à l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve une contribution annuelle inchangée au fonds de réserve d'un montant de 210 000 €.

## 6. Décharges pour 2021

### 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

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

## 7. Nominations

### a. Du Syndic et mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat

Le syndic IMH Immo SRL est candidat au renouvellement de son mandat.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la srl IMH Immo pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire et donne par ailleurs mandat au Conseil de Copropriété pour valider le contrat.

### b. Du Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale marque son accord à l'unanimité pour déroger à la règle consistant à reprendre nommément sur le procès-verbal, le nom des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenue et ce, dans un souci de bonne entente.

Sont candidats au Conseil de Copropriété :

Membre : ██████████ rééligible

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 440	/	9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/	9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	68	/	9 982 <sup>ème</sup>

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale reconduit le mandat ██████████ en tant que Membre.

Membre : ██████████, rééligible

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 240	/	9 982 <sup>ème</sup>
Contre	71	/	9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	197	/	9 982 <sup>ème</sup>

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

Membre : ██████████, rééligible

Ont voté :

Pour	2 955	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	208	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	345	/ 9 982 <sup>ème</sup>

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

Membre : ██████████, rééligible

Ont voté :

Pour	3 122	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	142	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	244	/ 9 982 <sup>ème</sup>

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

Membre : ██████████ rééligible

Ont voté :

Pour	3 353	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	155	/ 9 982 <sup>ème</sup>

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de ██████████ en tant que Membre.

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 400	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	108	/ 9 982 <sup>ème</sup>

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de ██████████ en tant que Membre.

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 400	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	108	/ 9 982 <sup>ème</sup>

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale mandate ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 400	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	108	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale mandate ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 400	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	108	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale mandate ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 400	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	108	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale mandate ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 400	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	108	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale mandate ██████████ en tant que Membre.

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

-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████

**c. Du Commissaire aux comptes**

□ Vérificateur aux comptes : Bureau comptable et de gestion

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 440	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	68	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale mandate la société « Bureau Comptable et de gestion » comme Commissaire aux comptes.

**8. Evaluation des contrats de fourniture et mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.**

Les fournisseurs de la copropriété sous contrat sont les suivants : Reix, Ansul, Konhef, TOTAL Energies, Agreassur, Serrurerie Pierre Clabots, ING, Engie (ex ISB), Sébastien Berger, Pro Brussels, Animal Pest Control, AG Insurance, Vivaqua, Base, Techem, Partena, Sodexo et IMH Immo srl.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

**- Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

**9. Mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux de maintenance dans la limite d'un montant de 7 500 € avec l'accord préalable du Conseil de copropriété.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne son accord sur le mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux de maintenance dans la limite d'un montant de 7 500 € avec l'accord préalable du Conseil de copropriété.

**10. Accord pour la réalisation d'une étude en vue de la rénovation complète des parkings**

Plusieurs travaux ont été effectués ces dernières années en vue de remédier à certaines infiltrations au niveau des premiers garages situés à l'entrée du parking sous-terrain.

Malgré une amélioration flagrante de la situation, de petits écoulements persistent encore mais il n'est plus raisonnablement envisageable d'engager des fonds en recherche et solution ponctuelle.

A la demande des personnes encore impactées, il est proposé d'engager une étude de rénovation en vue d'être en possession d'un cahier des charges le jour où ces travaux seront effectués.

Afin d'obtenir un budget, le bureau Medori, spécialisé en matière d'étanchéité bâtiments, a remis offre pour 6 050 € TVAC en vue de réaliser ce travail dont le financement est proposé par le biais du fonds de réserve.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	739	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	2 359	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	410	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

La majorité qualifiée des 2/3 n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur la réalisation de ce travail.

En cas d'infiltration, des solutions temporaires peuvent être envisagée pour protéger les lieux et permettre une utilisation normale de ceux-ci.

#### **11. Rénovation des terrasses avant : phasage et budget**

La poursuite du projet de rénovation des terrasses de l'immeuble, pour lequel un effort important est consenti par les copropriétaires depuis des années au niveau de la contribution au fonds de réserve, est proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Monsieur Pottier du bureau Medori ayant suivi la réalisation des travaux des terrasses arrière est présent pour présenter le phasage, le budget ainsi que répondre aux questions des copropriétaires.

La réalisation par la société Vimar ayant donné satisfaction, il est préconisé de poursuivre les rénovations avec cette société qui a remis offre. Plusieurs offres comparatives ont été également remises afin de s'assurer que le budget soit cohérent, la société Vimar ayant les conditions financières les plus intéressantes.

La première phase de ce travail en façade avant porterait sur les colonnes A, E et G, soit environ 2/3 de la largeur de l'immeuble en façade avant. Les travaux débuteraient dans le courant du dernier trimestre 2022 pour se terminer début du dernier trimestre 2023.

Le budget à consentir pour cette phase est de 920 000 €, TVA et frais de suivi et sécurité inclus.

Le financement de ces travaux est proposé via le fonds de réserve.

#### **Ont voté :**

Pour	3276	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	72	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	160	/ 9 982 <sup>ème</sup>

La majorité des 2/3 requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord pour l'exécution de ces travaux dans un budget de 920 000 € maximum et décide de les confier à l'entreprise Vimar.

Le financement de ces travaux se fera via le fonds de réserve.

Il est demandé au Syndic d'informer l'entrepreneur de porter une attention particulière à la visibilité des occupants sur l'extérieur ainsi que sur les possibilités d'aération des appartements pendant les travaux.

Par ailleurs il est demandé au Syndic d'organiser une Assemblée Générale extraordinaire dans le dernier quadrimestre 2022 afin de voir les possibilités de financement des phases ultérieures à court terme et étudier dans quelle mesure le coût du financement peut être compensé par une limitation de la hausse des prix à prévoir.

#### **12. Remise en état des ciels de terrasses du dernier étage suite intervention (purge)**

La rénovation de la toiture du 13<sup>ème</sup> étage a été réalisée il y a un peu plus de 10 ans afin de remédier à des infiltrations. Celles-ci ont également eu des conséquences au niveau des ciels de terrasses (débordement toiture du 13<sup>ème</sup>) dont certains fers à béton ont subi de la corrosion.

Afin d'éviter des chutes de pierres, une purge a été réalisée au cours de cet exercice et un antirouille appliqué sur les fers à béton et ce, dans le cadre de mesures conservatoires.

Il est proposé d'achever ce travail en appliquant un béton contact sur les zones abîmées et effectuer une remise en peinture des ciels ainsi que des retombées sur les pierres de France formant le parement de façade à cet étage.

Deux sociétés ont été consultées (Limina et Hostiuc) et présentent un budget similaire de l'ordre de 8 000 € qu'il est proposé de financer par le biais du fonds de réserve.



**b) Création d'emplacements vélos**

Il est par ailleurs proposé que le second emplacement commun soit affecté à la création d'emplacements vélos supplémentaire couverts. Ce point est conditionné à un accord des copropriétaires sur le point 13 a).

Le coût pour un tel aménagement et le placement de 2 aubettes destinées à accueillir une dizaine de vélos est de 5 400 € TVAC qu'il est proposé de financer par le biais du fonds de réserve.

Ont voté :			
Pour	1063	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	1468	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	977	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

La majorité qualifiée des 2/3 n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur la réalisation de ce travail.

**14. Remise en peinture des lignes blanches qui délimitent les places de parkings extérieures et prise en charge de ces frais**

Dans la mesure où le point 13 a) reçoit l'assentiment de l'Assemblée Générale, la remise en peinture de l'ensemble des lignes blanches des parking extérieurs est proposé.

Ces travaux seraient financé exclusivement par les copropriétaires d'emplacement.

Le budget global à affecter à cette opération est de 7 100 € TVAC, en ce compris un nettoyage à la haute pression de l'ensemble de l'aire de roulage et de parking.

Ne sont invités à voter, que les propriétaires d'un emplacement de parking extérieur.

Ont voté :			
Pour	9	/ 41 <sup>ème</sup>	
Contre	2	/ 41 <sup>ème</sup>	
Abstention	0	/ 41 <sup>ème</sup>	

La majorité des 2/3 requise pour ces travaux étant atteinte, les propriétaires des emplacements de parking marquent leur accord pour la réalisation de ce travail dans un budget de 7 100 € maximum à financer en charges courantes, à part égales sur le nombre d'emplacements de parkings (41).

**15. Panneaux photovoltaïques**

Le placement de panneaux photovoltaïques destinés à réduire la consommation électrique des communs a été envisagé par le biais de Brusol en tant que tiers investisseur.

Ceux-ci présentent l'avantage que le placement des panneaux est gratuit, le tiers investisseur se rémunérant par l'intermédiaire des certificats verts, encore délivrés à Bruxelles. L'électricité produite le serait au bénéfice de l'ACP.

Malheureusement, la hauteur de l'immeuble et le coût important des moyens d'accès pour la réalisation de ce projet ont amené la société Brusol à décliner notre demande, le projet ne présentant pas de rentabilité vu les coûts d'installation.

Il est néanmoins demandé au Syndic de prendre contact avec le facilitateur de Bruxelles Environnement afin de voir comment un projet visant à répartir l'excès de production sur l'ensemble des occupants est envisageable.