

Bruxelles, le 18 juin 2024

ACP MAGNOLIAS – BCE 0836 420 805

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 18 juin 2024

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 36 copropriétaires.
Sont représentés : 14 copropriétaires.
Soit un total de : 50 copropriétaires sur 181 réunissant 3 260 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

[REDACTED] de séance à l'unanimité.

3. Rapport du Conseil de Copropriété, [REDACTED]

Le rapport du Conseil est joint au présent procès-verbal.

Monsieur [REDACTED] expose également à l'Assemblée Générale que les jardins des Magnolias ont été primés dans le cadre de la gestion des espaces verts. Monsieur [REDACTED] remercie le Comité jardin pour son travail.

Monsieur Pottier du bureau Medori et Monsieur Regnier de Vimar sont présents. Monsieur Pottier expose à l'Assemblée l'historique du chantier ainsi que la situation actuelle.

La situation des terrasses latérales est évoquée, soulignant les dégradations sur toute la longueur de ces terrasses. L'étanchéité de ces terrasses latérales était effectuée à l'aide de membranes Schlutter sans remontée verticale, occasionnant des dégradations importantes au niveau des nez, demandant, non pas des réparations, mais un re-bétonnage.

Le surplus lié à ces actions de re-bétonnage et renforcement de bandeau silex est de 55 500 € htva.

Il convenait également de corriger le niveau des dalles pour permettre le placement des cornières en aluminium, ce qui représente un supplément de 21 400 € htva.

Les parements en pierre de France (pignon A' B'), dont la remise en état n'était pas prévue au chantier, a également été effectuée et représente un supplément de 29 200 € htva.

Une série de panneaux ne masquant pas de descentes d'eaux pluviales (et initialement non prévus) sont également à remplacer pour un coût supplémentaire 6 800 € htva.

Un budget complémentaire est à considérer pour l'aspect esthétique au bas des châssis, laissant apparaître un primaire qu'il n'est pas possible de nettoyer. Un cornière en 'L' peut être placée mais ceci se ferait hors chantier pour un budget de 19 100 € htva, travail qu'il conviendra de limiter au maximum.

Ci-dessous le récapitulatif des suppléments et budget global projet à considérer pour ce qui est de la façade avant et des deux pignons :

- Budget voté en AG pour 2 332 000 €
- Dépenses projetées tout frais compris à 2 411 500 €, suppléments compris hors éléments esthétiques châssis, actuellement budgétisés pour 20 200 € tvac.

Le dépassement total du budget global façade avant et pignon est de 79 500 €, hors éléments esthétiques châssis.

Une discussion aura encore lieu avec Vimar par rapport à cela et, la poursuite des travaux n'étant pas à remettre en cause, une prochaine Assemblée Générale sera invitée à se prononcer sur la prise en charge de ces suppléments par le biais du fonds de réserve.

4. Approbation des comptes 2023

Les comptes ont été vérifiés par la société « Bureau Comptable et de Gestion », Commissaire aux comptes, et n'ont pas appelé de remarque. Le rapport du vérificateur a été transmis aux copropriétaires.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2023.

5. Approbation du budget 2024 (charges courantes et fonds de réserve)

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 446 000 € est proposé à l'Assemblée Générale suivant détail communiqué aux copropriétaires.

Ce budget est établi, tenant compte d'estimations relatives aux différentes indexations dans un contexte économique qui manque encore de stabilité.

Ont voté :

Pour	3 140	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	120	/ 9 982 ^{ème}

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale approuve le budget 2024 pour les charges courantes pour un montant de 446 000 €.

b) Approbation de la contribution au fonds de réserve

Il est proposé d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 40 000 €.

Vu la diminution du budget des charges courantes, la charge financière globale resterait inchangée par rapport aux appels de fonds effectués aux 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2024.

Ont voté :

Pour	3 086	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	174	/ 9 982 ^{ème}

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale approuve une contribution annuelle au fonds de réserve de 40 000 € par an.

6. Décharges pour 2023

a. Au Syndic

Ont voté :

Pour	3 154	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	106	/ 9 982 ^{ème}

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

b. Au Conseil de Copropriété

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème} ([REDACTED])

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

c. Au Commissaire aux comptes

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème} [REDACTED]

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

7. Nominations

a. Du Syndic et renouvellement de son contrat

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

Ont voté :

Pour	3 154	/ 9 982 ^{ème}
Contre	49	/ 9 982 ^{ème} ([REDACTED])
Abstention	57	/ 9 982 ^{ème} [REDACTED]

La majorité absolue requise étant atteinte, 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 valide, par ailleurs, le renouvellement de son contrat, conformément aux dispositions prévues à l'article 2.

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 : [REDACTED]

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████, rééligible

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	2 589	/ 9 982 ^{ème}
Contre	320	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	351	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████, rééligible

Ont voté :

Pour	2 958	/ 9 982 ^{ème}
Contre	137	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	165	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████ démissionnaire

Membre : ██████████, rééligible

Ont voté :

Pour	2 984	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	276	/ 9 982 ^{ème}

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

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 171	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	89	/ 9 982 ^{ème}

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

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

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

c. Du Commissaire aux comptes

Vérificateur aux comptes : Bureau comptable et de gestion

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème} ██████████

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

8. Evaluation des contrats de fourniture et renouvellement du 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, Stekelorum, Serrurerie Pierre Clabots, ING, Engie (ex ISB), Verhaege Tuinen, Pro Brussels, Animal Pest Control, Vivaqua, Base, Techem, Partena, Sodexo, Belfius et IMH Immo srl.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

- Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, pour 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. Renouvellement du mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux de non conservatoires dans la limite d'un montant de 7 500 € avec l'accord préalable du Conseil de copropriété

Ont voté :

Pour	3 211	/ 9 982 ^{ème}
Contre	0	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	49	/ 9 982 ^{ème}

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux non conservatoires dans la limite d'un montant de 7 500 € par an, avec l'accord préalable du Conseil de copropriété.

10. Sécurisation des places de parking privatives extérieures

Afin d'éviter d'endommager l'étanchéité de la dalle recouvrement les garages, il est strictement interdit de fixer des arceaux de sécurité dans les clinkers.

Afin de proposer une solution pour les copropriétaires soucieux de sécuriser leur emplacement, il est possible de faire appel au sous-traitant habilité de la copropriété pour réaliser le placement de 3 asselets en béton coulé pour supporter la pose d'un arceau d'un modèle fixe et ce, dans un souci d'harmonie des espaces extérieurs du bâtiment.

Le budget (tarif 2024) pour effectuer ce travail est de 950 € tvac.

Les personnes souhaitant faire effectuer ce travail privatif à leur frais sont priées de contacter le Syndic qui les mettra en rapport direct avec le sous-traitant habilité pour réalisation de ce travail aux frais des demandeurs.

Ont voté :

Pour	2 710	/ 9 982 ^{ème}
Contre	101	/ 9 982 ^{ème}
Abstention	449	/ 9 982 ^{ème}

A la majorité requise, l'Assemblée Générale marque son accord sur cette manière de procéder.

11. Gestion des places de parking communes A et B

Pour rappel, conformément à la décision prise lors d'une précédente Assemblée Générale, une des 2 places de parking communes a été consacrée au redimensionnement équitable de la largeur des emplacements quand la remise en peinture des lignes blanches de séparation sera effectuée, une fois les travaux terminés.

Dès lors, il est proposé, afin d'éviter l'usage abusif ou exclusif de la place de parking commune restant à l'arrière de la copropriété, de placer un arceau sur cette place pour la somme de 950 € t vac, le financement étant proposé par le biais des charges courantes, et d'en confier la gestion au concierge, en concertation avec le Syndic, qui serait seuls habilités à gérer les autorisations de stationnement.

Ont voté :			
Pour	2 136	/ 9 982 ^{ème}	
Contre	617	/ 9 982 ^{ème}	
Abstention	507	/ 9 982 ^{ème}	

La majorité requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur ce travail de sécurisation dont le financement est proposé par le biais des charges courantes ainsi que sur la gestion des accès à ces emplacements par le concierge, en concertation avec le Syndic.

12. Emplacements vélos

Il est proposé que les dégagements situés à l'avant de l'immeuble, devant le nr 5, régulièrement occupé par des véhicules, soit réhabilités en emplacements vélos pour les visiteurs.

Il est proposé d'effectuer le placement de 4 à 5 arceaux haut en inox, ce qui représente un coût de 402.80 € par arceau, dont le financement est proposé par le biais des charges courantes.

Ont voté :			
Pour	1 737	/ 9 982 ^{ème}	
Contre	586	/ 9 982 ^{ème}	
Abstention	937	/ 9 982 ^{ème}	

A la majorité requise des 2/3, l'Assemblée Générale marque son accord sur la pose de 4 ou 5 arceaux pour un budget de 402.80 € / arceau, à financer par le biais des charges courantes.

13. Rappel sur la prise en charge des intervention urgentes concernant un souci commun, demandées à l'initiative d'un copropriétaire ou occupant.

De manière générale, toute personne qui effectue d'initiative une demande d'intervention auprès d'un fournisseur en prend la responsabilité et en assume le coût.

Dans les cas urgents dont les conséquences sont privatives comme par exemple le cas d'un bouchage de canalisation, il est impératif de faire appel au plombier de la copropriété qui est la seule personne pouvant attester de l'origine du problème qui, si elle est commune, mènera bien entendu à une prise en charge par la copropriété.

Il est également demandé d'informer le Syndic directement en pareil cas.

Plombier de l'immeuble : Vanbellinghen – 02 851 65 18.

14. Suite demande de [REDACTED]

Faisant suite au passage d'un organisme de contrôle à l'initiative de Madame Lecomte, un rapport de non-conformité au niveau des garde-corps des toitures terrasse du +13 a été établi.

Ce dossier est encore à l'examen au niveau de l'architecte de la copropriété. Le cas échéant, les travaux de remise en conformité des garde-corps feront l'objet d'une demande d'accord à une prochaine Assemblée Générale.

15. A la demande de [REDACTED] : Suppression de la gaine du vide ordure au +13

Madame Tiberghien sollicite l'accord de l'Assemblée Générale pour supprimer la maçonnerie du vide ordure dans la cuisine de son appartement au +13 et ce, dans la mesure où la société en charge de la pose des panneaux solaire n'aurait pas besoin de cette gaine pour acheminer ses câbles en toiture.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	699	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED]
Contre	2 206	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Abstention	355	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED]

La majorité requise des 2/3 n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord pour la suppression de la maçonnerie du vide-ordures.

16. A la demande de [REDACTED] : placement de volets roulants extérieurs avec caissons apparents / screens

Madame Lesaffre et Monsieur Ollinger sollicitent l'accord de l'Assemblée Générale pour le placement de volets extérieurs avec caissons apparents au niveau de leur appartement.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	2 553	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED]
Contre	185	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED]
Abstention	522	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED] [REDACTED]

La majorité requise des 2/3 étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord pour le placement de volets extérieurs avec caissons apparents équivalent à ce qui est déjà placé dans la copropriété, aux frais des propriétaires et sous réserve d'un accord de l'urbanisme à obtenir.

17. A la demande de Monsieur Begasse : norme pour le placement de screens solaires

Il est proposé d'autoriser le placement de screen solaires comprenant de petits caissons s'incluant au niveau des parecloses des châssis, moyennant respect d'une teinte de caisson similaire à celle des châssis, soit une teinte aluminium et une toile couleur gris anthracite sous réserve d'un accord de l'urbanisme à obtenir.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	2 759	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED]
Contre	60	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED]
Abstention	441	/ 9 982 ^{ème}	[REDACTED] [REDACTED]

La majorité requise des 2/3 étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur cette proposition.

Informations

- Nuisance chien B9

Plusieurs copropriétaires ont fait part au Syndic du fait que le [REDACTED] est à l'origine de plusieurs problèmes dans l'immeuble, ce qui représente un réel danger pour les copropriétaires et occupants.

Il est rappelé que le règlement d'ordre intérieur accepte les chiens dans l'immeuble au titre de simple tolérance, tolérance qui peut être levée si le besoin s'en fait ressentir, ce qui est visiblement le cas actuellement.

Il est demandé fermement à la propriétaire du chien de tenir son chien en laisse dans les parties communes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble.

Sans réaction de sa part, une Assemblée Générale extraordinaire sera convoquée avec comme demande, l'expulsion de ce chien.

- Châssis : pour rappel, les châssis d'origine sont en aluminium. Le remplacement de ceux-ci se fera idéalement par le même matériau afin de respecter l'harmonie de l'immeuble.
Le remplacement en PVC ou en bois est toujours envisageable à la condition stricte que ceux-ci respectent la largeur des profilés, la forme de la structure et la couleur.
Il est précisé que, dans la commune de Schaerbeek, le remplacement des châssis est soumis à permis d'urbanisme.