

Bruxelles, le 24 octobre 2022

ACP MAGNOLIAS – BCE 0836 420 805

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 octobre 2022

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 44 copropriétaires.
Sont représentés : 12 copropriétaires.
Soit un total de : 56 copropriétaires sur 182 réunissant 3 812 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.
[REDACTED]

3. Rénovation des terrasses : présentation de l'opportunité de réaliser l'ensemble des phases en une fois moyennant réalisation d'un crédit. Décisions.

Faisant suite à l'approbation par l'Assemblée Générale du 7 juin dernier des travaux relatifs à la rénovation des terrasses avant, colonne AEG, il a été demandé au Syndic d'évaluer la possibilité de poursuivre ces travaux au niveau des colonnes HIJ' ainsi qu'au niveau du pignon gauche A'B' en recourant à un emprunt.

Cette proposition a pour objectif de limiter les hausses de prix et de terminer le dossier terrasse à l'échéance 2024, ce qui permet une valorisation directe et équitable des appartements, mais aussi de mettre un terme définitif aux désordres techniques au niveau des terrasses, tels qu'ils ont été exposés par l'architecte Claude Pottier, ayant déjà effectué le suivi de la rénovation des terrasses arrière.

Le Syndic présente à l'Assemblée les 2 options que sont le financement via un emprunt commun et le financement via une épargne sur plusieurs années.

Il est à noter que, dans l'optique d'une décision en faveur d'un financement via emprunt pour réalisation rapide des travaux, la possibilité sera laissée à ceux qui le souhaitent de payer les travaux sur leurs fonds propres ou via un crédit privé, ce qui les dispensera du paiement des mensualités du crédit de la copropriété.

Il est demandé à l'Assemblée Générale de se prononcer quant à la poursuite des phases HIJ' et A'B' dans la foulée de la phase AEG, soit d'ici une année, date de fin prévue des travaux AEG.

Afin de financer ces travaux, il est proposé que l'ACP souscrive un crédit sur 10 ans dont le coût total serait de 1 876 850 € tout en laissant à ceux qui le souhaite la possibilité de payer en une fois sur leurs fonds propres ou via un crédit personnel ou une reprise d'encours au niveau de leur crédit hypothécaire, le cas échéant.

Il est à noter que le crédit de la copropriété serait couvert obligatoirement par une assurance qui serait chargée de récupérer les créances de l'ACP auprès des copropriétaires indélécats.

Ont voté :

Pour	3 345	/ 9 982 ^{ème}
Contre	467	/ 9 982 ^{ème} : [REDACTED]
Abstention	0	/ 9 982 ^{ème}

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur la réalisation des phases HIJ' et A'B' pour la somme totale de 1 412 000 € avec la possibilité de participer à un crédit sur 10 ans dont le coût total serait de 1 876 850 €.

4. Etat d'avancement du dossier relatif aux économies d'énergie.

Ce point fait suite à l'augmentation du coût des énergies pour lesquels il est important d'envisager des solutions en vue de réduire tant les consommations que les coûts de production.

Après une première analyse suite aux contacts pris avec le facilitateur de Bruxelles Environnement, les projets suivants sont à envisager du fait de leur rentabilité à relativement brève échéance :

- Isolation de la boucle sanitaire :
Coût estimé : 11 700 €
Primes : 800 €
Economies escomptées : Entre 13 085 € et 17 812 €
ROI : < 1 an

- Placement de panneaux photovoltaïques en toiture 13^{ème} :
Coût estimé : 24 073 €
Certificats verts : 3 105 € / an
Economies escomptées : Entre 6 043 € et 6 458 €
ROI : 2.5 ans

- Isolation de la dalle de sol du rez-de-chaussée
Coût estimé : 123 000 €
Primes : 49 200 €
Economies escomptées : Entre 6 780 € et 9 229 €
ROI : 8 – 11 ans

- Remplacement des châssis (privatifs)
ROI estimé : 19 – 26 ans
→ Mesure de confort

L'isolation de la boucle sanitaire est une mesure qui sera rapidement envisagée vu son coût raisonnable et retour sur investissement de moins d'un an.

Les autres mesures et principalement le placement de panneaux photovoltaïques et placement de détecteurs de mouvement dans les garages feront l'objet d'un projet chiffré précis et seront soumis à l'accord de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.