



A.G.E.P.I. SPRL

Gestion de copropriétés – Gestion privative

Avenue des Cattleyas 3 bte 1

1150 – WOLUWE SAINT PIERRE

Tél. 02/772 33 13 – Fax 02/762 52 12 - info@agepi.be

Bruxelles, le 14 mai 2018

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 14 MAI 2018
TENUE DANS LA SALLE DE REUNION DE LA BRASSERIE KWAK**

**Association des copropriétaires de la Résidence Agora Garden
située à 1150 - BRUXELLES, esplanade Paul Henri Spaak 3 - 5**

BCE n° 0823.998.965

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « Résidence Agora Garden » ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire du 14 mai 2018.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 18 heures 15. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Présences

Dispositions légales (article 577-6 §5 al. 3 du Code Civil) : Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée et l'arrivée tardive de certains propriétaires, que sur 19 copropriétaires, 13 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 3 844 / 5 273èmes, soit un quorum de présence de 68 % des propriétaires et de près de 73 % des quotités.

Le quorum requis par les dispositions de l'article 577 du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

Désignation du secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par la société AGEPI sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Madame Carine MARCHAND, gérante et Agent immobilier agréé IPI n° 504249.

2. DESIGNATION DU(DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

Dispositions légales (Art. 577-6 § 5) : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Madame SALERNO pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU - 8 MAI 2017

Dispositions légales (Art. 577-9 § 2) : Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

BCE - TVA 0847.312.420 - Compte bancaire BE41 0016 7574 3910 - RC + Cautionnement AXA BELGIUM

Agence et Gestion de Patrimoine Immobilier sprl, en abrégé « A.G.E.P.I. sprl »

Siège social : rue du Bois 92 - 7866 - BOIS-DE-LESSINES

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Il indique n'avoir enregistré aucune remarque à l'égard du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 8 mai 2017.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 8 mai 2017.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Il est précisé que la vérification des comptes a été effectuée par Madame TOP et Madame SALERNO en vertu du mandat conféré par la dernière Assemblée Générale ordinaire.

Madame SALERNO signale avoir vérifié les dossiers comptables de l'exercice écoulé et n'avoir, comme Madame TOP, pas d'objection à formuler quant à l'approbation des comptes.

Les copropriétaires expriment alors leurs remerciements à Madame TOP et Madame SALERNO pour le travail accompli dans le cadre de la vérification des comptes.

5. APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE DU 1^{er} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2017

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice écoulé.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

6. DECHARGE AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge aux Commissaires aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

7. DECHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Syndic.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

8. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE IMPLIQUANT LA COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 577-9 § 1^{er}) : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Il est indiqué qu'il n'y a aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété et que ce point est par conséquent sans objet.

L'Assemblée prend acte de l'absence de procédure judiciaire en cours.

9. ADAPTATION DES STATUTS (REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR)

Dispositions légales (Art. 577-14 § 2) : Le syndic visé à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 3, 4^o du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Un délai supplémentaire d'un an avait été accordé pour l'adaptation des statuts (loi du 17 août 2013 fixant le délai au 1^{er} septembre 2014).

La mission a été confiée à Maître VAESSEN.

Par un courriel du 3 avril 2017, le Syndic a reçu l'acte de base modifié préparé par une collaboratrice de Maître VAESSEN. Par un courriel du 24 avril dernier, le Syndic a communiqué ce document à tous les propriétaires qui disposent d'une adresse mail.

L'Assemblée Générale du 8 mai 2017 a marqué, pour le principe, accord sur le projet d'adaptation des statuts (règlement de copropriété et d'ordre intérieur) préparé par Maître VAESSEN. Elle a chargé le notaire LEFEBVRE d'authentifier les modifications apportées et a donné, pour ce faire, mandat au Syndic pour signer l'acte authentique chez le notaire LEFEBVRE.

Entre-temps, l'étude du notaire LEFEBVRE a informé le Syndic qui ne s'occupait pas de tel dossier si l'étude n'avait pas été chargée de réaliser elle-même l'adaptation des statuts.

Plusieurs études notariales ont été consultées mais elles sont réticentes à accepter une mission d'authentification si elles n'ont pas été chargées de la mission d'adaptation des statuts.

Le Syndic annonce qu'il a enregistré quelques remarques de la part de Madame TOP et notamment que l'acte de base initial concerne 3 entités du complexe et qu'il serait peut-être souhaitable de consulter les autres entités pour réaliser une économie d'échelles dans le cadre de ces impositions d'adaptation des statuts. Le Syndic fait remarquer que l'adaptation des statuts porte sur le règlement d'ordre intérieur et de copropriété qui sont plutôt spécifiques à la copropriété Agora Garden (les autres entités devant disposer de leurs propres textes).

Il précise également qu'une nouvelle législation est en cours d'élaboration et qu'il convient peut-être d'attendre jusqu'à la publication de cette nouvelle législation pour finaliser ce dossier.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- confirme, pour autant que besoin, la résolution adoptée par la dernière Assemblée Générale qui a validé le projet d'adaptation des statuts élaboré par Maître VAESSEN.
- donne mandat au Syndic pour signer l'acte authentique chez le notaire
- donne mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix du notaire qui sera chargé d'authentifier le texte adapté du règlement d'ordre intérieur et du règlement de copropriété
- convient d'attendre la publication de la prochaine législation avant de mettre ces dispositions en application. En fonction des modifications qui pourraient être requises, la question pourrait être reportée à une prochaine assemblée générale.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

10. CONFIRMATION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété (octroyés par l'Assemblée Générale du 2 mai 2011 et reconduits ensuite lors de chaque Assemblée Générale ordinaire) pour :

- choisir l'expert (les experts) pour l'élaboration des cahiers des charges
- dispenser le Syndic d'avoir recours aux services d'un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrats dépassant 20 000,- € si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission disproportionné par rapport à la nature et/ou au coût des travaux

Il est rappelé que les mandats au Conseil de Copropriété se sont valables pour une année et qu'il convient, chaque année de les reconduire, les modifier ou les infirmer.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer les mandats aux membres du Conseil de Copropriété.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11. INFILTRATIONS D'EAU EN SOUS-SOL

Il est rappelé que la question a déjà été évoquée à de nombreuses reprises lors des Assemblées Générales.

Grâce à l'intervention du Conseil de Copropriété et en particulier de Madame TOP et Madame GHYS, des travaux devraient être entrepris afin de remédier aux infiltrations.

En date du 20 décembre 2017, Monsieur Benoit CEREXHE, Bourgmestre, a confirmé que le budget communal avait été voté le 19 décembre 2017 et prévoit des crédits pour le réaménagement de l'esplanade.

Le 19 mars dernier, Madame GHYS a relancé le bourgmestre ayant constaté que les travaux n'étaient pas repris au budget dans le WoluMag du mois de février 2018.. Madame GHYS n'a pas eu de réponse à cette dernière relance.

Les copropriétaires remercient Madame TOP et Madame GHYS qui sont intervenues à maintes reprises pour que les travaux nécessaires soient programmés. Le bourgmestre a confirmé que les travaux seraient exécutés sans en préciser la date.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance et espère que les travaux qui sont attendus depuis tant d'années soient entrepris à brefs délais.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12. TRAVAUX A PROGRAMMER

12.1. INSTALLATION D'UN COFFRE DANS LE MUR POUR L'ACCES A L'IMMEUBLE POUR LES TECHNICIENS ASCENSORISTES

Le Syndic présente le devis établi par la société ASCELEC pour l'installation d'un coffret scellé dans le mur contenant une clé d'accès à l'immeuble pour les techniciens ascensoristes qui ne peuvent (et ne veulent) pas (ou plus) venir chercher les clés au bureau du syndic pour les prestations d'entretiens, réparations et/ou dépannages.

Le devis établi par la société ASCELEC s'élève à 495,- € HTVA 6 %.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder au placement d'un coffre scellé sur base de la proposition de la société ASCELEC. Pour des raisons pratiques, le coffre sera scellé dans le mur de l'entrée 3 (pour éviter les actes de vandalisme qui pourraient être perpétrés à l'encontre de ce coffret).

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.2. AMELIORATION DE LA SECURITE AUX ENTrees DE L'IMMEUBLE

Il est rappelé que la question avait déjà été abordée lors d'une précédente Assemblée Générale.

En date du 13 mars dernier, le Syndic a reçu de la part de Madame NIDETSKY des photos prises le jour même et quelques jours auparavant attestant de la présence de :

- nombreux mégots de cigarettes voire d'autres substances illicites
- déchets divers et de nourriture (y compris bols de soupe et sandwiches, ...)
- traces de boissons renversées ayant abîmé la pierre

Le Syndic fait circuler le reportage photographique sur base des éléments reçus de Madame NIDETSKY.

Il ajoute s'être rendu aux services de police pour y déposer plainte au nom de la copropriété.

Les services de police ont annoncé qu'ils organiseraient pendant un certain temps des rondes et ont invité les occupants à contacter les services de police dès que de tels faits étaient constatés.

Un courrier circulaire a été adressé à tous les résidents.

Par ailleurs, deux entreprises ont été consultées pour la fourniture et l'installation d'un clavier à codes qui verrouillera automatiquement les premières portes des deux halls d'entrées (entrées n° 3 et n° 5).

Les devis obtenus sont les suivants :

- serrurerie CASIER : sécurisation des 2 portes à front de rue par codeur et tranche horaire intratone en 4G (code et horaire de verrouillage automatique à définir) pour un coût total de 2 438,- € hors TVA
- serrurerie SYMULAK : proposition similaire pour un coût de 1 350,- € hors TVA par entrée, soit 2 700,- € hors TVA

Il est précisé que lorsque les portes d'entrée seront verrouillées, il n'y aura :

- ni accès aux sonnettes pour les visiteurs
- ni accès aux boîtes aux lettres

Diverses solutions sont exposées et commentées. Certains propriétaires considèrent que la sécurisation des portes à rue risquent de déplacer le problème devant l'entrée.

Des membres de l'Assemblée déclarent ensuite que les problèmes se posent les jours ouvrables :

- le matin
- durant l'heure du déjeuner
- vers 16 h

Il est indiqué qu'une solution serait de faire actualiser les devis pour le déplacement des sonnettes à l'extérieur et les boîtes. Il est aussi indiqué qu'une solution alternative serait d'envisager de déplacer les boîtes aux lettres de l'entrée 5 vers le 3.

Après discussions et avis en sens divers, la résolution suivante est prise :

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'opter pour le placement d'un code avec verrouillage automatique sur la première porte d'entrée (côté n° 5 uniquement) et de placer une boîte aux lettres commune (avec clé des communs).

Plages horaires de verrouillage de la première porte : tous les jours de 7 h à 9 h 30 + de 11 h 30 à 13 h 30 et de 15 h 30 à 17 h

Code : 1405 (ne sera changé que si un problème majeur devait survenir)

Les résidents qui font appel aux services d'urgence ou à des services de livraisons devront communiquer le code pour permettre d'accéder au hall d'entrée, aux sonnettes et aux boîtes aux lettres.

Un courrier circulaire sera adressé à tous les résidents pour les informer de la mise en place du dispositif de verrouillage automatique à code.

Le Conseil de copropriété est mandaté pour suivre ce dossier avec le Syndic et apporter des adaptations en cas de besoin en cours d'exercice.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.3. PROBLEMATIQUE DES EVACUATIONS DES GAZ BRULES DES CHAUDIERES

Une réunion a été organisée avec Monsieur VANDER HULST (propriétaire et qui a été chargé de l'installation des chaudières d'origine dans les appartements pour l'entreprise DE CONINCK- représentant de la société KVE), le Syndic et les membres du Conseil de copropriété, à l'initiative de Madame TOP. Cette réunion s'est tenue le 20 avril dernier.

L'assemblée générale a d'ailleurs été déplacée au 14 mai pour permettre à Monsieur VANDER HULST d'être présent pour y exposer la situation et commenter la(les) solution(s).

Les conduits d'évacuation des gaz brûlés qui ont été placés lors de la construction ne sont pas adaptés pour les chaudières à condensation (conduits en galvanisé). Des photos sont présentées en séance attestant de l'état de détérioration de l'intérieur des conduits ainsi qu'au niveau de la structure en toiture qui est très dégradée au niveau de la sortie en toiture (colonne E).

Monsieur VANDER HULST signale avoir contacté la société ECOTHERMIA, spécialisée en rénovation de conduits, afin d'obtenir un devis pour la fourniture et l'installation d'un revêtement intérieur des conduits de cheminée flexibles en composite de fibre de verre. Celle-ci a indiqué que cette solution n'était pas envisageable sur les conduits existants étant donné la présence de fixations saillantes qui risquent d'endommager le revêtement qui serait placé à l'intérieur des conduits.

Monsieur VANDER HULST annonce que la seule solution efficace est d'envisager de placer des nouveaux conduits d'évacuation des gaz brûlés en inox (envisageables par colonne) dans les conduits actuels permettant de conserver les chaudières actuelles et le raccordement de nouvelles chaudières à condensation sachant qu'à partir du 26 septembre 2018, seules les chaudières qui satisfont à un rendement minimum (à condensation) pourront encore être installées.

Il suggère d'étudier la question afin d'envisager le placement du conduit d'évacuation (dans les conduits existants pour éviter le remplacement complet des conduits qui impliquerait le remplacement des chaudières de manière simultanée (par colonne)), les modifications adéquates, y compris dans les appartements de l'étage penthouse qui disposent pourtant de leur propre conduit d'évacuation des gaz brûlés mais dans lesquels passent les conduits communs pour les appartements des étages inférieurs.

Monsieur VANDER HULST a consulté le bureau d'études DETANT pour déterminer le diamètre nécessaire des conduits pour permettre de conserver les chaudières actuelles. Il signale qu'à l'exception de la colonne E qui ne pourra malheureusement pas conserver le conduit existant compte tenu du diamètre requis, il faudra vérifier que les conduits de diamètre de 200 mm peuvent être installés dans les conduits existants.

Une attention particulière devra être accordée aux fixations saillantes existantes (côté intérieur du conduit).

Des vérifications devront être effectuées au niveau des locaux où se trouvent les chaudières individuelles pour placer les raccords type « T » au niveau de chaque sortie.

Monsieur VANDER HULST signale qu'en optant pour un conduit de diamètre 200 mm tel que calculé par le bureau d'études, il n'est pas certain de pouvoir les faire passer dans les conduits actuels et de pouvoir conserver les chaudières actuelles.

En optant pour un diamètre plus petit, il y aura moins de difficultés pour installer les conduits mais cela impliquera peut être l'obligation de remplacer en même temps toutes les chaudières d'un même conduit (sauf si elles sont déjà à condensation).

Il annonce un coût budgétaire d'environ 2 500,- € hors TVA pour l'investissement commun (conduit, raccord, ouverture, réparation, pose d'un regard/ trappe d'accès et finitions).

Il précise que la situation est préoccupante pour la colonne E (conduit très endommagé).

Le Syndic signale que deux hypothèses sont envisageables pour l'imputation des coûts :

- soit une répartition à parts égales pour les conduits, soit environ 2 500,- € hors TVA / appartement outre le remplacement de la chaudière (en frais privés)
- soit une répartition en frais communs généraux (en fonction des quotités / surfaces des appartements) pour l'investissement commun, à savoir le remplacement des conduits dans les conduits existants ou remplacement complet, ouvertures, réparations, poses d'un regards /trappes d'accès, finitions et peintures sachant que le remplacement éventuel ou nécessaire de la chaudière reste une dépense privative

Il est alors proposé de délibérer sur le principe de faire procéder au placement de nouveaux conduits (dans les conduits existants si c'est possible sachant qu'à défaut, le conduit doit être remplacé y compris les chaudières d'une même colonne) pour un budget d'environ 55 650,- € TVAC (par extrapolation d'un budget de 2 500,- € hors TVA / appartement incluant tous les frais d'ouverture, de refermeture et d'installation d'un regard ou d'une trappe d'accès et travaux de finition / peinture) réparti en frais communs généraux (sur base des quotités). Il est souligné que le remplacement éventuel des chaudières reste une dépense strictement individuelle et privative.

Monsieur VANDER HULST examinera la situation dans plusieurs appartements ainsi que dans les appartements penthouses pour affiner le prix et préciser le budget (en y incluant les travaux connexes d'ouvertures et de placement des regards).

Les travaux pourraient débuter en septembre ou octobre 2018 (bloc C) afin d'envisager la poursuite des travaux au printemps 2019 pour les autres colonnes.

La quote-part dans le coût des travaux (sur base du budget présenté) sans imputation au fonds de réserve serait de 10,55 € / quotité.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder aux travaux de la première colonne (C) en septembre / octobre 2018 et de programmer la suite des travaux au printemps 2019.

Le coût des travaux sera financé par un appel de fonds exceptionnel de 55 650,- € qui sera comptabilisé au 2^{ème} trimestre de l'année 2018.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.4. PROBLEMATIQUE DES ECOULEMENTS - CONTRE-PENTE GOUTTIERES

La question avait été abordée lors de la dernière Assemblée Générale. Madame TOP avait indiqué qu'elle souhaitait intervenir auprès de Monsieur DE CONINCK afin qu'une rectification soit effectuée « en garantie » ou à titre de geste commercial. Malheureusement, Madame TOP n'a rien pu obtenir de la société DE CONINCK.

Les copropriétaires remercient Madame TOP pour l'initiative mais déplore que les démarches n'aient pas pu aboutir.

Les copropriétaires demandent au Syndic de faire établir des devis pour le remplacement des gouttières dans lesquelles du béton a été coulé pour rectifier les contre-pentes.

La question sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale pour présenter les devis et soumettre la proposition de travaux aux copropriétaires.

12.5. INSTALLATION D'UN ADOUCISSEUR D'EAU

Le Syndic signale que ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale conformément à la demande formulée lors de la dernière Assemblée Générale.

Il a obtenu un devis budgétaire auprès de la société EURODYNAMICS qui, sur base des consommations moyennes des deux dernières années, fixe le budget à 4 402,92 € hors TVA 6.% pour l'installation d'un adoucisseur d'eau à proximité du compteur d'eau général.

Il est indiqué qu'une étude complète est souhaitée en y incluant une analyse confirmant que l'eau adoucie peut être consommée sans danger par les résidents, mais aussi les frais de maintenance annuel et les coûts liés à l'approvisionnement en sel.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate que la majorité requise de $\frac{2}{3}$ n'est pas atteinte pour valider la proposition d'installation d'un adoucisseur d'eau.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Votes contre : Mme HARDT, Mme NIDETZKY, Mr et Mme PIERQUIN-GHYS, Mr et Mme TOP
disposant ensemble de 1 982 voix
Abstention(s) : /

12.6. REPLACEMENT DES COMPTEURS D'EAU

La question a été inscrite à l'ordre du jour suite aux recommandations de la société ISTA qui préconise de remplacer les compteurs d'eau (chaude et froide de passage). En principe, les remplacements de ces types de compteurs sont organisés tous les 16 ans pour les compteurs d'eau froide et tous les 8 ans pour les compteurs d'eau chaude.

Il est précisé que la société ISTA annonce qu'après 2020, elle ne procédera plus aux relevés des compteurs qui ne sont pas équipés de la technologie « radiofréquence ».

Le Syndic présente en séance l'offre reçue de la société ISTA en date du 11 janvier 2018 qui propose de remplacer les compteurs d'eau (de passage) par des compteurs à radiofréquence pour un prix de 9,99 € hors TVA 21 % (en formule location) incluant le relevé et le décompte annuel. Cela représente un budget de 209,79 € hors TVA 21 % par an (253,84 € TVAC).

A titre indicatif, il est précisé qu'en juillet 2017, les frais de relevé et autres frais connexes (déplacement, recyclages,...) s'élevaient à 181,42 TVAC (sur base de la facture du 29 juin 2017).

Il est proposé de délibérer sur le remplacement des compteurs par des éléments à radiofréquence.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

12.7. AUTRES PROPOSITIONS

Il est précisé que ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale pour permettre aux propriétaires qui le souhaitent de présenter des projets d'embellissements ou autres à soumettre lors d'une prochaine Assemblée Générale.

12.7.1. PROBLEME DU CONDUIT DE VENTILATION DANS L'APPARTEMENT DE MADAME HARDT

Madame HARDT demande au Syndic de faire vérifier et remédier au montage inversé des conduits de ventilation par lesquels sont constatés des infiltrations d'eau dans la partie duplex de l'un de ses appartements penthouses.

12.7.2. GROUPE WHATS'APP

Il est demandé aux copropriétaires s'ils sont intéressés de créer un groupe WHATS'APP pour se tenir informé de problèmes qui surviennent dans l'immeuble et des mesures éventuelles à prendre. Les avis divergent. Les membres de l'Assemblée conviennent d'abandonner l'idée.

13. INDEMNITES DE DEMENAGEMENTS ET EMMENAGEMENTS

Il est indiqué que ce point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de plusieurs copropriétaires qui déplorent les désagréments subis lors de déménagements et/ou emménagements : encombrements local poubelles, nombreux cartons, usage abusif des ascenseurs étant pourtant interdit, ...

Il est indiqué que les indemnités d'emménagements pourraient être appliquées automatiquement dès que des plaquettes sont commandées pour un nouveau résident.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'appliquer des indemnités de déménagements et emménagements de 100,- € (appliqués à l'arrivée d'un nouvel occupant).

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 577-8/1) : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{2}{3}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Il est rappelé que le conseil de Copropriété était composé de :

- Madame TOP
- Madame SALERNO
- Madame GHYS
- Madame NIDETZKY

Avec les remerciements des copropriétaires, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'élire le Conseil de Copropriété composé comme suit :

- Madame TOP
- Madame SALERNO
- Madame GHYS
- Madame NIDETZKY

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

15. DESIGNATION DU(DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

Dispositions légales (Art. 577-8/2) : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Il est indiqué que Madame TOP et Madame SALERNO sont disposées à se représenter aux suffrages pour cette fonction.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire Madame TOP et Madame SALERNO dans leur fonction de Commissaires aux comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

16. SITUATION DU FONDS DE RESERVE - ALIMENTATIONS TRIMESTRIELLES

Le Syndic rappelle qu'à la date du 31 décembre 2017 (date de clôture annuelle des dépenses), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 13 311,84 €. A la date du 31 mars 2018, celui-ci s'élevait à 12 014,08 €.

Il est rappelé qu'au cours de l'exercice écoulé, le fonds de réserve a été alimenté à raison de 500,- € par trimestre.

Il est ensuite proposé de délibérer sur le montant des appels de fonds destinés au fonds de réserve jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Compte tenu de l'appel de fonds exceptionnel qui sera comptabilisé avec les décomptes de charges du 2^{ème} trimestre 2018, il est suggéré de suspendre l'alimentation du fonds de réserve jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de suspendre l'alimentation du fonds de réserve jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

17. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRES DE L'EXERCICE 2018

Le Syndic se réfère à au tableau comparatif des charges reprenant, en dernière colonne, le budget élaboré pour l'exercice 2018 qui était joint à la convocation.

POSTE	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Différence	Budget 2018
Entretien des communs	€ 10.086,18	€ 10.440,01	€ 10.500,00	€ 10.921,22	€ 421,22	€ 11.000,00
Téléphone d'urgence (ascenseur)	€ 255,27	€ 258,21	€ 300,00	€ 266,47	-€ 33,53	€ 300,00
Entretien ascenseur	€ 2.313,99	€ 2.315,22	€ 2.400,00	€ 2.329,80	-€ 70,20	€ 2.400,00
Dépannage ascenseur	€ 237,86	€ 0,00	€ 250,00	€ 52,99	-€ 197,01	€ 200,00
Petites réparations, entretien et dépannages	€ 1.630,52	€ 3.347,51	€ 2.500,00	€ 1.136,20	-€ 1.363,80	€ 2.000,00
Entretien, dépannages porte de garages	€ 675,32	€ 2.215,02	€ 1.800,00	€ 744,94	-€ 1.055,06	€ 1.500,00
Electricité des communs	€ 1.947,24	€ 2.287,36	€ 2.200,00	€ 1.749,70	-€ 450,30	€ 2.000,00
Honoraires gestion	€ 4.850,16	€ 4.904,28	€ 5.000,00	€ 5.003,76	€ 3,76	€ 5.100,00
Frais eau	€ 7.060,83	€ 7.045,97	€ 7.100,00	€ 7.799,98	€ 699,98	€ 7.000,00
	€ 29.057,37	€ 32.813,58	€ 32.050,00	€ 30.005,06	-€ 2.044,94	€ 31.500,00
Entretien - réparations - travaux			€ 1.000,00	€ 339,18	-€ 660,82	€ 1.000,00
Gros travaux		€ 5.285,00				Suivant AG
Assurance globale incendie	€ 4.011,02	€ 4.010,88	€ 4.100,00	€ 4.064,79	-€ 35,21	€ 4.100,00
Sinistres (franchise + non. indemn.)		€ 1.217,25	€ 1.000,00	€ 514,16	-€ 485,84	€ 1.000,00
Intérêts et frais bancaires						
Frais AG	€ 124,50			€ 138,80	€ 138,80	€ 150,00
Honoraires autres				€ 2.562,78	€ 2.562,78	
Sous-total frais immobiliers	€ 4.135,52	€ 10.513,13	€ 6.100,00	€ 7.619,71	€ 1.519,71	€ 6.250,00
Total charges communes immeuble	€ 33.332,89	€ 43.326,71	€ 38.150,00	€ 37.624,77	-€ 525,23	€ 37.750,00
Frais privatifs	€ 140,00	€ 1.787,40		€ 604,32		
Alimentation fonds de réserve	€ 2.000,00	€ 2.000,00		€ 2.000,00		
Utilisation fonds de réserve		-€ 6.490,38		-€ 2.562,78		
Total charges communes immeuble + appel	€ 35.332,89	€ 40.623,73	€ 38.150,00	€ 37.666,31	-€ 525,23	€ 37.750,00

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2018.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

18. MANDAT DU SYNDIC

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de deux ans sachant que la question figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale ordinaire (mandat pratique d'un an permettant au Syndic de souscrire des contrats dont les échéances pourraient excéder le terme de son mandat).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du Syndic pour une période de deux ans pour couvrir les échéances des différents contrats en cours qui ne coïncident pas toujours avec l'échéance de son contrat.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ce qui représente un « mandat pratique » d'un an.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

19. INFORMATIONS DIVERSES

19.1. CHIENS DETENUS PAR DES RESIDENTS - NUISANCES

Certains propriétaires se plaignent des nuisances subies par les chiens qui sont détenus par des résidents dans l'immeuble : odeurs, souillures, aboiements intempestifs.

Il est demandé quelles mesures pourraient être envisagées en limitant par exemple le nombre maximum de chiens dans l'immeuble.

Il est précisé qu'il s'agit d'une mesure difficile à mettre en œuvre sachant que les occupants ne déclarent pas tous détenir de chiens. Il est également indiqué que certains peuvent être une source de nuisances alors que d'autres pas.

Il est également indiqué que sur le plan juridique, les animaux de compagnie sont rarement interdits si le dossier est porté devant les Tribunaux. Il est précisé que même si les statuts le prévoient, les tribunaux font preuve de tolérance étant donné qu'il s'agit d'animaux de compagnie pour les personnes seules.

Il est rappelé aux propriétaires bailleurs de rappeler les consignes à leurs locataires en prenant les mesures adéquates pour limiter autant que possible les nuisances pour les autres résidents. Ils demandent aux propriétaires bailleurs d'être sensibles aux doléances et nuisances subies par les occupants en termes de souillures, désagréments et/ou aboiements intempestifs.

19.2. NETTOYAGE DE LA PORTE D'ACCES AUX GARAGES

Il est indiqué qu'avec l'accord du conseil de copropriété, il a été procédé au grand nettoyage des garages en supplément par la société en charge de l'entretien de l'immeuble et de la gestion des conteneurs poubelles. Un prix de 200,- € hors TVA a été demandé par la société de nettoyage.

Certains propriétaires ont signalé au Syndic que la face intérieure n'était pas propre. L'entreprise de nettoyage signale que le grand nettoyage a été effectué au nettoyeur haute pression. Celle-ci demande un complément de 50,- € pour un nettoyage approfondi avec un détergent approprié. Les copropriétaires insistent pour que le résultat soit celui escompté.

19.3. BAC RECOLTEUR - GARAGE DE MONSIEUR BURU

Le Syndic a été interpellé par Monsieur BURU pour les traces de moisissures/salpêtres autour du bac récolteur installé au plafond de son garage. La question sera examinée par une connaissance de Madame TOP pour déterminer si des modifications doivent être effectuées au niveau de ce bac récolteur ou si un nettoyage par la société MAXI CLEANING pourrait suffire en attendant les travaux visant à remédier aux infiltrations par l'esplanade communale qui surplombe une partie des garages et caves de l'immeuble.

19.4. ASPIRATEUR COMMUN DANS UNE ARMOIRE FERMÉE A CLÉ

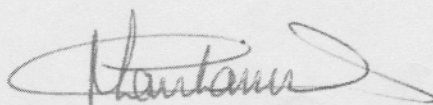
Il est suggéré d'acquérir en frais commun un aspirateur sur accumulateur qui serait conservé dans une armoire fermée à clé à la disposition du personnel d'entretien. Les copropriétaires sont opposés à cette proposition.

19.5. ASSURANCE GLOBALE INCENDIE

Il est demandé au Syndic d'obtenir d'autres offres de prix en matière d'assurance à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21 h 20.

Pour la sprl AGEPI,



Carine MARCHAND

Gérante

Agent immobilier agréé IPI 504.249

Signatures des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
BONIFAIT-RIBERA	H.-C. Ribera	STAMFORD	M. Stamford
NIDETZKY	W. Nidetzky	GILSON	G. Gilson
PIERQUIM-CHYS	P. Chys	SALERNO	
DE HON-PIETERS	De Hon-Pieters		
HARDT	J. Hardt		
BURN P	P. Burn		