



**ACP COMPLEXE GARAGES MAGNOLIA/GARDENIA (BCE : 0840.712.559)
PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU LUNDI 07/04/2025
Tenue au TENNIS CLUB « LE CHALET » sis Rue Charles Malis 1
1080 BRUXELLES**

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété « Résidence COMPLEXE GARAGES MAGNOLIA/GARDENIA » ont été convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire.

1. OUVERTURE DE SÉANCE - VÉRIFICATION DES PRÉSENCES - DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE & DU SECRÉTAIRE

La séance est ouverte à 20h15 La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

○ **Présences**

	Présents/Représentés	%
Nbre copropriétaires	31 / 62	50
Quotités	43,5 / 74	58,78

Le double quorum requis par les dispositions de l'article 577 du Code Civil n'est pas nécessaire, l'Assemblée peut dès lors valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

○ **Désignation du (de la) Président(e) de séance**

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Monsieur SHEHU pour assurer la présidence de la séance.
Votes contre : /
Abstention(s) : /

○ **Désignation du secrétaire de séance**

Le secrétariat est assuré par la société IMMOBILIÈRE LA RÉGENCE srl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Monsieur Frédéric DELHAYE, administrateur et Agent immobilier agréé IPI n° 505773.

2. SITUATION DES CONTRATS EN COURS

Le Syndic présente la situation des contrats en cours.

TOTAL	Électricité communs	MINISTERE FIN.	Taxe parkings
FEDERAL	Assurance incendie	ASSA ABLOY	Entretien porte auto
SAFE AND SOUND	Entretien dévidoir/extincteur	FEDERAL	Assurance porte auto

Changements : Total > Engie pendant l'année / Fédéral > AG Insurance

L'Assemblée prend acte des contrats en cours.

3. SITUATION DU (DES) LITIGE(S) IMPLIQUANT LA COPROPRIÉTÉ

Néant

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des informations données.

(Handwritten signatures and stamps)

4. INFORMATION SUR LES SINISTRES EN COURS

Pas de sinistre déclaré actuellement.

Concernant le sinistre dans le box de M. Stevens, il demande que ce sinistre soit résolu. Une rigole avait été construite pour l'eau de pluie. Mais il y a toujours infiltration dans son box.

Dossier affaissement de la dalle : photo reçue de la part de M. Grandjean. A suivre avec le conseil de copropriété.

UN EXPERT VIELDA ANALYSER LA PROBLEMATIQUE DANS

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, donne mandat au conseil de copropriété pour suivre le dossier infiltration via jardin/ sentier Tennis et de prendre la meilleure décision.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

La succession de changement de syndic a eu comme impact que les comptes n'ont pas été vérifiés. Le nouveau commissaire aux comptes sélectionné effectuera la vérification.

SON ENSEMBLE

6. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN : PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Faisant suite au rapport sur la vérification des comptes 2024, l'assemblée des copropriétaires passe au vote.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2024.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

7. DÉCHARGE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE L'EXERCICE

7.1. Décharge au conseil de copropriété

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

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

7.2. Décharge au commissaire aux comptes

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

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

7.3. Décharge au syndic

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharges au syndic Immobilière La Régence.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

8. PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES CHARGES ORDINAIRES

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2025 – 15.000€ - sur base des dépenses 2024 qui sera annexé au présent.

Ventilation :

- 74 emplacements : 12.700€
- 23 boxes sous résidence : 2.300€

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2025.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

9. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE

Le fonds de réserve sera alimenté à concurrence de 7400€/an (clé 74€ - emplacements) en une fois pour l'année 2025.
L'expertise pour les recherches de fuite sera utilisée sur le fonds de réserve.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approvisionner le fonds de réserve d'un montant de 5000€ aux 74 emplacements.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

10. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Un appel à candidatures est lancé en séance. Les candidats suivants se sont proposés :

- Monsieur VAN CUTSEM
- Monsieur QELA
- Madame QELA
- Monsieur VANDEN BERGH

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'élire le Conseil de Copropriété composé des membres repris ci-dessus.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

11. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un appel à candidatures est lancé en séance. Les candidats suivants se sont proposés :

- Monsieur VANDEN BERGH

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de désigner le commissaire aux comptes en la personne de Monsieur VANDEN BERGH pour la vérification des années 2025.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

12. PROJETS. PROPOSITIONS. RATIFICATIONS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'AG :

12.1. Dossier nettoyage parking avec le Chalet Tennis : Mr Shehu & Mr Delcroix

Les devis de la société BINI CLEAN a été exposée en séance pour un budget de 550€ htva + 200€ htva.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter les devis de BINI CLEAN.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

12.2. Étude et mise en place de borne électrique pour recharger les voitures – Mr Shehu

Le syndic donne les explications concernant la pose de bornes électriques. A la lecture des deux devis, le budget est estimé à +/- 40.000 euros.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter le point à la prochaine AGO. En attendant le conseil de copropriété va étudier le dossier en profondeur.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

12.3. Place de parking « SQUATTER » - Solution / Pénalités ? : suivi

Il est rappelé en séance qu'il est interdit d'utiliser les piliers pour garer sa moto. Aussi, les parkings sauvages devant la porte de garage deviennent insupportable.

Une amende de 100 euros sera imputée à la personne concernée par le squattage.

Il est proposé de placer 2 grands miroirs (œil de sorcières) à la sortie du garage.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter l'imputation de l'amende de 100 euros et le placement de 2 grands miroirs à la sortie du garage.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

12.4. Proposition d'améliorer la luminosité dans le parking : suivi

Un devis reçu de la société Bagelec : 8741,75€ htva

M. Van Cutsem explique le devis.
Le syndic attend un second devis.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir un devis à prix raisonnable avec un maximum de 4000 euros tvac. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

12.5. Compta 2023 : entretien des extincteurs ? pas de facture : suivi

Sicli a fait faillite. La société a été reprise.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte de l'information.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

13. RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

14. DETERMINATION DE LA PROCHAINE AGO

Voir avec le conseil de copropriété.

15. DIVERS

- Assurance : porte ou moteur assuré ?

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21h50.




Frédéric DELHAYE

Administrateur – Immobilière La Régence srl
Agent Immobilier agréé - IPI 505.773

Signatures des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
------	------------	------	------------

↓

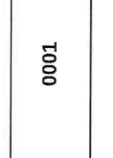
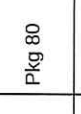
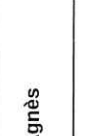

Sheko V.			
Van Aubert			
DEVAL			







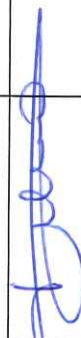



S.R.L. IMMOBILIÈRE LA RÉGENCE
MUTSAARDPLEIN, 2A
B-1853 STROMBEEK-BEVER
TÉL. 02/734.11.09
info@immo-laregence.be
Num. IPI : 505.773

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 07/04/2025 À 17:00

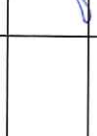
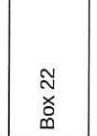
FAIT LE : 11/03/2025
IMMEUBLE : 0081 - COMPLEXE GARAGES (0840.712.559)
BOULEVARD LOUIS METTEWIE 54-56
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

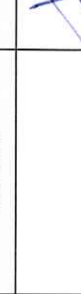

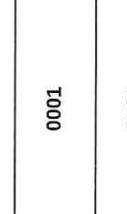
Copropriétaire		Lots			Quantités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : <i>762</i>			Clé	Total	Présent	Procuration		
ACP MAGNOLIA-GARDENIA (50/50)	Pkg 70	0001	1,00					
ANDREI Florin - Steluta	Pkg 37	0001	1,00					
ANDRIES C/o Michel ANDRIES	Box 07, Box 08	0001	0,00					
AXMACHER Francis	Pkg 91	0001	1,00					
BADESCU - BADESCU Costinel - Ionela	Pkg 54	0001	1,00					
BARDIJN - RUQUOY Leopold - Arielle	Box 20	0001	0,00					
BOCEVSKI Blaze	Pkg 80	0001	1,00					
BOUILLIEZ - DEMOULIN Michel - Agnès	Box 21, Pkg 51	0001	1,00					
BRIEL Monique	Pkg 30	0001	1,00					
BRITIA Saloua	Box 13	0001	0,00					
COSTERMANS Vincent - Catherine	Pkg 76	0001	1,00					

Copropriétaire		Lots			Quantités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 77				Clé	Total	Présent	Procuration		
DESMEDT Elisa	Pkg 83			0001	1,00				
DEVOS - DAIX Jean-Claude - Colette	Box 18			0001	0,00				
DIERICKX Philippe	Box 09 , Pkg 50			0001	1,00				
DéJOU Frédérique	Box 12			0001	0,00				
EECKHOUDT - VANDEN BERGH YVES	Pkg 75			0001	1,00				
ESSMAALI - LOUKILI Noureddine - Ikrame	Pkg 47			0001	1,00				
GILLAIN Andrée	Pkg 73			0001	1,00				
GNIWCZYNSKA - CAMBIEN Wanda	Pkg 35			0001	1,00				
GRANDJEAN - MEULDERS	Pkg 49			0001	1,00				
HOBAN Georgel & Maria	Pkg 77			0001	1,00				
IEMANTS - WEEMAES Freddy - Marie	Box 16, Box 17, Pkg 90			0001	1,00				
JOUDART - HOEBEECK	Box 01, Box 03			0001	0,00				
LA MARCA - NICOLAIS Salvatore - Marie-Dominique	Pkg 41			0001	1,00				
LE CLAIR - ROTTIERS Yves & Chistine	Pkg 53			0001	1,00				
LEGIEST Blanche	Pkg 82			0001	1,00				

Copropriétaire		Lots			Quantités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 77				Cfé	Total	Présent	Procuration		
LICHTERT c/o OP MANAGEMENT Michèle	Pkg 58			0001	1,00				
LUKINU - WELO Ongenda & Edouard	Pkg 79			0001	1,00				
LUSAKIVANA	Pkg 66			0001	1,00				
MBOMBO JEANINE	Pkg 26			0001	1,00				
MILANOVIC Rada	Pkg 48, Pkg 59			0001	2,00				
OSTERRIETH Anne	Pkg 52			0001	1,00				
OZTEKIN - KOROGLU	Pkg 24			0001	1,00				
PEREIRA - DIAS Enoque & Susana	Pkg 29			0001	1,00				
QELA - QELA Erblin - Fjolla	Pkg 25, Pkg 71			0001	2,00				
RUCKEBUSCH - BOCKET Christian - Marie	Box 10, Pkg 89			0001	1,00				
SADIN - HERMANS Bernard	Box 15			0001	0,00				
SCHELFOUT Ilse	Pkg 68			0001	1,00				
SEGERS Susanne	Pkg 88			0001	1,00				
SHEHU Visar	Pkg 45, Pkg 67			0001	2,00				
SPIES - SPIES Jacques - Martine	Pkg 44			0001	1,00				

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 77									
STEVENS - DE WIT Jean-Pierre & Françoise	Pkg 93			0001	1,50				
TOUZANI Sara	Pkg 31			0001	1,00				
<i>Doña Julia</i> URBANO - SALGADO Almudena	Box 19			0001	0,00				
VAN CUTSEM Philippe	Box 23, Pkg 36			0001	1,00				
VAN DE VELDE - VAN DE MEERSCHE Bruno	Box 04			0001	0,00				
VAN ELSLANDER - ZAWADSKI Liliana	Pkg 56			0001	1,00				
VAN HECKE Mélanie c/o Me LECLERC	Pkg 57			0001	1,00				
VAN LOVEN Odile	Pkg 43			0001	1,00				
VAN MELKEBEKE Staf	Pkg 74			0001	1,00				
VAN ROYE Nicole	Box 02			0001	0,00				
VAN TRICHT Monique	Pkg 87			0001	1,00				
VAN VAERENBERGH - BLANCHE Pierre - Micheline	Pkg 55			0001	1,00				
VANBRABANT - DELVO J.L. - Frida	Pkg 34			0001	1,00				
VANDERONDELEN Daniel	Pkg 39, Pkg 40			0001	2,00				
VANHECKE Keny	Pkg 38			0001	1,00				

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 77									
CZARNOMSKA Wioletta	Pkg 32		0001	1,00					
D.L.S.A.	Pkg 60, Pkg 61, Pkg 63, Pkg 64		0001	4,00					
DE BLICK Marie Renée	Pkg 92		0001	1,50					
de GHELLINCK d'ELSEGHEM Charles René	Pkg 94, Pkg 95, Pkg 96		0001	5,00					
DE MARS Nicole	Pkg 78		0001	1,00					
DE MONTJOYE Robert	Pkg 42		0001	1,00					
DEBEUF-LATRUWE C/o KLAAS ROSSEEL	Box 05		0001	0,00					
DELCROIX-THOMASSON Jacques - Andrée	Pkg 72		0001	1,00					
DELLOYE	Box 06		0001	0,00					
DELVOYE - YANG Frederik	Pkg 81		0001	1,00					
DEMEYER Martine	Box 22		0001	0,00					
DEMOLLI Hysnije	Pkg 69		0001	1,00					
DENIS Lutgarde	Pkg 84		0001	1,00					
DEREUMAUX Martine	Pkg 46		0001	1,00					
DESMEDT (Ex Emmerechts?)	Box 14		0001	0,00					

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 77				Clé	Total	Présent	Procuration
VANKELEKOM - MYLEMANS Chantal	Pkg 27		0001	1,00			
VERHUYT Adrienne	Pkg 33		0001	1,00			
WALRAVENS Jozef	Pkg 85		0001	1,00			
WEEMAELS - Vve Brigode	Box 11		0001	0,00			
WELLEMAN - WILLEMS Lisette	Pkg 28		0001	1,00			
ZERRIN	Pkg 86		0001	1,00			
TOTAL QUOTITÉS			0001	74,00			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.



S.R.L. IMMOBILIÈRE LA RÉGENCE
MUTSAARDPLEIN, 2A
B-1853 STROMBEEK-BEVER
TÉL. 02/734.11.09
info@immo-laregence.be
Num. IP: 505.773

BUDGET DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

FAIT LE : 01/04/2025

IMMEUBLE : 0081 - COMPLEXE GARAGES (0840.712.559)
BOULEVARD LOUIS METTEWIE 54-56
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

EXERCICE : DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

APPROBATION : APPROUVÉ LE 01/01/2025

Désignation	Réalisé 2024	Budget 2025
0001 - Charges Emplacements	4 126,80	3 900,00
6140 - Assurance incendie	1 058,21	1 200,00
616 - Frais d'administration et de gestion	485,50	800,00
61610 - Utilisation salles de réunion	318,19	800,00
640 - Taxes et redevances	1 766,10	1 000,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	68,80	100,00
0004 - Charges Empl. + Boxes	7 852,95	15 600,00
61005 - Prévention incendie	150,29	300,00
61063 - Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat	398,42	3 300,00
61210 - Electricité parties communes	3 470,14	4 000,00
61300 - Honoraires syndics	3 834,10	4 000,00
642 - Charges diverses	-	4 000,00
Totaux généraux	11 979,75	19 500,00

15.500