

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ASSOCIATION DES  
COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "MAGNOLIA" BD LOUIS METTEWIE 56 A  
1080 MOLENBEEK, TENUE LE 27 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le 27 juin à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "Magnolia" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 13 juin 2024

Le Syndic est représenté par Mr Basmacioglu Alexandre.

La liste des présences est jointe en annexe au présent procès-verbal.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 540 quotités sur 1.000 et 30 propriétaires sur 56.

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires représentant un total de 460 quotités sur 1.000 et 26 propriétaires sur 56.

**ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**

Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.  
Dont acte.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**

L'Assemblée désigne M. Van Cutsem comme Président de l'Assemblée générale.  
L'Assemblée désigne M. Joudart comme Secrétaire de l'Assemblée générale.  
Le Syndic, représenté par Mr Basmacioglu, rédige le procès-verbal.

**3. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**

Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.  
Dont acte.

**4. Rapport du Commissaire aux comptes**

Le Commissaire aux Comptes, le conseil de copropriété, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2023 fait rapport à l'Assemblée. Il déclare que les comptes sont correctement tenus et qu'elle n'a pas relevé d'erreur ni d'omission. Mais certains propriétaires ont préféré rectifier le décompte Techem plus certains remarques qui ont été corrigé. Le syndic attend le nouveau décompte Techem et ainsi il pourra l'envoyer à nouveau.

**5. Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/12/2023**

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2023. Etant donné que le nouveau décompte n'est pas encore parvenu aux propriétaires. L'assemblée n'approuve pas les comptes arrêtés au 31/12/2023.  
La résolution est approuvée à la majorité qualifiée des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**6. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2023**

Vote à la majorité absolue

**1. au Conseil de Copropriété**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

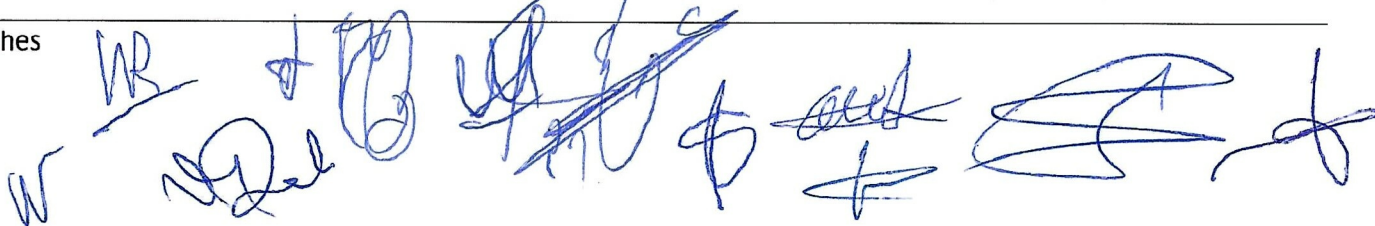
**2. au Commissaire aux comptes**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé. La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**3. au Syndic**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au syndic Le Gestionnaire srl pour l'exercice écoulé. L'assemblée ne donne pas décharge au syndic car les décomptes n'ont pu être

Paraphes



envoyés. La résolution est approuvée à la majorité qualifiée des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**7. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**

Le syndic dresse la liste des fournisseurs

BXL Propreté vient trop peu souvent, pour les Mains Vertes sont peu fiables et le travail n'est pas très bien fait.

**8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours**

Il y a une procédure judiciaires en cours,

- celle de M & Mme Delvoye – Yang qui paie 300€ par mois

**9. Rapport sur les sinistres en cours**

Il y a plusieurs sinistres en cours, celui du E6 – A5 – A6 – A7 – D4 – D6 – F3 -F6 (infiltrations depuis 5 ans), et celui de M Montiel du D4 est plutôt sur le coin de la façade.

Une réparation au 2<sup>ème</sup> étage (peinture mur) doit être faite.

**10. Examen et vote pour les travaux à réaliser en vue du remplacement des chaudières – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement**

Le syndic a envoyé 3 devis – Imtech – Bati3 – Fernatech. L'assemblée discute sur ces offres. Le contrat d'Imtech est en cours jusque 2027..... L'assemblée décide de mandater Me Vaessen afin d'effectuer une conciliation sur la garantie totale pour savoir si l'ACP pourrait avoir gain de cause pour le remplacement des chaudières financés par Imtech. Un délai doit être respecté, la décision doit tomber avant l'hiver. M Mylemans (19Q) votant contre

**11. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale**

L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation du budget de 129.423,90€ pour l'exercice à venir.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés. M Mylemans (19Q) votant contre

**12. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds**

**1. pour charges courantes**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour les charges courantes identiques à l'année passée (2022) càd 150.000€

La résolution est approuvée à la majorité qualifiée des quotités des propriétaires présents ou représentés. Mylemans (19Q) s'abstient

**2. pour le fonds de roulement**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

La résolution est approuvée à la majorité qualifiée des quotités des propriétaires présents ou représentés. Mylemans (19Q) s'abstient

**3. pour le fonds de réserve**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 20.000€.

La résolution est approuvée à la majorité qualifiée des quotités des propriétaires présents ou représentés. Mylemans (19Q) s'abstient.

**13. Examen et vote pour les nominations**

**1. du Conseil de Copropriété**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination du Conseil de Copropriété :

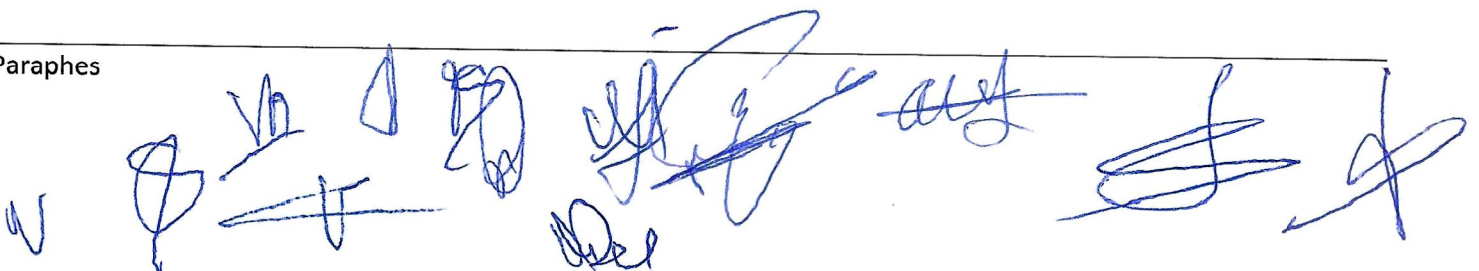
Président : M Van Cutsem

Assesseur : Mme Britia

Assesseur : M Joudart

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés

Paraphes



**2. du Commissaire aux comptes**

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de M Vander Bergh comme commissaire aux comptes.

La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

**3. du Syndic**

Le syndic démissionne en date du 30 juin 2024. Le nouveau, Immo La Régence, commence sa mission le 1<sup>er</sup> juillet 2024. La résolution est approuvée à la majorité des quotités des propriétaires présents ou représentés. M Eeckhoudt – Vanden Bergh s'abstient.

**14. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

Le syndic donne lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.

La séance est levée à 19h40.

**SIGNATURES**

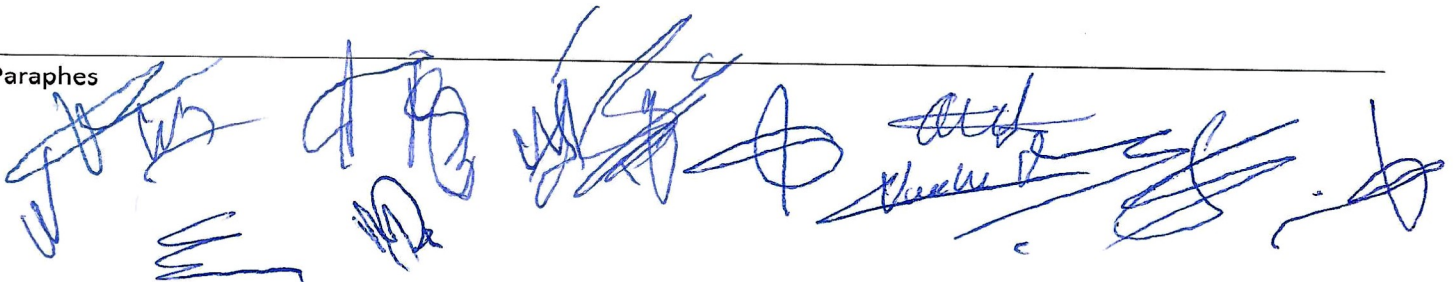
Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

**Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)**

Paraphes

A series of approximately ten handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally across the page. The signatures vary in style, some being more legible and others more stylized or scribbled.