

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2EME SEANCE DE L'ASSOCIATION
DES
COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "MAGNOLIA" BD LOUIS METTEWIE 56 A
1080 MOLENBEEK, TENUE LE 27 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 septembre à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "Magnolia" s'est réunie en Assemblée Générale 2^{ème} séance, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 12 septembre 2023

Le Syndic est représenté par Mr Basmacioglu Alexandre.

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

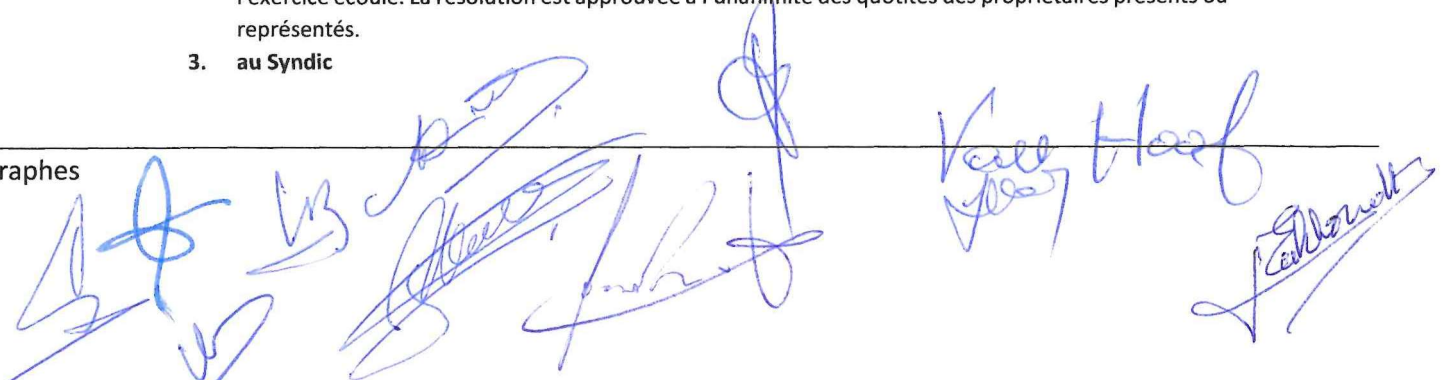
Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 617 quotités sur 1.000 et 33 propriétaires sur 56.

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires représentant un total de 383 quotités sur 1.000 et 23 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**
S'agissant d'une assemblée générale 2^{ème} séance, le double quorum ne doit pas être validé. 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. Mylemans 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, M Van Cutsem, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2022 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.
5. **Examen et vote pour l'approbation des comptes de gestion et du bilan arrêté au 31/12/2022**
L'assemblée générale est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2022.
La résolution est approuvée à la majorité qualifiée des quotités des propriétaires présents ou représentés.
Se sont abstenus Mme Déjou (21Q), Mme Briel (15Q) et M Vankelekom (19Q).
6. **Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2022**
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**

Paraphes



L'Assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au syndic Couet & Associés pour l'exercice écoulé sous réserve de la bonne transmission de tous les documents de 2022 par Patelimmo et Couet. La résolution est approuvée à la majorité qualifiée des quotités des propriétaires présents ou représentés. Votant contre Mme Déjou (21Q), Mme Briel (15Q), Vankelekom (19Q), M Joudart (25Q), Mme Ramalho (22Q), Mme Dewaele (19Q) et Mme Britia (15Q)

7. Rapport d'évaluation des c et Associés/contrats de fournitures

Le syndic dresse la liste des fournisseurs

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Il y a 3 procédures judiciaires en cours,

- celle de M & Mme Delvoye – Yang qui paie 600€ par mois
- celle de Van Ginderdeuren, son appartement en vente publique
- celle de M & Mme Vankelekom – Mylemans qui ont intenté un procès contre la copropriété. Ils ont contesté les décisions de l'assemblée étant donné qu'ils n'avaient pas reçu la convocation de Couet. Le juge a décidé d'annuler le point 5b c-à-d l'approbation des comptes de 2019/2020/2021 et le point 8c c-à-d la décharge du syndic Couet. Le juge a également condamné la copropriété à payer les frais de procédure pour un montant de 1.992,05€

L'assemblée décide de ne pas aller en appel pour la procédure de M et Mme Vankelekom – Mylemans sauf abstention Mme Déjou (21Q).

9. Rapport sur les sinistres en cours

Il y a plusieurs sinistres en cours, celui du R4, celle du 3^{ème} étage avec le flexible de l'eau chaude qui coule au plafond du 2^{ème} (terminé et le syndic doit ouvrir un dossier auprès de l'assurance)

Le syndic demandera à Patelimmo le rapport de détection faite en 2019 par rapport aux infiltrations de plusieurs appartements. Il demandera aussi aux propriétaires s'ils ont eu des dégâts et si cela continue.

10. Examen des demandes formulées par les propriétaires :

1. Demande de M & Mme Vankelekom – Mylemans : Nous sommes conscients que les vannes thermostatiques sont défectueuses (constat fait par notre chauffagiste qui ne peut intervenir et n'en faire que le constat).

Nous avons essayé le truc bien connu du petit coup de marteau pour les débloquer mais sans succès ...surtout que ce truc c'est en général au début de l'hiver pour les ouvrir ...et non le contraire. Les conséquences de cette défaillance n'ont jusqu'en 2022 jamais été très lourdes donc ...nous avons attendu.....Mais la ... on ne peut plus attendre. Les conséquences sont trop lourdes. Changement de vannes thermostatiques

Le syndic a fait un recensement et il y a plusieurs personnes qui le souhaitent. Le travail devrait être effectué entre le 05 et 10 octobre.

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

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) c-à-d 150.000€
La résolution est approuvée à l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

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 l'unanimité des quotités des propriétaires présents ou représentés.

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€.

Paraphes



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

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

2. du Commissaire aux comptes

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de M Van Cutsem et M Joudart comme commissaire aux comptes.

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

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 20h10.

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

A collection of handwritten signatures in blue ink, including 'Worms', 'Van Cutsem', 'Britia', 'Joudart', and 'Van Hoel', positioned below a horizontal line.