



**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU LUNDI 31/03/2025
Tenue au TENNIS CLUB « LE CHALET » sis Rue Charles Malis 1 - 1080
BRUXELLES
Association des copropriétaires de la Résidence MAGNOLIA
(BCE 0840.714.737)
Située Boulevard Louis Mettwie 56 - 1080 Molenbeek Saint-Jean**

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété « Résidence MAGNOLIA » 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 18 heures 15. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

○ **Présences**

	Présents/Représentés	%
Nbre copropriétaires	32/ 56	57,14
Quotités	566/1000	56,60

S'agissant d'une seconde séance, 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 Van Cutsem 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	<i>Électricité communs</i>	MIN. FIN.	<i>Taxe parkings</i>
FEDERAL	<i>Assurance incendie</i>	ASSA ABLOY	<i>Entretien porte auto</i>
SAFE & SOUND	<i>Entretien dévidoirs</i>	FEDERAL	<i>Assurance porte auto</i>
SICLI	<i>Entretien extincteurs</i>	IMTECH	<i>Chaudière</i>

L'Assemblée à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des contrats en cours et décide de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir la compagnie d'assurance AG Insurance.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : M. Delcroix

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.

4. INFORMATION SUR LES SINISTRES EN COURS

- Le syndic explique l'expertise qui a eu lieu en fin d'année 2024 pour des infiltrations venant des terrasses dans certains appartements. Le rapport a été réceptionné tardivement. Des appels d'offres sont lancés pour les devis. Les causes sont communes. La cause principale est les joints des terrasses.
- Sinistre dégâts des eaux E4/E3 : Clôturé.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les comptes ont été vérifiés par monsieur Vanden Bergh.

Monsieur informe avoir vérifié le facturier, les extraits bancaires et les documents comptables de la copropriété. Aucune remarque n'a été formulée.

Monsieur Vaden Bergh propose donc à la copropriété d'accepter les comptes arrêtés au 31/12/2024.

Il est demandé de joindre la balance copropriétaire avec le décompte annuel.

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'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2024.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

7. PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES CHARGES ORDINAIRES

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2025 – 150.000 € - sur base des dépenses 2024 qui sera annexé au présent.

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) : /

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

8.1. 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) : /

8.2. 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) : /

8.3. DÉCHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au syndic ILR.
Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

9. 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 JOUDART
- Madame BRITIA

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) : /

10. 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) : /

11. 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 AGO.

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

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

12.1. Nouvelle législation électricité commune

Le syndic explique les modifications apportées dans la législation à savoir l'obligation d'effectuer un contrôle des installations communes tous les 5 ans.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des informations données en séance. Le dossier sera suivi par le conseil de copropriété et le syndic.

12.2. Nouvelle législation PEB

Le syndic explique la nouvelle législation sur le PEB, voici les nouvelles dates :

2025 : PEB des parties communes

2026 : certificat PEB de tous les logements

2033 : PEB D (275 MHW/m²/an de consommation) et amende si pas conforme

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte de ces informations données en séance. Il est aussi indiqué que le syndic va créer un inventaire PEB pour l'immeuble.

12.3. Nouvelle législation détecteur de fumée

Le syndic explique que depuis le 1^{er} janvier 2025, il y a l'obligation de placer des détecteurs de fumée dans tous les logements, auparavant, seul les appartements mis en location avaient cette obligation. Au-dessus de 4 détecteurs, ceux-ci doivent être interconnectés.

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

12.4. Sécurisation porte à rue

Il est indiqué en séance, qu'une personne vient dormir de temps en temps dans le hall d'entrée de l'immeuble, il a été demandé au syndic de se renseigner auprès de fournisseurs pour sécuriser la porte « à rue » durant la nuit.

2 offres de prix sont présentées en séance. L'assemblée passe au vote :

- DIMARO : système à code – 1.975€ hvac
- CLABOTS : +/- 3500€ htva

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner mandat au conseil de copropriété pour prendre la décision de sécuriser la porte, et de choisir la société qui effectuera les travaux.
Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

12.5. Chaudière : suivi

La chaudière était en panne. Imtech a dépanné et préconise de la remplacer.

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

12.6. Permis environnement chaudière

Le syndic vérifie si l'immeuble est en ordre au niveau des différents permis.

Étant une obligation, des amendes peuvent être imputées, si l'immeuble n'est pas en ordre.

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

12.7. Caméra : ajout dans le local poubelle

M. Van Cutsem explique la raison pour laquelle il serait intéressant de placer des caméras.

2 offres sont proposées :

- CREATEL : 1.715€ htva (180°) + récup de l'ancienne caméra
- CREATEL : 2.223€ htva > 2 nouvelles caméras (local poubelle + parking)

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de choisir l'offre de CREATEL à 2.223€ htva.
Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

12.8. Mise en conformité de l'acte de base

Ce dossier doit être suivi et le nécessaire doit être effectué.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner mandat au conseil de copropriété pour faire le nécessaire.
Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

12.9. Respect du ROI

Beaucoup de problèmes ont été soulevés. Principalement, des locataires qui ne respectent pas le règlement d'ordre intérieur. Un rappel est effectué.

Toute infraction au ROI sera pénalisée par une amende de 100€.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des informations données en séance.
Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

12.10. Hausse des prix des timbres – Facturation envois courriers par la poste

Le syndic explique que par suite des augmentations tarifaires de la poste, les frais des envois par courriers



postaux seront imputés aux copropriétaires concernés.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter cette résolution. Il est aussi indiqué que tous les copropriétaires demandent de recevoir les documents par courriers postales et par mail.

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

13. ALIMENTATION FOND DE RESERVE

Il est décidé d'augmenter le fonds de réserve 2025 comme suit : **20.000€** - Fonds de réserve général.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter l'augmentation du fonds de réserve tel que stipulé ci-dessus.

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

14. DETERMINATION DE LA DATE PROCAHINE AGO

L'assemblée décide de réaliser l'AGO 2026 le lundi **30/03/2026**.

15. DIVERS

- M. R01 – le propriétaire demande à pouvoir carreler son jardin qui est commun avec jouissance privative, à cause de l'eau qui stagne tout le temps.
- Il est indiqué en séance qu'il y a un problème au niveau du nettoyage, des remarques ont déjà été formulées.



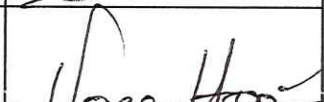
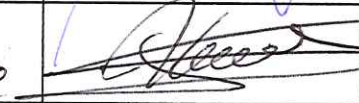
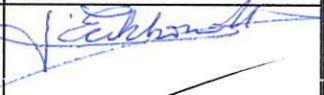
L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20h30.



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
Van Buisson		Senaele	
Soudant		Vauflard	
Montiel Van-Roye		BRIEL	
Andre' S.		BECKHOUDT	

IVANKELKONI



NISHIMURA



HOBAN

MIHAILA





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

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

FAIT LE : 31/03/2025
IMMEUBLE : 0082 - MAGNOLIA (0940.714.737)
BOULEVARD LOUIS METTEWIE 56
1080 BRUXELLES
EXERCICE : DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
APPROBATION : APPROUVÉ LE 01/01/2025

Designation	Réalisé 2024	Budget 2025
0001 - Charges communes	73 092,29	80 000,00
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs	1 193,28	2 100,00
61010 - Contrôle ascenseurs	603,69	700,00
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	6 567,85	7 000,00
61032 - Autre entretien installations de chauffage	5 835,06	6 000,00
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	-0,92	100,00
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	16 075,08	17 500,00
61054 - Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	508,20	600,00
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	4 415,00	4 500,00
61210 - Electricité parties communes	8 516,69	9 500,00
61300 - Honoraires syndics	12 594,00	13 000,00
61301 - Honoraires avocats	5 582,97	6 000,00
6131 - Charges membres du conseil (conseil de copropriété) et commissaire interne aux comptes	109,55	200,00
6140 - Assurance incendie	9 347,48	9 500,00
6144 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	184,89	200,00
616 - Frais d'administration et de gestion	1 745,50	2 000,00
61610 - Utilisation salles de réunion	460,00	500,00
642 - Charges diverses	-260,62	300,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	-385,41	300,00
0003 - Consommation chauffage/eau	65 997,70	70 000,00
61220 - Redevance fixe et consommation	65 997,70	70 000,00
Totaux généraux	139 089,99	150 000,00



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 31/03/2025 À 18:00

FAIT LE : 03/03/2025
IMMEUBLE : 0082 - MAGNOLIA (0840.714.737)
BOULEVARD LOUIS METTEWIE 56
1080 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 56			Clé	Total	Présent	Procuration			
AMOZOU Azize	002-R02	0001	11,00						
ANDREI Florin - Steluta	020-B03	0001	15,00						
ANDRIES C/o Michel ANDRIES	052-D08, 061-GAR07, 062-GAR08	0001	25,00						
BRIEL Monique	021-C03	0001	15,00						
BRITIA Saloua	026-B04	0001	15,00						
COSTERMANS Vincent - Catherine	043-A07	0001	20,00						
CZARNOMSKA Wioletta	027-C04	0001	15,00						
DE MARS Nicole	008-B01	0001	15,00						
DE ROP-DELLOYE	016-D02, 060-GAR06	0001	24,00						
DEBEUF-LATRUWE C/o KLAAS ROSSEEL	022-D03, 059-GAR05	0001	24,00						
DEBOUVER Marc	032-B05	0001	15,00						

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 56									
DEL CROIX-THOMASSON Jacques - Andrée	014-B02	0001	15,00						
DELVOYE - YANG Frederik	053-E08	0001	19,00						
DELVO Frida	011-E01	0001	19,00						MANNAQUERY F. A. E. U.
DEREUMAUX Martine	023-E03	0001	19,00						
DEWAELE Annie	036-F05	0001	19,00						
DIERICKX Philippe	063-GAR09	0001	1,00						
DéJOU Frédérique	031-A05, 066-GAR12	0001	21,00						
EECKHOUDT - VANDEN BERGH YVES	024-F03	0001	19,00						
GHALI BOUCHIBETT Nadia	029-E04	0001	19,00						
GNIEWCZYNSKA - CAMBIEN Wanda	013-A02	0001	20,00						
HELSON Isabelle	044-B07	0001	15,00						
HEYMANS Christiane	037-A06	0001	20,00						
HOBAN Georget & Maria	001-R01	0001	19,00						
JAVID-ISMAIL Mohammad	018-F02	0001	19,00						
JOUDART - HOEBECK	046-D07, 055-GAR01, 057-GAR03	0001	25,00						

