

Bruxelles, le 6 juin 2023

**ACP MAGNOLIAS – BCE 0836 420 805**  
**Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 6 juin 2023**

**1. Vérification des présences et procurations**

Sont présents : 41 copropriétaires.  
Sont représentés : 15 copropriétaires.  
Soit un total de : 56 copropriétaires sur 182 réunissant 3 576 quotités sur 9 982.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale**

\_\_\_\_\_ de séance à l'unanimité.

\_\_\_\_\_ rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

**3. Rapport du Conseil de Copropriété, composé de \_\_\_\_\_ r.**

Le rapport du Conseil est joint au présent procès-verbal.

**4. Approbation des comptes 2022**

Les comptes ont été vérifiés par la société « Bureau Comptable et de Gestion », Commissaire aux comptes, et n'ont pas appelé de remarque. Le rapport du vérificateur a été transmis aux copropriétaires.

Ont voté :

Pour	3 487	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	89	/ 9 982 <sup>ème</sup>

\_\_\_\_\_ :

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2022.

**5. Approbation du budget 2022 (charges courantes et fonds de réserve)**

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 486 000 € est proposé à l'Assemblée Générale suivant détail communiqué aux copropriétaires.

Ce budget est établi, tenant compte d'estimations relatives aux différentes indexations dans un contexte économique peu stable.

**L'Assemblée invite les copropriétaires à modérer leur consommation en chauffage et eau chaude.**

<u>Ont voté :</u>				
	Pour	3 292	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
	Contre	66	/ 9 982 <sup>ème</sup>	██████████
	Abstention	218	/ 9 982 <sup>ème</sup>	: ██████████

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve le budget 2023 pour les charges courantes pour un montant de 486 000 €.

b) Approbation de la contribution au fonds de réserve

Conformément à ce qui a été annoncé lors des Assemblées Générales des 7 juin et 24 octobre 2022 et suite au vote relatif à la poursuite des travaux de rénovation des terrasses, il est proposé de suspendre la contribution au fonds de réserve et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale

<u>Ont voté :</u>				
	Pour	3 442	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
	Contre	75	/ 9 982 <sup>ème</sup>	██████████
	Abstention	59	/ 9 982 <sup>ème</sup>	██████

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve cette proposition.

**6. Rappel quant à la procédure de rappel de paiement et intégration de celle-ci au ROI**

Le syndic présente à l'Assemblée Générale la procédure de rappel actuellement appliquée : cette procédure est apparentée à la procédure votée par l'Assemblée Générale extraordinaire du 15 novembre 2012 et s'articule autour de 3 rappels assortis de frais administratifs, intérêts de retard et pénalités :

- 1<sup>er</sup> rappel de paiement par mail ou courrier ordinaire 8 jours après la date d'échéance, assorti de 7 € htva de frais administratifs et d'un délai de paiement d'une semaine
- 2<sup>ème</sup> rappel de paiement par mail ou courrier ordinaire 8 jours après le 1<sup>er</sup> rappel, assorti de 11 € htva de frais administratifs, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an à dater de l'échéance de la facture émise et demandant un paiement immédiat
- 3<sup>ème</sup> rappel de paiement par courrier recommandé 8 jours après le 2<sup>ième</sup> rappel, assorti de 38 € htva de frais administratifs, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an à dater de l'échéance de la facture émise et demandant un paiement immédiat. Ce rappel précisant qu'à défaut de paiement, le dossier sera confié à un avocat pour récupération de la créance par toute voie de droit et la procédure valide une clause pénale de 15% du montant en principal à partir du moment où le dossier est transmis à l'avocat. Le suivi de la procédure de recouvrement via un avocat est assortie de frais administratifs uniques de 165 € htva qui sont portés à la charge du défaillant.  
Lors de l'exécution d'un jugement avec mise en vente forcée du bien, des honoraires complémentaires de 550 € htva, à charge du défaillant, sont comptabilisés pour l'ensemble des démarches administratives et déplacement liés.

Les frais repris dans le cadre de cette procédure peuvent faire l'objet d'adaptation à l'initiative du Syndic.

Cette procédure est d'actualité et l'Assemblée prend acte de cette procédure sans remarque.

<u>Ont voté :</u>				
	Pour	3 349	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
	Contre	72	/ 9 982 <sup>ème</sup>	██████████
	Abstention	155	/ 9 982 <sup>ème</sup>	████████████████████

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale valide l'intégration de cette procédure de rappel de paiement au ROI.



#### b. Du Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale marque son accord à l'unanimité pour déroger à la règle consistant à reprendre nommément sur le procès-verbal, le nom des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenue et ce, dans un souci de bonne entente.

Sont candidats au Conseil de Copropriété :

Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 460	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	116	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat ██████████ en tant que Membre.

Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	2 444	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	903	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	229	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de ██████████ en tant que Membre.

Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	2 235	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	1 022	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	319	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de ██████████ en tant que Membre.

Membre : ██████████

<u>Ont voté :</u>			
Pour	3 385	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Contre	75	/ 9 982 <sup>ème</sup>	
Abstention	116	/ 9 982 <sup>ème</sup>	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 460	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	116	/ 9 982 <sup>ème</sup>

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 179	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	397	/ 9 982 <sup>ème</sup>

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 347	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	229	/ 9 982 <sup>ème</sup>

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 347	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	229	/ 9 982 <sup>ème</sup>

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat ██████████ en tant que Membre.

□ Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 179	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	397	/ 9 982 <sup>ème</sup>

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat ██████████ en tant que Membre.

Membre : ██████████

Ont voté :

Pour	3 460	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	116	/ 9 982 <sup>ème</sup>

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat ██████████ en tant que Membre.

En conséquence le Conseil de Copropriété de la résidence MAGNOLIAS se compose comme suit :

-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████
-	██████████

#### c. Du Commissaire aux comptes

Vérificateur aux comptes : Bureau comptable et de gestion

Ont voté :

Pour	3 487	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	89	/ 9 982 <sup>ème</sup> : ██████████

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la société « Bureau Comptable et de gestion » comme Commissaire aux comptes.

#### 9. Evaluation des contrats de fourniture et renouvellement du mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

Les fournisseurs de la copropriété sous contrat sont les suivants : Reix, Ansul, Konhef, TOTAL Energies, Stekelorum, Serrurerie Pierre Clabots, ING, Engie (ex ISB), Alexandre Joniaux, Pro Brussels, Animal Pest Control, Vivaqua, Base, Techem, Partena, Sodexo et IMH Immo srl.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

**- Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.**

Ont voté :

Pour	3 468	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Contre	0	/ 9 982 <sup>ème</sup>
Abstention	108	/ 9 982 <sup>ème</sup> : ██████████

La majorité qualifiée des 3/4 étant atteinte, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

