

## Association des Copropriétaires

Résidence « ACP MAGNOLIAS-SEQUOIAS »  
Sise Clos des Acacias 2-6 à 1150 Woluwé-Saint-Pierre

N° d'enregistrement :  
BCE S : 0833.890.489  
M : 0833.889.796



LGI

La gestion d'immeubles

## RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19/05/2025

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 19 mai 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «Magnolias-Sequoias» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au Centre Crousse Rue au bois 11, 1150 WSL.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 04 Mai 2025

La séance est ouverte à 18h08. Monsieur RICQUIER représente La gestion d'Immeubles S.A. et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 22 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 41 forment 11.570/20.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

### 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance M T KINT DE ROODENBEKE.

18h10 : Arrivée d'Altitude 110 portant le double quorum à 23/41 pour 12.190 quotités.

### 2. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2024 et décision à prendre quant à leur approbation.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic.



### **3. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

**3.1. Contentieux Chauffe et Vous : le dossier est entre les mains des avocats et une visite technique doit encore être organisée en présence de l'expert E Bex, à la demande de la partie adverse. Le syndic a bien informé la partie adverse des travaux d'amélioration avant leurs réalisations, et après. La copropriété réclame la somme de 35.045 euros à chauffe et vous. Les conclusions complètes, qui se sont basées entre autres sur l'expertise E-bex, ont été envoyées entre parties.**

L'avocat de la copropriété est pour le moment rémunéré par la PJ de la copropriété.

Le dossier sera plaidé après conclusions le 20 octobre 2025 prochain.

**3.2. Contentieux Boccard :** L'ancien syndic Mme Boccard avait placé la somme de 25 326.87 euros sur son compte personnel lors de la clôture d'un compte ING de la copropriété.

Après une mise en demeure, la somme a été remboursée sous huitaine, et le contentieux a été clôturé. Une plainte à l'IPI a été déposée par M Ricquier.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informé.

### **4. La situation du fonds de roulement Séquoias à la date de clôture des comptes est de 44.000 euros. Décision à prendre pour modifier ce fonds de roulement;**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 44.000,00€.

### **5. La situation du fonds de roulement Magnolias à la date de clôture des comptes est de 45.000 euros. Décision à prendre pour modifier ce fonds de roulement**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 45.000,00€.

### **6. La situation du fonds de roulement Parc Séquoias à la date de clôture des comptes est de 832 euros. Décision à prendre pour modifier ce fonds de roulement;**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 832,00€.

### **7. La situation du fonds de roulement Parc Magnolias à la date de clôture des comptes est de 1000 euros. Décision à prendre pour modifier ce fonds de roulement;**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 1.000€

- 8. La situation du fonds de réserve général Séquoias à la date de clôture des comptes est de 37 967,35 euros. A mettre à jour en fonction des récents travaux. Décision à prendre pour alimenter ce fonds de réserve.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant par des appels de 3.000,00€ / trimestre.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

- 9. La situation du fonds de réserve général Magnolias à la date de clôture des comptes est de 34 605,06 euros. A mettre à jour en fonction des récents travaux. Décision à prendre pour alimenter ce fonds de réserve.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant par des appels de 3.000,00€ / trimestre.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

- 10. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

- 11. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

**12. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LGI pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale.

**13. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme BUSQUIN V.
- Assesseur 2 : Mme BUSQUIN L.
- Assesseur 3 : Mr DEPASSE
- Assesseur 4 : Mme MEERT
- Assesseur 5 : Mme LOUVIAU

**14. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction Mme BUSQUIN Louise et Mme LOUVIAU.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

**15. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de LA Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

18h35 : Arrivée de Mme MEERT portant le double quorum à 24/41 pour 12.950 quotités.

**16. Information à donner sur les travaux effectués depuis la dernière AGO, et sur les travaux en cours.**

Information à donner sur les travaux en chaufferie.

Information à donner sur les travaux d'électricité/ d'éclairage.

Information à donner sur les futurs travaux d'ascenseur aux deux entrées Sequoias.

Information à donner sur le futur remplacement des velux de la chaufferie.

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

18h53 : Arrivée de Mr MICHEL ( HERNANDEZ) portant le double quorum à 24/41 pour 13.410 quotités.

**17. Information à donner sur les contraintes techniques et financières pour l'installation de bornes électriques en copropriété. Décision à prendre pour la suite à réserver à ce dossier.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide que le syndic se renseignera par rapport à ce qui est possible de mettre en place (tiers investisseurs,...). Le syndic informera les copropriétaires une fois avoir reçu des nouvelles de SIBELGA. Une AGE sera organisée en cas de nécessité.

**18. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de donner mandat.

**19. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

AAXE : courtier en assurance.

IBIS : Assurance incendie /dde

BRUXELLES PROPRETE : gestion des containers

ENGIE : électricité des communs,

LA GESTION D'IMMEUBLES SA : syndic,

IBDE/VIVAQUA : eau,

KONE : maintenance des ascenseurs,

KONHEF : inspections semestrielles des ascenseurs,

STIENNEN- KUMPS : Concierge, entretien des communs

BELFIUS : Banque

LA SERRE OUTIL : Jardins

TECHEM- CALORIBEL : relevés compteurs

COPPENS : Curage des égouts

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

**20. Magnolias : offre rafraîchissement des peintures murales et sas et surtout nettoyage des escaliers. Décision à prendre pour la suite à réserver à ce dossier.**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 »,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de remettre en peinture la cage d'escaliers et les sas pour un montant maximum de 16.000,00€. L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du coloris en collaboration avec Mr MICHEL (HERNANDEZ).

**21. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Cfr point 18.

**22. Information à donner sur l'offre demandée pour la rénovation des balustrades. Décision à prendre sur la suite à réserver à ce dossier.**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 »,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de donner mandat au syndic pour le choix d'un architecte qui effectuera un cahier des charges sur l'ensemble des points à revoir pour améliorer l'enveloppe énergétique du bâtiment.

L'architecte viendra exposer son travail lors de l'Assemblée Générale Ordinaire 2026.

**23. Information à donner sur la mission des concierges, leur statut, et les frais que leur mission représente.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

**24. Présentation du budget de l'exercice 2025 (cfr. Annexe) et décision à prendre afin de fixer ce budget. Précisions à donner sur les montants spécifiques à Techem (décompte chauffage), et aux concierges.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve ce budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 163.178,02€.

**25. Information à donner sur les possibilités de parking vélo actuelles dans la copropriété et le clos. Décision à prendre pour la suite à réserver à ce dossier.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de mandater un expert en la matière qui fera le tour de la copropriété pour voir ce qui est possible de mettre en place pour faciliter le stationnement de la mobilité douce.

**26. Information à donner sur le statut particulier du clos, et décision à prendre pour donner des pouvoirs décisionnels par rapport à la gestion de ce dernier.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de nommer Mr MICHEL comme représentant de Magnolias et Séquoias.

(Le syndic des Fuchsias représente le clos, mais également les autres entités devraient avoir un pouvoir décisionnel)

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

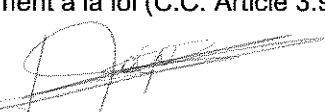
La séance est levée à 20h07.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au Syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. Article 3.87 §12 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. Article 3.92, §3)

Bruxelles, le 19.05.2025

Gestionnaire- Bernard Ricquier

  
Administrateur/Administrateur Délégué