

ACP Park Corner I

angle avenue Victor Rousseau 100 et avenue Maréchal Joffre à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0832.648.691

Bruxelles, le 25 février 2025

Procès verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 février 2025

Le syndic est représenté par Sigrid Pletinckx, rédactrice du présent procès verbal.

Ordre du jour

A- Assemblée

1. Validité de la convocation – vérification des présences, des procurations et des droits de vote – calcul des quorums – validité de l'assemblée

L'Association des Copropriétaires de l'immeuble "Park Corner I" s'est réunie en assemblée générale extraordinaire suite à la convocation adressée par le syndic en date du 11 février 2025.

Les participants signent la liste des présences qui sera annexé au présent procès verbal, tous deux conservés dans le registre légal chez le syndic.

Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Quorums: 13 propriétaires présents sur 19 pour un total de 765/1000^{èmes}.
Le double quorum est atteint.

2. Constitution du bureau de l'assemblée: nomination du président et du secrétaire

L'assemblée désigne Jennnifer Beauloye comme présidente de séance.

L'assemblée désigne Sigrid Pletinckx comme secrétaire de l'assemblée.

3. Communication des demandes ou 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 du droit de vote en assemblée générale

Néant

B- Points soumis au vote et nécessitant une décision

4. Présentation des comptes et du bilan de l'année 2024 – Rapport sur l'examen des comptes par Guy Fahnle, vérificateur aux comptes – Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan

L'assemblée est invitée à passer au vote pour l'approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan de l'année 2024 moyennant la correction de l'imputation des factures 084 et 080 qui doivent être imputées en 930 et pas en 1000.

La correction sera faite au 1T2024.

704 quotités POUR

0 quotités CONTRE

61 quotités ABSTENTION

Personne(s) ayant voté ABSTENTION: Isabel Bureau

La résolution est donc approuvée.

ACP Park Corner I

angle avenue Victor Rousseau 100 et avenue Maréchal Joffre à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0832.648.691

5. Décharges

a. au vérificateur aux comptes

L'assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au vérificateur aux comptes, Guy Fahnle.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

b. au syndic, Abiss

L'assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au syndic Abiss.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

6. Présentation du budget pour l'exercice 2025: dépenses courantes – frais extraordinaires

L'assemblée est invitée à passer au vote pour l'approbation du budget présenté.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

7. Fixation des appels de provisions et de fonds

a. Appel de provisions pour charges courantes

Les propriétaires conservent les décomptes trimestriels.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

b. Appel de fonds de roulement

L'assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de roulement.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

c. Appel de fonds de réserve

Après discussion, l'assemblée décide de continuer les appels trimestriels de 3000,00€ entre le 2^{ème} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Park Corner I

angle avenue Victor Rousseau 100 et avenue Maréchal Joffre à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0832.648.691

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures (Majorité absolue)

| | | | |
|----------------------------|-----------------------|--|---------------|
| Ascenseur | Ascensoriste | Schindler Les propriétaires demandent à vérifier le contenu du contrat avec Schindler car il se pourrait que l'omnium prévue lors du remplacement de l'ascenseur en 2010 arrive à échéance. Voir s'il est opportun de continuer avec Schindler et proposer des offres d'autres ascensoristes pour 2026. | |
| | Contrôles périodiques | BTV | Ok |
| | Ligne téléphonique | Proximus | Voir point 14 |
| Assurances | Courtier | J. Meuwese & K. Gulbis | Ok |
| | Assurance Habitation | Vivium | Ok |
| | Protection juridique | Arag | Ok |
| Banque | | Belfius | Ok |
| Entretien jardin et abords | | | Voir point 9 |
| Nettoyage | | Monsieur Marc | Ok |
| Sanitaire Et chauffage | Chauffagiste | Jean-Christophe Dochy | Ok |
| | Curage égouts | MH Debouchage | Ok |
| | Relevé et décomptes | Techem | Ok |
| Fournitures | Eau | Vivaqua | Ok |
| | Electricité | Total | Ok |
| | Gaz | Total | Ok |

9. Remplacement du jardinier: présentation de l'offre de Thomas Philippe

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide d'accepter l'offre de contrat de Thomas Philippe d'un montant de 850,00€ hors TVA et de résilier le contrat de RD Services.

576 quotités POUR 0 quotités CONTRE quotités ABSTENTION

Personne(s) ayant voté ABSTENTION:

64 quotités
61 quotités
64 quotités

La résolution est donc approuvée.

10. Suite au placement de la nouvelle chaudière, proposition de contrat omnium avec le chauffagiste Jean-Christophe Dochy

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de conserver le contrat de maintenance dans sa version actuelle et de ne pas accepter la proposition version Elco.

765 quotités POUR **0 quotités CONTRE** **0 quotités ABSTENTION**

La résolution est donc approuvée.

11. Proposition de contrat annuel avec la société Diclo Labo pour le traitement des fourmis

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide conclure ce contrat d'un montant de 1860,00€ hors TVA pour une durée de un an non renouvelable.

Le point concernant la prolongation du contrat sera rediscuté lors de l'assemblée générale ordinaire de 2026.

Un affichage sera effectué dans l'immeuble informant des jours et heures des passage.

L'affichage mentionnera également qu'une indemnité de 75,00€ sera portée en charges privatives à l'occupant (propriétaire ou locataire) qui n'aura pas donné accès, ce montant sera versé au fonds de réserve.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Park Corner I

angle avenue Victor Rousseau 100 et avenue Maréchal Joffre à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0832.648.691

12. Remplacement de la descente d'eau pluviale en façade arrière: présentation de l'offre de Entreprises Grancitelli – Suites à réserver à ce dossier

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de faire contrôler cette descente étage par étage et d'envisager de ne remplacer que les portions nécessaires.
Le point sera réinscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de 2026.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

13. Vérification du fonctionnement et de l'utilisations des compteurs d'eau dans les garages

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de faire contrôler s'il y a une arrivée d'eau fonctionnelle dans tous les garages. Si possible, en cas d'arrivée d'eau fonctionnelle, le compteur qui alimente cette arrivée sera identifié (si possible). Les frais de ce contrôle seront pris en charge par l'ensemble des propriétaires. Si des alimentations privatives sont reliées sur l'installation commune, un compteur de passage sera installé par Techem à frais privatifs. Les autres situations seront analysées au cas par cas, avec possibilité frais rétroactifs si nécessaire.

Les autres situations seront analysées au cas par cas, avec possibilité d'absouscrls si nécessaire.

765 quotites POUR 0 quotites CONTRE 0 quotites ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

14. Ascenseur:

a. Renforcement des éclairages paliers: présentation de l'offre de Boen Electricité – Mode de financement

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide reporter le point à la prochaine assemblée générale ordinaire.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

b. Sécurisation des moyens d'accès aux locaux techniques: présentation de l'offre de Entreprises Grancitelli – Mode de financement

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de procéder à ces travaux et accepte l'offre de Entreprises Grancitelli pour un montant de 1356,00€ hors TVA. La dépense sera financée par les charges courantes.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

c. Système de téléphonie: présentation de l'offre de Schindler – Mode de financement

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide ne pas accepter l'offre de Schindler.

765 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Park Corner I

angle avenue Victor Rousseau 100 et avenue Maréchal Joffre à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0832.648.691

15. A la demande de propriétaires: demandes d'

- a. pour rappel veuillez mettre à l'ordre du jour la proposition de la société Wimar pour devis rénovation façade et isolation en attente d'infos par la société

Explications sont données

- b. Point 2: les garages coté Rousseau, n'ont plus le statut de garage car devenus entreprise avec atelier (voir statut de l'immeuble) Quid des compteurs eau et électricité en privatif et non sur le compte de la copropriété ?

L'assemblée rappelle aux propriétaires des 2 garages côté Victor Rousseau que ces garages sont destinés à l'entreposage et non à la pratique d'une activité professionnelle. Ils sont donc priés de se conformer aux dispositions réglementaires de l'immeuble.

Il leur est également rappelé qu'il est strictement interdit d'entreposer quoi que ce soit tant dans le hall d'entrée de l'immeuble que devant leurs garages et aux abords de l'immeuble.

765 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

- c. Revoir les prestataires qui posent question quant à l'efficacité des réparations incessantes et qui ne durent pas ? (cf: ascenseur, serrurier pour porte entrée ...)

Voir point 8

- d. Rappel de la démarche à entreprendre lorsque des dégâts occasionnés par un copropriétaire sont établis

Explications sont données

- e. occupants de bref passage au 4étage centre. Airbnb ? Les clés sont passées d'occupants en occupants via la boite aux lettres.

Information reçue ce jour de la propriétaire de l'appartement dont question:

Avant l'assemblée générale ce soir; mon locataire au 4ième étage est averti qu'il doit cesser tout activité non-responsable concernant les clés, et qu'il est interdit de sous-locer l'appartement. Nous faisons le nécessaire pour régler la situation. Je suis désolé pour ces désagréments.

- f. la facture de l'achat de l'applique au couloir 1^{er} étage: à qui doit elle être imputée ? Au propriétaire ou son locataire qui détenait la lampe d'origine ?

Sans objet

- g. La numérotation des boites aux lettres est-elle renseignée correctement à l'administration par tous les occupants?

Il est rappelé à tous les occupants de veiller à faire apposer le bon n° de boîtes sur leurs courriers.

16. Elections statuaires du vérificateur aux comptes

L'assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Nathalie De Cartier comme vérificatrice aux comptes.

765 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

C- Points ne nécessitant pas de décision

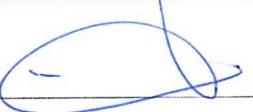
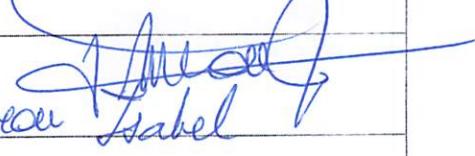
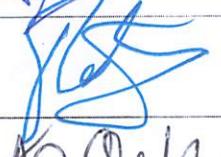
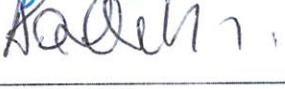
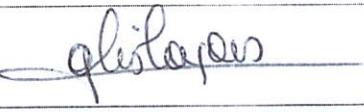
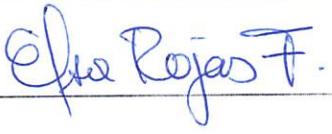
17. Réfection de la façade avant: Point d'information

18. Mise en conformité des statuts: Point d'information

19. Lecture du procès-verbal et signature

Signatures des copropriétaires présents:

Assemblée générale ordinaire du 25 février 2025

| Propriétaires | Quotités | Présents ou représentés | Signatures |
|---------------|----------|---|---|
| E | 64 | Présente |  |
| C | 61 | <u>H. Gauthier end</u> | |
| e | 9 | <u>M. Gauthier</u> | |
| | 61 |  |  |
| | 16 | | |
| C | 61 | PRES ENT |  |
| B | 64 | REPRÉSENTÉ PAR J. BONVOLTE |  |
| F | 64 | Représenté par Bureau Label |  |
| R | 18 | | |
| | 9 | | |
| | 61 | Présente |  |
| | 61 | Not Present |  |
| | 61 | Présente |  |
| | 61 | | |
| | 73 | Présent |  |
| | 61 | Présent |  |
| | 70 | | |
| | 61 | | |

| | | | |
|---|------|---|---------|
|  | 64 |  | PRÉSENT |
| | 1000 | | |