



Gestion Com-For s r l
Av. des Mimosas, 42
Boîte 22
B-1150 BRUXELLES
T. 02/633 36 66

Résidence Green Park
Avenue de Tervueren 66 ABC
1040 Etterbeek
BCE 0850.086.719

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025.

Propriétaires présents : E. Van Lierde, Arbetova, Hodut, Bordier, Campo, Seckinger, Genua, Bervoets, Manrique Sanchez-Khoury, Corral, Fracchia, Widlowski, Marinov, Sendrowska, Pitz, Colin, Fontana, Ierugan, de Muelenaere, Donaldson, N.Lanotte, Vandenbosch, Lefrancq, Favre-Bias, Hublet, Bernard, Vanleughenaghe, Wils, de Robiano, Muggironi, Pallu, Von Dungen, Six et Simone-Nebbiosio.

Propriétaires représentés : M. Van Lierde, Ducatteau, van de Weerde, Bolognesi, Demeuldre, Munoz, Martinez de la Viuda, Paulinova, Dodet, Popova, Schollen, Virieu, Helsemans, Paye et AB Crédit.

1. ACCUEIL ET SIGNATURES DE LA LISTE DES PRESENCES

La séance est ouverte à 17h30 par Monsieur F. Wanlin, syndic de l'Immeuble.

Sont présents ou représentés lors de cette assemblée :

	Propriétaires	Quotités
BLOCS ABCT	53/66	8.065/10.000
Bloc A	16/20	2.269/2.988
Bloc B	16/20	2.206/2.826
Bloc C	16/20	2.441/2.964
Bloc T	5/6	1.149/1.222

2. VALIDITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Le double quorum est bien atteint, l'assemblée est par conséquent **valablement constituée** et peut délibérer sur les points repris à l'ordre du jour.

3. NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE ET DU SECRETAIRE

Secrétaire de l'assemblée : F. Wanlin, le Syndic.

Président de l'assemblée : Monsieur Vandenbosch.

A. IMMEUBLE (ABCT)

- A.1. Présentation par le syndic du Bilan, du compte de résultat et de l'état des fonds de réserve.
A.2. Présentation de la répartition des charges.
A.3. Approbation des comptes arrêtés au 30/09/2025.

POUR : 8.065/8.065 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : néant <u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : néant		

A.4. Décharge au syndic pour sa gestion.

POUR : 7.930/7.930 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 135 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : néant <u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Marinov		

A.4. Décharge au commissaire aux comptes.

POUR : 7.930/7.930 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 135 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : néant <u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Marinov		

A5.Mise en concurrence des fournisseurs

A5.1. Changement de chauffagiste (B-Warm actuellement)

POUR : 2.778/5.276 quotités	CONTRE : 2.498 quotités	ABS : 2.789 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, Widlowski, Von Dungen, Favre-Bias, N.Lanotte, Helsemans, van de Weerde, Bervoets, AB Crédit et Colin. <u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Demeuldre, Pallu, Bernard, de Muelenaere, de Robiano, Dodet, Pitz, Nebbioso Simone, Muggironi, Bordier, Six, Genua, Paulinova, M.Van Lierde, E.Van Lierde, Manrique Sanchez-Khoury et Virieu.		

A5.2. Contrat relatif au énergies. (Engie actuellement)

Remarques : le syndic expose à l'assemblée que le contrat cadre a pris fin au mois d'octobre 2025.

A5.3. Contrat d'assurance (Courtier Concordia actuellement, assurance auprès de la compagnie AXA).

Proposition de changement de courtier et de compagnie d'assurance.

Remarques : Le syndic a reçu une proposition plus avantageuse du courtier JMKG (assurance ETHIAS)

POUR : 7.490/7.649 quotités	CONTRE : 159 quotités	ABS : 416 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Paye <u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Dodet et Genua.		

A5.4 Amélioration des espaces verts.

Remarques : Monsieur Marinov a suivi tout au long de l'année le travail du jardinier afin de lui proposer des améliorations.

A5.5. Concierge :

A5.5.1 Maintien d'un poste de concierge au sein de la Résidence.

POUR : 6.523/7.768 quotités	CONTRE : 1.245 quotités	ABS : 297 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> Arbetova, Marinov, Hodut, Bolognesi, Paulinova, Fontana, Colin et Martinez de la Viuda		
<u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> Pitz, Seckinger		

A5.5.2 Maintien de Monsieur Arthur Akobyan à la fonction de concierge.

POUR : 1.719 quotités	CONTRE : 4.078/5.797 quotités	ABS : 2.268 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> Arbetova, Widlowski, Pallu, de Robiano, Von Dungen, Vanleughenaghe, Marinov, Hodut, Fracchia, Bolognesi, Pitz, Seckinger, Nebbioso Simone, van de Weerde, Bervoets, Muggironi, Bordier, AB Credit, Paulinova, Fontana, Martinez de la Viuda, Vandenbosch, Wils, Manrique Sanchez-Khoury.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Schollen, Donaldson, Ierugan, Bernard, Dodet, Munoz, Helsemans, Six, Colin et Corral.		

A5.5.3 Mise en place d'une société Externe.

POUR : 969 quotités	CONTRE : 5.804/6.773 quotités	ABS : 1.292 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> Demeuldre, Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, Widlowski, Donaldson, Pallu, de Muelenaere, Von Dungen, Favre-Bias, N. Lanotte, Dodet, Vanleughenaghe, Munoz, Nebbioso-Simone, Sendrowska, Helsemans, van de Weerde, Bervoets, Muggironi, Bordier, AB Crédit, Six, M. Van Lierde, Fontana, Martinez de la Viuda, E. Van Lierde, Popova, Vandenbosch, Wils, Manrique Sanchez-Khoury, Virieu et Corral.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> Ierugan, Bernard, de Robiano, Fracchia, Pitz, Seckinger, Campo et Genua		

A6. Point sur la situation de l'acte de base.

Remarques : Le syndic a rendez-vous chez le notaire Neyrinck le mardi 13/01/2026 à 14h00 afin de signer la nouvelle version de l'acte de base.

A7. Point sur la situation des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Remarques : Le syndic a distribué une brochure informative.

B. Travaux à prévoir (A.B.C.T)

B1. Rénovation du tarmac.

POUR : 6.826/7.634 quotités	CONTRE : 808 quotités	ABS : 431 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> Ducatteau, Schollen, Sendrowska, E. van Lierde, Virieu et Campo.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> Bernard, M. Van Lierde et Colin.		

B2. Fermeture et sécurisation de l'ensemble de la Résidence.

POUR : 3.075 quotités

CONTRE : 3.718/6.793 quotités

ABS : 1.272 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Arbetova, Demeuldre, Hublet, Schollen, Ierugan, Bernard, de Muelenaere, Favre-Bias, N.Lanotte, Dodet, Vanleughenaghe, Munoz, Seckinger, Sendrowska, Helsemans, van de Weerde, Bervoets, Bordier, M. Van Lierde, Fontana, Martinez de la Viuda, E. Van Lierde, Corral et Campo.

Propriétaires ayant voté ABS : Lefrancq, Paye, Widlowski, Donaldson, Bolognesi, Pitz, Genua,

B3. Inventaire amiante.

Remarques : Le syndic a fait réaliser un inventaire obligatoire. Seuls deux travaux sont à réaliser à court terme : un enrobage d'un vieux boiler présent dans le local chaufferie du bloc B et isoler une vanne de purge dans le cabanon d'ascenseur du bloc T.

C. Travaux à prévoir (A,B,C.)

C1. Sécurisation des trois portes d'entrées de l'immeuble. Devis de la société CASIER

POUR : 1.351 quotités

CONTRE : 4.865/6.216 quotités

ABS : 700 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Arbetova, Demeuldre, Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Paye, Widlowski, Bernard, de Muelenaere, Ierugan, Favre-Bias, N.Lanotte, Dodet, Vanleughenaghe, Marinov, Hodut, Pitz, Seckinger, Sendrowska, Helsemans, van de Weerde, Bervoets, Muggironi, Bordier, Fontana, Martinez de la Viuda, Wils, Manrique Sanchez-Khoury, Colin et Campo.

Propriétaires ayant voté ABS : Donaldson, de Robiano, Genua, M. Van Lierde, Vandenbosch,

C1. Sécurisation des trois portes d'entrées de l'immeuble. Devis de la société CLABOTS

POUR : 1.516 quotités

CONTRE : 4.312/5.828 quotités

ABS : 1.088 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Demeulde, Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, Widlowski, Bernard, de Muelenaere, Dodet, Vanleughenaghe, Marinov, Hodut, Munoz, Bolognesi, Seckinger, Helsemans, van de Weerde, Bervoets, Muggironi, Fontana, Martinez de la Viuda, Popova, Wils, Manrique Sanchez-Khoury et Colin.

Propriétaires ayant voté ABS : Donaldson, Pallu, de Robiano, Von Dungen, Nebbioso Simone, AB Crédit, Six, Genua, Paulinova, M. Van Lierde, Vandenbosch, Virieu et Corral

C2. Remplacement de la centrale de contrôle d'accès.

POUR : 1.131 quotités

CONTRE : 4.141/5.272 quotités

ABS : 1.644 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Demeulde, Lefrancq, Ducatteau, Paye, Widlowski, Bernard, de Muelenaere, N.Lanotte, Vanleughenaghe, Marinov, Hodut, Bolognesi, Pitz, Seckinger, Helsemans, van de Weerde, Bervoets, Bordier, Fontana, Martinez de la Viuda, E. Van Lierde, Popova, Vandenbosch, Wils, Manrique Sanchez-Khoury et Colin

Propriétaires ayant voté ABS : Donaldson, Ierugan, de Robiano, Von Dungen, Dodet, Fracchia, Munoz, Genua, Paulinova, M. Van Lierde, et Virieu.

C3. Remplacement et mise aux normes de la centrale de détection d'incendie.

POUR : 5.654/6.435 quotités

CONTRE : 781 quotités ABS : 481 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Schollen, Bernard, Marinov, Hodut, E. Van Lierde et Popova.

Propriétaires ayant voté ABS : Widlowski, Vanleughenaghe, Genua, M Van Lierde.

C4. Contrôle de la stabilité des morceaux de béton sur les 4 façades de l'immeuble.

POUR : 5.828/6.525 quotités	CONTRE : 697 quotités	ABS : 391 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Bernard, Marinov, Fontana, Martinez de la Viuda et Popova.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Dodet, Paulinova.		

C5. Façades latérales gauche et droite. Lavage, remplacement des joints souples et protection au moyen d'un hydrofuge.

POUR : 3.630 quotités	CONTRE : 2.627/6.257 quotités	ABS : 659 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Arbetova, Demeuldre, Paye, Ierugan, de Muelenaere, Vanleughenaghe, Marinov, Hodut, Sendrowksa, Muggironi, bordier, M.Van Lierde, Fontana, Martinez de la Viuda, E. Van Lierde, Popova, Vandenbosch et Campo		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Lefrancq, Dodet, Seckinger, Paulinova.		

D. Budget 2025-2026

D1. Présentation et approbation du budget de fonctionnement pour l'exercice 2025-2026 et alimentation des fonds de réserves.

POUR : 8.065/8.065 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : néant		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : néant		

Frais de fonctionnement ABCT : 280.000,00 EUR/an

Fonds de Réserve « Travaux » blocs ABC : 90.000,00 EUR/an

Fonds de Réserve « Tarmac » blocs ABC : 36.000,00 EUR/an

Fonds de Réserve bloc T : 12.000,00 EUR/an

E. Points soumis par écrit au Syndic par certains propriétaires.

E1. Mise en vente de la loge de conciergerie du bloc T.

POUR : 5.068 quotités	CONTRE : 1.765/6.833 quotités	ABS : 1.232 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Hublet, Paye, Schollen, Pallu, Von Dungen, Vanleughenaghe, Munoz, Nebbiosi Simone, AB Crédit		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Widlowski, de Robiano, Six, Genua, Manrique Sanchez-Khoury, Virieu, Campo.		

E2. Mise en peinture des murs et plafonds des parties communes. (Blocs ABC)

POUR : 1.535 quotités	CONTRE : 3.743/5.278 quotités	ABS : 1.638 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Demeuldre, Lefrancq, Ducatteau, Widlowski, Bernard, de Muelenaere, de Robiano, Favre-Bias, N.Lanotte ; Marinov, Hodut, Fracchia, Bolognesi, Pitz, Seckinger, Helsemans, van de Weerde, Bervoets, Muggironi, Bordier, Fontana, Martinez de la Viuda, E. Van Lierde et Colin.		

Propriétaires ayant voté ABS : Donaldson, Dodet, Munoz, Genua, Paulinova, M. Van Lierde, Vandenbosch, Wils, Manrique Sanchez-Khoury, Virieu et Corral.

E3. Nouvel utilisation des anciens locaux poubelles (Blocs ABC)

POUR : 2.473 quotités **CONTRE : 2.795/5.268 quotités** ABS : 1.648 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Demeuldre, Lefrancq, Hublet, Schollen, Bernard, Favre-Bias, N.Lanotte, Dodet, Marinov, Fracchia, Bolognesi, Pitz, Genua, Popova, Colin et Virieu.

Propriétaires ayant voté ABS :

E4. Châssis non-conformes (non-respect de l'alignement des baies)

Remarques : Le syndic a déjà demandé au propriétaire concerné (bloc B) d'apporter la modification nécessaire.

E5. Proposition de modifier la date de tenue de l'AGO.

POUR : 3.096/5.400 quotités CONTRE : 2.304 quotités ABS : 2.665 quotités

Remarques : La date de tenue des prochaines AGO est fixée à la deuxième quinzaine du mois de novembre.

E6. La propriétaire qui a mis ce point à l'OJ propose de retirer ce point du vote (les plafonds sont trop bas) A titre informatif, une majorité était de toute façon contre.

POUR : 860 quotités **CONTRE : 4.917/8.065 quotités** ABS : 2.288 quotités

F. Elections

F.1. Election des membres du Conseil de Copropriété des Blocs A, B, C et T.

Le conseil de copropriété est composé des membres suivants :

Bloc A : Mme. Bervoets
Bloc A : Mme. Arbetova
Bloc B : Mme. Ierugan (Abstention de Monsieur Dodet)
Bloc B : M. Pitz
Bloc B : M. Colin (Contre de monsieur Marinov)
Bloc C : Mme. Hublet
Bloc C : M. Vandenbosch
Bloc T: Mme. Six
Bloc T : M. Pallu

F.2. Election d'un nouveau commissaire aux comptes.

Monsieur Philippe SIX

POUR : 8.065/8.065 quotités CONTRE : 0 quotité ABS : 0 quotité

Propriétaires ayant voté NON : néant

Propriétaires ayant voté ABS : néant

F.3. Renouvellement du mandat du syndic « Gestion Com-For » pour une année.

POUR : 8.065/8.065 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
	<u>Propriétaires ayant voté NON : néant</u>	
	<u>Propriétaires ayant voté ABS : néant</u>	

La séance est levée vers 20h55.

Signature : voir PV de séance.