



Gestion Com-For srl  
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 12 décembre 2024.**

**Propriétaires présents :** E. Van Lierde, Morelli, Bordier, Campo, Seckinger, Genua, Bervoets, Fracchia, Marinov, Pitz, Colin, Demeuldre, Munoz, Fontana, Ierguan, Paulinova, de Muelenaere, Dodet, Donaldson, Moll, N.Lanotte, Popova, Vandenbosch, Lefrancq, Favre, Hublet, Vanleughenaghe, Wils, de Robiano, Caron, Pallu, Von Dungen et Six.

**Propriétaires représentés :** M. Van Lierde, Kjeldsen, Ducatteau, Corral, van de Weerde, Ebser, Hodut, Bolognesi, Putz, Schollen, Servais, Bernard, Virieu, Helsemans, Paye, AB Crédit et Loumaye-Six.

### **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            |
|-------------------|---------------|---------------------|
| <b>BLOCS ABCT</b> | <b>52/66</b>  | <b>8.001/10.000</b> |
| Bloc A            | 14/20         | 1.992/2.988         |
| Bloc B            | 16/20         | 2.267/2.826         |
| Bloc C            | 17/20         | 2.593/2.964         |
| 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 30/09/2024.

**POUR : 7.552/7.552 quotités**

CONTRE : 0 quotité

ABS : 449 quotités

Propriétaires ayant voté NON : néant

Propriétaires ayant voté ABS : Moll, Genua et Fontana

- A.4. Présentation d'un Budget pour l'exercice 2024-2025 (280.000,00 EUR)
- A.5. Approbation du Budget pour 2024-2025.

**POUR : 6.519/6.519 quotités**

CONTRE : 0 quotité

ABS : 1.482 quotités

Propriétaires ayant voté NON : néant

Propriétaires ayant voté ABS : Ebser, Moll, de Robiano, Marinov, Hodut, Bolognesi, Pitz, Fontana et Vandenbosch.

- A.6. Présentation de l'acte de base et du règlement de copropriété mis à jour par l'étude des notaires Neyrinck et Carette.

A.6.1. Ratification des nouvelles quotités qui sont reprises dans l'acte de base.  
(déjà approuvées lors de l'AGE du 24 janvier 2019)

Le syndic demandera au notaire d'apporter des corrections (voir note récapitulative)

A.6.2. Supprimer l'article qui prévoit que les meubles de jardin doivent être de couleur blanche. **(VOTE A6.2)**

**POUR : 7.309/7.309 quotités**

CONTRE : 0 quotité

ABS : 692 quotités

Propriétaires ayant voté NON : néant

Propriétaires ayant voté ABS : Six, Six-Loumaye et AB Crédit

A.6.3. Autoriser les NAC (Nouveaux Animaux de Compagnie) **(VOTE A6.3)**

**POUR : 4.116/7.164 quotités**

CONTRE : 3.048 quotités

ABS : 837 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Ebser, Demeuldre, Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, Bernard, de Muelenaere, Favre, Dodet, Munoz, Bolognesi, Pitz, Bervoets, Wils, Virieu et Caron

Propriétaires ayant voté ABS : Van Dongen, Lanotte, Servais, Helsemans, Van de Weerde,

A.6.4. Approbation de l'acte de base. **(VOTE A.6.4)**

**POUR : 7.250/7.250 quotités**

CONTRE : 0 quotité

ABS : 751 quotités

Propriétaires ayant voté NON : néant

Propriétaires ayant voté ABS : Ebser, Moll, Caron, Genua et Fontana.

A.7. Mise en concurrence des fournisseurs :

7.1. Proposition de l'ascensoriste KONE pour passer en contrat full Omnium pour les 6 ascenseurs du bloc ABC.

**POUR : 5.905/6.067 quotités**

CONTRE : 162 quotités

ABS : 785 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Ebser

Propriétaires ayant voté ABS : Ierugan, Marinov, Hodut, et Genua,

7.2. Changement de chauffagiste (actuellement B-Warm).

POUR : 667 quotités

**CONTRE : 5.973/6.640 quotités**

ABS : 1.361quotités

Propriétaires ayant voté NON : Demeuldre, Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, Pallu, Bernard, de Muelenaere, de Robiano, Von Dungen, Favre, Lanotte, Dodet, Vanleughenhaghe, Fracchia, Bolognesi, Pitz, Seckinger, Morelli, Servais, Helsemans, Van de Weerde, Caron, Bordier, Six-Loumaye, AB Crédit, Six, Paulinova, Vandenbosch, Kjeldsen, Putz et Colin.

Propriétaires ayant voté ABS : Ebser, Donaldson, Ierugan, Munoz, Genua, Fontana, Popova, Wils, Virieu et Campo.

A.8. Nettoyage/Entretien des parties communes.

A.8.1. Liste des tâches du concierge.

**Remarques :** Un document a été transmis aux copropriétaires reprenant la liste de ses tâches.

A.8.2. Renouvellement du contrat du concierge actuellement en place.

**POUR : 6.368/7.045 quotités**

CONTRE : 677 quotités

ABS : 956 quotités

Propriétaires ayant voté NON : de Robiano, Marinov, Caron, Paulinova et Fontana

Propriétaires ayant voté ABS : Moll, Ierugan, Hodut, Munoz, Seckinger, Bordier et Putz.

A.8.3. Présentation d'une offre de prix pour la mise en place d'une société de nettoyage externe (devis de CD net et de Belgium Clean Quality)

**B. Travaux à prévoir (A,B,C)**

B1. Travaux d'isolation des 4 façades de l'immeuble. Présentation d'un devis reçu de la part d'un architecte qui doit impérativement établir un cahier des charges en vue de l'obtention d'un ou plusieurs devis comparable **(VOTE B1)**

POUR : 1.339 quotités

**CONTRE : 4.877/6.216 quotités**

ABS : 636 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Demeuldre, Lefrancq, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, Moll, Bernard, de Robiano, Favre, Lanotte, Dodet, Vanleughenhaghe, Marinov, Hodut, Munoz, Bolognesi, Pitz, Servais, Helsemans, Van de Weerde, Bervoets, M. Van Lierde, Fontana, E. Van Lierde, Popova, Kjeldsen, Putz, Colin et Campo.

Propriétaires ayant voté ABS : Donaldson, Ierugan, Genua, Paulinova et Virieu.

## B2. Installation de caméras dans les parties communes de l'immeuble. **(VOTE B2)**

POUR : 3.412 quotités

**CONTRE : 2.659/6.071 quotités**

ABS : 1.930 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Demeuldre, Hublet, Paye, Schollen, Moll, Donaldson, Pallu, Bernard, de Muelenaere, de Robiano, Dodet, Vanleughenaghe, Munoz, Seckinger, Campo et Corral.

Propriétaires ayant voté ABS : Bolognesi, Pitz, Six-Loumaye, AB Crédit, Six, Genua, M. Van Lierde, Fontana, E. Van Lierde, Vandenbosch et Wils.

## B3. Remplacement des portes d'entrées

**Remarques :** Le syndic étudiera avec les membres du conseil de copropriété un projet global de placement d'électro aimants sur l'ensemble des portes extérieures. Ce projet sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

### C. Travaux à prévoir (A,B,C,T)

#### C1. Rénovation du Tarmac ABC (zone sur sous-sol uniquement)

- Estimatif des travaux établi par le bureau d'architectes MEDORI : 717.323,35 EUR HTVA 6%
- Estimatif des travaux établi par le bureau d'architectes MEDORI : 757.027,52 EUR HTVA 6% (variante avec finition du sol en klinkers drainants)

#### C2. Rénovation du Tarmac T (parking voiture)

- Estimatif des travaux établi par le bureau d'architectes MEDORI : 252.593.19 EUR HTVA 6%
- Estimatif des travaux établi par le bureau d'architectes MEDORI : 265.640,04 EUR HTVA 6% (variante avec finition du sol en klinkers drainants)

**Remarques :** le syndic rencontrera un entrepreneur afin d'envisager des travaux dans les garages de Monsieur Munoz et Madame Ierugan. (Il faut arriver à stopper les écoulements d'eau et reconstruire les bétons endommagés)

#### C3. Fermeture et sécurisation de l'ensemble de la Résidence au niveaux de la rue B.Braffort et de l'avenue de Tervueren. Présentation d'un devis informatif de la société All ACCESS par le syndic. **(VOTE C3)**

**POUR : 5.644/6.802 quotités**

CONTRE : 1.158 quotités

ABS : 1.199 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Schollen, Moll, Donaldson, Bernard, Favre, Lanotte, Seckinger et Corral.

Propriétaires ayant voté ABS : Hublet, Paye, Munoz, Morelli, Genua, M. Van Lierde, Fontana, E. Van Lierde

**Remarques :** le syndic et le conseil de copropriété devront approfondir le projet. (prévoir des portails qui soient en harmonie avec l'immeuble, nécessité d'un permis d'urbanisme, plans d'architecte ...)

## **D. Points soumis par écrit au Syndic par certains propriétaires.**

### **D1. Mise en vente de la loge de conciergerie du bloc T. (VOTE D1)**

POUR : 4.557 quotités

**CONTRE : 1.925/6.482 quotités**

ABS : 1.519 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Ebser, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, Pallu, Bernard, de Robiano, Von Dungen, Munoz et Virieu.

Propriétaires ayant voté ABS : Demeuldre, Lefrancq, Moll, Dodet, Genua, M. Van Lierde, Fontana, E. Van Lierde, Vandenbosch et Campo.

### **D2. Mise en fonctionnement des radiateurs dans les parties communes de l'immeuble dès qu'une période de gel est annoncée.**

**Remarques :** Il est décidé que le syndic mettrait en place des vannes thermostatiques au printemps prochain sur chaque radiateur présent dans le hall commun ABC.  
(vannes bloquées sur une température encore à définir 16° ou 18°)

### **D3. Indemnisation du propriétaire de l'appartement du 10<sup>ème</sup> étage du bloc B suite à un problème de manque d'eau chaude et froide pendant plusieurs mois. Indemnité réclamée de 1.400,00 EUR (VOTE D3)**

**POUR : 3.490/5.985 quotités**

CONTRE : 2.495 quotités

ABS : 2.016 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Ebser, Ducatteau, Hublet, Paye, Schollen, de Muelenaere, Dodet, Vanleughenaghe, Seckinger, Servais, Helsemans, Van de Weerde, Bervoets, Caron et Virieu.

Propriétaires ayant voté ABS : Demeuldre, Lefrancq, Pallu, Six-Loumaye, AB Crédit, Six, Genua, Paulinova, Fontana, Wils, Campo et Corral.

### **D4. Indemnisation du propriétaire de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage du bloc C suite à un problème d'accès impossible à son garage pendant les travaux réalisés par SIBELGA. Indemnité réclamée de 1.000,00 EUR. (VOTE D4)**

POUR : 1.520 quotités

**CONTRE : 3.405/4.925 quotités**

ABS : 3.076 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Ebser, Ducatteau, Paye, Schollen, de Muelenaere, de Robiano, Favre, Dodet, Vanleughenaghe, Bolognesi, Pitz, Seckinger, Servais, Helsemans, Van de Weerde, Bervoets, Caron, Bordier, Kjeldsen, Putz et Virieu.

Propriétaires ayant voté ABS : Demeuldre, Lefrancq, Hublet, Pallu, Ierugan, Van Dongen, Lanotte, Six-Loumaye, AB Crédit, Six, Genua, Paulinova, Fontana, Vandenbosch, Wils, Colin, Campo et Corral.

### **D5. Amélioration de l'aspect du parc et des espaces verts. Nomination d'un propriétaire chargé du suivi avec le jardinier. (VOTE D5)**

**POUR : 2.875/4.825 quotités**

CONTRE : 1.950 quotités

ABS : 3.176 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Pallu, de Robiano, Dodet, Servais, Helsemans, Van de Weerde, Bervoets, M. Van Lierde, Wils, Kjeldsen, Putz et Colin.

Propriétaires ayant voté ABS : Demeuldre, Lefrancq, Hublet, Paye, Schollen, Donaldson, de Muelenaere, Favre, Munoz, Bolognesi, Pitz, Six-Loumaye, AB Crédit, Six, Genua, Paulinova, Fontana, E. Van Lierde et Corral

Monsieur Marinov est nommé à cette fonction.

D6. Facturer de façon rétroactive et pour l'avenir une place de parking pour la personne qui possède un Smart (couleur gris et orange) **(VOTE D6)**

POUR : 2.110 quotités

**CONTRE : 2.241/4.351 quotités**

ABS : 3.650 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Lefrancq, Ducatteau, Hublet, de Robiano, Von Dungen, Vanleughenaghe, Fracchia, Bolognesi, Pitz, Morelli, Bordier, M. Van Lierde, E. Van Lierde,

Propriétaires ayant voté ABS : Ebser, Paye, Schollen, Pallu, Bernard, de Muelenaere, Lanotte, Munoz, Seckinger, Servais, Helsemans, Van de Weerde, Bervoets, Six-Loumaye, AB Crédit, Six, Genua, Fontana, Kjledsen, Putz, Colin, Virieu et Corral.

## **E. Rappel des missions du syndic.**

**Remarques :** le syndic attire l'attention des copropriétaires sur la quantité sans cesse croissante de mails, SMS, MMS, Whatsapp et autres qu'il doit gérer au quotidien

## **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 : Madame Bervoets

Bloc B : Madame Ierugan, Monsieur Pitz et Monsieur Colin

Bloc C : Madame Hublet et Monsieur Vandebosch

Bloc T : Madame Six et Monsieur Pallu

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

Monsieur Philippe SIX

**POUR : 6.848/6.848 quotités**

CONTRE : 0 quotités

ABS : 1.153 quotités

Propriétaires ayant voté NON : néant

Propriétaires ayant voté ABS : Ebser, Demeuldre, Moll, Hodut, Six, Genua et Fontana

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

**POUR : 7.860/7.860 quotités**

CONTRE : 0 quotités

ABS : 141 quotités

Propriétaires ayant voté NON :

Propriétaires ayant voté ABS : Fontana

La séance est levée vers 20h45.

Signature : voir PV de séance.