



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 14 décembre 2023.

Propriétaires présents : E. Van Lierde, Morelli-Forte, M. Van Lierde, Bordier, Seckinger, Bervoets, Corral, Vandeweerd, Widlowski, Gronowski, Marinov, Sendrowska, Pitz, Colin, Demeuldre, Ierugan, de Muelenaere, Dodet, N.Lanotte, Popova, Vandenbosch, Lefrancq, Favre-Bias, Hublet, Helsemans, Vanleughenaghe, Wils, de Robiano, Muggironi, Pallu, Six et Bernard.

Propriétaires représentés : Ducatteau, Fracchia, Bolognesi, Munoz, Paulinova, Moll, D. Lanotte, Putz, Schollen, Virieu, Paye, AB Crédit, Loumaye-Six, Campo et Von Dungen.

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	49/66	7.941/10.000
Bloc A	13/20	2.080/2.988
Bloc B	13/20	1.974/2.826
Bloc C	18/20	2.738/2.826
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 Vandebosch.

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 30/09/2023.

OUI : 7.657/7.941 quotités (96,42%)

NON : 284 quotités

ABS : 0 quotité

Propriétaires ayant voté NON : Morelli-Forte

Propriétaires ayant voté ABS : néant

A.4. Présentation d'un Budget pour l'exercice 2023-2024.

A.5. Approbation du Budget pour 2023-2024.

OUI : 6.621/6.905 quotités (95,88%)

NON : 284 quotités

ABS : 1.036 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Morelli-Forte

Propriétaires ayant voté ABS : Helsemans, Wils, Widlowski, Schollen, Bolognesi et Bernard

A.6. Révision de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Remarque : Monsieur Six a prévu de prendre contact avec une autre étude de notaire que celle qui a rédigé le projet (vu le manque de réaction de cette dernière). Le projet final sera envoyé à tous les copropriétaires avant la prochaine AGO.

A.7. Mise en concurrence des fournisseurs :

7.1. Proposition de changer d'ascensoriste (actuellement KONE).

OUI : 3.876/ 5.408 quotités (71,67%)

NON : 1.532 quotités

ABS : 2.533 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Hublet, Fracchia, Virieu, Six, Loumaye-Six, Paye, Lefrancq et Demeuldre.

Propriétaires ayant voté ABS : Dodet, Favre-Bias, Helsemans, Vandebosch, Putz, Colin, Vandeweerd, E. Van Lierde, M. Van Lierde, Popova, Vanleughenaghe, Bolognesi, Seckinger, Munoz, Pitz et Bernard

7.2. Maintenance des Ascenseurs : proposition de passer en contrat Omnium chez KONE: supplément annuel de 9.713,88 EUR (pour les 7 ascenseurs)

OUI : 168 quotités

NON : 4.001/4.169 quotités (95,97%)

ABS : 3.772 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Marinov, Ducatteau, Corral, D.Lanotte, Ierugan, N.Lanotte, Paulinova, Sendrowska, Muggironi, de Muelenaere, Bervoets, Schollen, Bordier, Widlowski, Wils, Servais, Pallu, de Robiano, AB Crédit, Forte, Campo, Von Dungen, Lefrancq, Seckinger et Popova.

Propriétaires ayant voté ABS : Demeuldre, Paye, Loumaye-Six, Six, Virieu, Fracchia, Hublet, Bernard, Pitz, Munoz, Bolognesi, Vanleughenaghe, M.Van Lierde, E. Van Lierde, Vandeweerd, Colin, Putz, Vandebosch, Helsemans, Favre-Bias et Dodet.

7.3. Jardinier : Proposition de changer de jardinier.

OUI : 1.994 quotités	NON : 4.792/6.786 quotités (70,61%)	ABS : 1.155 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Seckinger, Lefrancq, Forte-Morelli, AB Crédit, Servais, Widlowski, Schollen, Bervoets, de Muelenaere, Paulinova, N. Lanotte, D. Lanotte, Ducatteau, Moll, Demeuldre, Paye, Loumaye-Six, Six, Fracchia, Hublet, Pitz, Bolognesi, Colin, Putz, Favre-Bias et Dodet.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Popova, de Robiano, Bordier, Corral, Bernard, Vanleugenhgahe, Vandeweerd et Vandenbosch.		

A.8. Concierge : renouvellement du contrat du concierge actuellement en place.

OUI : 4.815/6.317 quotités (76,22%)	NON : 1.502 quotités	ABS : 1.624 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Wils, Marinov, Helsemans, Vandeweerd, Bordier, Morelli-Forte, AB Crédit, Servais et Paulinova.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : de Muelenaere, Widlowski, Seckinger, de Robiano, Vanleugenhaghe, Vandenbosch, Ierugan, Muggironi, Pallu et Campo.		

B. Travaux à prévoir (A,B,C)

B.1. Réparation des joints des pierres des façades latérales.

- Devis de la société Atou'Cordes : 47.223,00 EUR TVAC 6%

OUI : 760 quotités	NON : 5.084/5.705 quotités (89,11%)	ABS : 948 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : E. Van Lierde, M. Van Lierde, Munoz, Virieu, Sendrowska, Schollen, Lefrancq, Popova, Ducatteau, D. Lanotte, N. Lanotte, Favre-Bias, Putz, Colin, Bolognesi, Pitz, Hublet, Fracchia, Campo, de Muelenaere, Vandenbosch, Ierugan, Seckinger, de Robiano, Marinov, Wils, Servais, Morelli-Forte, Bordier, Vandeweerd et Paulinova.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Helsemans, Widlowski, Muggorini, Paye, Bervoets, Corral et Bernard		

B.2. Isolation des deux façades latérales :

- Devis de la société Creative Construct (552.000,00 EUR)

OUI : 859 quotités	NON : 5.495/6.354 quotités (86,48%)	ABS : 438 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Tous les copropriétaires sauf Widlowski, Moll, Corral, Bernard et Schollen.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Paye, Muggorini et Helsemans.		

C. Travaux à prévoir (T)

C.1. Projet de rénovation des terrasses avant :

- Devis de la société Antoniou : 123.282,20 EUR HTVA 6%.

OUI : 461 quotités	NON : 462/923 quotités (50,05%)	ABS : 226 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : AB Crédit et Von Dungen		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Pallu		

Remarques : Le devis présenté est bien trop onéreux. Le syndic demandera une autre offre de prix. Idéalement, le budget total devrait être en dessous des 100.000,00 EUR

- Proposition de demander une autre offre ?

OUI : 1.149/1.149 quotités (100%)	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> néant <u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> néant		

C.2. Rénovation des boîtes aux lettres ?

OUI : 1.149/1.149 quotités (100%)	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> néant <u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> néant		

Remarques : le syndic a déjà demandé une offre de prix qui sera présentée aux copropriétaires.

C.3. Isolation de la façade arrière et latérale :

- Devis de la société DDD Isolation : 48.009,00 EUR HTVA 6%

OUI : 461 quotités	NON : 688/1.149 quotités (59,87%)	ABS : 0 quotité
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> Von Dungen, AB Crédit et Pallu. <u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> néant		

D. Travaux à prévoir (A,B,C,T)

D.1. Rénovation du plafond de la galerie d'accès à l'immeuble depuis l'avenue de Tervueren **(VOTE D1)** ⁽²⁾

- Devis de CSR : (13.382,50 EUR TVAC 6%)
- Devis de CREATIVE CONSTRUCT : (12.592,80 EUR TVAC 6%)

OUI : 4.856/7.212 quotités (67,33%)	NON : 2.356 quotités	ABS : 729 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON :</u> Campo, Popova, Sendrowska, M. Van Lierde, E. Van Lierde, N. Lanotte, D. Lanotte, Favre-Bias, Paulinova, Vandeweerd, Morelli-Forte, Muggironi, Schollen, Bernard et Widlowski. <u>Propriétaires ayant voté ABS :</u> Virieu, Vanleughenaghe, Seckinger, Corral et Moll		

D.2. Rénovation du Tarmac ABC (zone sur sous-sol uniquement) **(VOTE D2)** ⁽²⁾

- 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)

OUI : 521 quotités

NON : 5.430/5.951 quotités (91,24%)

ABS : 841 quotités

Propriétaires ayant voté NON : Tous les copropriétaires sauf : Moll, Ierugan, Munoz et Corral qui ont voté OUI
Propriétaires ayant voté ABS : Demeuldre, Dodet, Helsemans, Paulinova et Bernard.

D.3. Rénovation du Tarmac T (parking voiture) **(VOTE D3)** ⁽²⁾

- 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)

OUI : 0 quotité

NON : 688/688 quotités (100%)

ABS : 461 quotités

Propriétaires ayant voté NON : AB crédit, Pallu et Von Dungen
Propriétaires ayant voté ABS : Loumaye-Six et Six

Remarques : Le syndic prendra contact avec les sociétés qu'il a déjà rencontré de par le passé, ceci afin d'obtenir de nouvelles offres de prix mises à jour. Une Assemblée Générale Extraordinaire sera organisée pour parler uniquement des travaux à réaliser au Tarmac.

E. Elections

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

Le conseil de copropriété est composé de :

Bloc A : Madame Bervoets
Bloc B : Madame Ierugan et Messieurs Pitz et Colin
Bloc C : Madame Hublet et Monsieur Vandebosch
Bloc T: Madame Six et Monsieur Pallu

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

Monsieur Philippe SIX

OUI : 6.099 /6.099 quotités (100%)

NON : 0 quotité

ABS : 1.842 quotités

Propriétaires ayant voté NON : néant
Propriétaires ayant voté ABS : Moll, Marinov, Paye, Pallu, Dodet, Demeuldre, Widlowski, Vanleughenaghe et Morelli-Forte.

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

OUI : 7.502/7.502 quotités (100%)

NON : 0 quotité

ABS : 439 quotités

Propriétaires ayant voté NON : néant
Propriétaires ayant voté ABS : Vanleughenaghe, Paye et Marinov.

F. Points soumis par écrit au Syndic par certains propriétaires

F.1. Mise en vente de la loge de conciergerie du bloc T.

OUI : 5.252 quotités	NON : 1.543/6.795 quotités (22,70%)	ABS : 1.146 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Pallu, Ducatteau, Fracchia, Hublet, de Robiano, Popova, Virieu et Von Dungen.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Moll, Widlowski, Vandenbosch, Campo, Schollen, Helsemans et Bernard		

F.2. Isolation de la toiture commune (ABC).

Remarque : Ce point a été demandé par un copropriétaire qui a entre-temps vendu son appartement. Lors du dépouillement des votes il est constaté que seuls 4 copropriétaires ont voté OUI. (Muggironi, Corral, Moll et Widlowski)

F.3. Clôturer le parc commun pour en interdire l'accès aux personnes qui n'habitent pas l'immeuble.

OUI : 3.870 quotités	NON : 2.886/6.756 quotités (42,71%)	ABS : 1.185 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Six, Loumaye-Six, Seckinger, M. Van Lierde, E. Van Lierde, AB Crédit, Bolognesi, Bervoets, Morelli-Forte, Campo, Schollen, Bernard, Pallu, Virieu, Von Dungen et Corral.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Vandeweerd, Wils, Demeuldre, Dodet, Vandenbosch et Widlowski.		

F.4. Interdire le parc commun aux animaux domestiques.

OUI : 922 quotités	NON : 5.542/6.464 quotités (85,73%)	ABS : 1.477 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Tous les autres copropriétaires sauf Popova, Helsemans, Pallu, Campo et Dodet qui ont voté OUI.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : de Robiano, Ierugan, Munoz, Bordier, Von Dungen, Virieu, Bernard, Morelli-Forte et Vandeweerd.		

F.5. Installation d'une boucle d'eau chaude sanitaire.

Remarque : pas de vote sur ce point car il y a bien une boucle d'eau chaude sanitaire dans chacun des blocs.

F.6. Mise en vente du local commun portant le numéro 10 et situé au niveau -2 de la Résidence (bloc C)

OUI : 2.395 quotités	NON : 3.398/5.793 quotités (58,66%)	ABS : 999 quotités
<u>Propriétaires ayant voté NON</u> : Popova, de Robiano, Munoz, Virieu, Hublet, Fracchia, Ducatteau, Lefrancq, Colin, Putz, de Muelenaere, Servais, Favre-Bias, Vanleughenaghe, Paye, Marinov, Corral, Bervoets, Bolognesi, E. Van Lierde, M. Van Lierde et Vandenbosch.		
<u>Propriétaires ayant voté ABS</u> : Helsemans, N. Lanotte, Pitz, D. Lanotte, Widlowski et Wils		