



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

Aux copropriétaires  
de la Résidence PARK VILLAGE  
Rue de la Semence 11 à 73  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Bruxelles, le 24 février 2022

Chers Copropriétaires,

Vous trouverez, ci-dessous, le

**Procès-verbal de l'assemblée générale de ce jeudi 24 février 2022**

Sur convocation du syndic OMNIUM Real Estate Services s.a. envoyée le mardi 8 février 2022, les copropriétaires de la Résidence Park Village se sont réunis pour cette seconde session à l'Assemblée Générale Statutaire en la salle du club sportif B.Sport situé avenue de la Basilique, 14 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, ce jeudi 24 février 2022, à 18h30.

Le syndic accueille les copropriétaires et les remercie de leurs présences.  
La séance débute à 19h20

Avant d'entamer l'ordre du jour, qui était joint à la convocation en reprenant ce qui suit

- **Consultation des documents** relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour : disponibles sur demande écrite auprès du syndic avant l'assemblée et sur place le jour de l'assemblée
- **Annexes** : Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 29-10-2021 de quatre pages.

1

Les points suivants sont présentés

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée.**

46 copropriétaires sont présents totalisant 12.568 quotités, 17 copropriétaires sont valablement représentés totalisant 50.126 quotités.  
Soit un total de 63 copropriétaires présents ou représentés sur 219, totalisant 62.694 quotités sur 100.000.

Cette seconde assemblée générale se tient après un délai de quinze jours au moins de la première assemblée du 18 novembre dernier et pourra délibérer quels que soient le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. A noter que celle organisée en date du 9 décembre 2021 n'a pu se tenir, toute assemblée ayant été interdite jusqu'à nouvel ordre. Maintenant cette interdiction est levée.

De ce fait l'assemblée peut valablement délibérer de tous les points à l'ordre du jour. Le syndic souhaite la bienvenue aux nouveaux copropriétaires.

Il est rappelé que le vote de la s.a. CLOITRE III, ne peut représenter plus que les votes des autres copropriétaires.

Dans ce cadre, la quotité votante de la s.a. CLOITRE III est adaptée pour chaque vote en fonction du nombre de votants et de leurs quotités respectives.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

Pour rappel, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

## 2. Nomination du Président, des scrutateurs et du Secrétaire de l'Assemblée Générale.

Le syndic propose aux copropriétaires de désigner un(e) Président(e) de séance, des scrutateurs, ainsi que d'un(e) secrétaire ;

A l'unanimité le bureau d'assemblée générale qui est constitué comme suit :

- Madame Lestrelin est désignée comme Présidente.
- Monsieur Macias est désigné comme scrutateur
- Le syndic OMNIUM Real Estate Services s.a., représenté par Messieurs CAMISASCA et BAUDUIN, est désigné comme secrétaire.

## 3. Rapport du Syndic.

Les différentes dispositions des assemblées générales ont toutes été gérées et/ou en cours de réalisation, dans les termes, formes et délais convenus.

En préambule du rapport du Conseil de Copropriété, le syndic tient à donner les informations diverses et non-exhaustives suivantes :

2

Suite au décès de Monsieur Mickaël Girard en date du 9 juillet 2019, Monsieur Michel Bauduin fut engagé quelques mois plus tard comme gérant de la copropriété en assurant la continuité de la gestion de la Copropriété.

Vu la situation très particulière et exceptionnelle rencontrée depuis la mi-mars 2020 suite à la covid-19, et les difficultés qui ont perduré pendant de très nombreux mois et trimestres, aucune assemblée n'a pu s'organiser durant l'année 2020, ni durant les trois premiers trimestres de l'année 2021. Une première session a eu lieu le jeudi 18 novembre 2021 sans atteindre le double quorum de présence. La seconde session organisée pour le 9 décembre 2021 a dû être reportée à une date ultérieure vu la décision de dernière minute du gouvernement fédéral confirmée par notre ordre professionnel. Plusieurs décisions ont dû être prises en concertation et accord avec votre conseil de copropriété, vous retrouverez un grand nombre d'actions mis aux votes de cette assemblée.

D'autres points le seront lors de la prochaine assemblée statutaire de 2022.

Le conseil de copropriété s'est toutefois réuni en présence du syndic en date du 9 juin 2020 puis du 23 septembre 2021, d'autres visio-conférences se sont tenues les 9 décembre 2021 puis 8 février 2022, et de très nombreux d'e-mails se sont échangés afin de discuter des points qui seront présentés aux prochaines assemblées ou qui devaient recevoir une décision urgente sans pouvoir attendre la tenue d'une assemblée.

Toutefois divers dossiers ont été suivis dont :

- ◇ Permis d'Environnement : demande de prix a été demandé à trois bureaux d'étude agréés et à un bureau d'architecture. Un tableau comparatif a été présenté en conseil



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

de copropriété puis mis à jour et mis à disposition de cette assemblée avec les offres : ce point est présenté au point 14. de l'ordre du jour de cette assemblée ;

- ◇ Personnel de la Copropriété (Monsieur Ludovic Ronflette): également discuté au préalable avec le conseil de copropriété. Vu les absences répétées et successives restées sans justifications ni la moindre explication et l'accumulation de fautes diverses, le lien de confiance indispensable pour poursuivre une collaboration professionnelle a été rompu. La décision de mettre fin au contrat de travail pour motif grave, sans préavis ni indemnités a été prise par le syndic en parfait accord avec le Conseil de copropriété et donné par la copropriété en date du 15 février 2021 avec mise en demeure de restituer les biens de la copropriété (PC portable, les cartes et clefs d'accès et tout autre objet appartenant à la copropriété).

Ce point est présenté au point 15. de l'ordre du jour de cette assemblée ;

- ◇ Assurance de la Copropriété : l'assurance a déjà donné son renon pour fin 2020 : en accord avec le conseil de copropriété la formule suivante (franchise inchangée avec augmentation de prime annuelle) a été retenue jusqu'à l'assemblée suivante, celle de 2021. Une nouvelle fois l'assurance a donné son renon pour fin 2021 et le même choix s'est porté à la copropriété : soit une franchise inchangée avec augmentation de la prime, soit une franchise supérieure avec une prime annuelle équivalent sans avoir pu tenir la seconde cession avant l'échéance donnée par la compagnie.

N'ayant pu laisser passer l'échéance du 31 décembre 2021, le même choix a été retenu par le syndic en parfaite concertation avec le Conseil de Copropriété.

Il est mis à disposition la tableau du 7 décembre 2021 de deux pages ayant servi de base pour le choix ; une copie de la police d'assurance n°2.008.875 (conditions particulières de dix pages) est mis à disposition ;

- ◇ Ascenseur : les interventions se font régulièrement par Schindler durant l'année. Toutefois l'ascenseur au numéro 49 a été mis à l'arrêt par l'ascensoriste le 17 mai 2021 le temps de trouver dans un premier temps les pièces, pour ensuite s'apercevoir qu'elles étaient introuvables. Une offre pour le remplacement a été faite et après discussion et négociation d'une forte réduction de prix complétée par six mois de maintenance offerte vu le montant très important présenté, commande a été passée pour avancer dans cette remise en route, remise en route annoncée pour fin août 2021 pour finalement recevoir le moteur et remettre l'installation en route le vendredi 17 septembre 2021 dès 7h10.

vu l'âge des installations, cette situation pourrait réapparaître d'où présentation du point présenté au point 17.b. de l'ordre du jour de cette assemblée.

**Nous rappelons que les jardins ne sont pas un lieu de rencontre, piste cyclable, espace barbecue ou jeux d'enfants...**

**Comme d'accoutumé, nous remercions les parents de veiller à la tranquillité des espaces communs. Nous rappelons que les esplanades ne sont pas non plus des plaines de jeux. A proximité de la copropriété, il y a plusieurs parcs et espaces publics où les enfants peuvent s'exprimer librement et en sécurité sous la surveillance de leurs parents.**

Le placement du système de vidéo-surveillance dans les parkings est toujours bien utile et nous proposerons de continuer de l'étendre lors d'une prochaine assemblée

Certains contentieux sont toujours en cours et nous développerons en point 13.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

A ce sujet, nous rappelons la nécessité d'honorer les provisions de charges mensuelles pour le 5 du mois, ainsi que d'honorer les demandes de régularisation annuelle, dans les 30 jours.

Pour les exercices 2019 puis 2020 et depuis 2021, nous avons dû de nouveau faire plusieurs rappels pour l'obtention des compositions de ménages afin d'établir les consommations individuelles d'eau froide. Outre les délais de réception et de calcul, nous vous rappelons l'importance de ce document sur l'impact financier de vos décomptes de charges. Une fois que le décompte est établi, il est impossible de revoir les calculs. Pour cette année 2022, des avis ont été affichés en date du 9 février 2022.

Le remplacement des containers de Bruxelles-Propreté a finalement eu lieu (17 conteneurs) au 4<sup>ième</sup> trimestre 2021, et ce malgré de très nombreuses actions déjà depuis la mi-2019. Notons que le tracteur qui sert à sortir les containers montre quelques signes de faiblesse. Un grand entretien est prévu et un remplacement de celui-ci doit être envisagé à moyen terme ; à voir lors de la prochaine assemblée annuelle.

Plusieurs sinistres sont toujours en cours. Nous veillons à les régulariser dans les meilleurs délais, des conditions d'assurance, des délais des fournisseurs et des conditions climatiques sans oublier les conséquences Covid-19 depuis déjà plus de deux années. Cependant, nous sommes également tenus par les déclarations de sinistre à recevoir des sinistrés. Certains sinistres sont liés à des problèmes de façades et d'évacuation d'eau pluviale. Ceux-ci ont une incidence sur certaines améliorations techniques dans un ensemble de contraintes et de budget que nous tentons de réaliser aux meilleures conditions.

4

Le local-vélos est disponible et tous les occupants signataires d'une convention contre indemnité peuvent y accéder en contactant le syndic.

Comme vous l'aurez de nouveau constaté au travers de vos charges et des dépôts de containers., de trop nombreux m<sup>3</sup> d'encombrants (en 2018 [quatre conteneurs] puis trois en 2019, six en 2020 et sept en 2021 et déjà un en ce début 2022) ont été évacués durant ces périodes. Sans doute la crise sanitaire (depuis mars 2020) n'a pas réduit cette situation. C'est de toute manière toujours TROP !!!

Nous vous rappelons qu'il existe des parcs à containers et que la commune de Molenbeek Saint Jean organise des collectes très régulièrement au pied de votre immeuble...

Nous vous remercions donc de bien vouloir faire le nécessaire pour évacuer vos encombrants par vos propres moyens.

Nous remercions les copropriétaires qui n'auraient pas encore remis leur fiche signalétique de nous la remettre dans les meilleurs délais.

**Park Village représente aujourd'hui, 219 copropriétaires et plus d'un millier d'occupants.  
Il est important de conserver l'unité et l'harmonie de ce village au sein de la ville.**

Pour information : Les frais de tenue d'une seconde session d'une assemblée, voté au point 9. de la dernière assemblée du 24 juin 2019, ne peuvent raisonnablement pas être portés en compte aux seuls absents de la première session.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

Comme chaque année, nous tenons à remercier, le Conseil de Copropriété, les Commissaires aux comptes et en particulier Madame Lestrelin pour sa patiente disponibilité, ainsi que les copropriétaires régulièrement présents aux assemblées générales et nous vous invitons tous à y participer assidument afin de continuer de gérer ensemble votre patrimoine.

Note durant l'assemblée :

- En cas de dépôt clandestin : le concierge doit remonter les informations vers le syndic plus rapidement sur base d'information ;
- En cas de plainte : une réaction plus rapide est attendue de la part du syndic ;
- Afin de libérer les représentants de Proximus, la présentation du dossier fibre optique (du point 17.a) a été effectuée en début de séance au travers d'une projection, d'une explication puis d'un échange question/réponse avec les copropriétaires ;
- A la demande d'une copropriétaire, il est rappelé qu'il est possible de remplacer les chaudières individuelles en respectant les normes Ecodesign en vigueur en utilisant des chaudières atmosphériques, soit il est recommandé de désormais placer des chaudières de type B11BS Renova Bulex C18/24-LC/1 (PV de l'AG du 28 mai 2019 # point 12 en page 7).

Tout renseignement peut être pris auprès de la société Omnitherm maintenance s.r.l.

#### 4. Rapport du Conseil de Copropriété.

Madame Lestrelin se réfère à celui du syndic et complète à fur et à mesure des points.

#### 5. Rapport du Commissaire aux comptes.

5

Madame Lestrelin donne lecture des rapports des exercices 2019 et 2020 joints en annexe du présent procès-verbal.

#### 6. Comptes 2019 :

- a. Approbation des comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 :  
à l'unanimité sans opposition ni abstention
- b. Approbation du bilan au 31 décembre 2019 (Bilan 2019 annexé au procès-verbal) :  
à l'unanimité sans opposition ni abstention

#### 7. Comptes 2020 :

- a. Approbation des comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020. :  
à l'unanimité sans opposition ni abstention
- b. Approbation du bilan au 31 décembre 2020 (Bilan 2020 annexé au procès-verbal) :  
à l'unanimité sans opposition ni abstention

#### 8. Décharges 2019 :

- a. aux membres du Conseil de Copropriété pour l'ensemble de sa mission. :  
à l'unanimité sans opposition ni abstention
- b. au Commissaire aux Comptes pour l'ensemble de sa mission :  
à l'unanimité sans opposition ni abstention
- c. au Syndic pour l'ensemble de sa mission :  
à la majorité absolue  
dont deux oppositions Kouyate Claes (282 quotités), Benavente Nogueira (344 quotités) et pas d'abstention

#### 9. Décharges 2020 :



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

- a. aux membres du Conseil de Copropriété pour l'ensemble de sa mission :  
à l'unanimité sans opposition ni abstention
- b. au Commissaire aux Comptes pour l'ensemble de sa mission :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention
- c. au Syndic pour l'ensemble de sa mission : à la majorité absolue  
dont deux oppositions Kouyate Claes (282 quotités), Benavente Nogueira (344  
quotités) et pas d'abstention

**10. Election du Conseil de Copropriété :**

a. pour l'exercice 2020.

b. pour l'exercice 2021.

Prolongation du mandat de trois ans donné lors de l'assemblée du 23 juin 2016 aux membres du conseil de copropriété, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et venu à échéance le 31 décembre 2020, modifié lors de l'assemblée du 25 juin 2018 (point 4.) et prolongé jusqu'à la prochaine assemblée statutaire de 2022 :

N.B. les nouveaux membres intégreront immédiatement le Conseil en qualité de suppléant.

Mesdames Cobbaert, Lestrelin, Vanderbiest, Monsieur Iraguha, Cloître III s.a,  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

c. pour l'exercice 2022.

Suite à candidature et pour un mandat jusqu'à l'assemblée générale statutaire de 2022.

N.B. les nouveaux membres intégreront immédiatement le Conseil en qualité de suppléant.

Mesdames Cobbaert, Lestrelin, Vanderbiest, Monsieur Iraguha, Cloître III s.a., Monsieur Macias et Madame PIAT jusqu'à la prochaine assemblée  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

**11. Election du Commissaire aux comptes :**

a. pour l'exercice 2020.

b. pour l'exercice 2021.

Prolongation du mandat de trois ans donné lors de l'assemblée du 23 juin 2016 aux membres du conseil de copropriété, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et venu à échéance le 31 décembre 2020 et modifié lors de l'assemblée du 25 juin 2018 (point 4.) et prolongé jusqu'à la prochaine assemblée statutaire de 2022 :

Mesdames Cobbaert et Lestrelin retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

c. pour l'exercice 2022.

Suite à candidature et pour un mandat jusqu'à l'assemblée générale statutaire de 2022 :

Madame Lestrelin et Madame Cobbaert  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

**12. Nomination du Syndic:**

a. pour l'exercice 2020.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

**b. pour l'exercice 2021.**

Prolongation du contrat de trois ans donnés lors de l'assemblée du 23 juin 2016 syndic, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et venu à échéance le 31 décembre 2020 et prolongé jusqu'à la prochaine assemblée statutaire de 2022

et

**c. pour l'exercice 2022.**

La s.a. OMNIUM Real Estate Services se représente et propose de prolonger son contrat jusqu'à l'assemblée générale statutaire de 2022 retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention dont trois oppositions Duerinckx Marçais (283 quotités), Kouyate Claes (282 quotités), Benavente Nogueira (344 quotités) et pas d'abstention

**13. Procédure judiciaire en cours.**

La copropriété est toujours engagée dans différentes procédures de récupération de créances

Malheureusement et comme énoncé dans le rapport des commissaires aux comptes, plusieurs copropriétaires indécidés n'honorent pas leurs provisions de charges et décomptes annuels dans les délais impartis. Malgré les relances et même procédures intentées la récupération des créances est longue, fastidieuse et coûteuse. Nonobstant cet état de fait et grâce aux nouvelles dispositions légales, le syndic assisté d'un avocat réussi à récupérer tout ou partie des créances dans bon nombre de dossiers.

7

**14. Permis d'Environnement (PE) :**

choix d'un organisme agréé afin d'établir le dossier PE (Etude [EI] et Rapport d'incidence [RI]) (voir offres annexes et tableau comparatif du 24/02/2022)

**i. Présentation du dossier :**

Vu l'absence de permis d'environnement pour le Park Village, la copropriété a l'obligation de se mettre en ordre quant à l'introduction d'un tel permis d'environnement (PE).

La classe du permis sera défini en concertation avec l'organisme agréé tout en respectant les impositions des administrations.

C'est la raison pour laquelle vous retrouvez deux budgets, l'un pour la classe 1B, l'autre pour la classe 1A reprenant chacun les répartitions/quote-part par type de bien (appartement, cave, garage).

pour mémoire : un permis de classe 1B est composé d'un Rapport d'incidence [RI] (exploitation d'un parking de moins de 400 emplacements, vu la suppression d'un certain nombre d'emplacements pour locaux de stockage (poubelles,...) ou vélos) ;

Celui-ci doit être réalisé par un expert compétent soit toute personne qui peut prouver une formation ou expérience en lien avec les études environnementales et/ou son domaine d'activité. Ce justificatif doit faire partie du rapport d'incidences.

Cette demande de permis d'environnement au nom de la Copropriété est à réaliser par un bureau d'étude agréé capable et compétente dans ce domaine. Il convient dès lors de choisir un bureau d'étude agréé parmi ceux ayant accepté de remettre une offre (voir tableau annexe – comparatif permis d'environnement).

Investissement qui sera financé par le Fonds de réserve



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

ii. Approbations

organisme agréé proposé sur base du tableau comparatif remis :

- ⇒ STRATEC : retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention
- ⇒ ARIES Consultants s.a. : non retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention
- ⇒ CDS Ingénieurs Conseils s.a. : non retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention
- ⇒ ADE & le bureau ASHER s.a. : retrait vu la charge de travail en ce début d'année 2022.

iii. Budget et Financement

organisme agréé retenu STRATEC pour le budget repris au tableau comparatif (Classe 1B pour 9.825,20 euro ttc ou Classe 1A pour 51.062,00 euro) :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention  
et financement par le Fonds de Réserve :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

iv. Mandats donnés aux membres du Conseil de Copropriété et au syndic pour vérification finale du contrat et contenu du permis retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

et au Syndic pour la signature des documents utiles et nécessaires retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

**15. Personnel Copropriété :**

choix d'un concierge suite au licenciement de Mr L.Ronflette

i. Présentation du dossier

Situation rencontrée :

vu les absences répétées et successives restées sans justifications ni la moindre explication de la part de Monsieur Ronflette, et l'accumulation de fautes diverses et variées, le lien de confiance indispensable pour poursuivre une collaboration professionnelle a été rompu ; prise en concertation avec les membres du conseil de copropriété, la décision de mettre fin au contrat de travail pour motif grave, sans préavis ni indemnités a été donné par la copropriété en date du 15 février 2021 avec mise en demeure de restituer les biens de la copropriété (PC portable, les cartes et clefs d'accès et tout autre objet appartenant à la copropriété).

ii. Approbations

Confirmer les décision et actions prises vis à vis de Monsieur Ronflette :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

D'engager un second concierge/aide concierge aux mêmes conditions salariales et avantages mais sans logement :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

iii. Budget et Financement.

Conditions salariale et avantages sans logement à reprendre dans les charges annuelles :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention





ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

iv. Mandats donnés aux membres du Conseil de Copropriété et au syndic pour avis et vérification finale du contrat :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

et au Syndic pour la signature des documents utiles et nécessaires :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

**16. Assurances de la Copropriété :**

renon reçu à échéance du 31-12-2021 ; choix de la formule à retenir à partir du 1-01-2022

i. Présentation du dossier : (voir aussi le rapport du syndic)

Voir offres du courtier CONCORDIA :

Vu la statistique sinistre, l'assurance Baloise a donné son renon à fin décembre 2021 mais est prêt à remettre le contrat en vigueur aux conditions suivantes :

soit une franchise générale de 5.000 euro sans augmentation tarifaire,

soit le maintien de la franchise augmentée pour la garantie dégâts des eaux avec une augmentation tarifaire de 35% (prime annuelle de 65.189,89 ttc # indice abex de 878)

soit suppression de la garantie dégâts des eaux avec une franchise de 2.500 euro sans augmentation de prime.

ii. Approbations des actions entreprises : retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

9

**17. Travaux engagés et/ou à finaliser :**

a. **Installation de la fibre optique** dans les immeubles & préparation pour le réseau futur :

Installation du boîtier principal par résidence et préparation du câblage vertical  
(sans raccordements vers et dans les appartements)

i. Présentation du dossier

le bureau technique de Proximus souhaite implanter la fibre optique dans l'immeuble et présente leur projet de la sorte :

les travaux prévus sont totalement à notre charge et donc gratuit pour vous.

- Le câble pourra être utilisé par les autres opérateurs pour offrir leurs services via notre câble.
- Les locataires et/ou propriétaires des appartements sont libres de choisir leurs opérateurs.
- Notre intervention consiste dans un premier temps à l'installation du boîtier principal dans la cave (BDFO) et la préparation du câblage verticale, pas de raccordements vers et dans les habitations.

Nous ne réaliserons pas le câblage horizontal vers et dans les appartements, notre déploiement consiste à préparer l'immeuble pour le réseau du futur.

...

La réalisation des travaux actuellement se fera uniquement avec l'installation du boîtier d'entrée (BDFO) dans la cave, le câblage vertical et également la fixation des boîtiers répartiteurs d'étages (FB).

Ensuite, pour l'installation des FB vers les appartements cela pourra être réalisé suivant la demande des locataires et/ou propriétaires.

Quelques avantages sont rappelés :



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

- Le projet est totalement financé par Proximus et gratuit pour vous tant qu'on vous le propose. Dans le futur, si un de vos locataires et/ou propriétaires vous fait la demande pour installer la fibre, ça sera alors à votre charge.
- Le cuivre, est amené à disparaître définitivement. Il est donc préférable d'aménager le bâtiment pour l'internet du futur.
- Une valeur ajoutée sur votre bien immobilier.

Les travaux seront effectués avec le moins de désagréments possible dans les parties communes et des résidents

...

Nous avons besoin de votre accord pour pouvoir lancer les procédures du déploiement qui est primordial.

Pouvez-vous marquer votre accord à la dernière page des plans techniques et me le renvoyer ?

Dossier technique de 11+8 pages (Réf.1656389 & Réf.1656378) mis à disposition et distribué lors de la 1ière session et/ou par e-mail

ii. Approbations : retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

iii. Budget : néant (car totalement à charge de Proximus et donc gratuit pour la Copropriété)

iv. Mandats donnés aux membres du Conseil de Copropriété pour avis et suivre ce dossier retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

10

et au Syndic pour la signature des documents  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

**b. Les ascenseurs :**

l'échéance des prochaines Analyses de Risque (pour 2024) et délai pour lever les remarques et situation dernièrement rencontrée au numéro 49

**i. Présentation du dossier**

Historique et situations rencontrées au numéro 49 (voir rapport du syndic)  
les interventions se font régulièrement par Schindler durant l'année ; toutefois l'ascenseur au numéro 49 a été mis à l'arrêt par l'ascensoriste le temps de trouver dans un premier temps les pièces, pour ensuite s'apercevoir qu'elles étaient introuvables ; une offre pour le remplacement a été faite, et après discussion et négociation vu le montant très important présenté, commande a été passée pour avancer dans cette remise en route, remise en route annoncée pour fin août 2021 pour finalement recevoir le moteur et remettre l'installation en route le vendredi 17 septembre 2021 dès 7h10 ;

vu l'âge des installations, cette situation pourrait réapparaître sur d'autres installations d'où la présentation de ce point

Proposition en vue de préparer ces échéances :

Offre de la société Lift-Expertise [e-mail du 7 octobre 2021 annexé]

Monsieur Davis ROELANDT propose

1> L'audit des installations

pour la somme de 1.300 euros htva par installation (32 installations)



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

- 2> Le contrôle de l'activité de maintenance  
pour la somme de 500,00 euros htva par installation par an pour une première durée de trois  
années puis annuellement
- ii. Approbations du contrôle de l'activité de maintenance (point 2>):  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention
- iii. Budget et Financement : A prendre des charges annuelles jusqu'à l'échéance retenu à  
l'unanimité sans opposition sans abstention
- iv. Mandats donnés  
aux membres du Conseil de Copropriété pour avis et suivre ce dossier : retenu à  
l'unanimité sans opposition sans abstention

et au Syndic pour la signature des documents

D'accord : quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	Mention approuvée

Contre :

Abstention :

**18. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.**

**a. Etat des contrats en cours**

Fourniture / Prestations	Fournisseur
Ascenseurs (contrôle périodique)	AIB Vinçotte
Ascenseurs (entretien et téléphonie)	Schindler
Assurance Incendie	Baloise 00177160 via Concordia
Assurance loi concierge	Axa 720.155.238-01 via Concordia
Assurance RC Conseil de Copropriété	Allianz ZCN600058923 via Concordia
Assurance Protection Juridique	CFDP 009 via Concordia
Concierges	André Roelandts
Conciergerie et parkings (baux)	Cloître III sa
Conciergeries (chèques-repas et éco-pass)	Edenred
Conciergerie (internet et téléphonie)	Proximus
Conciergeries (secrétariat social)	Partena
Conteneurs	Bruxelles Propreté
Contrôle d'accès	MD Ferin
Eau (fourniture et redevance)	Hydrobru
Eau (compteurs et relevés)	Aquatel
Electricité et gaz (communs et conciergeries)	Eneco
Egouts	Louis le déboucheur sprl
Espaces verts (entretien)	Progarden
Exutoires de fumées (entretien)	Ferin
Nettoyage (Entretien et aide-concierge)	DNI sprl
Pompes et groupe d'extraction (entretien)	Climacool
Portes de garages (entretien)	Nassau
Sécurité incendie (détection, extincteurs et dévidoirs)	MD Ferin



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

Syndic	Omnium Real Estate Services sa
Toitures	Vigo sa
Traitement contre nuisibles	Sos Parasites

b. Mandat au syndic pour tout acte :

**19. Approbation des Budgets prévisionnels :**

Était joint à la convocation les Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 29-10-2021 pour un montant annuel de 993.125,00 euros pour 2021 & 2022.

Ces budgets prévoient la dotation prévue et nécessaire de 100.000 euros pour 2021 et 2022 au Fonds de réserve.

a. Pour faire face aux **dépenses courantes** :  
retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

b. et Pour les **frais extraordinaires prévisibles** alimentant les Fonds de Réserve et/ou de Roulement : retenu à l'unanimité sans opposition sans abstention

**20. Lecture et signature du procès-verbal.**

12

Le Syndic donne lecture du procès-verbal qui est remis à signature.

Les scrutateurs ont bien consulté chaque bulletin de vote et pu obtenir les tendances positives ou négatives de point de l'ordre du jour. Est annexé au procès-verbal, les résultats des votes.

Le procès-verbal rédigé en séance est archivé au bureau du Syndic.

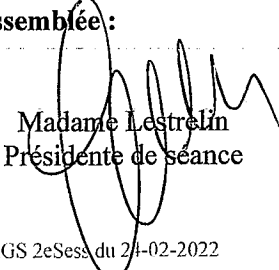
**Aucun autre point étant soulevé, la Présidente lève la séance à 23h40**

Vous remerciant de votre confiance et restant à votre disposition, veuillez agréer, Chers Copropriétaires, nos sentiments les plus dévoués.

  
Claudio CAMISASCA  
Administrateur-délégué

  
Michel BAUDUIN  
Service administratif et comptable

**Bureau de l'assemblée :**

  
Madame Lestrelin  
Présidente de séance

  
Monsieur Macias  
Scrutateur



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Park Village**

(BCE 0850.867.370)

**Les copropriétaires :**

IRAGLIA Emmanuel  
MACIAS  
FERRIN Denis  
[Signature]

Annexes :

- Rapport du Conseil de Copropriété
- Rapport des Commissaires aux Comptes
- Bilan 2019 ; Bilan 2020
- Et les dossiers mis à disposition, remis et présentés en assemblée

#  
7

**ACVM Park Village**  
**Rue de la Semence 11-73 à 1080 Bruxelles**  
**BCE 0850.867.370**

**Rapport général du commissaire aux comptes relatif**  
**à l'exercice clôturé au 31 décembre 2019.**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale du 24 juin 2019, point 8), voici le rapport sur les comptes clôturés au 31 décembre 2019.

Les comptes annuels couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2019 se caractérisent par :

- Total du bilan :	279.941,94 euros
- Total des charges – classe 6 :	973.585,06 euros
- Total des produits – classe 7 :	964.277,33 euros
- Résultat de l'exercice :	-9307,73 euros
- Fonds de Roulement :	156.000,00 euros
- Fonds de Réserve :	101.556,50 euros
- Compte à vue :	124.807,30 euros
- Livret :	27.000,00 euros

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les prérogatives de la loi du 2 juin 2010, complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 pour ce qui concerne l'obligation de suivre un plan comptable minimum, selon son article 577-8/2. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le budget est en dépassement de 9307,73 €. En voici quelques raisons :

- Enlèvement des encombrants presque 8000€ (encore en augmentation) nous rappelons encore une fois que Bruxelles Propreté peut venir sur simple demande prendre 3m<sup>3</sup> gratuitement. Il n'est pas normal que chacun s'en débarrasse dans la cave de façon parfois sauvage, alors qu'un service existe.
- Réparations porte de garage
- Remplacement de moteur d'extracteur : en 2019, plusieurs chaudières plus modernes et plus sensibles tombaient régulièrement en panne par manque de tirage. Un moteur plus puissant a dû être installé et les poulies ont été changées afin d'augmenter la vitesse de rotation du ventilateur et le tirage. Nous demandons au syndic de bien vouloir mettre l'extracteur changé en stock dans les locaux de la copropriété (+ immobilisation au bilan).

La 2<sup>ème</sup> partie de la facture des extincteurs (installés en 2018) et l'éclairage des parties communes - parking, entrées et paliers tout LED ou presque - (commande de 2018 mais intégration dans les charges décalée selon décision d'assemblée) ont été imputés en 2019.

Le poste « Copropriétaires » est en forte augmentation. Nous rappelons que chacun peut avoir des difficultés mais que la copropriété ne peut cautionner que certains ne répondent pas quand une médiation est proposée et laissent la situation s'aggraver. Nous insistons sur le fait qu'il est toujours possible de trouver une solution si la volonté est commune et le dialogue franc et constant.

L'avocat a déjà pris contact avec de nombreux débiteurs et des actions sont en cours.



Les compteurs « bi-horaire » + le placement de luminaires LED ont permis une diminution des factures d'électricité surtout visible dans les parkings +/-15.000€.

La créance de la conciergerie au 23 continue à être remboursée (2.560.27€ en 2019 contre 2.680.27€ en 2018).

Le montant du reste de nos contrats est stable (moyennant l'indexation).

Le fonds de réserve a bien été augmenté de 75.000€ mais l'augmentation du fonds de roulement n'a pas été actée dans les comptes (décision AG 2018).

Nous tenons toutefois à rappeler que l'année de 2019 a été marquée par le décès de Monsieur Girard.

Au-delà de la perte humaine, il faut souligner qu'il n'a pas été facile de le remplacer et que la passation de dossiers n'a pu être faite. Il en résulte quelques retards et oublis qui ont engendré beaucoup de corrections d'imputations et d'écritures pour la clôture des comptes. Nous avons ici fait un résumé factuel qui ne tient pas compte des questions/réponses échangées. Celles-ci peuvent toutefois être envoyées sur simple demande.

Sur base de notre contrôle et des réponses complémentaires fournies par le syndic, nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers, sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice 2019.

Nous proposons donc à l'assemblée générale d'approuver les comptes et bilan 2019.

Fait à Bruxelles, le 10 novembre 2021.

Muriel Lestrelin

# 1.

**ACVM Park Village**  
**Rue de la Semence 11-73 à 1080 Bruxelles**  
**BCE 0850.867.370**

**Rapport général du commissaire aux comptes relatif**  
**à l'exercice clôturé au 31 décembre 2020.**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale du 24 juin 2019, point 8), les comptes annuels couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020 se caractérisent par :

- Total du bilan :	390.404,97 euros
- Total des charges – classe 6 :	967.239,01 euros
- Total des produits – classe 7 :	983.919,84 euros
- Résultat de l'exercice :	16.680,83 euros
- Fonds de Roulement :	170.000,00 euros
- Fonds de Réserve :	201.556,50 euros
- Compte à vue :	101.293,95 euros
- Livret :	202.000,00 euros

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les prérogatives de la loi du 2 juin 2010, complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 pour ce qui concerne l'obligation de suivre un plan comptable minimum, selon son article 577-8/2. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le bilan est créditeur de 16.680,83 €.

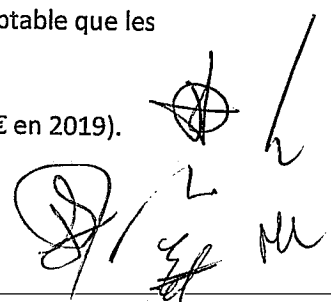
Toutefois, certains postes sont à surveiller

- Enlèvement des encombrants (encore presque 8.000€)
- La consommation d'eau : même si celle-ci est refacturée en privative, elle est d'abord avancée par la copropriété. Nous rappelons que son coût a beaucoup augmenté et peut impacter le budget des ménages qui reçoivent la facture annuellement dans le décompte.
- Les ascenseurs : une nouvelle analyse de risques sera bientôt à réaliser (obligatoire tous les 15 ans), ce qui sous-entend que certains travaux seront à faire. Nous devons impérativement surveiller la qualité de la maintenance et le respect des obligations contractuelles de Schindler (voir point à l'ordre du jour)
- Le paiement des provisions de charge.

Les éclairages de secours dans les escaliers ont été remplacés. Il a fallu toutefois faire appel à un corps de métier pour aider le concierge à les placer (à prendre en compte dans les prochaines offres). Le passage en presque tout LED (escaliers, parkings, entrées et paliers a encore permis une diminution des factures d'électricité (visible dans les parkings mais également dans chacune des entrées +/-20.000€). Il faut malgré tout garder à l'esprit que l'augmentation du coût de l'énergie va certainement nous impacter dans les années à venir.

Le poste « Copropriétaires » n'a pas régressé. Nous insistons pour que des mesures soient prises plus en amont et que l'avocat soit plus vite sollicité car malgré la situation économique difficile, il n'est pas acceptable que les copropriétaires qui continuent à payer leurs charges régulièrement soient impactés.

La créance de la conciergerie au 23 a été peu remboursée (2.510.27€ en 2020 contre 2.560.27€ en 2019).





Le montant du reste de nos contrats est stable (moyennant l'indexation).

Il faut toutefois noter que l'assurance a résilié notre contrat à cause des sinistres enregistrés. Après réception d'une nouvelle offre du courtier, le syndic a consulté le conseil de gérance et ils ont décidé d'opter pour la proposition du courtier d'augmenter le montant de la franchise mais pas de la prime. Cette décision nous a semblé la meilleure puisque la franchise était déjà élevée et que la différence entre l'ancien et le nouveau montant ne représente pas un surcoût énorme pour la copropriété quand elle ne déclare pas les « petits » sinistres.

Un nouveau contrat devra malgré tout être conclu en 2022 (voir point à l'ordre du jour).

Le fonds de réserve a bien été augmenté de 100.000,00€ et le fonds de roulement porté à 170.000,00€ (décision AG 2018).

Les nouvelles caméras (décision AG 2019) ont bien été installées en 2020 (6.905,05€)

Nous tenons à préciser que le travail a encore été compliqué pour clôturer l'année 2020. Le suivi des comptes s'est beaucoup amélioré mais le choix des actions à mener et de leur suivi manquent de concertation.

Nous remarquons que le syndic, faute d'historique, n'a pas fait appel à certains fournisseurs et il lui a été rappelé l'importance de permettre aux corps de métier habituels de travailler sur du renouvellement d'installation et pas uniquement sur la maintenance. En effet, nous pensons qu'il ne faut pas vouloir gagner un peu d'argent en prenant un nouveau fournisseur sans s'assurer que son service (ou la pérennité de son entreprise) et le produit proposé soient fiables dans le temps. Il est important dans un bâtiment comme le nôtre de conserver un historique des connaissances techniques qui permettent des économies à plus long terme.

Nous tenons aussi à préciser que la situation sanitaire qui perdure entraîne beaucoup de difficultés d'approvisionnements dans bien des domaines et qu'il ne faudra pas s'étonner que certains délais de réparations soient allongés.

Sur base de notre contrôle et des réponses complémentaires fournies par le syndic, nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers, sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice 2020.

Nous proposons donc à l'assemblée générale d'approuver les comptes et bilan 2020.

Fait à Bruxelles, le 10 novembre 2021.

Muriel Lestrelin

#

**PARK VILLAGE**  
rue de la Semence, 11/73  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
N° ent. : BE 0850.867.370  
Exercice : du 01/01/2019 au 31/12/2019

**Bilan avant répartition au 31/12/2019**

Date d'édition : 15/11/2021 09:56:20

ACTIF		PASSIF	
314000 - Stock Pompe de relevage (1)	2 188.89	100000 - Fonds de Roulement	156 000.00
410100 - Copropriétaires	28 711.06	140000 - Résultat de l'exercice	-9 307.73
416300 - Créance conciergerie 23/1A	2 560.27	160000 - Fonds de Réserve	101 556.50
416400 - Créances litige KBC / Aquaconcept	1 620.52	311000 - Clef Schindler (2)	72.00
480000 - Caisse conciergerie	45.06	440000 - Fournisseurs	10 459.52
490001 - Charges à reporter 61001	452.22	444 - Factures à recevoir	3 714.39
490003 - Charges à reporter 61004	3 374.94	493400 - Indemnités de déménagements	2 275.00
490008 - Charges à reporter 6142	2 727.94	4992 - Arrondis créditeurs	14.64
490011 - Charges à reporter 6140	45 112.12	499643 - Sinistre 2019-00352 - 67/3C	5 849.89
490013 - Charges à reporter 61059	1 936.00		
490014 - Charges à reporter 6146	2 968.35		
490016 - Charges à reporter 61041	628.38		
490017 - Charges à reporter 6120	6 290.05		
490022 - Charges à reporter 61006	2 011.95		
490024 - Charges à reporter 61073	4 294.06		
4991 - Arrondis débiteurs	0.04		
49960 - Sinistres en cours	1 175.00		
499621 - Sinistre 2017 - 51	11 098.50		
499632 - Sinistre 2018 - Asc 37	160.21		
499641 - Sinistre 2019-01773 - 11/0C	558.28		
499642 - Sinistre 2019-01206 - 21/0A	913.07		
550000 - BE80 0354 2656 1177 - Réserve	27 000.00		
GEBABEBB BE80035426561177	27 000.00		
551000 - BE28 2100 4445 1920 - Roulement	124 807.30		
GEBABEBB BE28210044451920	124 807.30		
<b>270 634.21</b>		<b>270 634.21</b>	

sa Omnium  
Real Estate Services nv  
Bd A. Maxlaan 13-17 bte 7  
B-1000 BRUXELLES - BRUSSEL  
TEL: (02)743 24 20 - FAX (02)743 24 40  
RPM Bruxelles - RPR BRUSSEL  
TVA/BTW BE 0456.031.147



#

Handwritten signatures and initials.

#

**PARK VILLAGE**  
rue de la Semence, 11/73  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
N° ent. : BE 0850.867.370  
Exercice : du 01/01/2020 au 31/12/2020

**Bilan avant répartition au 31/12/2020**

Date d'édition : 15/11/2021 09:57:21

ACTIF		PASSIF	
314000 - Stock Pompe de relevage (1)	2 188.89	100000 - Fonds de Roulement	170 000.00
410100 - Copropriétaires	39 063.51	140000 - Résultat de l'exercice	15 503.67
416300 - Créance conciergerie 23/1A	2 510.27	160 - Fonds de réserve général	-5 263.08
416400 - Créances litige KBC / Aquaconcept	1 620.52	160000 - Fonds de Réserve	201 556.50
480000 - Caisse conciergerie	45.06	311000 - Clef Schindler (2)	72.00
490 - Charges à reporter	19 144.14	416100 - Paiements reçus après clôture CIII	70.00
4991 - Arrondis débiteurs	119.61	440000 - Fournisseurs	4 472.26
49960 - Sinistres en cours	1 175.00	493400 - Indemnités de déménagements	3 185.00
499621 - Sinistre 2017 - 51	11 098.50	4992 - Arrondis créditeurs	14.64
499632 - Sinistre 2018 - Asc 37	160.21		
499641 - Sinistre 2019-01773 - 11/0C	8 278.26		
499642 - Sinistre 2019-01206 - 21/0A	913.07		
550000 - BE80 0354 2656 1177 - Réserve	202 000.00		
GEBABEBB BE80035426561177	202 000.00		
551000 - BE28 2100 4445 1920 - Roulement	101 293.95		
GEBABEBB BE28210044451920	101 293.95		
<b>389 610.99</b>		<b>389 610.99</b>	

sa Omnium  
Real Estate Services nv  
Bd A. Maxlaan 13-17 bte 7  
B-1000 BRUXELLES - BRUSSEL  
TEL (02)743 24 20 - FAX (02)743 24 40  
RPM Bruxelles - RPR BRUSSEL  
TVA/BTW BE 0456.031.147



Handwritten signatures and initials.

Permis d'Environnement

ARIES Consultants s.a.		STRATEC		CSD Ingénieurs Conseils s.a.		Architecture Design Environment	
offre.s du	27-05-2020	offre.s du	05-06-2020	offre du	08-06-2020	offre du	08-06-2020
	+ offre du 8-11-2021	+ e-mail du 4-03-2021 & offre du 25-06-2020 + e-mail 24-02-2022		(Réf. NA02361.100) BEI.000614.01 du 18-02-2022 (1B) et 16-12-2021 (1A)		+ offre du 17-11-2021 (Réf. 1009-03)	
unit	P.U. h/va	P.T. h/va	P.U. h/va	P.T. h/va	P.U. h/va	P.T. h/va	P.U. h/va
appartement Q. 70	€ 7,33	€ 6,88	€ 6,99	€ 7,09	€ 6,99	€ 7,09	€ 7,09
appartement Q. 105	€ 10,99	€ 10,32	€ 10,49	€ 10,64	€ 10,49	€ 10,64	€ 10,64
appartement Q. 202	€ 21,15	€ 19,85	€ 20,17	€ 20,46	€ 20,17	€ 20,46	€ 20,46
appartement Q. 242	€ 25,33	€ 23,78	€ 24,16	€ 24,51	€ 24,16	€ 24,51	€ 24,51
appartement Q. 337	€ 35,28	€ 33,12	€ 33,65	€ 34,14	€ 33,65	€ 34,14	€ 34,14
appartement Q. 340	€ 35,59	€ 33,41	€ 33,95	€ 34,44	€ 33,95	€ 34,44	€ 34,44
Cave Q. 7	€ 0,74	€ 0,69	€ 0,70	€ 0,71	€ 0,70	€ 0,71	€ 0,71
garage Q. 17	€ 1,78	€ 1,68	€ 1,70	€ 1,73	€ 1,70	€ 1,73	€ 1,73
total des quotités ACP = 100.000							
TOTAL htVA (Classe 1B)		8.650,00	8.120,00	8.250,00	8.370,00	8.370,00	8.370,00
(taux &) montant de la tva 21%		1.816,50	1.705,20	1.732,50	1.757,70	1.757,70	1.757,70
TOTAL ttc		€ 10.466,50	€ 9.825,20	€ 9.982,50	€ 10.127,70	€ 10.127,70	€ 10.127,70
descriptif :							
Demande de permis d'environnement (PE de classe 1B sur 160 jours)	ff	€ 1.975,00	€ 2.200,00	€ 2.250,00	€ 3.230,00	€ 3.230,00	€ 3.230,00
comprenant :							
Prestation complémentaire Architecte estim.							
Rédaction du rapport d'incidences (RI)	ff	€ 6.675,00	€ 5.920,00	€ 6.000,00	€ 1.150,00	€ 1.150,00	€ 1.150,00
comprenant :							
N.B. rapport RI seul	ff	€ 6.560,00			€ 3.990,00	€ 3.990,00	€ 3.990,00
TOTAL htVA (Classe 1A)		80.715,00	42.200,00	86.800,00	86.800,00	86.800,00	86.800,00
(taux &) montant de la tva 21%		16.950,15	8.862,00	18.228,00	18.228,00	18.228,00	18.228,00
TOTAL ttc		€ 97.665,15	€ 51.062,00	€ 105.028,00	€ 105.028,00	€ 105.028,00	€ 105.028,00
descriptif :							
formulaire / demande / dossier P	ff	€ 1.975,00	€ 2.200,00	€ 11.600,00	€ 11.600,00	€ 11.600,00	€ 11.600,00
Note po EI	ff	€ 6.200,00	€ 5.000,00	inclus			
l'Etude d'incidence	ff	€ 72.540,00	€ 35.000,00	€ 75.200,00	€ 75.200,00	€ 75.200,00	€ 75.200,00

#

date : 7-déc-2021

ACP\* Résidence PARK VILLAGE  
[BCE\* nr 0850.867.370]

	SITUATION ACTUELLE			OFFRE 1 : FRANCHISE GENERALE 5159,45 EUR		
	PRIME TTC	FRANCHISE		PRIME TTC	FRANCHISE	
		BALOISE ET IBIS	AMLIN		BALOISE ET IBIS	AMLIN
Toutes garanties sauf dégâts des eaux	49903,47 (ABEX 906)	279,79 (*)	2674,14 (***) ①	49903,47 (ABEX 906)	5159,45 (***)	5159,45 (***)
Dégâts des eaux		1693,02 (**)	2674,14 (***) ②		5159,45 (***)	5159,45 (***)

	SITUATION ACTUELLE			OFFRE 2: AUGMENTATION DE PRIME DE 35%		
	PRIME TTC	FRANCHISE		PRIME TTC	FRANCHISE	
		BALOISE ET IBIS	AMLIN		BALOISE ET IBIS	AMLIN
Toutes garanties sauf dégâts des eaux	49903,47 (ABEX 906)	279,79 (*)	2674,14 (***) ①	67369,69 (ABEX 906)	279,79 (*)	2674,14 (***)
Dégâts des eaux		1693,02 (**)	2674,14 (***) ②		1693,02 (**)	2674,14 (***)

	SITUATION ACTUELLE			OFFRE 3: SUPPRESSION GARANTIE DEGATS DES EAUX		
	PRIME TTC	FRANCHISE		PRIME TTC	FRANCHISE	
		BALOISE ET IBIS	AMLIN		BALOISE ET IBIS	AMLIN
Toutes garanties sauf dégâts des eaux	49903,47 (ABEX 906)	279,79 (*)	2674,14 (***) ①	49903,47 (ABEX 906)	2579,73 (***)	2674,14 (***)
Dégâts des eaux		1693,02 (**)	2674,14 (***) ②	EXCLUSION DE LA GARANTIE DEGATS DES EAUX		

\* Franchise 12/2021  
\*\* Indice 270,07 (base 1981)  
\*\*\* ABEX 906

OMNIUM res s.a. syndic

page1 ss 2

date : 7-déc-2021

ACP\* Résidence PARK VILLAGE  
[BCE\* nr 0850.867.370]

	prime annuelle	montant de la prime ttc	Franchises				
			BALOISE 75%	IBIS 5%	AMLIN 20%		
							100%
Toutes garanties sauf dégâts des eaux	inchangée	€ 49.903,47	€ 5.159,45	€ 5.159,50	€ 5.159,50	①	€ 5.159,46
Dégâts des eaux			€ 5.159,45	€ 5.159,50	€ 5.159,50	②	€ 5.159,46

Toutes garanties sauf dégâts des eaux	€ 17.466,22	€ 67.369,69	€ 279,79	€ 279,79	€ 2.674,14	①	€ 758,66
Dégâts des eaux			€ 1.693,02	€ 1.693,02	€ 2.674,14	②	€ 1.889,24

Toutes garanties sauf dégâts des eaux	inchangée	€ 49.903,47	€ 2.579,73	€ 2.579,73	€ 2.674,14	①	€ 2.598,61
Dégâts des eaux			exclus	exclus	exclus	②	exclus

\*  
\*\*  
\*\*\*

OMNIUM res s.a. syndic

page2 ss 2



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE ACP : 0850.867.370)

## Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Budget 2021	Budget 2022
61000	Entretien systèmes incendie			-18.661,87		
61001	Extincteurs d'incendie	-2.449,90	-4.722,31	0,00	-2.700,00	-2.700,00
61002	Collecteurs d'incendie	-1.329,32	-1.357,22	0,00	-1.400,00	-1.400,00
610021	Collecteurs d'incendie - divers		0,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00
61004	Alerte incendie et détection	-6.646,95	-6.764,17	-901,38	-7.000,00	-7.000,00
61006	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	-1.998,10	-4.032,28	-5.736,72	-3.550,00	-3.550,00
610061	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	-3.327,53	-3.546,43	0,00	-500,00	-500,00
61007	Signalisation de sécurité/éclairage de secours	-3.627,58	0,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00
61010	Contrôle ascenseurs	-5.928,04	-6.105,88	-6.289,04	-6.000,00	-6.000,00
61011	Contrat d'entretien asc.	-63.394,80	-66.500,72	-69.426,68	-67.500,00	-67.500,00
61013	Téléphone d'urgence asc.		0,00	0,00	-5.000,00	-5.000,00
6101111	Charges Ascenseur Rés 11		-712,66	-299,71		
6101113	Charges Ascenseur Rés 13		-1.660,81	-184,40	pm	pm
6101115	Charges Ascenseur Rés 15		0,00	-3.752,45	pm	pm
6101117	Charges Ascenseur Rés 17		0,00	0,00	pm	pm
6101121	Charges Ascenseur Rés 21		0,00	0,00	pm	pm
6101131	Charges Ascenseur Rés 31		0,00	0,00	pm	pm
6101133	Charges Ascenseur Rés 33		0,00	0,00	pm	pm
6101135	Charges Ascenseur Rés 35		-252,94	0,00	pm	pm
6101137	Charges Ascenseur Rés 37	-121,90	0,00	0,00	pm	pm
6101141	Charges Ascenseur Rés 41		0,00	0,00	pm	pm
6101145	Charges Ascenseur Rés 45	-121,90	0,00	0,00	pm	pm
6101147	Charges Ascenseur Rés 47	-411,43	0,00	0,00	pm	pm
6101153	Charges Ascenseur Rés 53	-243,80	0,00	0,00	pm	pm
6101155	Charges Ascenseur Rés 55	-213,33	0,00	0,00	pm	pm
6101157	Charges Ascenseur Rés 57	-305,49	0,00	0,00	pm	pm
6101159	Charges Ascenseur Rés 59		0,00	0,00	pm	pm
6101163	Charges Ascenseur Rés 63		-623,17	-128,80		
6101167	Charges Ascenseur Rés 67		0,00	0,00	pm	pm
6101171	Charges Ascenseur Rés 71		0,00	0,00	pm	pm
6101173	Charges Ascenseur Rés 73		0,00	0,00	pm	pm
61014	Travaux d'adaptation asc.		-2.020,07	0,00		
	Dossiers AIB	-905,54	0,00	0,00		
	Modernisation ascenseurs		0,00	0,00		
	Extincteurs	-4.804,45	-4.804,45	0,00		
	Téléphonie ascenseurs		0,00	0,00		
	Utilisation du Fonds de Réserve Asc.	905,54	0,00	0,00		
61027	Extracteurs d'air et fumée			-16.748,00		
61030	Contrôle des installations		0,00			
	Mise en conformité des chaudières		0,00			
	Bouches Motos	-74.968,40	0,00			
	Utilisation du Fonds de Réserve cf 644	75.000,90	0,00			
	Réception des travaux		0,00			
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompes	-2.762,92	-1.961,00	-4.297,71	-2.000,00	-2.000,00
61039	Sanitaires et chauffage - autres	0,00	-12.798,71	-506,18		
61041	Entretien porte de garage	-10.389,18	-4.454,35	-2.648,53	-2.500,00	-2.500,00
61045	Menuiseries Rés 49			-136,25		

## Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Budget 2021	Budget 2022
6104549	Menuiseries Rés 49			-1.331,00		
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	-100.151,70	-107.883,60	-106.033,98	-107.000,00	-107.000,00
61053	Matériel de nettoyage			-1.489,02		
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	-1.598,17	-1.598,18	-1.844,05	-1.500,00	-1.500,00
61058	Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Autres	0,00	-7.800,75	-7.845,38		
61059	Traitement Nuisibles contrat	-3.872,00	-3.872,00	-3.872,00	-4.200,00	-4.200,00
610591	Traitement Nuisibles		0,00	0,00		
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	-24.971,12	-25.225,84	-25.225,84	-27.000,00	-27.000,00
61062	Aménagement jardins et environs immédiats		-2.075,37		-2.000,00	-2.000,00
	Enlèvement des brousses		0,00			
	Plantations	-5.051,75	-2.692,25			
	Autres travaux	-901,00	0,00		-8.000,00	-8.000,00
61065	Travaux de rénovation parkings		-5.022,28		-5.000,00	-5.000,00
	Remplacement contrôle d'accès	-2.333,14	0,00			
	Travaux complémentaires	-8.591,45	0,00		-5.000,00	-5.000,00
	Video-surveillance	-3.452,53	0,00			
	Remplacements barrières		0,00			
	LED	-1.513,04	0,00		-1.500,00	-1.500,00
61066	Travaux divers		-99,00	-6.364,59		
61073	Entretien toits	-1.222,18	-6.556,10	-4.439,28	-2.000,00	-2.000,00
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	-10.111,37	-25.531,17	-39.655,36	-15.000,00	-15.000,00
6107611	Rép & Ent. Rés 11	-1.295,73	-308,12		pm	pm
6107613	Rép & Ent. Rés 13	-449,22	-308,12		pm	pm
6107615	Rép & Ent. Rés 15	-699,60	-856,36		pm	pm
6107617	Rép & Ent. Rés 17		-325,12		pm	pm
6107619	Rép & Ent. Rés 19		-548,48	-631,45	pm	pm
6107621	Rép & Ent. Rés 21	-775,09	-1.033,92		pm	pm
6107623	Rép & Ent. Rés 23	-366,76	-778,32		pm	pm
6107325	Rép & Ent. Rés 25		-460,32	-228,69	pm	pm
6107627	Rép & Ent. Rés 27	-330,67	-868,32	-107,93	pm	pm
6107629	Rép & Ent. Rés 29	-143,10	-454,04		pm	pm
6107631	Rép & Ent. Rés 31	-315,45	-308,12		pm	pm
6107633	Rép & Ent. Rés 33	-102,66	-365,84		pm	pm
6107635	Rép & Ent. Rés 35		-706,39		pm	pm
6107637	Rép & Ent. Rés 37		-330,84		pm	pm
6107639	Rép & Ent. Rés 39	-919,85	-200,48		pm	pm
6107641	Rép & Ent. Rés 41	-549,67	-651,74		pm	pm
6107643	Rép & Ent. Rés 43	-302,10	-369,20		pm	pm
6107645	Rép & Ent. Rés 45		-729,91		pm	pm
6107647	Rép & Ent. Rés 47	-244,45	-353,44		pm	pm
6107649	Rép & Ent. Rés 49		-480,64	-517,23	pm	pm
6107651	Rép & Ent. Rés 51		-696,16		pm	pm
6107653	Rép & Ent. Rés 53		-522,70	-63,60	pm	pm
6107655	Rép & Ent. Rés 55		-534,44	-90,10	pm	pm
6107657	Rép & Ent. Rés 57		-1.265,41		pm	pm
6107659	Rép & Ent. Rés 59	-424,00	-1.042,66		pm	pm
6107661	Rép & Ent. Rés 61	-292,56	-1.038,05		pm	pm
6107663	Rép & Ent. Rés 63	-1.383,40	-1.095,28	-502,44	pm	pm
6107665	Rép & Ent. Rés 65	-243,90	-456,92	-77,38	pm	pm
6107667	Rép & Ent. Rés 67	-562,00	-425,72	-262,01	pm	pm
6107669	Rép & Ent. Rés 69		-364,44	-789,98	pm	pm
6107671	Rép & Ent. Rés 71	-111,30	-376,44		pm	pm
6107673	Rép & Ent. Rés 73	-259,70	-363,00	-315,88	pm	pm
6107674	Rép & Ent. Rés P&C	-2.064,35	0,00	-2.027,00	-5.000,00	-5.000,00
61081	Contrat d'entretien	-16.748,00	-16.748,00		-17.000,00	-17.000,00

# Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Budget 2021	Budget 2022
61085	Réparations installations tech.	-11.702,25	-4.497,58		-7.500,00	-7.500,00
6111	Rénovation				-45.000,00	-45.000,00
	Travaux façades et toitures	-9.343,90	-16.910,71	-7.317,18		
	Démoussage toitures	-2.556,72				
	Terrasses	-17.699,88		-3.082,12		
	Aménagement jardins					
	Extincteurs	-12.431,97	-12.431,97			
	Local-vélos et asplanades	-11.906,41	455,00	467,77		
	Détection incendie	-24.570,84				
	Autres travaux	-10.013,92		-9.561,50		
	Utilisation du Fonds de Réserve	66.594,46				
611111 à 73	Travaux par entrée		-34.207,19	-132,50	-16.500,00	-16.500,00
6120	Eau	-139.893,76	-133.769,02	-155.875,82	-150.000,00	-150.000,00
61200	Redevance fixe et consommation		0,00		pm	pm
61201	Eau parties communes	-25.184,50	-18.381,48	-22.266,62	-22.500,00	-22.500,00
6121011	Electricité PC Rés 11	-1.323,54	-1.248,93	-979,46	-1.000,00	-1.000,00
6121013	Electricité PC Rés 13	-1.668,18	-1.563,34	-1.293,66	-1.250,00	-1.250,00
6121015	Electricité PC Rés 15	-2.549,32	-2.340,73	-1.736,99	-2.000,00	-2.000,00
6121017	Electricité PC Rés 17	-1.358,32	-1.223,87	-943,89	-1.000,00	-1.000,00
6121019	Electricité PC Rés 19	-1.267,45	-1.213,05	-915,15	-1.000,00	-1.000,00
6121021	Electricité PC Rés 21	-1.847,15	-1.528,14	-1.216,63	-1.400,00	-1.400,00
6121023	Electricité PC Rés 23	-1.211,94	-1.010,38	-788,56	-1.000,00	-1.000,00
6121025	Electricité PC Rés 25	-1.455,28	-1.361,21	-1.011,47	-1.000,00	-1.000,00
6121027	Electricité PC Rés 27	-1.300,36	-1.172,28	-856,72	-1.000,00	-1.000,00
6121029	Electricité PC Rés 29	-1.873,55	-1.727,10	-1.412,61	-1.400,00	-1.400,00
6121031	Electricité PC Rés 31	-1.251,19	-1.133,90	-883,90	-1.000,00	-1.000,00
6121033	Electricité PC Rés 33	-1.223,41	-1.193,51	-904,30	-1.000,00	-1.000,00
6121035	Electricité PC Rés 35	-3.222,05	-3.302,24	-2.842,90	-2.500,00	-2.500,00
6121037	Electricité PC Rés 37	-1.409,13	-1.250,19	-978,10	-1.000,00	-1.000,00
6121039	Electricité PC Rés 39	-1.876,96	-1.804,62	-1.345,12	-1.400,00	-1.400,00
6121041	Electricité PC Rés 41	-1.306,91	-1.141,52	-840,00	-1.000,00	-1.000,00
6121043	Electricité PC Rés 43	-1.534,66	-1.397,86	-1.287,33	-1.150,00	-1.150,00
6121045	Electricité PC Rés 45	-1.857,60	-1.783,50	-1.384,30	-1.400,00	-1.400,00
6121047	Electricité PC Rés 47	-1.646,62	-1.363,68	-1.003,48	-1.250,00	-1.250,00
6121049	Electricité PC Rés 49	-1.326,92	-1.268,65	-948,09	-1.000,00	-1.000,00
6121051	Electricité PC Rés 51	-2.176,14	-2.107,40	-1.263,95	-1.650,00	-1.650,00
6121053	Electricité PC Rés 53	-1.414,74	-1.300,92	-1.013,30	-1.000,00	-1.000,00
6121055	Electricité PC Rés 55	-1.705,45	-1.314,77	-1.027,80	-1.300,00	-1.300,00
6121057	Electricité PC Rés 57	-2.680,25	-2.616,98	-2.139,06	-2.000,00	-2.000,00
6121059	Electricité PC Rés 59	-1.654,71	-1.636,41	-1.253,67	-1.250,00	-1.250,00
6121061	Electricité PC Rés 61	-1.345,24	-1.241,69	-987,57	-1.000,00	-1.000,00
6121063	Electricité PC Rés 63	-1.435,77	-1.319,56	-1.032,32	-1.000,00	-1.000,00
6121065	Electricité PC Rés 65	-1.695,67	-1.760,26	-1.330,52	-1.300,00	-1.300,00
6121067	Electricité PC Rés 67	-1.336,91	-1.157,64	-900,92	-1.000,00	-1.000,00
6121069	Electricité PC Rés 69	-1.246,77	-1.218,17	-979,53	-1.000,00	-1.000,00
6121071	Electricité PC Rés 71	-1.597,69	-1.195,94	-934,42	-1.200,00	-1.200,00
6121073	Electricité PC Rés 73	-1.460,97	-1.365,76	-1.072,31	-1.000,00	-1.000,00
6121074	Electricité communs P&C	-54.868,12	-39.012,29	-25.163,04	-42.500,00	-42.500,00
6125	Autres fournitures	-12.517,60	-6.570,37	-3.904,82	-7.000,00	-7.000,00
6125011	Fournitures Rés 11	-271,77	0,00		pm	pm
6125015	Fournitures Rés 15	-1.051,59	0,00		pm	pm
6125017	Fournitures Rés 17		0,00		pm	pm
6125019	Fournitures Rés 19		0,00		pm	pm
6125021	Fournitures Rés 21		0,00		pm	pm
6125023	Fournitures Rés 23		0,00		pm	pm
6125025	Fournitures Rés 25		0,00		pm	pm
6125027	Fournitures Rés 27		0,00		pm	pm
6125029	Fournitures Rés 29		0,00		pm	pm
6125031	Fournitures Rés 31		0,00		pm	pm



## Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Budget 2021	Budget 2022
6125033	Fournitures Rés 33		0,00		pm	pm
6125035	Fournitures Rés 35	-192,39	0,00		pm	pm
6125037	Fournitures Rés 37		0,00		pm	pm
6125039	Fournitures Rés 39		0,00		pm	pm
6125041	Fournitures Rés 41		0,00		pm	pm
6125043	Fournitures Rés 43		0,00		pm	pm
6125045	Fournitures Rés 45		0,00		pm	pm
6125047	Fournitures Rés 47		0,00		pm	pm
6125049	Fournitures Rés 49		0,00		pm	pm
6125051	Fournitures Rés 51	-216,59	0,00		pm	pm
6125053	Fournitures Rés 53		0,00		pm	pm
6125055	Fournitures Rés 55		0,00		pm	pm
6125057	Fournitures Rés 57		0,00		pm	pm
6125059	Fournitures Rés 59		0,00		pm	pm
6125061	Fournitures Rés 61		0,00		pm	pm
6125063	Fournitures Rés 63		0,00		pm	pm
6125065	Fournitures Rés 65		0,00		pm	pm
6125067	Fournitures Rés 67		0,00		pm	pm
6125069	Fournitures Rés 69		0,00		pm	pm
6125071	Fournitures Rés 71		0,00		pm	pm
6125073	Fournitures Rés 73		0,00		pm	pm
6125074	Fournitures P&C	117,00	88,52	117,00	pm	pm
61300	Honoraires syndics	-76.701,92	-78.585,40	-79.953,00	-78.500,00	-78.500,00
61301	Honoraires avocats	-1.066,13	-894,50	-1.684,00	-1.000,00	-1.000,00
61303	Honoraires experts		0,00		pm	pm
61305	Autres honoraires	-1.156,06	0,00		pm	pm
61306	Honoraires secrétariat social	-1.206,75	-654,87	-1.466,37	-2.000,00	-2.000,00
6140	Assurance incendie	-42.247,85	-43.459,66	-45.112,12	-43.500,00	-43.500,00
6142	Assurance acc. du travail	-5.084,18	-1.053,75	-5.173,96	-5.000,00	-5.000,00
6144	Assurance RC CC	-75,00	-75,00	-136,56	-75,00	-75,00
6146	Assurance PJ	-5.540,93	-5.343,04	-5.540,92	-5.550,00	-5.550,00
6147	Franchise	-16.454,62	-3.238,11	5.133,38	-15.000,00	-15.000,00
6150	Téléphone - Internet - gsm	-1.306,02	-1.319,44	-1.289,54	-1.500,00	-1.500,00
6151	Electricité	-562,91	-353,43	-403,55	-600,00	-600,00
6153	Gaz	-2.019,90	-1.172,72	-1.133,32	-1.500,00	-1.500,00
6156	Loyers + Charges	-18.253,42	-18.109,70	-18.241,96	-19.000,00	-19.000,00
6160	Frais d'administration syndic	-5.945,42	-5.625,69	-250,00	-4.000,00	-4.000,00
6161	Frais réunions	-2.659,87	-2.165,39		-1.500,00	-1.500,00
6162	Traductions	-565,41	0,00		-600,00	-600,00
61641	Modification des statuts		0,00			
620	Rémunérations Concierges	-19.932,78	-28.404,76	-37.559,41	-32.000,00	-32.000,00
6210	ONSS	-35.278,50	-43.333,67	-48.502,01	-40.000,00	-40.000,00
6211	PP	-7.714,38	-2.602,08	-8.048,23	-9.000,00	-9.000,00
623	Autres frais de personnel	-13.043,27	-4.377,01	-271,34	-2.000,00	-2.000,00
643	Frais privatifs	-10.826,32	1.824,30	-5.837,73	pm	pm
644	Dotation Fds de Réserve	-50.000,00	-75.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00
645	Dotation Fds de Roulement	-16.003,24	0,00	-14.000,00		
657	Charges financières diverses	-236,89	-99,20	-109,60	pm	pm
Solde charges		-954.250,50	-973.585,06	-967.239,01	-993.125,00	-993.125,00