

Association des Copropriétaires
Résidence « GREEN PARK »
Adresse : Avenue du martin pêcheur 19-21
1170 Bruxelles
BCE : 0850 223 905

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 12 décembre 2024 à 18h00

Tenue dans la salle de l'immeuble avenue du martin pêcheur 19-21 à 1170 Bruxelles

1. Validité de l'Assemblée Générale

M. Moortgat ouvre la séance à 18h00 et déclare celle-ci valable, 34 Copropriétaires sur 68 sont présents ou représentés et totalisent 3.856 quotités sur 7000.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité Monsieur Antoine est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est le deuxième mercredi du mois de mars.

À l'unanimité requise, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **jeudi 20/03/2025** même endroit, même heure.

4. Rapport du conseil de copropriété et du syndic (2023)

Le rapport a été annexé à la convocation. Le Conseil de Copropriété signale à l'Assemblée que le Syndic était aux abonnés absents pendant cette période.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Olivier Haenecour, le commissaire aux comptes interne signale à l'Assemblée qu'aucunes réponses n'ont été faites à son rapport par le Syndic.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue.

Suivant les informations du commissaire aux comptes, à l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas donner décharge et quitus au Syndic pour la comptabilité.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres, informations

Le Syndic informe la copropriété que les déclarations de sinistres doivent suivre la procédure comme indiqué dans le courrier envoyé précédemment ; cela concerne également les sinistres en cours.

8. Fibre optique, informations

Le Syndic informe que le plan de Proximus a été validé. Nous attendons un retour de Proximus pour une date d'installation dans l'immeuble. Une fois la fibre présente dans l'immeuble, les copropriétaires pourront se raccorder avec l'opérateur de leur choix.

9. Contrat de maintenance dossier chaufferie

Le Syndic informe la copropriété que le contrat avec COMTIS a été annulé. Il s'arrêtera au 31 octobre 2025 (date à contrôler avec le contrat et la résiliation). A l'unanimité, l'Assemblée mandate le Syndic et le Conseil de Copropriété pour valider l'offre d'un nouveau prestataire de service (chauffagiste).

10. Contrat TECHEM

Le Syndic informe la Copropriété des difficultés de communication avec TECHEM. Un courrier sera envoyé à TECHEM pour non-exécution du contrat.

11. Machines à laver sèche-linge, mode de paiement, information

Pour information, le Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, a commandé deux machines à laver et un séchoir auprès du fournisseur TEC-LAUNDRY.

L'Assemblée décide à l'unanimité la modification du ROI de la « wasserette » en y ajoutant le paragraphe suivant : « Conformément à la décision votée en **AGO du 12/12/2024**, les usagers qui ne respectent pas les modalités d'utilisation - affichées - des machines et qui provoquent ainsi des pannes ou la détérioration de celles-ci, se verront imputer les frais relatifs à ces pannes ou à l'achat d'une nouvelle machine, Pour rappel, la wasserette fonctionne en fonds propres.

12. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au commissaire aux Comptes

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au commissaire aux comptes interne (O. Haenecour) pour sa mission.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas donner décharge et quitus au commissaire aux comptes externe (société Darel).

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A l'unanimité l'Assemblée décide de ne pas donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion technique et comptable.

13. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres Mesdames Coets et Poncin, Messieurs Leton, Antoine et Haenecour sont élus. Ils sont remerciés par l'Assemblée.

b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, l'Assemblée mandate Olivier Haenecour comme commissaire aux comptes interne. A l'unanimité, l'Assemblée mandate le Syndic et le Conseil de Copropriété pour nommer un nouveau commissaire aux comptes externe.

14. Travaux et financements

a. Etanchéité de la toiture jardin du parking, mandat à donner au bureau d'architecture

A l'unanimité, l'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété assisté du Syndic pour le choix du bureau d'architecture et mandate le Syndic pour la signature de la convention.

b. Terrasses 11^e étages, information

Le Syndic informe la copropriété que le « mock-up » sera réalisé à partir du 16 décembre 2024. Un point plus complet sera exposé lors de l'AGO du 20 mars 2025.

c. Travaux piscine (pompe doseuse et robot d'aspiration), information

Le Syndic informe qu'une pompe doseuse et un robot d'aspiration doivent être achetés et installés.

15. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Point reporté à l'AGO du 20 mars 2025.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée valide une prévision de budget de dépenses courantes (année 2025) de 380.000 € correspondant à 54,28 € par quotité/an (7000ème). Un courrier reprenant le montant de la provision mensuelle à verser sera envoyé par le Syndic à chaque copropriétaire.

c. Proposition de passage en comptabilité trimestrielle.

La comptabilité reste trimestrielle avec versements anticipés de provisions.

d. Fonds de roulement

En date du 31/12/2023 le Fonds de roulement s'élevait à 30.000 €.

e. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le Fonds de réserve ordinaire s'élevait à 479.770 €.

16. Demandes copropriétaires

a. Apéritif des voisins (fête des voisins sans but de lucre)

A l'unanimité, l'Assemblée valide cette proposition.

b. Non-participation aux charges « ascenseurs » pour les lots « bureaux » : notre badge ne donne pas accès aux entrées 19 et 21 et ils ne desservent même pas notre étage ;

A la majorité requise, l'Assemblée ne valide pas cette proposition.

Votes contre : Collard & Lambert 255q et BAEC 256.5q.

c. Non-participation aux charges d'entretien des parties communes « appartements » à savoir paliers et escaliers desservant les appartements et caves, puisqu'on n'y a pas accès et que le nettoyage de nos paliers et escaliers est à notre charge exclusive ;

A l'unanimité, l'Assemblée demande au Syndic de faire le nécessaire auprès de la concierge pour que le nettoyage des parties communes du 1^{er} étage (bureaux).

d. Non-participation aux frais de parlophonie (puisque les bureaux ont chacun leur propre parlophonie payée par nous-même).

A l'unanimité, l'Assemblée valide ce point car la situation est de fait.

e. Isolation des plafonds du rdc et en priorité le hall d'entrée principal

A l'unanimité, l'Assemblée mandate le Syndic et le Conseil de Copropriété pour régler ce point.

- f. Suppression du cadenas du container PMC. Devoir glisser les déchets un à un est un casse-tête. Cela a été fait chez mes beaux-parents et il n'y a pas d'abus.
Point sans objet.

- g. Déplacement de l'espace fumeur de l'entrée à un espace qui n'est pas implanté sous les fenêtres du bureau, nous sommes importunés par les fumées cigarettes et le bruit

A l'unanimité, l'Assemblée décide de déplacer les cendriers et de faire le point lors de la prochaine AGO. Il est demandé aux bureaux du 1^{er} étage de gérer ce problème avec leur personnel et nous rappelons à tous les fumeurs de ne jeter les mégots ni sur les pelouses, ni dans les containers à poubelles.

17. Mandat

- a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la Copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité l'Assemblée donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic avec aval du Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

- c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

A l'unanimité, L'Assemblée fixe le montant par intervention à 10.000 €.

18. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité, le Syndic MGS SRL dont le siège social est situé Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 1013741159, et représenté par Stéphane Meganck (rencontré précédemment par les membres du Conseil de Copropriété) est élu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Messieurs Haenecour et Leton sont mandatés pour signer le contrat.

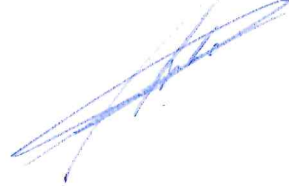
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les Copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

*Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale,
il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.
Sauf, si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.*

