

Aux copropriétaires de la résidence
GREEN PARK

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE « GREEN PARK » DU 20 mai 2025
(BCE 0850223905)**

L'an deux mille vingt-cinq le 20 mai à 17h30 se sont réunis les copropriétaires de la Résidence « **GREEN PARK** » en les bureaux de MGS srl.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 43 sur 67 formants ensemble 4671/ 7000^{èmes}.

Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 17h45.

Est nommé Président de séance : Monsieur Antoine Pascal

Est nommé Secrétaire : Le syndic RM by MGS srl représenté par Monsieur Moortgat

La liste des présences est disponible dans le livre des procès verbaux consultable sur rendez vous en les bureaux du syndic.

2. Comptes :

2.1 Rapport des commissaires aux comptes – Approbation des comptes annuels et du bilan ANNEE 2023 et 2024 COUET

Le syndic communique une information concernant le réencodage des années 2023/2024. Il réside un problème avec TECHEM. Il est impératif que tous les copropriétaires donnent accès à leurs appartements à TECHEM pour une vérification des répartiteurs. Le syndic propose d'envoyer les décomptes 2023 et 2024 dès que possible et de convoquer une AGE pour valider ces deux décomptes. A la majorité requise, cette résolution est acceptée.

2.2 Evolution des charges – Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet en annexe de la présente.

Ce point sera abordé lors de l'AGE (voir point 2.1)

2.3 Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de paiement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal

Ibidem point 2.2

2.4 Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation

Le syndic rappelle que lorsqu'un propriétaire vend, il rembourse le vendeur de sa quote-part au fonds de roulement. Ce remboursement n'est pas automatique et ne peut se faire qu'après apurement de la dette du propriétaire qui devra attendre la clôture éventuelle du décompte de chauffage et d'eau chaude. Pratiquement le vendeur reçoit un décompte où il apparaît en crédit et doit à ce moment-là communiquer au syndic le compte sur lequel la copropriété doit rembourser le montant.

Sans réactions après un trimestre, L'ACP remboursera sur le dernier compte connu, le montant.

2.5. Lutte contre les arriérés de charges

Après le 3e rappel de non-paiement, proposition de déduction de plein droit et sans mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance. A la majorité requise, l'assemblée valide cette proposition.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic (voir annexe)

Le rapport du conseil de copropriété a été annexé à la convocation. Rapport est fait en séance.

4. Décharge et quitus à donner (décision : majorité absolue)

4.1 Aux membres du conseil de copropriété -2024

L'assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

4.2 Aux commissaires aux comptes 2023

Ce point est reporté à l'AGE

4.3 Aux commissaires aux comptes 2024

Ibidem point 4.2

4.4 Au syndic 2024

A la majorité requise, l'assemblée ne donne pas décharge pleine et entière aux syndic Immo Heymans, à SGI et à COUET.

5. Elections :

5.1 Election du conseil de copropriété – voir liste des votes en annexe

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer et ce, pour une durée d'un an :

- Madame Coets
- Monsieur Haenecour
- Monsieur Leton
- Monsieur Antoine

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

L'assemblée marque accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés afin de nommer ACP CONSEIL (commissaire aux comptes externe) et Monsieur Haenecour (commissaire aux comptes interne).

5.3 Du syndic (décision : majorité absolue)

L'Assemblée reconduit à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés RM by MGS srl dans ses fonctions de Syndic.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 24/03/2026 à 17h30.

7. Information - rappel - suggestion du syndic

7.1 Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC.

7.2 Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours

7.2.1 Information générale et risques en cas d'infraction

Le syndic rappelle qu'une ordonnance impose une certification des installations électriques des parties communes tous les 5 ans. Concernant les appartements individuels, le délai reste fixé à 25 ans. Le syndic souligne également les obligations légales et les risques encourus en cas de non-conformité.

7.2.2 Mandat spécial à donner à RM by MGS pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoires – Décision (majorité absolue)

Ces travaux sont obligatoires.

Sur base du rapport de contrôle qui servira de cahier des charges, le syndic interrogera 3 entreprises et prendra la société qui offrira le prix et / ou les garanties plus intéressantes.

La prestation de l'électricien devra en outre inclure :

- Un rapport vierge de toute remarque
- Un dossier complet DIU reprenant les plans, l'endroits où se trouve la terre et l'ensemble sera intégrer dans le dossier PEB

Après discussion et votes l'assemblée décide, à la majorité requise, de donner mandat à RM by MGS sous la supervision du conseil de copropriété pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoires (budget maximal de 15000€), ces travaux seront financés via le fonds de réserve.

8. Modification du ROI

Les différents projets ont été envoyés avant l'assemblée.

8.1. ROI général

A la majorité requise, l'assemblée valide les propositions proposés.

8.2. ROI buanderie

A la majorité requise, l'assemblée valide les propositions proposés

8.3 ROI local piscine

A la majorité requise, l'assemblée valide les propositions proposés

8.4 ROI local vélo

A la majorité requise, l'assemblée valide les propositions proposés

9. Demande d'un copropriétaire, usage de la salle commune

A la majorité requise, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour analyser la problématique du bruit lié à la salle commune.

10. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

10.1 Étanchéité dalle de parking, information par l'architecte Laurent Cottenier

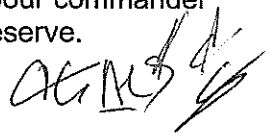
Le syndic informe l'assemblée que Monsieur Cottenier n'est pas présent par suite d'une autre obligation. Le syndic fait état de la situation en séance. Le dossier complet sera présenté lors d'une prochaine AG.

10.1.2 Dossier Atelier d'Architectes Medori, informations, mandat à donner au syndic

Le syndic et le conseil de copropriété travaillent avec un avocat sur ce dossier. Nous avons de bonnes raisons de penser que la copropriété est en bonne position pour la suite/fin de ce dossier. A la majorité requise, l'assemblée donne mandat au syndic sous la supervision du conseil de copropriété pour entériner ce dossier.

10.2 Terrasse de l'appartement A11, informations, décision et financement

Le syndic informe que l'étanchéité de la terrasse de l'appartement du A11 (cet appartement est particulièrement exposé aux intempéries) doit être entièrement refaite. A la majorité requise, l'assemblée décide de mandater le syndic et le conseil de propriété pour commander les travaux. Les dépenses liées à ces travaux seront prélevées du fonds de réserve.



11. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).

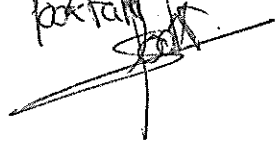
Il est décidé à la majorité requise de maintenir les appels au fonds de réserve inchangés jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire (65.000 € par an correspondant à +/- 4,643 € par 7000^{ème}).

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 20h30.

Date d'expédition, le 27 mai 2025

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.
Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.




Pour le syndic
Kérah



26.15/2025