

PV de l'Assemblée Générale de la Résidence PARC qui s'est tenue le jeudi 11 décembre 2014 à 18h à la salle "EPIPHANIE" Rue de Genève 470 à 1140 Evere.

**1. Présences et Validité de l'Assemblée Générale. Nomination du Président de l'assemblée, d'un assesseur et d'un secrétaire.**

Sont présents ou représentés 30 propriétaires sur 47 possédant ensemble 16446 quotités sur 22500.

Le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Sont désignés à l'unanimité des voix :

Président: Mr Louis

Secrétaire: Le syndic, Patel Immo

**2. Approbation des comptes de l'exercice et du bilan au 31/08/2014.**

Mr Bellicourt, commissaire aux comptes, donne lecture de son rapport qu'il commente en détail. Son rapport est joint au présent PV .

Mr Bellicourt est chaleureusement remercié par l'assemblée qui approuve les comptes à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre.

**3. Décharge aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.**

A l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre, décharge est donnée aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

**4. Nomination du conseil de copropriété.**

Mr Goslin a présenté sa démission vu son emploi du temps très chargé.

Mme Mertens pose sa candidature.

Le comité est chaleureusement remercié par l'assemblée et sont élus à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre :

Président : Mr Jeanmart

Assesseurs : Mme Mertens, Mr De Cnop



Rue Robert Boisacq 9D - 1330 Rixensart  
RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AG 99552646  
E-mail : info@patelimmob.be Tél. : 02/652.13.57 Fax : 02/652.13.67



INSTITUT PROFESSIONNEL  
DES AGENTS IMMOBILIERS  
BEURGEMASTERS IN  
VASTGOEDAKADEMIE

**5. Nomination du commissaire aux comptes.**

Mr Bellicourt est chaleureusement remercié par l'assemblée et est reconduit dans sa fonction à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre.

**6. Renouvellement de la convention de syndic conclue avec Patelimmo et prenant fin le 31/12/2014.**

Le syndic est chaleureusement remercié par l'assemblée qui renouvelle son mandat pour un an, jusqu'au 31 décembre 2015, à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre.

**7. Budget prévisionnel. (voir annexe)**

Le budget proposé par le commissaire aux comptes est de 112.500 € et est accepté à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre.

**8. Dépenses courantes – fixation des appels de provision 2014/2015 (voir annexe)**

Le budget de 112.500 € est réparti de la façon suivante en 2014/2015, par décision prise à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre :

1/9-30/11	: 30.000 €
1/12-28/2	: 27.500 €
1/3-31/5	: 27.500 €
1/6-31/8	: 27.500 €

Le premier appel (1/9/15-30/11/15) de l'exercice suivant est également fixé à 27.500 €

Il est rappelé qu'en cas de non paiement dans les délais, les intérêts de retard et clauses pénales seront appliqués sans exception, et le dossier transmis à l'avocat si nécessaire.

**9. Fonds de réserve**

A l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre, l'assemblée décide de ne pas faire des appels spécifiques pour le fonds de réservé, mais uniquement d'y verser les indemnités emménagements et déménagements.

**10. Autorisation de changement de fournisseur d'électricité.**

Le contrat actuel avec Electrabel a été signé par TREVI en son nom propre (contrat général pour tous ses immeubles) et non pas au nom de l'ACP Parc, ce qui complique la situation à tel point que le dossier est traité par l'avocat.

A l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour changer éventuellement de fournisseur d'énergie en mars 2015, après l'établissement du décompte annuel d'Electrabel.

## **11. Application stricte du règlement d'ordre intérieur tel que décrit dans l'acte de base.**

- Le comportement sécuritaire des occupants est à améliorer ! Les cambriolages des caves se multiplient de façon inquiétante. Il faut fermer (à double tour) les portes vers les caves. Un avis sera placé à cet effet.
- Il ne faut JAMAIS ouvrir à n'importe qui, mais s'enquérir de l'identité du visiteur.
- Tenir les chiens en laisse.
- Les barbecues sont interdits sur les terrasses et au jardin (enfumage)
- Il faut faire le tri des déchets avant de les déposer.
- Certains occupants ont la mauvaise habitude de déposer sur le pallier commun, leur propre poubelle la veille du passage de la voirie. Les poubelles individuelles sont à garder à l'intérieur de l'appartement et non pas sur le pallier commun.
- En quittant le garage en voiture, il faut attendre la fermeture complète de la porte avant de poursuivre sa route.
- Une propriétaire se plaint de l'entretien des paliers et des toiles d'araignées. Il lui est signalé que le planning prévoit :
  - 1x/semaine : nettoyage paliers
  - 1x/mois : escaliers à l'eau savonneuse + enlever les toiles d'araignées
Un rappel à l'ordre se fera vis-à-vis de la firme d'entretien

Ces différents points seront rappelés par un courrier toutes boîtes en français, néerlandais et anglais.

## **12. Application, à partir du 1/1/2015, du montant forfaitaire de 75 € pour chaque emménagement et déménagement. Ces opérations doivent au préalable être signalées au syndic. Dans le cas contraire, l'indemnité sera portée à 100 €. Les propriétaires qui donnent leur bien en location seront responsables pour leurs locataires. Ces sommes seront versées au fonds de réserve.**

A l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre, l'assemblée décide de fixer, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, une indemnité de déménagement et d'emménagement de 75 € par mouvement (versés au fonds de réserve). Au cas où le syndic n'est pas averti préalablement et par écrit du changement de locataire et du nom à indiquer sur les plaquettes, l'indemnité passe de 75 € à 100 €.

## **13. Suivi du dossier procédure contre TREVI SA Services – coût actuel.**

Le dossier est en cours, et le Tribunal a fixé le planning suivant :

- Conclusions principales de la S.A. TREVI SERVICES : le 18 novembre 2014
- Conclusions principales de l'ACP des Résidences du PARC : le 19 janvier 2015
- Conclusions additionnelles de la S.A. TREVI SERVICES : le 19 février 2015
- Conclusions additionnelles et de synthèse de l'ACP des Résidences du PARC : le 19 mars 2015



Rue Robert Boisacq 9D - 1330 Rixensart  
RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AG 99552646  
E-mail : info@patelimm.be Tél. : 02/652.13.57 Fax : 02/652.13.67

- Conclusions additionnelles et de synthèse de la S.A. TREVI SERVICES: le 20 avril 2015

L'affaire pourrait être plaidée en septembre 2015.

Simultanément une plainte a été déposée à l'IPI. La plainte a été jugée recevable et les compléments d'information demandés par l'IPI lui seront fournis.

A l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre, l'assemblée décide de poursuivre les actions contre TREVI et confirme le mandat au conseil de copropriété, au syndic, et à l'avocat à cet effet.

#### **14. Réception définitive – informations concernant l'expertise en cours – exposé de la situation actuelle par Monsieur Jeanmart.**

Mr Jeanmart rappelle que certains problèmes sont d'ordre commun, tels que : Châssis, fondations, extraction, odeurs, acoustique, ventilation...

Ces problèmes n'ont donc rien à voir avec la réception définitive des appartements.

En vue de régler les problèmes communs restants, l'Entreprise De Waele, le promoteur, l'ACP Parc, et l'architecte ont désigné de commun accord l'expert Van Nieuwenhove, afin de faire l'inventaire des malfaçons restantes et de proposer les solutions adéquates.

En ce qui concerne les problèmes privatifs, il faut que chaque propriétaire rentre un dossier le plus complet possible (avec photos) et ce, DANS LES 8 JOURS, faute de quoi, l'Entreprise De Waele ne fera RIEN !

Toutes ces remarques sont à adresser à la SA Jazy qui pourra ainsi faire valoir les droits des plaignants. Si des problèmes d'ordre communs tels que châssis, extraction, odeurs, acoustique ou ventilation sont mentionnés, ils seront traités par l'expert Van Nieuwenhove, et permettront d'étoffer son dossier.

#### **15. Divers**

- Les lampes du garage seront progressivement remplacées par des leds.
- Les étrennes données par l'ACP seront les suivantes :
  - 1) Voirie : 300 €
  - 2) Factrice : 150 €
  - 3) Eboueur : 100 €

Ces étrennes remplacent donc les étrennes individuelles que certains occupants donnaient précédemment.

- La période des futures assemblées est fixée à la deuxième quinzaine de novembre, à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre.
- Il n'y a pas de contrat collectif avec la firme Bulex pour les chaudières individuelles. Chaque propriétaire doit souscrire un contrat avec un chauffagiste agréé de son choix.

Rue Robert Boisacq 9D - 1330 Rixensart

RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AG 99552646  
E-mail : info@patelimmob.be Tél. : 02/652.13.57 Fax : 02/652.13.67



- Une intervention dans les frais des membres du conseil de copropriété (qui exercent leur mandat bénévolement) est fixé à 500 €/an/membre, à l'unanimité des voix sans abstentions ni votes contre.

Les points à l'ordre du jour étant épuisés, le président lève la séance à 20h20

Les propriétaires présents signent le PV original établi sur place.

Pour l' ACP

Le Président,  
M. Louis,

Le secrétaire,  
La sprl Patel Immo,  
P.Elleboudt,



Rue Robert Boisacq 9D - 1330 Rixensart  
RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AG 99552646  
E-mail : info@patelimm.be Tél. : 02/652.13.57 Fax : 02/652.13.67

