

FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété



PARK RESIDENCE

Place d'Houffalize 17-20
1030 Bruxelles

BCE 0501-812-474

PARK RESIDENCE

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

le 17 octobre 2016 à 19:00

NEPTUNIUM - rue de Jérusalem 56-58 à 1030 Bruxelles

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

Copropriétaires présents	21	48,84%	7080 Quotités
Copropriétaires représentés	3	6,98%	562 Quotités
Copropriétaires absents	19	44,19%	2358 Quotités
Totaux:	43	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	24	55,81%	
AG valide en quotités	7642	76,42%	

Le 17/10/2016 à 19:00, les copropriétaires de l'immeuble PARK RESIDENCE à 1030 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représentés. Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

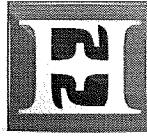
Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.
Mr Cochet prend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

2.1. Se présente comme président (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Se présente comme président : Mr Wouters et est élu à l'unanimité.



F I S K O B E L

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Se présente comme secrétaire : Mr Sach et est élu à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Se présente comme assesseurs : Mr Tekes et Mr Eryoruk et sont élus à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Présentation et approbation des comptes clôturés au 30/06/2016; (Majorité absolue (+50%))

Le syndic présente les comptes de l'exercice comptable clôturé au 30/06/2016. Le commissaire aux comptes fera rapport à l'assemblée générale.

Délibération:

Mr Cochet présente les comptes et signale que la dette du A2 (Mr Yenilmez) est définitivement perdue (27.000 €). La dette de 17.000 € de Hydrobru est apurée en quasi-totalité (Reste 1000 €). Le dette de Electrabel (48.000 €) est apurée à concurrence de 19.000 € (Reste donc 2 ans et demi à payer - 1000 €/mois). Les propriétaires qui présentent un solde créditeur peuvent déduire leur crédit de leurs prochaines charges. Madame Chabouhni et Mme Dandik (Commissaire aux comptes) n'émettent aucun commentaire par rapport aux comptes. Les comptes de l'exercice 2015-2016 sont approuvés à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

4. Présentation du Budget 2017 sur base du décompte au 30/06/2016 (Majorité absolue (+50%))

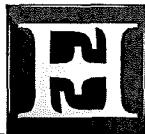
Vous trouverez en annexe, le budget que nous vous proposons pour l'année 2017.

Délibération:

Le budget proposé par le syndic (121.000 €) est approuvé à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)



PARK RESIDENCE

Place d'Houffalize 17-20
1030 Bruxelles

BCE 0501-812-474

F I S K O B E L

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

5. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes

5.1. Décharge au Syndic (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Décharge au syndic est donnée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Commissaire aux Comptes (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Décharge au commissaire aux comptes est donnée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6. Election d'un Commissaire aux Comptes (Majorité absolue (+50%))

Les personnes qui souhaitent se présenter peuvent le faire lors de l'Assemblée Générale.

Délibération:

Se présente : Mme Dandik et est élue à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

7. Election des membres du Conseil de Copropriété (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Se présente : Mme Chabouhni, Mme Lestienne et Mme Criolo et sont réélues à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

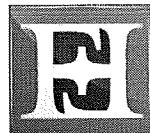
8. Renouvellement annuel du Mandat et du Contrat du Syndic actuel (Fiskobel - Cadillac SA) (Majorité absolue (+50%))

Délibération:

Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

9. Approbation de la date pour la prochaine Assemblée Générale (Majorité absolue (+50%))

Nous vous proposons la date du lundi 16 octobre 2017.

Délibération:

La date proposée du Lundi 16 Octobre 2017 est approuvée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

10. Approbation pour la mise en conformité des ascenseurs

Pour mémoire, le SPF Economie impose que la mise en conformité des ascenseurs soit commandée auprès d'un ascensoriste au plus tard le 31.12.2016.

Nous vous informons que les amendes infligées par le SPF Economie sont lourdes. En cas d'infraction constatée par ledit service, l'amende peut aller jusqu'à 15.000€.

Nous vous proposons les devis suivants: Consultables via le lien : <https://lc.cx/o5aW>

Ce point sera débattu lors de l'Assemblée Générale.

Délibération:

Mr Delplanque (Firme Kone) prend la parole et explique les différents points de son devis ainsi que les services proposés par la firme Kone. Il précise que la mise en conformité sera conforme aux points demandés par le S.E.CT. Mr Tekes soulève le problème des interventions de KONE. Le représentant de la firme KONE insiste sur le fait qu'en cas de manquements dans leurs engagements (Intervention dans les 4 heures si il n'y a personne dans l'ascenseur et 1 heure en cas de personne bloquée dans la cabine). Mr Cochet précise que des devis concurrentiels existent et demande à la firme KONE de diminuer encore son devis. La firme KONE offre la TVA (6%) et donc le devis de la firme KONE revient à 45.000 € TTC.

10.1. Offre de la firme KONE: 59.453,19 € TTC pour les deux ascenseurs (Majorité des trois quarts)

Délibération:

L'offre de KONE est approuvée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

10.2. Offre de la firme SD LIFT: 52.914,89 € TTC pour les deux ascenseurs (Majorité des trois quarts)

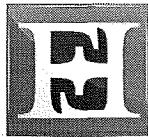
La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

10.3. Offre de la firme COSMOLIFT: 37.938,96 € TTC pour deux ascenseurs (Majorité des trois quarts)

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

10.4. Offre de la firme OTIS: 81.765,59 € pour les deux ascenseurs (Majorité des trois quarts)

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

11. Approbation pour le placement des compteurs EC/EF et Calorimètres électroniques (Majorité des trois quarts)

Nous avons reçu en nos bureaux les firmes ISTA et TECHM en vue de négocier les prix et d'exposer les avantages du remplacement de vos appareils de comptage et les services qui leurs sont associés (relevé, contrôle, décompte et analyse des consommations). Ce nouveau dispositif vous offre les avantages suivants:

- Plus d'accès aux appartements et immeubles car les répartiteurs et compteurs d'eau transmettent leurs consommations sans votre présence. Cela évite les relevés en cours d'année et permettent l'analyse en cas de contestation.
- Plus besoin d'avis de passage à l'attention des occupants.
- Plus de visites supplémentaires, en cas d'absence, les occupants ne sont plus contraints à prendre congé.
- Historique de consommation du 1 au 15 de chaque mois (analyse possible des index en cas de contestation)

DEVIS ISTA : LOCATION

Calorimètres : 6,40 € + 1,48 (Service Premium) par calorimètre x 182 = 1.434,16 € HTVA.
Compteurs EC et EF : Prix sera transmis ultérieurement, au plus tard au moment de l'AG.

DEVIS TECHM : LOCATION

Calorimètres : 6,30 € par calorimètre x 182 = 1.146,60 € HTVA.
Compteurs EF : 14,60 € x 40 = 584,00 € HTVA.
Compteurs EC : 16,40 € x 37 = 606,80 € HTVA.

Total coûts : 2.337,40 € par an

EC = Eau Chaude // EF = Eau Froide

Délibération:

L'offre de ISTA est acceptée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7642)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 17/10/2016

LE SYNDIC

JEAN-PASCAL COCHET
CADILLAC SA - FISKOBEL

Fiduciaire - Gestion & Syndic d'immeubles

SA Cadillac - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27