



**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 2017 à 18:00**

**ESPACE VOGLER - Rue Vogler 38 à 1030 Bruxelles**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	19	42,22%	3179 Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	11	24,44%	5133 Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	15	33,33%	1688 Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>45</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000 Quotités</b>
AG valide en participants	30	66,67%	
AG valide en quotités	8312	83,12%	

Le 17/10/2017 à 18:00, 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 représenter. 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**

##### Délibération:

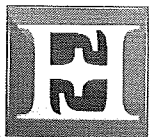
Mr Wouters se présente et est élu à l'unanimité.

##### **2.2. Se présente comme secrétaire**

##### Délibération:

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

**Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété**

Mme Claeys se présente comme secrétaire et est élue à l'unanimité.

**PARK RESIDENCE**

Place d'Houffalize 17-20  
1030 Bruxelles

BCE 0501-812-474

### **2.3. Se présentent comme assesseurs**

**Délibération:**

Mr Tekes et Mr Eryoruk Hassan se présentent et sont élus à l'unanimité.

### **3. Présentation du Budget 2018 sur base du décompte au 30/06/2017 (+50%)**

Vous trouverez en annexe le budget pour l'année 2018. Celui-ci est identique à celui de l'année précédente, soit 121.401,08€.

**Délibération:**

Mr Cochet prend la parole et explique aux nouveaux propriétaires l'état des comptes de la copropriété lors de la reprise de la gestion de la copropriété. Aujourd'hui, le compte de la copropriété s'élève à 26.000€. De nombreux travaux ont été mis en place (parlophonie, boîtes aux lettres, mise en conformité des ascenseurs, placement de calorimètres électroniques etc.).

L'assemblée générale demande d'annexer au procès-verbal de l'AG la balance des copropriétaires.

Le budget de 120.000€ est approuvé par l'Assemblée Générale et sera mis en application à partir du 1er trimestre 2018.

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8312)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

### **4. Présentation et approbation des comptes clôturés au 30/06/2017; (+50%)**

Le syndic présente les comptes de l'exercice comptable clôturé au 30/06/2017. Le commissaire aux comptes fera rapport à l'assemblée générale.

**Délibération:**

Mme Chahbouni prend la parole et demande de vérifier que le placement des boîtes aux lettres soient bien imputés aux propriétaires de l'entrée du 20 et non aux propriétaires du 17. Mr Cochet précise qu'une rectification.

L'Assemblée générale demande au syndic l'intervention du fonds de réserve Pour les deux postes 61014 et 61015 concernant l'adaptation des ascenseurs, l'intervention du fonds de réserve sera augmenté afin d'absorber ces deux postes.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes de la copropriété.

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8312)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

#### **5.1. Décharge au Syndic (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8312)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

#### **5.2. Décharge au Conseil de Copropriété (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8312)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

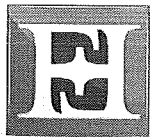
#### **5.3. Décharge au Commissaire aux Comptes (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8312)

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

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

**PARK RESIDENCE**

Place d'Houffalize 17-20  
1030 Bruxelles

BCE 0501-812-474

## **6. Election d'un Commissaire aux Comptes**

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

### **6.1. Se présente: Mme Dandik (+50%)**

Délibération:

Mr Tekes se présente comme Commissaire aux comptes. Mesdames Criollo et Chahbouni seront suppléantes à Mr Tekes.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8312)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

## **7. Election des membres du Conseil de Copropriété**

### **7.1. Se présente : Mme Chahbouni (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8312)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

### **7.2. Se présente: Mme Criolo (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4453)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (3859)

Se sont abstenus:

SOYUT - GORGUN FADIME - FATIH // SUKRAN COSKUN (JDH) APP A1 // TEKES - SEDAT APP.D02 // TOPCO SPRL VASHDEO MOTWANI // TOUWAIDE - ARRAJ MATHIAS - HAJAR // VARDAR SUAT // VERBRUGGEN EMMA // WOUTERS - MATHEYS CRIOLO MUNOZ // ZARRELLA - MARTIN

### **7.3. Se présente: Mme Lestienne (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8312)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

## **8. Renouvellement annuel du Mandat et du Contrat du Syndic (Fiskobel - Cadillac SA) (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8116)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (196)

Se sont abstenus:

AYDOGMUS - BOSTAN SUKRU

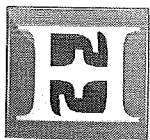
## **9. Approbation de la mise en vente et de la privatisation de la conciergerie**

Décision de privatiser et de vendre la conciergerie : partie commune de l'immeuble, afin d'en faire une entité privative, appartenant en indivision (indivision ordinaire) à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, chacun pour une quote-part équivalente à sa quote-part dans les parties communes de l'immeuble, sans qu'une quote part dans les parties communes de l'immeuble n'y soit rattachée.

Délibération:

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

**PARK RESIDENCE**

Place d'Houffalize 17-20

1030 Bruxelles

BCE 0501-812-474

**9.1. Approbation de la Vente et Privatisation de la Conciergerie (80 %) (Art 577-7, 2°, c ) (80%)**

- 1) Vote sur la vente
- 2) Vote sur la privatisation
- 3) Vote sur la modification des quotes-parts de copropriété engendrés par la privatisation de la conciergerie  
( Un géomètre devra en faire le calcul)

**Délibération:**

Différentes délibérations ont lieu. Mr Cochet explique très clairement les tenants et aboutissants concernant la vente d'un bien en copropriété et toutes les conséquences liées notamment aux démarches du Notaire concernant les dettes éventuelles des copropriétaires (dettes hypothécaires).

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8234)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (78)

Se sont abstenus:

CELIKER - SARITAS MUHARREM & SULTAN (APU > 12/2017) // ZARRELLA - MARTIN

**9.2. Décision d'affecter le prix de vente de la conciergerie au fonds de réserve de l'immeuble (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8234)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (78)

Se sont abstenus:

CELIKER - SARITAS MUHARREM & SULTAN (APU > 12/2017) // ZARRELLA - MARTIN

**9.3. Mandat au Syndic aux fins de signer l'acte de base modificatif, l'acte de vente et tout autres documents liés à l'opération (+50%)**

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic aux fins de signer et ou de faire :

- Prendre les renseignements nécessaires auprès des services de l'urbanisme de la commune afin de vérifier si un permis ou une autorisation ne serait pas nécessaire
- Une offre avec un géomètre expert en vue d'établir un nouveau rapport de répartition des quotités dans les parties communes de la copropriété.
- Le compromis de vente
- L'acte de vente
- L'acte modificatif des statuts et tout autre document notarial ou autre en relation direct ou indirect avec la mise en vente de la conciergerie au nom et pour le compte de l'Association des Copropriétaires.

**Délibération:**

**La résolution est approuvée.**

- Oui: 100 % (8234)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (78)

Se sont abstenus:

CELIKER - SARITAS MUHARREM & SULTAN (APU > 12/2017) // ZARRELLA - MARTIN

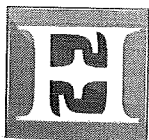
**10. Point d'information :**

**Conciergerie:**

Point d'information sur la location de la conciergerie et le bail en cours.

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



**FISKOBEL**

Comptabilité - Fiscalité  
Syndic de Copropriété

**PARK RESIDENCE**

Place d'Houffalize 17-20

1030 Bruxelles

BCE 0501-812-474

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

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 17/10/2017

LE SYNDIC  
JEAN-PASCAL COCHET  
CADILLAC SA - FISKOBEL

*\*préavis à  
envoyer le  
17/9/2018*

*Chohban*

*Leu*

*[Signature]*

*[Signature]*

**Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés**

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27  
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856