OMNIUM REAL ESTATE SERVICES SA
BVD A. MAX 13/17 BTE 7
1000 BRUXELLES
TÉL. (02)743 24 20
syndic@omnium.be
Num. IPI : 500054

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 10/04/2025 À 18:45

0003 - PARK VILLAGE (BE 0850.867.370)
RUE DE LA SEMENCE, 11/73
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Lieu de l'assemblée : Basilique de Koekelberg _salle VITA
côté avenue des Gloires Nationales, porte 5
1081 Koekelberg

Procès verbal

Sur convocation du syndic, Omnium Real Estate Services SA, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

43 copropriétaires sur 237 totalisant 52 355,00 / 100 000,00 quotités (21 320,00 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:45 après signature de la feuille de présence.

à noter :

Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour : disponibles sur demande écrite auprès du syndic avant l'assemblée et sur place le jour de l'assemblée

Annexes joints à la convocation

(1) dans le cadre de la mise en conformité et la rénovation des ascenseurs,
l'étude faite par le bureau d'étude Lift Expertise [redacted]

a. l'Annexe 1 – 1ère version étude (pages 1/126 à 126/126) de 126 pages ;

b. l'Annexe 2 – 2ème version étude (pages 1/51 à 51/51) de 51 pages ;

(2) L'offre 2025DL2725 du 30 janvier 2025 de 3 pages ;

Contrat de contrôle (de l'activité) de la maintenance des 32 ascenseurs
pour une durée de cinq années avec tacite reconduction annuelle

(3) l'Info Fiches Bâtiment-Energie de Bruxelles Environnement de 15 pages :
à compléter/remplir par le copropriétaire et renvoyer au syndic (les pages 6&7) ;

(4) l'Info Fiches Règlement Chauffage PEB du 17/12/2019 de 10 pages ;

(5) la fiche « Cheminée collective et chaudières individuelles de homegrade.brussels -
mise à jour de juin 2023 de 3 pages.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

[1.] VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

(sur base des quotités en 100.000ième)

voir la feuille de présence présentée et signée en début de séance regroupant les copropriétaires et procurations reçues

[redacted]

[2.] NOMINATION DES PRÉSIDENCE, SCRUTATEUR.S ET SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

< votes à la majorité absolue >

[2. PRÉSIDENCE DE L'ASSEMBLÉE]

< votes à la majorité absolue >

[redacted]

Majorité absolue	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[2. SCRUTATEUR 1]

< votes à la majorité absolue >

[redacted]

Majorité absolue	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[2. SCRUTATEUR 2]

< votes à la majorité absolue >

[redacted]

Majorité absolue	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

[redacted]

[2. SECRÉTAIRE DE SÉANCE]

< votes à la majorité absolue >

[redacted]

Majorité absolue	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[3.1.] SITUATION RENCONTRÉE DEPUIS LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE

(information) par la syndic

l'assemblée (1ière séance) n'a pu se tenir le me.19 mars 2025 par manque de quorum ; Le procès verbal de carence (2 pages) a été diffusé avec l'envoie de la convocation à la seconde session de ce jour.

[3.2.] PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE FAITE PAR LE BUREAU D'ÉTUDE LIFT EXPERTISE (VOIR LES ANNEXES ENVOYÉS ET/OU REMISE ET L'EXPOSÉ FAIT EN ASSEMBLÉE)

(information) par [redacted] bureau d'étude Lift Expertise [BCE 0890.781.088]

voir l'annexe 1 -1ère version etude (pages 1/126 à 126/126)>,

et voir l'annexe 2 -2ème version etude (pages 1/51 à 51/51)>.

[3.3.] TOUS LES VOTES SE FERONT 100.000IÈME

<Parties Communes Générales et non en Parties Communes Spéciales> pour l'ensemble des points en dérogation à l'Acte de Base____< votes à la majorité des quatre cinquième des voix >

Majorité des 4/5	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[3.4.] MISE EN CONFORMITÉ ET RÉNOVATION DE L'ENSEMBLE DES ASCENSEURS

[redacted]

[redacted]

[3.4.1.] SUIVANT LA 1IÈRE POSSIBILITÉ PROPOSÉE SOIT UNE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES ARMOIRES DE COMMANDE

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	21 546,00	100,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

[3.4.2.] SUIVANT LA 2IÈME POSSIBILITÉ PROPOSÉE SOIT UNE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES ARMOIRES DE COMMANDE ET LES MACHINES DE LEVAGE

Majorité des 2/3	Oui	490,00	2,27 %
	Non	21 056,00	97,73 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

[3.4.3.] SUIVANT LA 3IÈME POSSIBILITÉ PROPOSÉE SOIT UNE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES ARMOIRES DE COMMANDE, LES MACHINES DE LEVAGE ET LES PORTES PALIÈRES

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	21 546,00	100,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

[3.4.4.] SUIVANT LA 4IÈME POSSIBILITÉ PROPOSÉE SOIT UNE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES ARMOIRES DE COMMANDE, LES MACHINES DE LEVAGE, LES PORTES PALIÈRES ET LES DÉCORATIONS DE CABINES

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	21 546,00	100,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

[redacted]

[redacted]

[3.4.5.] SUIVANT LA 5IÈME POSSIBILITÉ PROPOSÉE : « LE REMPLACEMENT COMPLET DES ASCENSEURS »

Majorité des 2/3	Oui	21 056,00	97,73 %
	Non	490,00	2,27 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[3.5.] CHOIX DE L'ENTREPRISE ET DU BUDGET GLOBAL CORRESPONDANT

suite au choix des copropriétaires sur le point précédent, soit le remplacement complet des ascenseurs par l'entreprise Schindler pour le montant des travaux annoncé de 1.668.565,08 euro ttc 6% (valeur avril 2025) < Annexe 2 # 2e version >

Majorité absolue	Oui	21 056,00	97,73 %
	Non	490,00	2,27 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[3.6.] CHOIX DE FINANCEMENT

Préparation par le syndic d'un dossier à présenter lors d'une prochaine assemblée générale et ce en collaboration avec le Conseil de Copropriété afin de retenir les types de financement < votes à la majorité absolue des voix >

Majorité absolue	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[3.7.] CONTRAT DE MAINTENANCE DE L'ENSEMBLE DES ASCENSEURS

[3.7.1.] NOUVEAU CONTRAT DE MAINTENANCE À DÉBUTER DE LA RÉCEPTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRISE AYANT ÉTÉ RETENUE POUR LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ ET DE RÉNOVATION

[redacted]

[redacted]

[3.7.1.1.] DE TYPE SIMPLE

Majorité absolue	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[3.7.1.2.] DE TYPE OMNIUM

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	21 546,00	100,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

[3.8.] SUIVI DE CHANTIER ET CONTRÔLE DE L'ACTIVITÉ DE MAINTENANCE DES ASCENSEURS

< votes à la majorité des voix >

Offre nr.2025DL2725 du 30/01/2025 _____ Voir annexe (2)
du bureau d'étude Lift Expertise sur base de l'étude présentée

le suivi du chantier et le contrôle de l'activité de la maintenance pour des honoraires de minimum cinq années pour la somme de 21.296,00 euro ttc 21% l'année.

Majorité absolue	Oui	19 960,00	97,60 %
	Non	490,00	2,40 %
	Voix exprimées	**20 450,00**	-
	Abstentions	1 096,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette ré[redacted]

[redacted]

[3.9.] MANDAT

< votes à la majorité des voix >

donné au syndic assisté du Conseil de Copropriété, pour tout acte et signature par le syndic dans ce dossier de Mise en conformité et rénovation des ascenseurs avec avis préalable du conseil de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	21 546,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 546,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[4.] DOSSIER TUBAGES COLLECTIFS ET CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES AVEC PRODUCTION D'ECHS

[4.1.] SITUATION RENCONTRÉE DEPUIS LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE

(information) par le syndic

le bureau Deplasse a entamé la première étage de sa mission ;

Suivra une offre de mission complète (étude de travaux, appel d'offres & suivi de chantier) relative à l'étude de rénovation des conduits de fumée (Lot 1) avec remplacement simultané des chaudières (Lot 2) en l'ACP Park Village ; à voir lors d'une prochaine Assemblée.

[4.2.] RÈGLEMENTATION PEB SUR LES INSTALLATIONS TECHNIQUES AVEC CONDUIT.S COLLECTIF.S

(information) par le syndic

[4.2.1.] Responsabilité individuelle du propriétaire quant à la transmission des informations privatives ;

voir annexe (3) a. < A compléter, A dater et A signer, puis à renvoyer au syndic >

[4.2.2.] Responsabilité de l'existence et de la gestion (mise à jour) de cette liste par l'ACP via son syndic.

[5.1.] FRAIS EXCEPTIONNELS DE L'EXERCICE 2024 (ÉTANCHÉITÉS TERRASSES ; POMPES DE RELEVAGES ; KITS MOTEURS PORTES DE GARAGES ;... GROS TRAVAUX ;...)

[5.1.1.] 100.000 EURO EN DEUX APPELS DE 50.000 EURO LE MOIS POUR FIN AVRIL 2025 PUIS FIN MAI 2025

Majorité absolue	Oui	21 297,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 297,00**	-
	Abstentions	249,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

[redacted]

[5.1.2.] À IMPUTER AU FONDS DE RÉSERVE.

Majorité absolue	Oui	21 297,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**21 297,00**	-
	Abstentions	249,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Lecture et signature du procès-verbal

Le Syndic donne lecture du procès-verbal qui est remis à signature.

Les scrutateurs ont bien consulté chaque bulletin de vote et pu obtenir les tendances positives ou négatives de point de l'ordre du jour. Est annexé au procès-verbal, les résultats des votes.

Le procès-verbal rédigé en séance est archivé au bureau du Syndic.

Aucun autre point étant soulevé, la Présidente lève la séance à 22h15.

Vous remerciant de votre confiance et restant à votre disposition, veuillez agréer, Chers Copropriétaires, nos sentiments les plus dévoués.

[redacted]

Bureau de l'ass

M

P

Les copropriétaires :

Annexes :

à l'étude faite par le bureau d'étude Lift Expertise [Monsieur David ROELANDT]

- l'Annexe 1 – 1ère version étude (pages 1/126 à 126/126) # 126 pages ;
- l'Annexe 2 – 2ème version étude (pages 1/51 à 51/51) # 51 pages ;

à L'offre 2025DL2725 du 30 janvier 2025 : Contrat de contrôle (de l'activité) de la maintenance des 32 ascenseurs pour une durée de cinq années avec tacite reconduction annuelle # 3 pages ;

à l'Info Fiches Bâtiment-Energie de Bruxelles Environnement :
à compléter/remplir par le copropriétaire et renvoyer au syndic (les pages 6&7) # 15 pages ;

à l'Info Fiches Règlement Chauffage PEB du 17/12/2019 # 10 pages ;

à la fiche « Cheminée collective et chaudières individuelles de homegrade.brussels - mise à jour de juin 2023 # 3 pages.