ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE 0850.867.370)

Omnium Real Estate Services Sa
Bld A. MAX 13-17 bte 7
1000 Bruxelles
Tél : 02/743.24.20
syndic@omnim.be
IPI 500054

PV de l'assemblée générale extraordinaire du mercredi 12 novembre 2025 à 18h00 PARK VILLAGE Rue de la semence 11/73 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Lieu de l'assemblée : Basilique de Koekelberg – salle Vita
Av des Gloires Nationales, porte à 1081 Koekelberg.

Sur convocation du Syndic, Omnium Real Estate Services, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en AG extraordinaire.
72 copropriétaires sur 238 totalisant 60208.00 / 100.000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.
La séance est déclarée ouverte à 19h05 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 : 4 annexes jointes à la convocation

Dans le cadre du financement des ascenseurs,
les propositions de BNP, KBC ainsi qu'un résumé des conditions. Présentation de Atradius

a. Présentation de l'offre de financement **BNP Paribas Fortis (Annexe 1)**
b. Présentation de l'offre de financement **KBC (Annexe 2)**
c. Comparaison des conditions (taux, durée, garanties, etc.) **Annexe 4**
d. Présentation de la société **Atradius** et de son rôle (assurance contre les non-paiements) **Annexe 3**

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.

2. **Nomination des Présidence, scrutateur.s et Secrétaire de l'Assemblée**. ..... < votes à la majorité absolue >

   Présidence de l'assemblée

   Madame Muriel Lestrelin au poste de présidente de séance

   Majorité absolue, en conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Scrutateurs

[redacted]te de scrutateurs
Majorité absolue, en conséquence de quoi cette résolution est acceptée

Secrétaire de séance

Le syndic Omnium Real Estate Services Sa représenté [redacted]
comme secrétaire
Majorité absolue, en conséquence de quoi cette résolution est acceptée

3. **Financement du projet : choix de l'établissement bancaire pour le financement des 32 ascenseurs**
   3.1. Présentation des offres de financement **BNP Paribas Fortis (Annexe 1) et KBC (Annexe 2)**
   3.2. Comparaison des conditions (taux, durée, garanties, etc.) **Annexe 4**
   3.3. Vote pour le choix de l'établissement bancaire

3.3.1. Suivant la **1ière possibilité** proposée soit KBC financement sur 10 ans

L'AG décide ne pas valider cette proposition à l'unanimité

3.3.2. Suivant la **2ième possibilité** proposée soit KBC financement 7 ans

L'AG décide de ne pas valider cette proposition à l'unanimité

3.3.3. Suivant la **3ième possibilité** proposée soit BNP 7 ans

L'AG décide de valider cette proposition votée à hauteur de, 39965 quotité /100.000 : les personnes suivantes ont votés contre pour un total de 8346 quotités.

[redacted]

3.3[redacted]

L'AG décide ne pas valider cette proposition : 8346 quotités / 100.000 ont voté pour et les personnes suivantes ont voté contre et représente 39965 quotités/100.000

[redacted]

En conséquence, L'AG décide de valider la proposition de BNP pour une durée d'emprunt de 7 ans pour une quotité de 39965/100.000

[redacted]

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 à 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730

4. **Demande de souscription à une garantie contre les impayés**
   4.1. Présentation de la société **Atradius** et de son rôle (assurance contre les non-paiements) **Annexe 3**
   4.2. Discussion sur le coût et les conditions

   L'AG demande de se renseigner sur la possibilité pour les non participants au prêt, de payer ou non leur quotte part de cette assurance Atradius. Et de voir si le paiement sera par quotité ou par lot.

   4.3. **Vote** pour la souscription à cette assurance exigée par les banques

   L'AG décide à l'unanimité de choisir Atradius pour une couverture équivalente à la durée du financement.

5. **Modalités de participation au financement**
   5.1. Rappel de la possibilité pour les copropriétaires de ne pas participer au financement par emprunt bancaire
   5.2. Fixation de la **date limite de désistement** : **31 janvier 2026**

   Par défaut, tout le monde y participe sauf les propriétaires qui se manifesteront par écrit jusqu'au 31 janvier 2026 inclus.

   Vote sur ce point

   L'AG valide à l'unanimité ce point

6. **Appel de fonds et délais de paiement**
   6.1. Fixation de la date limite de versement des fonds pour les personnes qui ne souhaitent pas participer au prêt bancaire et qui ont donc la possibilité de verser leur quotte part. Montant à verser sur le compte de l'ACP à la date limite du 31 mars 2026 inclus.

   Vote sur ce point

   L'AG valide à l'unanimité ce point

7. **Utilisation du fonds de réserve**
   7.1. Demande d'autorisation pour utiliser une partie du fonds de réserve, si nécessaire, pour l'entreprise Schindler, comme acompte afin de bloquer le prix déjà validé lors de l'AG extraordinaire d'avril 2025.
   7.2. Vote sur l'utilisation du fonds de réserve

   L'AG valide à l'unanimité le fait d'utiliser une partie du fonds de réserve pour l'acompte des ascenseurs. Montant qui sera reversé sur le fonds de réserve suite à l'emprunt bancaire.

8. **Modification du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)**
   8.1. Proposition d'ajouter une **indemnité forfaitaire de 150€** en cas :
      8.1.1. D'incivilités constatées (dépôts sauvages, nuisances, etc.) selon la liste de Bruxelles propreté. [redacted]

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 à 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730.39

8.1.2. De non-respect du ROI par un copropriétaire ou un occupant

Ce montant ira au fonds de réserve

8.2. Vote pour l'adaptation du ROI

L'AG décide à l'unanimité de valider ce point. Abstention d[redacted]

9. **Clôture de la séance**

Avant de clôturer la séance, l'AG est informée du changement de courtier à partir du 1er octobre 2025 (bureau BOLE à Waterloo) et d'assurance à partir du 01 Janvier 2026 (nouveau contrat VIVIUM / AXA 50/50), tout cela en accord avec le conseil de copropriété. Pour votre information la réduction de coût est d'environ 20.000 euros par an soit +- 25%.

L'AG est informée qu'il y a un nouveau contrat de location pour la conciergerie en accord avec le conseil de copropriété.

L'AG est informée du déplacement de l'emplacement du local vélo actuel vers l'entrée du 29 et sortie 23

Le syndic continue son travail d'analyse de contrats et de fournisseurs pour de meilleures conditions afin de faire diminuer le coût global.

La séance a pris fin à 21h

Bruxelles, le 12 novembre 2025

[redacted]