



Office des Propriétaires
Rue Vilain XIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles
Tél. : 02 669 59 59
Fax : 02 626 08 48
Numéro BCE : 0841 885 269
N° I.P.I. : 508 230

Bruxelles, le 08 octobre 2021

ACP HYDE PARK (N. Entr. : BE0872.094.039)
Chausée de Waterloo, 965
1180 Uccle
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 07 Octobre 2021

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

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 16 | sur 56 | 28.57 % | 3212.00 |
| Copropriétaires représentés | 11 | sur 56 | 19.64 % | 1911.00 |
| Copropriétaires absents | 29 | sur 56 | 51.79 % | 4862.00 |
| Totaux | 56 | sur 56 | 100.00 % | 9985.000 |
| AG valide en participants | | 27 | 48.21 % | |
| AG valide en quotités | | 5123.00 | 51.31 % | |

Le 07 Octobre 2021 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble à 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 n'étant pas requis pour la deuxième séance, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Validation des présences, des procurations et des droits de vote de l'Assemblée Générale.

La séance est ouverte à 19:30 par Bilgeç Leyla représentant OFFICE DES PROPRIETAIRES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

1.1 Désignation du Président de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir: Monsieur Godfroid

| | | | | |
|--|----------------------|----------|----------|---|
| 1.1 Désignation du Président de l'Assemblée Générale. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

2. Rapport du conseil de Copropriété (Pour information).

Le président de séance, Monsieur Godfroid, prend la parole.

2.1 Décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice 2020 arrêté au 31/12/2020.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2020 arrêté au 31/12/2020.

| | | | | |
|------------------------|-----|----------|----------|-------------------------|
| 2.1 Décharge au | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
|------------------------|-----|----------|----------|-------------------------|

| | | | | |
|---|----------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Conseil de copropriété pour l'exercice 2020 arrêté au 31/12/2020. | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

2.2 Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

2.2.1 Membre du conseil de copropriété.

M. Godfroid

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 2.2.1 Membre du conseil de copropriété. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

2.2.2 Membre du conseil de copropriété.

Mme Solaini

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 2.2.2 Membre du conseil de copropriété. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

2.2.3 Membre du conseil de copropriété.

M Sluetter

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 2.2.3 Membre du conseil de copropriété. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

2.2.4 Membre du conseil de copropriété.

M Gervasi

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 2.2.4 Membre du conseil de copropriété. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

3. Rapport du commissaire aux comptes. (pour information)

Le commissaire aux comptes, Monsieur Luff, prend la parole.

3.1 Approbation des comptes sur l'exercice 2020 arrêté au 31/12/202.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2020.

L'assemblée générale après en avoir délibéré, approuve les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2020.

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 3.1 Approbation des comptes sur l'exercice 2020 arrêté au 31/12/202. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

3.2 Décharge au Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice de sa mission du 01/01/2020 au 31/12/2020.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice de sa mission du 01/01/2020 au 31/12/2020.

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 3.2 Décharge au Commissaire aux comptes. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

3.3 Nomination du Commissaire aux comptes pour l'exercice 2021

L'Assemblée Générale est invitée se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux Comptes professionnel.

L'Assemblée Générale nomme M. Luff au poste de Commissaire aux Comptes.

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 3.3 Nomination du Commissaire aux comptes pour l'exercice 2021 | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

4. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2020 au 31/12/2020.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2020 au 31/12/2020.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 4. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

4.1 Renouvellement du mandat du syndic L'Office des Propriétaires.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du syndic OFFICE DES PROPRIETAIRES SA pour la même durée et aux mêmes conditions repris dans le contrat et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code déontologie.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, ne reconduit pas le mandat du Syndic OFFICE DES PROPRIETAIRES SA. Le mandat prend fin en date du 8 octobre 2021, l'Office des Propriétaires reste responsable pour la comptabilité jusqu'au 30 septembre 2021.

L'assemblée générale nomme le syndic The Keys Management à partir du 9 octobre 2021.

The Keys Management - IPI 511266

Ch. de la Hulpe 166

1170 Watermael-Boitsfort

| | | | | |
|---|--|-----------------|----------|-----------------------------------|
| 4.1 Renouvellement du mandat du syndic L'Office des Propriétaires. | Oui | 0.00 | 0.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 5 123.00 | 100.00 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | ANDRAL-FRANCA JUNIOR , ANTHOINE , AVINO QUERALTO-FALCH , CONSTANTIN - SAMSONENKO Christophe et Tetyana , DE POORTERE-ZOBELE , DILLES Denis , DIROFIN D. C/o AVIDAR, DIROFIN SA c/o Avidar, GODFROID , HORLAI- BOUVIER Catherine, LEBRUN - TEITEL , R.W.D.LUFF , REILLE - DE LA GRANDIERE , RUTTEN Jacques , SCHEUREN-LONCOUR , SLUETTER R.J. , SOLAINI Ewa, STEENBERGEN Jacques, VAUSSY-DOISE Hugues, PETIT-BARRAT , GERVASI Fabiano, SABERI Homayoun, GOLDBERG Gregory , PUGLISI-CASCINO Teresa, MAGRANER ANITA srl c/o MAGRANER-OLIVER, PARSEK Jessica Ann, MCCARNEY - VERTES Dora | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

5. Travaux

Les prochains points travaux seront repris avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriétés pour les points 5, 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4.

| | | | | |
|-------------------|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| 5. Travaux | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

5.1 Travaux sur l'escalier extérieur à la suite d'infiltrations (information et décision) – annexe 3

Le devis de la société T&N CONCEPT SRL établi le 27/02/2021 n'est pas approuvé pour un montant de 5.830,00€.

| | | | | |
|---|--|-----------------|----------|-----------------------------------|
| 5.1 Travaux sur l'escalier extérieur à la suite d'infiltrations (information et décision) – annexe 3 | Oui | 0.00 | 0.00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 5 123.00 | 100.00 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | ANDRAL-FRANCA JUNIOR , ANTHOINE , AVINO QUERALTO-FALCH , CONSTANTIN - SAMSONENKO Christophe et Tetyana , DE POORTERE-ZOBELE , DILLES Denis , DIROFIN D. C/o AVIDAR, DIROFIN SA c/o Avidar, GODFROID , HORLAI- BOUVIER Catherine, LEBRUN - TEITEL , R.W.D.LUFF , REILLE - DE LA GRANDIERE , RUTTEN Jacques , SCHEUREN-LONCOUR , SLUETTER R.J. , SOLAINI Ewa, STEENBERGEN Jacques, VAUSSY-DOISE Hugues, PETIT-BARRAT , GERVASI Fabiano, SABERI Homayoun, GOLDBERG Gregory , PUGLISI-CASCINO Teresa, MAGRANER ANITA srl c/o MAGRANER-OLIVER, PARSEK Jessica Ann, MCCARNEY - VERTES Dora | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

5.2 Travaux parking : placement de compteur de passage électrique. (information)

5.3 Travaux sur les terrasses (information et décision) – annexe 4

Le devis de la société B&N CONCEPT SRL, établi le 02/01/2021, n'est pas approuvé pour un montant de 52.258,00€.

| | | | | |
|--|-----|----------|----------|-----------------------------------|
| 5.3 Travaux sur les terrasses (information et décision) | Oui | 0.00 | 0.00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 5 123.00 | 100.00 % | La résolution est rejetée. |

| | | | |
|----------------------------|---|----------|---|
| et décision) – annexe 4 | Voix exprimées | 5 123.00 | - |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - |
| NON | ANDRAL-FRANCA JUNIOR , ANTHOINE , AVINO QUERALTO-FALCH , CONSTANTIN - SAMSONENKO Christophe et Tetyana , DE POORTERE-ZOBELE , DILLES Denis , DIROFIN D. C/o AVIDAR, DIROFIN SA c/o Avidar, GODFROID , HORLAIT- BOUVIER Catherine, LEBRUN - TEITEL , R.W.D.LUFF , REILLE - DE LA GRANDIERE , RUTTEN Jacques , SCHEUREN-LONCOUR , SLUETTER R.J. , SOLAINI Ewa, STEENBERGEN Jacques, VAUSSY-DOISE Hugues, PETIT-BARRAT , GERVASI Fabiano, SABERI Homayoun, GOLDBERG Gregory , PUGLISI-CASCINO Teresa, MAGRANER ANITA srl c/o MAGRANER-OLIVER, PARSER Jessica Ann, MCCARNEY - VERTES Dora | | |
| ABSTENTIONS | - | | |

5.4 Travaux sur ascenseur sur base de l'analyse de risque (information et décision).

| | | | | |
|--|---|----------|----------|----------------------------|
| 5.4 Travaux sur ascenseur sur base de l'analyse de risque (information et décision). | Oui | 0.00 | 0.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 5 123.00 | 100.00 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | ANDRAL-FRANCA JUNIOR , ANTHOINE , AVINO QUERALTO-FALCH , CONSTANTIN - SAMSONENKO Christophe et Tetyana , DE POORTERE-ZOBELE , DILLES Denis , DIROFIN D. C/o AVIDAR, DIROFIN SA c/o Avidar, GODFROID , HORLAIT- BOUVIER Catherine, LEBRUN - TEITEL , R.W.D.LUFF , REILLE - DE LA GRANDIERE , RUTTEN Jacques , SCHEUREN-LONCOUR , SLUETTER R.J. , SOLAINI Ewa, STEENBERGEN Jacques, VAUSSY-DOISE Hugues, PETIT-BARRAT , GERVASI Fabiano, SABERI Homayoun, GOLDBERG Gregory , PUGLISI-CASCINO Teresa, MAGRANER ANITA srl c/o MAGRANER-OLIVER, PARSER Jessica Ann, MCCARNEY - VERTES Dora | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

6. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : Détails des contrats sur demande chez le Syndic. (Pour information).

Office des propriétaires, Allianz, Avise, Arag, Xelevation, Acerta/Group S, CRC, Culligan, Essent, Univert Jardin, Viper & Help Fire

Par ailleurs ces contrats sont disponibles chez le Syndic ainsi que sur le site internet.

6.1 Confirmation des contrats en cours.

Le Syndic parcourt les principaux contrats d'entretien et de fourniture. Ceux-ci ont été abordés et évalués avec le Conseil de Copropriété.

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 6.1 Confirmation des contrats en cours. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

6.2 Mandat à donner au syndic, en concertation avec les membres du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire ou dénoncer tout contrat relevant de l'intérêt général de l'association des copropriétaires.

| | | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 6.2 Mandat à donner au syndic, en concertation avec les membres du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire ou dénoncer tout contrat relevant de l'intérêt général de l'association des copropriétaires | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

7. Décision quant à approuver le budget 2021 et l'alimentation du fonds de réserve.

Voir points suivants

7.1 Décision quant à approuver le budget prévisionnel 2021.

Le budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'année 2021 est fixé à 530.469,48 € soit 4,10% de plus que l'année dernière pour laquelle les charges étaient de 509.545,90 €.

Ce budget comprend également l'appel de fonds réserve.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|---|
| 7.1 Décision quant à approuver le budget prévisionnel 2021. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

7.2 Approbation du fonds de réserve pour l'exercice 2021.

Le syndic donne l'explication sur les nouvelles obligations légales impératives visées à l'article 577-5§3 Cciv en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve de minimum 5% des charges communes ordinaires de l'exercice précédent soit 25.477,30 €.

Le fonds de réserve est actuellement à 195,52€, le syndic propose de maintenir l'appel de 120.000,00€ par an soit 30.000,00€ par trimestre.

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'alimentation du fonds de réserve annuel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 de 120.000,00 € qui sera appelé/est appelé comme suit :

- 1er Trimestre : 30.000,00 € - Appelé
- 2ème Trimestre : 30.000,00 € - Appelé
- 3ème Trimestre 30.000,00 € - Non appelé
- 4ème Trimestre 30.000,00 € - Non appelé

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur le montant annuel de 120.000,00€. Après avoir délibéré l'Assemblée Générale décide d'approuver l'appel de 120.000,00€ par an soit 30.000,00€ par trimestre.

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|----------|---|
| 7.2 Approbation du fonds de réserve pour l'exercice 2021. | Oui | 5 123.00 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0.00 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 123.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 862.00 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTIONS | - | | | |

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20:10.

Après lecture du procès-verbal, ce dernier est signé par le syndic et le président de séance.

Tout remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Leyla Bilgeç remercie toutes les personnes présentes et clôture l'assemblée.

Gestionnaire Syndic

Directeur Syndic

Président de séance

Président de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Douffroid." with a period at the end. The signature is written in a cursive style.

