

Parc de la Villette
Bloc B
Marcinelle
Procès-Verbal de l'assemblée du 7 juin 2025
(Rédigé en séance)

La première AG n'ayant pas atteint le quorum une seconde a été convoquée.
Selon la liste des présences jointe au présent PV, sur un total de 52 propriétaires sont présents ou représentés, pour un total de 4014 /10.000°

Local : le Centre PME à Lodelinsart.

Désignation d'un président et d'un secrétaire.

Monsieur Vancoppenolle est désigné président, M. [REDACTED] comme secrétaire.

1. Comptes 2024 : explication des comptes par le commissaire aux comptes.
Approbation et décharge au Syndic.

Monsieur Lagneau expose son rapport.

Acceptation des comptes et décharge donnée au Syndic.

Pour : 4014
Contre : 0
Abstention : 0

2. Budget 2025 : adaptation des charges communes et fonds de réserve.

2.1 Adaptation des charges communes. Maintien du budget actuel c'est à dire que les provisions sont calculées sur les charges réelles et les consommations personnelle à partir du 1^{er} janvier 2025.

Pour : 3912
Contre : 102
Abstention : 0

2.2 Maintien du fonds de roulement à 25.000 € ?

Pour : 651
Contre : 3279
Abstention : 84

2.3 Maintien ou augmentation du Fonds de Réserve : actuellement 2 x 30.000€ par an.

Pour : 3777
Contre : 237
Abstention : 0

3. Phase n°4 de la sécurité incendie. Décision et financement.

La phase n°4 prévoit la mise en conformité de la paroi côté escalier de secours sur les paliers du 12^{ème} étages au 16^{ème} étage.

Le montant remis ce jour par l'architecte est de 50.379 € Htva par bloc.

Le Syndic et le conseil de copropriété insistent sur l'importance de ces travaux.

Les propriétaires financeront une somme de 55.000 €, sur 12 mois, à partir du 1^{er} juillet 2025.

Pour : 4014
Contre : 0
Abstention : 0

4. Remplacement du second ascenseur pour un montant de 109.557 € Htva : décision et financement.

Les frais de remplacement du premier ascenseur ont été pris en charge pour le fonds de réserve.

Cette année ce ne sera pas possible car il faut garder une réserve minimum de 30.000 € sur ce fonds.

Appel de fonds exceptionnel de 54.000 € ~~soit mensuellement soit~~ en 2 fois sur l'année.

Pour : 3770
Contre : 77
Abstention : 167

5. Commissaire aux comptes: élection / réélection de la société BCG Srl.

Pour : 4014
Contre : 0
Abstention : 0

6. Conseil de copropriété : Election / Réélection.

Monsieur Cloufaut

Pour : 3930
Contre : 0
Abstention : 84

Pour : 3821
Contre : 55
Abstention : 138

Pour : 3876
Contre : 54
Abstention : 84

Pour : 3707
Contre : 0
Abstention : 138

Pour : 3876
Contre : 54
Abstention : 84

Pour : 3847
Contre : 0
Abstention : 0

7. Mise en place d'une taxe de déménagement et d'emménagement de 100€. Rappel de l'obligation de faire les emménagements et déménagements de grosses pièces par élévateur sous peine d'une amende de 250 € en l'absence de présentation de la facture ou de la preuve de location dudit l'élévateur pour les baux futurs.

Les copropriétaires refusent la mise en place de la taxe de déménagement.

Pour : 1222
Contre : 1703
Abstention : 574

8. Point sur les portes privatives coupe-feu des appartements.

Chaque propriétaire devra faire placer une porte RF 30 minutes dans l'année de la présente AG. Le conseil de copropriété se renseigne sur l'opportunité d'un achat groupé.
Les copropriétaires seront averti par un courrier.

9. Obligation que chaque radiateur privatif soit muni de vanne d'arrêt permettant l'isolation du radiateur en cas de fuite.

Le Syndic coordonnera ces travaux avec l'Architecte dans l'année.
Par la suite, si ces travaux n'ont pas été réalisés, en cas de fuite ou dégâts les frais seront à charge du propriétaire défaillant.

10. L'Assemblée Générale donne pouvoir au Syndic pour représenter les copropriétaires lors de la signature de l'Acte Notarial pour la servitude au profit d'Ores.

Pour : 231
Contre : 0
Abstention : 3706

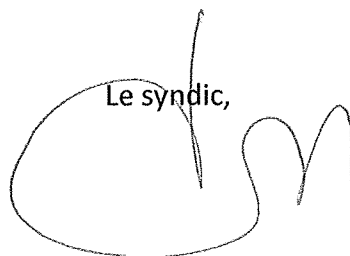
11. Questions et remarques des occupants.

NEANT

Les copropriétaires,



Le syndic,



Parc de la Villette
Bloc B
Marcinelle
Procès-Verbal de l'assemblée du 8 juin 2024
(Rédigé en séance)



La première AG n'ayant pas atteint le quorum une seconde a été convoquée.
Selon la liste des présences jointe au présent PV, sur un total de 50 propriétaires sont présents ou représentés, pour un total de 3.604 /10.000°

Local : le Centre PME à Lodelinsart.

Désignation d'un président et d'un secrétaire.

Monsieur Vancoppenolle est désigné président ~~Madame Dan~~ comme secrétaire.

1. Comptes 2023 : explication des comptes par le commissaire aux comptes.
Approbation et décharge au Syndic.

Monsieur Adam signale aux copropriétaires qu'il a vérifié toutes les factures pour l'année 2023.

Le Syndic fera un dernier rappel pour relancer la procédure du prêt de auprès de la Région Wallonne.

Monsieur Lagneau expose son rapport.

Pour l'année prochaine, le Syndic fera le point le jour de l'AG sur la situation des débiteurs.

Acceptation des comptes et décharge donnée au Syndic.

Pour : 3345
Contre : 129
Abstention : 130

2. Budget 2024 – 2025 : adaptation des charges communes et fonds de réserve.

2.1 Adaptation des charges communes. Maintien du budget actuel.

Pour : 3105
Contre : 423
Abstention : 76

Pour	: 3475
Contre	: 129
Abstention	: 0

Pour : 3551
Contre : 0
Abstention : 53

Pour : 3015
Contre : 76
Abstention : 513

Pour	: 3228
Contre	: 0
Abstention	: 299

Monsieur Vancoppenolle

Pour	: 3244
Contre	: 0
Abstention	: 283

Pour	: 2901
Contre	: 190
Abstention	: 436

Pour	: 3065
Contre	: 180
Abstention	: 282

Pour : 3243
Contre : 77
Abstention : 207

Pour : 3076
Contre : 92
Abstention : 436

Pour : 3244
Contre : 0
Abstention : 360

Pour : 3232
Contre : 164
Abstention : 208

6. Phase n°3 de la sécurité incendie : décision et financement.

La phase n°3 prévoit la mise en conformité de la paroi côté escalier de secours sur les paliers du 6^{ème} étages au 11^{ème}.

Le montant remis ce jour par l'architecte est de 57.240 € Htva par bloc.

Le Syndic et le conseil de copropriété insistent sur l'importance de ces travaux.

Les propriétaires financeront une somme de 60.000 €, sur 12 mois, à partir du 1^{er} juillet 2024.

Pour : 3475
Contre : 0
Abstention : 129

7. Rénovation ou remplacement des ascenseurs du 113 : décision et financement.

Les propriétaires décident du remplacement de l'ascenseur selon le devis de Kone pour un montant de 118.620 € HTVA. Les propriétaires décident de financer ces travaux par le fonds de réserve.

Pour : 3497
Contre : 0
Abstention : 107

8. Point sur les portes privatives coupe-feu des appartements.

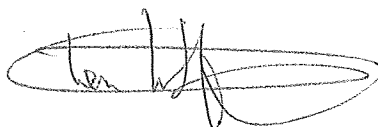
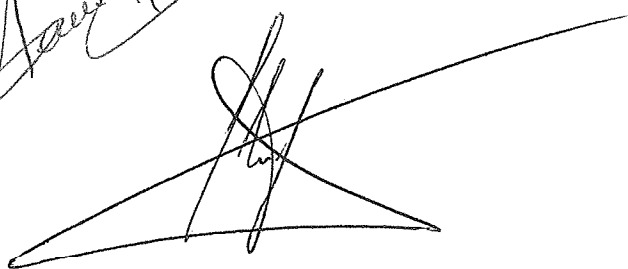
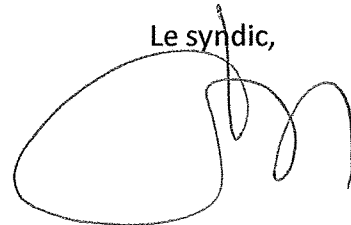
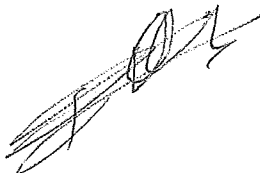
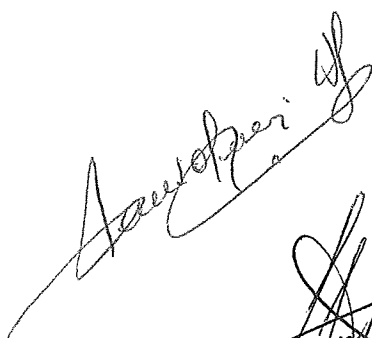
Chaque propriétaire devra faire placer une porte RF 30 minutes d'entrée dans les 2 ans de la présente AG.

9. Questions et remarques des occupants.

NEANT

Les copropriétaires,

Le syndic,



Parc de la Villette
Bloc B
Marcinelle
Procès-Verbal de l'assemblée du 10 juin 2023
(Rédigé en séance)

Selon la liste des présences jointe au présent PV, sur un total de 62 57  propriétaires, sont présents ou représentés, pour un total de 4375 /10.000°

Local : le Centre PME à Lodelinsart.

Désignation d'un président et d'un secrétaire.

Monsieur Vancoppenolle est désigné président, Madame Dor comme secrétaire.

1. Comptes 2022 : explication des comptes par le commissaire aux comptes.
Approbation et décharge au Syndic.

Monsieur Lagneau expose son rapport.

Acceptation des comptes et décharge donnée au Syndic.

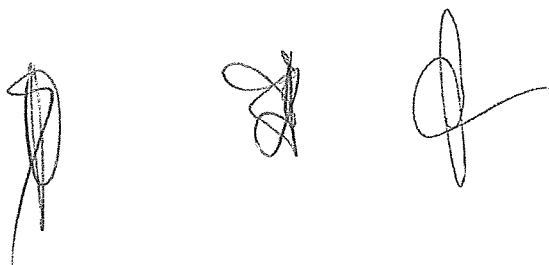
Pour : 4145
Contre : 0
Abstention : 230

2. Budget 2022 – 2023 : adaptation des charges communes et fonds de réserve.

2.1 Adaptation des charges communes. Augmentation du fonds de roulement de 25.000 €.

A partir du 1^{er} janvier 2024 les charges seront payées mensuellement.
Un seul courrier sera envoyé en décembre.

Pour : 3066
Contre : 1232
Abstention : 77



2.2 augmentation du Fonds de Réserve à 2 x 30.000€ par an.

A partir du 1^{er} janvier 2024, le fonds de réserve sera payable mensuellement. Les copropriétaires recevront un courrier annuel.

Pour : 3360
Contre : 938
Abstention : 77

3. Commissaire aux comptes: élection / réélection de la société BCG Srl.

Pour : 4145
Contre : 0
Abstention : 230

4. Conseil de copropriété : Election / Réélection.

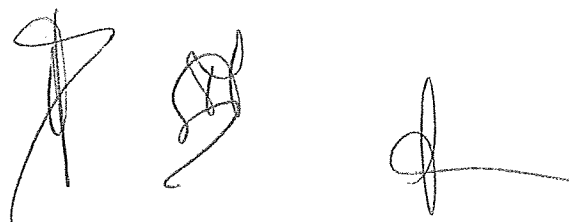
████████████████████
Pour : 3848
Contre : 76
Abstention : 230

████████████████████
Pour : 3910
Contre : 0
Abstention : 230

Monsieur Clairfont
████████████████████
Pour : 3516
Contre : 408
Abstention : 307

████████████████████
Pour : 3925
Contre : 76
Abstention : 230

M. J. DANCQUIN
████████████████████
Pour : 3696
Contre : 0
Abstention : 307



5. Introduction d'une demande de prêt auprès du fonds de logement.

Le Syndic fera un dernier rappel pour que les propriétaires renvoient leur Avertissement extrait de rôle au fonds du logement. Un courrier plus menaçant sera envoyé en insistant sur sur l'importance du prêt à 0% .

6. Mise aux normes de la sécurité incendie : phase n°2 : décision et financement.

La phase n°2 prévoit la mise en conformité de la paroi côté escalier de secours sur les paliers des 6 étages inférieurs et aussi au rez.

Le montant remis ce jour par l'architecte est de 77.000 € Htva par bloc.

Le Syndic et le conseil de copropriété insistent sur l'importance de ces travaux.

Les propriétaires financeront la totalité des travaux mensuellement, sur 12 mois, à partir du 1^{er} juillet 2023.

Afin de pouvoir signer le devis au plus vite les propriétaires décident de libérer la moitié de la somme du fonds de réserve.

Le Syndic rappelle que chaque porte d'appartement privative doit être remplacée par une porte RF. Chaque propriétaire doit faire le nécessaire. Actuellement le Syndic ne sait pas si la porte des appartements vers l'escalier de secours sont communes ou privatives

Pour : 3938

Contre : 154

Abstention : 230

7. Questions et remarques des occupants.

NEANT

Les copropriétaires,

Le syndic,

Rubrique	BILAN AU 31.12.2024	ACTIF	PASSIF
100000	FONDS DE ROULEMENT		50.698,20 €
160200	FONDS DE RESERVE Général		82.888,43 €
160400	FONDS DE RESERVE Travaux façade		193.750,65 €
160500	FONDS DE RESERVE Travaux incendie		21.576,81 €
310000	STOCK MAZOUT	27.637,20 €	
310100	STOCK BADGE	305,00 €	
310200	STOCK CLES	0,00 €	
410000	COPROPRIETAIRES DEBITEURS (douteux)	54.965,02 €	
410000	COPROPRIETAIRES DEBITEURS	9.095,22 €	
410000	COPROPRIETAIRES CREDITEURS		63.368,35 €
407000	PROVISION CREANCES DOUTEUSES		16.436,31 €
440000	FOURNISSEURS CREDITEURS		39.557,08 €
440000	FOURNISSEURS DEBITEURS	10.617,28 €	
444000	FACTURES /NOTES DE CREDIT A RECEVOIR	0	
414000	CHARGES 2024 A REPARTIR (A fact. aux copro	18.756,87 €	
499000	SINISTRES DIVERS (3)	2.032,98 €	
499300	COMPTE D'ATTENTE		690,33 €
499900	ARRONDIS DE REPARTITION	0,04 €	
550001	ING CC BE88 3631 9048 8741	19.426,68 €	
550100	ING LV BE80 3632 0014 3877	326.129,87 €	
TOTALUX		468.966,16 €	468.966,16 €

8-COMMENTAIRES SUR DIVERS POSTES DU BILAN.

8-1 Les comptes de stocks

Les stocks de mazout sont correctement évalués et tenus.

8-2 Compte 407000 Provision créances douteuses.

Le solde disponible n'a pas été adapté selon le relevé des créances en recouvrement et s'élève à 16.436,31 € Cr alors que le total des créances douteuses se monte à 54.965,02 €

Ce montant est destiné à couvrir des créances qui seront totalement irrécupérables dans le futur.

8-3 Compte 414000 Charges à répartir Solde à porter en compte aux copropriétaires

Il s'agit du solde des charges de 2024 à facturer aux copropriétaires d'un total de 18.756,87 €

8-4 Compte 444000 Facture à recevoir.

Néant

8-5 Compte d'attente 499300 Solde 690,33 € cr

Ce poste est soldé début 2025.

8-6 Compte 499000 Sinistres divers Solde de 2.032,98 € Dt

Vous trouverez ci-dessous le détail des sinistres ouverts au bilan en annexe N°3.

Votre Syndic nous informe qu'en concertation avec le courtier et ceci afin d'éviter des majorations de franchise ou purement et simplement une radiation de la part de la Cie, tous les sinistres ne sont pas nécessairement déclarés à la Cie d'assurance. Dans ce cas, ils sont pris en charges communes.

9- LES COMPTES BANCAIRES.

Nous avons pu vérifier que les montants mentionnés au bilan sont en concordance avec les soldes repris sur les extraits bancaires émis par la banque à la date du 31/12/2024.