

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 –

Option 1

E-mail : team1@mgsyndic.net

Aux Copropriétaires de la résidence
COMPLEXE PARKING LOUISE

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

PROCÈS-VERBAL DE LA 2^{ème} ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE COMPLEXE PARKING LOUISE DU 08 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 08 juin à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires conventionnés et non conventionnés de la Résidence **COMPLEXE PARKING LOUISE (BCE 0449 598 562)** en la salle de réunion du PENTA HOTEL.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue)

Les propriétaires présents ou représentés sont 46 sur 210 formants ensemble 257 /722^{èmes}.

Le double quorum n'étant plus nécessaire (2^{ème} séance), l'Assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15.

Est nommé Président de séance : Monsieur SCHNOCK.

Est nommé Secrétaire : Le Syndic MGS srl représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK accompagné de Monsieur Maxime SIMONS.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du Syndic.

Sont invités :

- Monsieur MOREAU, Conseiller technique externe de la copropriété
- Maître Damien VAN ERMEN, avocat de l'ACP

2. Comptes

2.1. Approbation des comptes de la convention arrêtés au 31 décembre 2022 - (majorité absolue)

Le Syndic rappelle que la vérification des comptes est effectuée par la société BPO qui propose d'approuver les comptes.

Le Conseil de Surveillance propose de donner décharge au gérant.

Le Syndic commente quelques tableaux en cours de séance.

Après discussions, les comptes du Syndic arrêtés au 31 décembre 2022 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

2.2. Approbation des comptes annuels et du bilan du Complexe Parking Louise arrêtés au 31 décembre 2022 (majorité absolue)

Le Syndic rappelle que la vérification des comptes est effectuée par la société BPO qui propose d'approuver les comptes.

Le syndic commente quelques tableaux en cours de séance.

Après discussions, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2022 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.



IPI : 502057
IPI : 511557
RPM Bruxelles



Assurance R. C. prof. & cautionnement
AXA N° 730.390.160
N° entreprise : TVA BE 0849.604.687



Syndic agréé
SNPC-NEMS
IBAN : BE 55 0682 4404 4044

2.3. Evolution des charges – Présentation et adoption du budget prévisionnel des charges courantes – fixation de la provision semestrielle

Le budget est brièvement commenté et adopté par tous en cours de séance.

Les frais sont en augmentation suite aux actes de vandalisme, aux squats, et à l'augmentation globale du coût de la vie.

Aune taxe régionale n'a été incluse dans le budget car aucun montant officiel n'a été communiqué.

Cependant, les premières estimations annoncent un montant de 121.000 € la première année.

Il est décidé à l'unanimité de propriétaires présents ou représentés d'approuver le budget du syndic.

2.4. Proposition de maintien des versements de 65 € par mois par emplacement pour les conventionnés (majorité absolue)

En tenant compte des dernières informations reçues d'INDIGO qui souhaite temporairement diminuer son loyer, il est proposé de verser 60 € en lieu et place des 65 € proposés.

Après explication la nouvelle proposition du Syndic est acceptée à la majorité requise des voix présentes et représentées.

Ce changement débutera au 1^{er} juillet 2023.

Abstention : HOUYOUX

2.5. Situation des débiteurs & des contentieux

Le Syndic fait le point sur la situation qui est mauvaise.

En l'occurrence il y a 78 propriétaires débiteurs pour un arriéré cumulé de +/- 28 500 €.

Au niveau des contentieux, il reste deux dossiers ouverts en 2022 pour lesquels l'ACP dispose de jugement qu'elle est en train d'exécuter. En 2023, 16 dossiers ont été transmis à Maître VAN ERMEN depuis le début de l'année. Sept copropriétaires ont déjà apuré leurs dettes ou proposé un plan d'apurement raisonnable. Les autres dossiers sont en cours de citations ou de dernières relances.

2.6. Expédition des décomptes – par soucis d'écologie nous avons décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

Il est demandé au syndic que les mails demandant un paiement soient classés en « important » lors de l'envoi.

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

3. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé & les relations avec INDIGO

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs

locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

En ce qui concerne les relations avec INDIGO, voir point 9.

Le syndic informe que de nombreux tubes néons ont été remplacés par des tubes LED.

Au niveau du nettoyage, il a été demandé de challenger l'ouvrier de Monsieur MEGANCK qui, pour rappel, passe tous les jours pour nettoyer le garage pour 2.500 € HTVA/mois.

INDIGO propose de s'en occuper selon les modalités suivantes :

Nettoyage par sous-traitant d'INDIGO au tarif mensuel de 2.590€ HTVA qui comprends :

- Nettoyage parking avec 2 prestations de 8h/ semaine (contre 5 passages actuellement)
 - Consommables (produits de nettoyage, chariot de nettoyage avec brosses, seaux, ...)
- compris (comme actuellement avec l'ouvrier de Monsieur MEGANCK)

A charge de l'ACP :

- Mise à disposition d'une machine de nettoyage. Celle-ci a été vandalisé à plusieurs reprises.

En tenant compte des problèmes d'insécurité actuels, il est proposé et décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de continuer avec l'ouvrier Monsieur MEGANK.

Il est demandé au syndic d'organiser un grand nettoyage en profondeur des parkings. Le syndic organisera cela avec les membres du conseil de copropriété durant l'été.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Au Conseil de Copropriété

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux membres du Conseil de Copropriété.
La copropriété les remercie pour leur implication.

4.2. Au Conseil de Surveillance (pour les conventionnés)

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux membres du Conseil de Surveillance.

4.3. Au Commissaire aux Comptes

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au Commissaire aux Comptes.

4.4. Au Syndic

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS srl.

4.5. Au Gérant de la convention

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au Gérant (MGS srl) compte tenu que les comptes ont été approuvés.

5. Elections (majorité absolue)

5.1. Du Conseil de Surveillance (conventionnés)

L'Assemblée marque son accord à la majorité requise, afin de nommer Messieurs Fabien, Denis et Philippe OUWERX (3 personnes) et Monsieur SCHNOCK, comme assesseurs et ce, pour une durée d'un an.

Abstention : HOUYOUX

5.2. Du Gérant de la convention

L'Assemblée marque son accord à la majorité requise, afin de nommer MGS srl comme gérant de la convention et ce, pour une durée d'un an.

Abstention : HOUYOUX



5.3. Du Conseil de Copropriété

L'Assemblée marque son accord à la majorité requise, afin de nommer :

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| - Madame GEVERS | - Non conventionné |
| - Madame WIEME | - Non conventionnée |
| - Madame Hanen EL JANI | - Non conventionnée |
| - Madame ROMA | - Non conventionnée |
| - Monsieur Fabien OUWERX | - Conventionné |
| - Monsieur Denis OUWERX | - Conventionné |
| - Monsieur Philippe OUWERX | - Conventionné |
| - Monsieur ENGLEBERT | - Non conventionné |
| - Monsieur SCHNOCK | - Conventionné |
| - CINE ONE | - Non conventionné |

Abstention : HOUYOUX

5.4. Du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée marque son accord à la majorité requise, afin de nommer le bureau BPO en tant que commissaire aux Comptes pour une durée d'un an.

Abstention : HOUYOUX

5.5. Du Syndic

L'Assemblée reconduit à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

Abstention : HOUYOUX

6. Fixation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire – Proposition du Syndic : le 27 mai 2024 sous réserve de disponibilité de la salle

Le Syndic rappelle que les propriétaires qui souhaitent inscrire un point à l'ordre du jour de la prochaine AG doivent en informer le Syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine dans laquelle se tient l'AG. Le Syndic recommande donc de ne pas attendre la dernière minute et rappelle aussi que les propriétaires doivent transmettre cette information à leurs locataires qui sont susceptibles de mettre un point à l'ordre du jour.

En tenant compte que la première séance n'est jamais en nombre, le Syndic, en accord avec les copropriétaires, convoquera une première réunion chez MGS (pas de location de salle). Le syndic convoquera immédiatement une seconde réunion qui se tiendra le **27 mai 2024 à 18h00 au Penta Hôtel**, réunion à laquelle tous les copropriétaires sont instamment priés d'être présents.

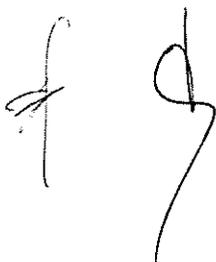
Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

Il sera étudié en conseil de copropriété la possibilité de tenir les futures AG dans des salles équipées pour la visioconférence.

7. Dossier « valeur réelle du bâtiment » - Avancement du dossier

Le syndic s'est rendu à 4 reprises avec 4 experts différents sur place pour évaluer la valeur des emplacements de parking et des plateaux. Tous les experts arrivent cependant à la même conclusion, il est difficile de donner le prix moyen d'une place de façon générale. Une place au fond du dernier sous-sol vaut bien moins qu'une place jute à côté de l'entrée. Le prix des places est aujourd'hui estimé entre 5 000 € et 25 000 €.

La valeur moyenne d'un plateau est tout aussi volatile.



8. Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier – Décision

Le syndic informe que le dossier est en passe de finalisation, seul reste à marquer accord sur les plans du géomètre expert et sur la note technique du géomètre expert.

Le syndic présente le plan du géomètre expert OGEXIM daté du 11/04/2023. Ce plan est approuvé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic présente la note technique portant sur les nouvelles quotités du géomètre expert OGEXIM daté du 11/04/2023. Cette note technique portant sur les nouvelles quotités est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic présente le plan du géomètre expert OGEXIM daté du 05/06/2023. Ce plan est approuvé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de mandater le syndic pour représenter l'association des copropriétaires dans l'acte d'échange des parties communes désignées sur le plan du 05/06/2023 contre la réception des parties privatives de GADMEG.

Cela emporte :

- Approbation de toutes les conditions reprises dans le projet d'acte d'échange soumis par le notaire Indekeu, notamment en ce qui concerne la description (sur base desdits plans) et les valeurs conventionnelle et fiscale des lots échangés ;
- Le pouvoir du syndic de faire tout le nécessaire pour la signature dudit échange, et entre autres le pouvoir de donner quittance et dispenser de toute inscription d'office, après une ultime relecture par le CDC.

Le syndic est également mandaté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés pour apporter les dernières précisions demandées par le notaire dans le nouvel acte de base et dans le nouveau ROI et pour signer le nouvel acte de base et le nouveau ROI.

9. Réflexions et opportunité stratégiques – Décision

INDIGO :

Le seuil de révision de la convention signée entre Indigo et le Parking Complexe Louise a été dépassé. En conséquence, le syndic et Monsieur MOREAU ont rencontrés Monsieur VRANCKX, directeur général INDIGO Belgique.

Ce dernier a énoncé lors de cette réunion un léger manque de rentabilité du parking mais n'a nullement fait part d'une volonté de rompre le contrat avec l'ACP.

Monsieur VRANCKX propose une solution à court terme et une solution à long terme afin de revaloriser le parking.

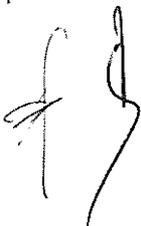
A court terme (0 à 2 ans), INDIGO propose de passer la compensation mensuelle de 81 € par mois et par emplacement à 75 € par mois et par emplacement. Cette réduction permettrait à INDIGO de retrouver son seuil de rentabilité dans le parking.

La copropriété, consciente de la problématique, accepte la proposition qui prendra effet au 1^{er} juillet 2023.

A long terme (d'ici 2 ans), INDIGO est prêt à investir une somme conséquente dans le complexe pour en augmenter l'attractivité (+/- 200.000 €). Cette somme serait à disposition de l'ACP et cette dernière pourrait en disposer pour améliorer la sécurité du parking, son aspect esthétique ou en plaçant une cabine haute tension (voir point 11).

En échange de cet investissement, INDIGO a émis la volonté d'exploiter les emplacements de façon groupées (plateaux par plateaux). De cette façon, INDIGO pourrait valoriser les emplacements, par exemple en y plaçant des bornes de recharge. Si toutes ces conditions sont réunies, la compensation d'INDIGO pourrait dépasser les 85 € par mois.

Dans cette optique de valorisation, le syndic, Monsieur MOREAU ont réfléchis aux solutions possibles pour remplir les demandes d'INDIGO. Selon ces derniers, la meilleure solution est de regrouper les emplacements dans le pool INDIGO éventuellement aidé par des échanges de places entre les propriétaires volontaires car l'intérêt est commun.



F.A.Q. :

Quid des propriétaires souhaitant utiliser personnellement leurs emplacements de parkings ?

INDIGO propose un abonnement pour un montant égal à la rétribution en échange d'un accès libre au parking. Cela ne représente aucun coût pour le propriétaire demandeur qui ne devra que payer les charges communes.

Quid de la résistance de la chape du bâtiment au poids d'autant de voiture électrique ?

Pour les emplacements destinés à recevoir une borne de recharge, indigo redessinerait les emplacements de parkings afin de les agrandir. Cela permettrait de réduire la densité de voiture et donc permettrait à la dalle de béton de résister. Au moment de la fin de la convention avec INDIGO, les marquages au sol seront remis dans leur pristin état.

Tout propriétaire souhaitant rentrer dans la convention est prié de prendre contact avec Monsieur GUERRERO Diego à l'adresse email diego.guerrero@group-indigo.com

DECISION :

La copropriété mandate à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés le syndic pour préparer un dossier qui sera présenté lors de la prochaine AGE.

10. Sécurité du parking – Situation actuelle – Étude des possibilités – Mode de financement – Décision

Le syndic a demandé des offres à PORTOMATIC pour l'installation d'une porte type SPEEDGATE qui malgré de nombreux rappels se fait attendre. Dès réception du devis, le CDC est mandaté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés pour prendre la décision finale dans un maximum de 50.000 € net pour la copropriété en espérant une intervention d'INDIGO et a défaut la décision est postposée.

11. Panneaux photovoltaïques – Présentation du dossier – Mode de financement – Décision

Toujours dans une optique de valorisation du parking, le syndic a commandé, avec l'accord du CDC, une étude pour le placement de panneaux photovoltaïques en toiture. Cette étude a été demandé car cet investissement est pertinent et rentable peu importe l'avenir du parking.

Selon l'étude 377 panneaux de 415 Wc peuvent être installés en toiture.

Cela représente un investissement de +/- 173.122€ HTVA et le seuil de rentabilité est estimé à 4.05 ans (avec un prix de revente du certificat verts calculé à son minimum garanti de 65 € pendant 10 ans). Si le prix de revente des CV augmente, la rentabilité s'en trouve sensiblement améliorée.

Cependant, l'installation électrique de l'ACP ne permet pas de supporter l'installation de plus de 75 panneaux (non rentable pour la copropriété). L'ACP se verrait donc dans l'obligation d'installer une cabine haute tension estimée à 100.000 €. Avec ce coût supplémentaire, le seuil de rentabilité est estimé à 6.39 ans.

Il est bon de noter toutefois qu'en cas de volonté d'installation d'un grand nombre de bornes de recharge de la part d'INDIGO, l'installation d'une cabine haute tension sera obligatoire. INDIGO n'est donc pas fermé à la possibilité de prendre en charge une partie ou la totalité de la cabine à sa charge.

L'électricité produite par ces panneaux serait largement suffisante pour couvrir les besoins électriques de la copropriété. Le surplus électrique serait donc revendu au réseau. Le syndic étudie la possibilité de revente de l'électricité en surplus à un tarif avantageux à INDIGO en cas d'installation de borne électrique ce qui améliorerait d'avantage la rentabilité du projet.

Cette électricité pourrait également être revendue dans le cadre du partage d'énergie aux bureaux.

La possibilité de faire appel à un tiers investisseur a également été étudié mais n'est aucunement rentable pour la copropriété.



Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de postposer la décision et ce dans l'objectif de potentiellement intégrer ce dossier dans les travaux électriques certainement nécessaire à l'obtention d'un nouveau permis.
Monsieur MOREAU est mandaté pour finaliser l'étude et faire appel, au besoin, à toute autorité nécessaire.

12. Permis d'exploitation des parkings - Décision

12.1. Information sur les travaux en cours de mise en conformité SIAMU

Monsieur MOREAU fait un point sur les travaux réalisés ou en cours.

Pour rappel, tous les travaux réalisés à ce jour sont obligatoires et ne sont pas à fonds perdus.

12.2. Information sur le renouvellement du permis d'exploitation

Maître VAN ERMEN fait un point sur l'historique du dossier.

Suite à une rencontre avec l'IBGE en présence d'ARIES, Monsieur MOREAU, Maître VAN ERMEN et le syndic, il est suggéré d'introduire une demande pour nouveau permis (sans préjudice du recours toujours pendant). Voir point suivant.

12.3. Information sur l'éventuelle introduction d'une nouvelle demande de permis

Après discussion et vote à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, le syndic est prié d'introduire une demande pour un nouveau permis. Celui-ci pourra se faire aider par Monsieur MOREAU, l'avocat VAN ERMEN et ARIES (budget estimé à 50.000 €).

En ce qui concerne le COBRACE, il a été confirmé au syndic que les premières taxations lui parviendront et quelles seront imputés exclusivement en frais privatifs aux propriétaires concernés.

Dans le cadre de ce nouveau permis, des travaux devront être réalisés (une estimation de 400.000 € est donnée en cours de séance). Monsieur MOREAU est prié de préparer tous les dossiers qui seront présentés lors d'une prochaine AGE.

13. Alimentation du fonds de réserve pour financer les travaux – Décision

Au soir de la réunion le fonds de réserve général s'élève à 104.505,83 €.

Pour rappel, l'appel de fonds semestriel s'élevait en 2021-2022 à 25.000 € par appel soit +/- 35 € par emplacement.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'augmenter cet appel de fonds semestriels à soit 36.000 € par semestre soit +/- 50 € par emplacement.

Il est par ailleurs décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de mandater le Conseil de Copropriété et le Syndic, en fonction des besoins et de l'urgence des travaux, de faire des appels de fonds exceptionnels complémentaires des montants nécessaires pour les futurs travaux de permis.



14. Demande de la sprl FUNIMMO – voir document en annexe – Décision

La demande de FUNIMMO est la suivante :

"À la demande de la SA Funimmo, des éclaircissements sont demandés pour ce qui concerne les initiatives prises par sa locataire qui a apporté, tant sur les parkings n° 68 à 77 que sur les parties communes, diverses modifications à la structure du bâtiment, notamment par la construction d'un mur, et qui a placé des canalisations dans le plafond qui réduisent la hauteur libre de passage.

La question concerne tant Funimmo que la copropriété.

Spécialement à propos de cette dernière, comme il est nécessaire d'obtenir un nouveau permis d'exploitation, il faut craindre qu'il ne recueille pas l'autorisation des pompiers précisément en raison des modifications apportées aux parties communes.

Il convient donc que la copropriété soit éclairée de façon précise sur le dernier état de la situation et qu'elle décide des mesures concrètes à prendre pour rectifier cette situation."

Il s'agit d'une emprise de l'hôtel sur ses emplacements privatifs.

Pour rappel, la copropriété n'est pas intervenue dans ce dossier considéré comme privatif.

Le syndic n'a pas connaissance de l'évolution de ce dossier.

Des mises en demeure ont été adressées pour les espaces communs. L'hôtel conteste l'appropriation.

A ce stade, le dossier a été mis en suspens.

Une nouvelle mise en demeure sera adressée.

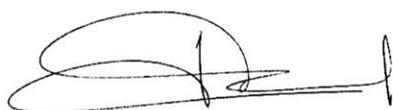
Le Syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h30.

Date d'expédition par mail, le 09 juin 2022.

Date d'expédition par papier, le 09 juin 2022.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.



MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 - Bruxelles
Tél. 02/534.4148 - Fax 02/534.4887
@ info@mgsyndic.net

Rapport de contrôle de la comptabilité
à l'Assemblée Générale des Copropriétaires du « Parking Louise »
sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission de contrôle demandée par votre Président, nous avons procédé auprès du syndic « Meganck Gestion Syndic s.r.l. » à l'examen des procédures comptables dans les comptes de l'ACP « Parking Louise » au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022.

Les remarques formulées dans ce rapport sont fondées sur les documents reçus et les réponses obtenues des responsables des services intéressés, et que nous jugeons suffisants.

Etablis sur base des règles comptables applicables en Belgique, le bilan au 31 décembre 2022 s'élève à 179.952,70 €, les frais non conventionnés à 146.660,60 € et les frais conventionnés à 93.314,36 €, donnant ainsi une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives.

Nous attestons selon les normes générales de contrôle de l'ITAA (Institute for Tax Advisors & Accountants) que les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats de la copropriété « Parking Louise ».

Aucun événement nouveau n'a été porté à notre connaissance depuis la date de clôture des comptes qui puisse influencer de manière significative les comptes clôturés ou les résultats futurs.

Fait à Bruxelles, le 11 mai 2023.



Pour BPO Tax & Accountancy SRL

Thierry Dekens

BGCF – Managing Partner

Expert-comptable & Conseiller fiscal



COMPLEXE PARKING LOUISE
RUE DE LIVOURNE 11 - 1060 BRUXELLES
BCE 0838.583.707

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

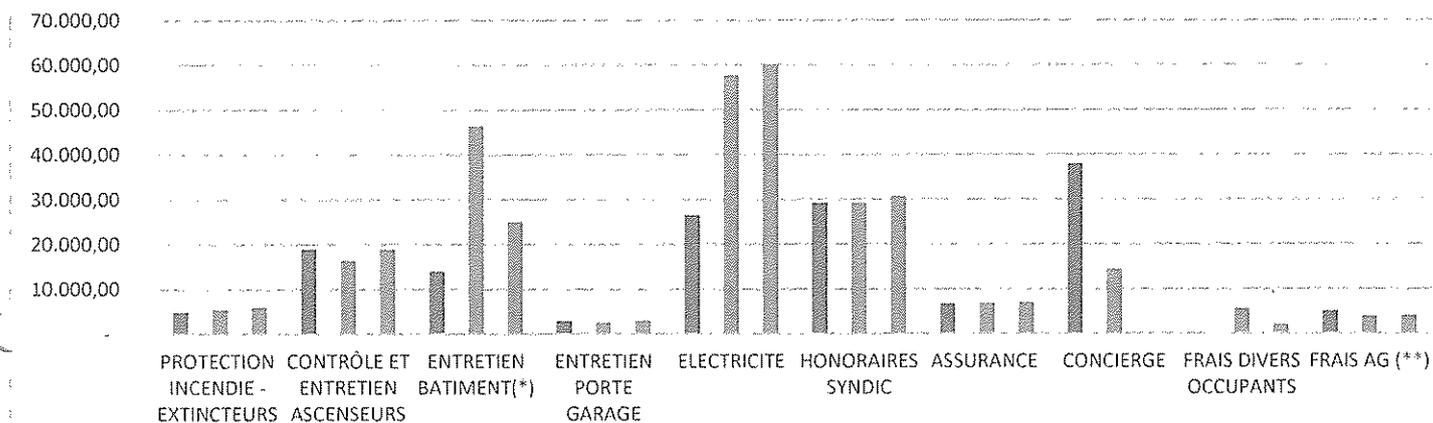
FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION INCENDIE - EXTINCTEURS	4.900,00	5.452,87	6.000,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	19.000,00	16.438,41	19.000,00
ENTRETIEN BATIMENT(*)	14.000,00	46.426,91	25.000,00
ENTRETIEN PORTE GARAGE	2.950,00	2.588,59	3.000,00
ELECTRICITE	26.500,00	57.671,51	60.000,00
HONORAIRES SYNDIC	29.200,00	29.199,74	30.700,00
ASSURANCE	6.700,00	6.855,46	7.000,00
CONCIERGE	38.000,00	14.455,13	-
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	-	5.601,82	2.000,00
FRAIS AG (**)	5.000,00	3.875,74	4.000,00
	146.250,00	188.566,18	156.700,00

(*) En tenant compte que les rondes s'arrêtent

(**) Tenue de deux AG

Aucune taxe régionale n'a été incluse car aucun montant officiel n'a été communiqué

Comparatif budget / réel



FRAIS NON RECURRENTS	BUDGET ESTIME	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
RENOVATION (portes RF - sondage beton - amiante)		5.799,52	5.000,00
REPARATIONS DIVERSES	15.000,00	5.018,99	3.000,00
REPARATION ASCENSEUR	0,00	1.552,79	2.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	5.000,00	6.280,28	5.000,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS,...(**)	15.000,00	18.228,40	15.000,00
	35.000,00	36.879,98	30.000,00



COMPLEXE PARKING LOUISE

Rue de Livourne 11
1060 BRUXELLES
BCE: 0.838.583.707
Banque: BE82 3101 7363 7968
BIC: BBRUBEBB

M.G.S srl

Chaussée de La Hulpe, 150
1170 Bruxelles
Tél.: 02/534.44.48
IP: 502.057

BILAN

Décompte 2022

Période 01/01/2022 - 31/12/2022

Fait: 30 mai 2023

Date Impr.: 06/06/2023

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		23 225,00
150010 ARRONDIS		4,56
150040 ANCIENS FRS / PROPRIETAIRES		13 834,48
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		73 507,52
160100 RESERVE DE DISTRIBUTION	17 651,27	
400000 CO-PROPRIETAIRES	104 461,97	
411000 TVAA RECUPERER	2 082,20	
440000 FOURNISSEURS		38 575,96
444000 FACTURES A RECEVOIR		4 698,79
451900 COMPTE COURANT TVA		14 541,62
499000 COMPTE D'ATTENTE		10 624,66
499100 SINISTRE EN ATTENTE		29,62
499102 SINISTRE 2022-1		910,81
550000 COMPTE EPARGNE	1,94	
551001 COMPTE COURANT CONVENTIONNE	51 870,83	
551002 COMPTE COURANT NON-CONVENTIONN	3 884,81	
	179 953,02	179 953,02



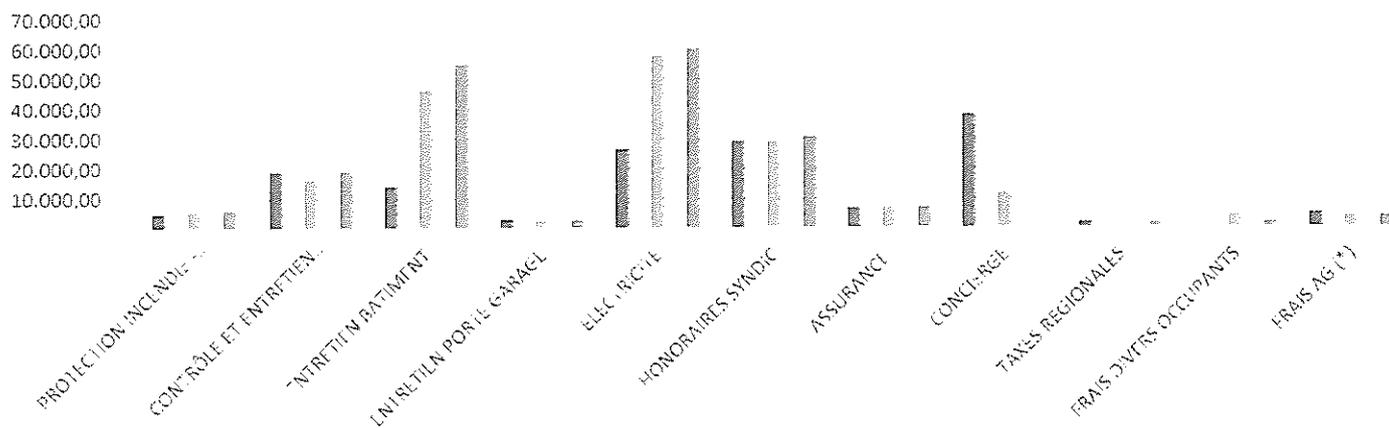
COMPLEXE PARKING LOUISE
RUE DE LIVOURNE 11 - 1060 BRUXELLES
BCE 0838.583.707

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2022</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PROTECTION INCENDIE - EXTINCTEURS	4.900,00	5.452,87	6.000,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	19.000,00	16.438,41	19.000,00
ENTRETIEN BATIMENT	14.000,00	46.426,91	55.000,00
ENTRETIEN PORTE GARAGE	2.950,00	2.588,59	2.800,00
ELECTRICITE	26.500,00	57.671,51	60.000,00
HONORAIRES SYNDIC	29.200,00	29.199,74	30.650,00
ASSURANCE	6.700,00	6.855,46	7.000,00
CONCIERGE	38.000,00	11.772,26	-
TAXES REGIONALES	2.000,00	-	2.000,00
RAIS DIVERS OCCUPANTS	-	4.233,73	2.000,00
RAIS AG (*)	5.000,00	3.875,74	4.000,00
	148.250,00	184.515,22	188.450,00

(*) Tenue de deux AG

Comparatif budget / réel



<u>FRAIS NON RECURRENTS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2022</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
RENOVATION (portes RF - sondage beton - amiante)		5.799,52	8.000,00
RÉPARATIONS DIVERSES	15.000,00	5.018,99	3.000,00
RÉPARATION ASCENSEUR	0,00	1.552,79	2.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	5.000,00	6.280,28	5.000,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS,...(**)	15.000,00	17.898,71	16.000,00
	35.000,00	36.550,29	34.000,00



ACP PARKING LOUISE
C/O MGSSPRL, chaussée de la Hulpe 150 1170 WATERMAEL-BOISFORT
Tel 02 534 44 48 - Fax 02 534 48 87

AVIS IMPORTANT AUX COPROPRIETAIRES CONVENTIONNES
ne concerne pas les autres copropriétaires)

Mesdames,
Messieurs,

Concerne : A.C.P. « PARKING LOUISE » rue de Livourne 7-9
A 1060 Bruxelles

Doit être déclaré à l'impôt des personnes physiques :

Revenu locatif brut par emplacement :

Loyer des parkings: 972 € par emplacement

Cette somme est à déclarer par emplacement pour les personnes ayant été propriétaires durant les 12 mois de l'année 2022 (ou au prorata temporis).

Ne pas oublier également de déclarer le revenu cadastral sinon vous risquez une pénalité. Pour info, la base taxable à l'IPP est de +/- 60 % du revenu locatif.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de ma parfaite considération.

La comptabilité

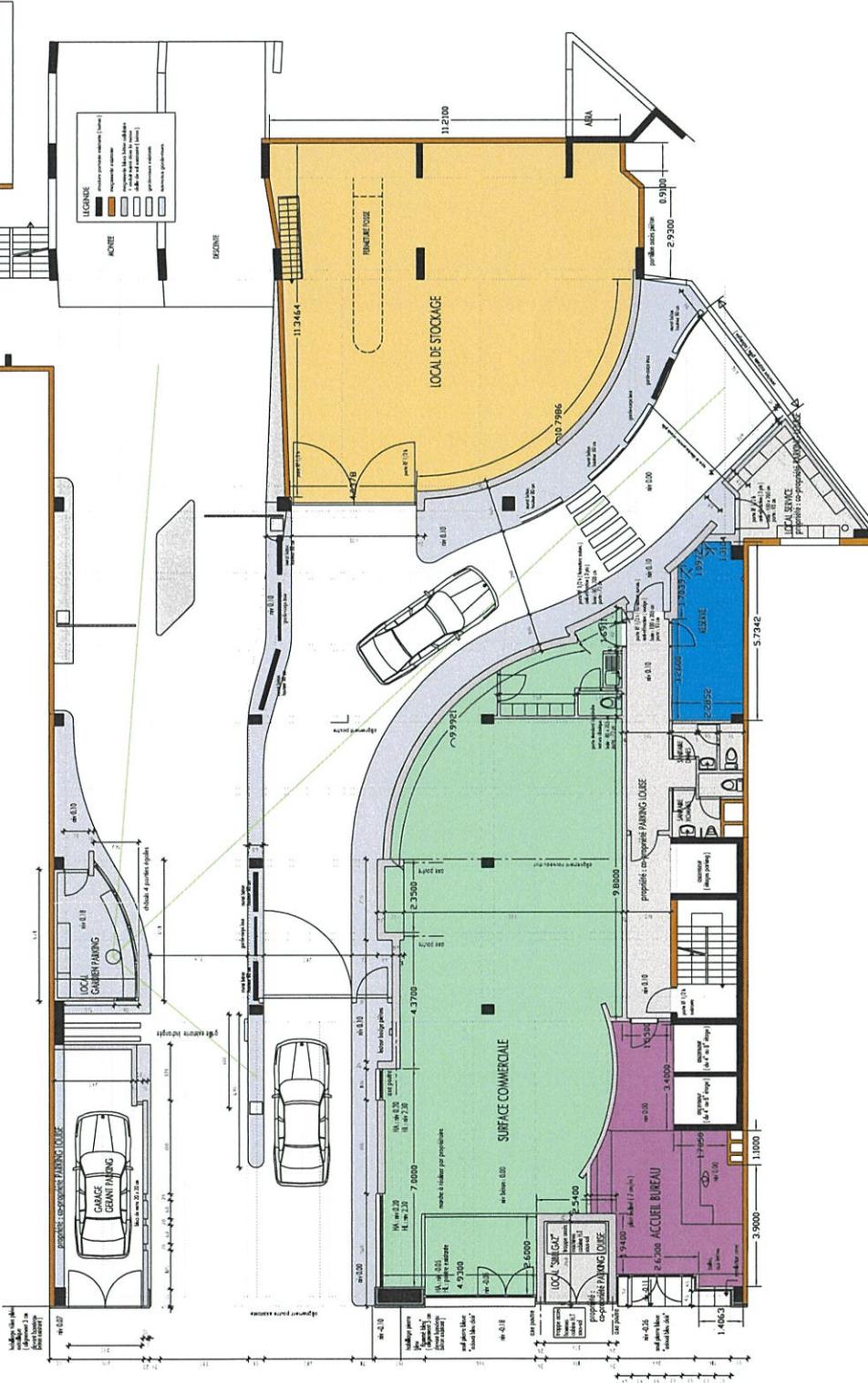
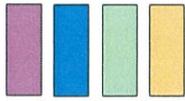


Parties privatives au lot "accueil bureaux"

Parties privatives au lot "réserve"

Parties privatives au lot "surface commerciale"

Parties privatives au lot "local de stockage"



propriété CO-PROPRIETE PARKING LOUISE

Les plans ont été dressés sur base de plans DWG fournis par le bureau d'architecture QERCUS.

Les plans sont réalisés dans le cadre de l'acte de base modificatif et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 11/04/2023
Version : 2

Rue de Livourne 7-11, 1060 Saint-Gilles
Cadastré sous Saint-Gilles
1^o division section B numéro 40 C 21

Niveau : Rez-de-chaussée

Echelle : 1/150
Format : A3



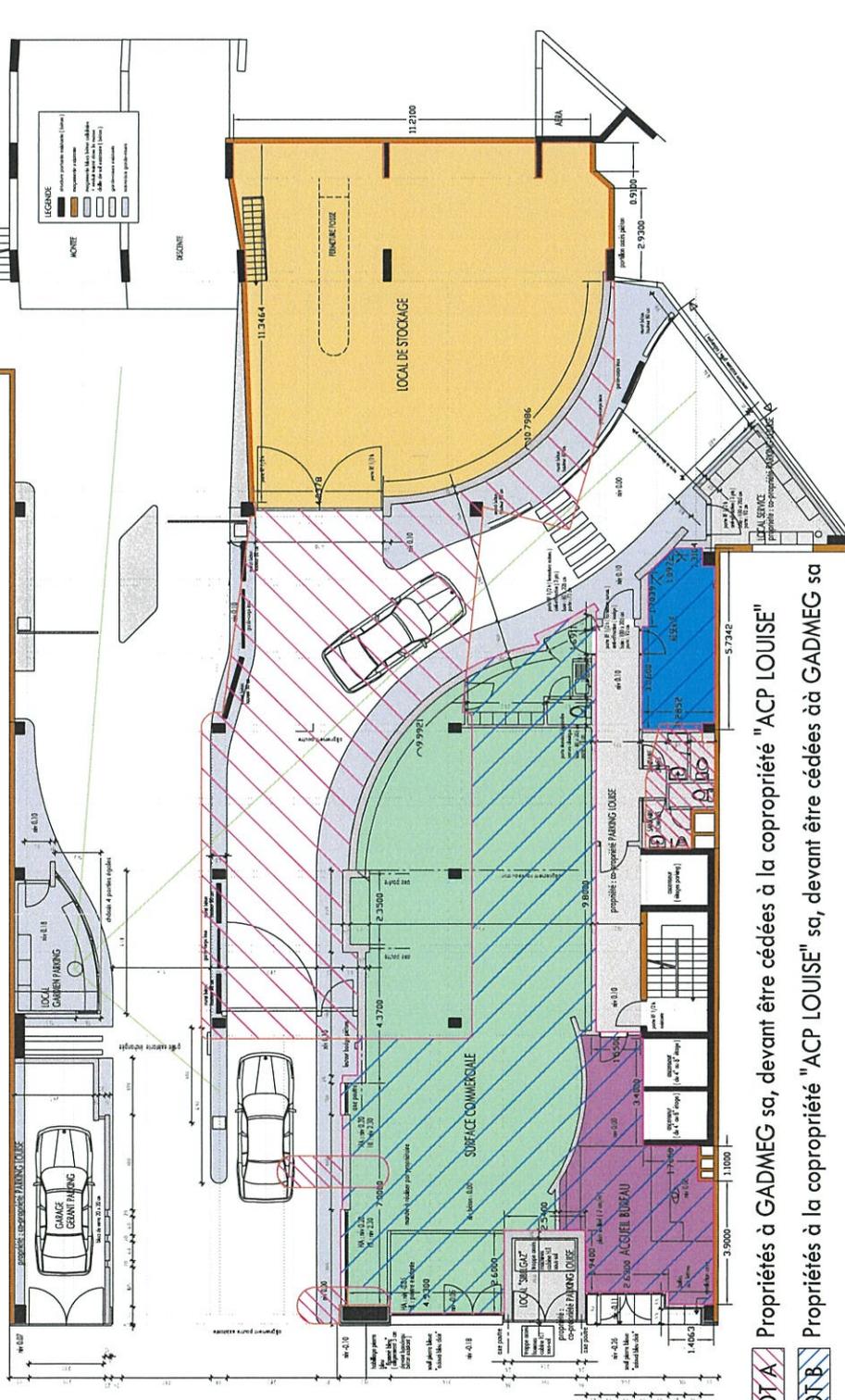
Niveau / Descriptifs	SURFACES S.N.S (Nettes)
TOTAL	m ²
Rez-de-chaussée : Surface commerciale	134,56 m ²
TOTAL LOT "SURFACE COMMERCIALE" :	134,56 m²
Rez-de-chaussée : Local réserve	12,01 m ²
TOTAL LOT "RESERVE" :	12,01 m²
Rez-de-chaussée : Accueil bureaux	26,93 m ²
TOTAL LOT "ACCUEIL BUREAUX" :	26,93 m²
Rez-de-chaussée : Local de stockage	116,42 m ²
TOTAL LOT "LOCAL DE STOCKAGE" :	116,42 m²
TOTAL :	289,92 m²

OGEXIM SRL
Michaël VANHERREWEGHEN
Géomètre - Expert - GEO121226
Avenue du Pérou 4
1000 - Bruxelles
Tél. : 02/344.49.15
mobile : 049.477.60.98
email : info@ogexim.be





- Parties privées au lot "accueil bureaux"
- Parties privées au lot "réserve"
- Parties privées au lot "surface commerciale"
- Parties privées au lot "local de stockage"
- Propriété CO-PROPRIETE PARKING LOUISE



Surfaces sujettes à échange entre la copropriété et GADMEG sa :

- LOT A +/- 118,46m²
- LOT B +/- 143,33m²

Situation projetée des lots et surfaces, après échanges des surfaces entre la copropriété et GADMEG sa :

Niveau / Descriptifs	SURFACES S.N.S (Nettes)	
	TOTAL m ²	
Rez-de-chaussée : Surface commerciale	134,56 m ²	134,56 m ²
TOTAL LOT "SURFACE COMMERCIALE":		134,56 m²
Rez-de-chaussée : Local réserve	12,01 m ²	12,01 m ²
TOTAL LOT "RESERVE":		12,01 m²
Rez-de-chaussée : Accueil bureaux	26,93 m ²	26,93 m ²
TOTAL LOT "ACCUEIL BUREAUX":		26,93 m²
Rez-de-chaussée : Local de stockage	116,42 m ²	116,42 m ²
TOTAL LOT "LOCAL DE STOCKAGE":		116,42 m²
TOTAL:		289,92 m²

Propriétés à GADMEG sa, devant être cédées à la copropriété "ACP LOUISE"
 Propriétés à la copropriété "ACP LOUISE" sa, devant être cédées à GADMEG sa

Les plans ont été dressés sur base de plans DWG fournis par le bureau d'architecture QERCUS.

Les plans sont réalisés dans le cadre de l'acte de base modificatif et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 05/06/2023
Version : 3

Echelle : 1/150
Format : A3

Rue de Livourne 7-11, 1060 Saint-Gilles
Cadastré sous Saint-Gilles
1^{er} division section B numéro 40 C 21

Niveau : Rez-de-chaussée

0 2,5 5m

OGEXIM
 BUREAU DES RECHERCHES & EXPERTS IMMOBILIERES

OGEXIM SRL
 Michaël VANHERREVEGHEN
 Géomètre - Expert - GEO121226
 Avenue du Pérou 4
 1000 - Bruxelles
 Tél. : 02/344.49.15
 mobile : 0494.77.60.98
 email : info@ogexim.be



Note technique – Acte de base modificatif

La SRL Office des Géomètres & Experts Immobiliers (OGEXIM), représentée par Michaël VANHERREWEGHEN, Géomètre-Expert inscrit sous le n° GEO 12/1226, dont les bureaux sont établis Avenue du Pérou 4, 1000 Bruxelles (tél : 02/344.49.15 – email : info@ogexim.be).

Agissant à la requête de :

**ACP Complexe Louise
C/O
Syndic MGS, Chaussée de la Hulpe 150, 1170 Watermael-boitsfort**

Ayant pour mission de procéder à la division en quatre nouveaux lots, le lot actuellement dénommé « ancienne station-service et ces locaux annexes » et à la précadastration de ces quatre nouveaux lots, suite à :

- La transformation de l'ancienne station-service en surface commerciale qui sera déplacée, avec échanges de m² entre ce lot et des parties communes de la copropriété.

Conformément aux plans reçus et dressés par le bureau d'architecture Quercus (Herhout, 41 à 1570 Tollembeek- 054/58.62.30 - quercus.architecture@skynet.be).

Copropriété sise :

**Rue de Livourne 7-11 à 1060 Saint-Gilles
&
Chaussée de Charleroi 36-48, 1060 Saint-Gilles**

1. CADASTRE

Parcelle (copropriété) : Saint-Gilles - 1° division section B numéro 40 C 21

Superficie parcelle : 43 a 01 ca d'après titre.

Identifiant parcellaire du lot concerné : 0040C21P0200

2. PLAN DE DIVISION

La présente note technique et plans ci-joints, ont été dressés sur base de plans fournis par le bureau d'architecture précité. Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée.

3. DIVISION ACTUELLE (d'après informations reçues du syndic).

A. Description et quotités des entités privatives actuelles :

1) Parties communes générales du complexe

Les parties générales du complexe notamment le terrain d'assises sont divisés en cent mille / cent millièmes (100.000/100.000èmes) de la manière suivante :

L'ensemble des locaux décrits au chapitre III du présent acte, et constituant :

a) Le groupe hôtel :	37.740 / 100.000èmes
b) Le groupe magasin :	2.870 / 100.000èmes
c) L'entrée du parking (ancienne station-service) et les locaux annexes en dépendant :	1.750 / 100.000èmes
d) Les 707 emplacements de parking, chacun 75/100.000èmes, soit au total :	53.025 / 100.000èmes
e) L'ensemble du groupe flats et/ou bureaux et/ou appartements :	4.615 / 100.000èmes
TOTAL :	100.000 / 100.000èmes

2) Parties communes spéciales au groupe emplacement parking pour voitures (groupe parking) :

Les parties communes spéciales groupent emplacement parking pour voitures sont divisées en cinquante-quatre mille sept cent septante-cinq / cinquante-quatre mille sept cent septante-cinq millièmes (54.775 / 54.775èmes) de la manière suivante :

a) L'entrée du parking (ancienne station-service) et les locaux annexes en dépendant :	1.750 / 54.775èmes
b) Chacun des 707 emplacements pour voitures 75/54.775 millièmes chacun, soit au total :	53.025 / 54.775èmes
TOTAL :	54.775 / 54.775èmes

3) Parties communes spéciales au groupe appartements et/ou flats et/ou bureaux :

Les parties communes spéciales au groupe appartements et/ou flats et/ou bureaux sont divisés en quatre mille six cent quinze / quatre mille six cent quinzièmes (4.615 / 4.615èmes), de la manière suivante :

- Pour le premier plateau :	1.000 / 4.615èmes
- Pour le deuxième plateau :	1.030 / 4.615èmes
- Pour le troisième plateau :	1.030 / 4.615èmes
- Pour le quatrième plateau :	900 / 4.615èmes
- Pour le cinquième plateau :	655 / 4.615èmes
TOTAL :	4.615 / 4.615èmes

B. Explications préliminaires :

Un permis d'urbanisme a été délivré le 17/11/2004 à la copropriété et aux propriétaires de l'ancienne station-service et ces annexes, en vue de réaménager l'entrée du parking et de supprimer la station-service pour recréer en façade à rue une surface commerciale.

Ces travaux ont été réalisés. Les requérants souhaitent diviser ces nouvelles parties privatives en quatre parties :

- Lot « surface commerciale » donnant sur la rue, à droite de l'entrée de parking ;
- Lot « réserve » ;
- Lot « accueil bureaux » ;
- Lot « local de stockage » situé dans le prolongement de l'entrée de parking.

Nous avons donc été mandatés afin de déterminer/ventiler les quotités actuelles, en quatre parties, et d'établir la précadastration de celles-ci.

C. Détermination des nouvelles quotités :

Suivant les documents et les plans fournis :

En nous basant sur la situation existante/de fait :

- La surface nette au sol de la surface commerciale à rue est égale à 134,56 m² ;
- La surface nette au sol de la réserve est égale à 12,01 m² ;
- La surface nette au sol du hall d'accueil des bureaux est égale à 26,93 m² ;
- La surface nette au sol du local de stockage est égale à 116,42 m² ;

Ce qui porte à une surface nette au sol totale de 289,92 m².

Calculs :

Nous pondérons les différentes surfaces de la manière suivante :

- Surface commerciale à rue : 100%
- La réserve : 50%
- Le hall d'accueil des bureaux : 66%
- Le local de stockage : 50%

Ce qui porte pour la surface commerciale à rue une surface pondérée égale à 134,56m².

Ce qui porte pour la réserve à une surface pondérée égale à 6,01m².

Ce qui porte pour le hall d'accueil des bureaux à une surface pondérée égale à 17,77m².

Ce qui porte pour le local de stockage à une surface pondérée égale à 58,21m².

Nous obtenons ainsi une surface pondérée totale égale à **216,55m²**

Nous appliquons par règle de trois, la ventilation de la quotité actuelle de l'ancienne station-service (1.750 quotités) comme suit :

Pour la surface commerciale : $1.750 \text{ quotités} / 216,55\text{m}^2 \times 134,56\text{m}^2 = \mathbf{1.087 \text{ quotités.}}$

Pour la réserve : $1.750 \text{ quotités} / 216,55\text{m}^2 \times 6,01\text{m}^2 = \mathbf{49 \text{ quotités.}}$

Pour le hall d'accueil des bureaux : $1.750 \text{ quotités} / 216,55\text{m}^2 \times 17,77\text{m}^2 = \mathbf{144 \text{ quotités.}}$

Pour le local de stockage : $1.750 \text{ quotités} / 216,55\text{m}^2 \times 58,21\text{m}^2 = \mathbf{470 \text{ quotités.}}$

D. Nouvelles quotités projetée des entités privées:

1) Parties communes générales du complexe

Les parties générales du complexe notamment le terrain d'assises sont divisés en cent mille / cent millièmes (100.000/100.000èmes) de la manière suivante :

L'ensemble des locaux décrits au chapitre III du présent acte, et constituant :

a) Le groupe hôtel :	37.740 / 100.000èmes
b) Le groupe magasin :	2.870 / 100.000èmes
c) La surface commerciale :	1.087 / 100.000èmes
d) La réserve :	49 / 100.000èmes
e) Le hall d'accueil des bureaux :	144 / 100.000èmes
f) Le local de stockage :	470 / 100.000èmes
g) Les 707 emplacements de parking, chacun 75/100.000èmes, soit au total :	53.025 / 100.000èmes
h) L'ensemble du groupe flats et/ou bureaux et/ou appartements :	<u>4.615 / 100.000èmes</u>
TOTAL :	100.000 / 100.000èmes

2) Parties communes spéciales au groupe emplacement parking pour voitures (groupe parking) :

Les parties communes spéciales groupent emplacement parking pour voitures sont divisées en cinquante-quatre mille sept cent septante-cinq / cinquante-quatre mille sept cent septante-cinq millièmes (54.775 / 54.775èmes) de la manière suivante :

a) La surface commerciale :	1.087 / 54.775èmes
b) La réserve :	49 / 54.775èmes
c) Le hall d'accueil des bureaux :	144 / 54.775èmes
d) Le local de stockage :	470 / 54.775èmes
e) Chacun des 707 emplacements pour voitures 75/54.775 millièmes chacun, soit au total :	<u>53.025 / 54.775èmes</u>
TOTAL :	54.775 / 54.775èmes

3) Parties communes spéciales au groupe appartements et/ou flats et/ou bureaux :

Les parties communes spéciales au groupe appartements et/ou flats et/ou bureaux sont divisés en quatre mille six cent quinze / quatre mille six cent quinziesmes (4.615 / 4.615èmes), de la manière suivante :

- Pour le premier plateau :	1.000 / 4.615èmes
- Pour le deuxième plateau :	1.030 / 4.615èmes
- Pour le troisième plateau :	1.030 / 4.615èmes
- Pour le quatrième plateau :	900 / 4.615èmes
- Pour le cinquième plateau :	<u>655 / 4.615èmes</u>
TOTAL :	4.615 / 4.615èmes

E. Plans :

Un plan du rez-de-chaussée avant (côté Rue de Livourne) est joint à la présente note technique. Ce plan est fourni à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-Expert.

* * *

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base modificatif d'immeuble, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Note dressée le 11 avril 2023 par :

La SRL OGEXIM

OGEXIM
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

Office des Géomètres & Experts Immobiliers SRL (OGEXIM SRL)

Avenue du Pérou 4, 1000 Bruxelles

Tél : 02/344.49.15 - Email : info@ogexim.be - Site web : www.ogexim.be

Compte BELFIUS (IBAN): BE31 0689 4378 3755 - Code BIC : GKCCBEBB - TVA : BE 0779.400.245

MGS SPRL

Chaussée de la Hulpe 150

1170 Bruxelles

Tel. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87

@ info@mgsyndic.net

