



**CEGI**  
IMMOBILIER

SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ  
VENTE ET LOCATION  
EXPERTISE ET CONSEIL  
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

WWW.IMMOCEGI.BE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE « WELLINGTON ARMS »  
QUI S'EST TENUE EN DATE DU JEUDI 20 NOVEMBRE 2025

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt novembre à 17h30, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « WELLINGTON ARMS » (BCE : 0826.169.784) sise chaussée de Vleurgat 150-158 à 1000 Bruxelles, suite à la convocation adressée aux copropriétaires par la srl CEGI en date du 24 octobre 2025. La réunion s'est déroulée dans l'établissement "Fait Maison" au rez-de-chaussée de la résidence.

**1. ACCUEIL ET PRESENCES - ANNONCE DU QUORUM**

Monsieur Christophe SWAELENS ouvre la séance à 17h40 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est précisé qu'il s'agit ici d'une seconde séance, la première qui s'est tenue le 23 octobre 2025 n'ayant pas recueilli le quorum nécessaire pour délibérer.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés à la présente réunion est repris dans le tableau ci-après :

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	100.000	48.005	5.050	54.305
Nombre de propriétaires	67	17	6	23

**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

CEGI srl - Chaussée d'alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles  
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be  
Agent Immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

S'agissant d'une seconde séance, il n'y a pas de quorum requis pour que l'assemblée générale puisse valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

## 2. NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE, D'UN SCRUTATEUR ET DU SECRETAIRE

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018, le gérant signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur Coets est proposé pour assumer ce rôle. Ce dernier accepte et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le gérant fait appel à un scrutateur afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenant lors de l'assemblée. Madame Paridaens accepte d'assurer ce rôle. Il en est remercié.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

## 3. COMPTABILITE

### 3.1. Exposé sur la gestion de la copropriété durant l'exercice 2024 - Evolution des dépenses

Monsieur Swaelens fait état des dépenses principales survenues en 2024, à savoir :

- Mise en conformité des ascenseurs par LIFTINC (3.987,72 €).
- Remplacement du vitrage du flat 102 (sinistre non déclaré à l'assurance de la copropriété).
- Remplacement de l'alimentation de 5 caméras par SECURITY 4 ALL.

Pour le surplus, les installations de la copropriété ont été entretenues tout au long de l'année (chaufferie, ascenseurs, matériel de prévention incendie...).

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau comparatif des dépenses entre les exercices 2023 et 2024.

Au final, les charges de copropriété de l'exercice 2024 se sont élevées à 155.054,19 €, contre 196.700,71 € en 2023.

Un seul sinistre a été déclaré à l'assurance de la copropriété en 2024, à savoir l'incendie survenu dans le flat 305 en façade avant du fait, apparemment, d'un chargeur de gsm qui aurait pris feu. L'assurance de la copropriété a déboursé 42.756,05 € dans ce cadre.

Le syndic répond aux questions des copropriétaires.



### 3.2. Rapport de la Commissaire aux comptes

Les comptes de la copropriété ont été vérifiés chaque trimestre de l'année 2024 par Anne Paridaens avant que les décomptes ne soient envoyés aux copropriétaires. A noter que la réviseur d'entreprise Danielle Quivy a mis fin à sa mission.

Madame Paridaens confirme que les recommandations ou corrections demandées à CEGI ont été suivies d'effet et invite dès lors les copropriétaires à approuver les comptes de l'exercice 2024 arrêtés au 31/12/2024.

### 3.3. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2024

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°14

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	32.625	0	21.680

Décision : Les comptes de la copropriété, arrêtés au 31 décembre 2024, sont approuvés.

### 3.4. Décharges à donner :

#### 3.4.1. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°14

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	32.625	0	21.680

Décision : Décharge est donnée au syndic CEGI srl pour l'exercice 2024.

#### 3.4.2. Commissaire aux comptes

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°14

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	32.625	0	21.680

Décision : Décharge est donnée au Commissaire aux comptes pour l'exercice 2024.

### 3.4.3. Conseil de copropriété

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°14

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	32.625	0	21.680

Décision : Décharge est donnée au conseil de copropriété pour l'exercice 2024.

## 3.5. Budgets fonds de réserve

Le syndic signale que la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 stipule que le fonds de réserve doit être alimenté à concurrence de 5% des charges communes de l'année précédente, sauf si 4/5 des copropriétaires présents et représentés à l'AG en décident autrement.

Dans le cas qui nous occupe, il conviendrait d'appeler au minimum 7.750 € sur l'année à venir.

### 3.5.1. Fonds de réserve commun

- Montant actuel dans le fonds de réserve commun : 93.119,71 €
- Montant actuel des appels de fonds : 0 €/an
- Montant proposé pour les futurs appels de fonds : 0 €/an

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition (pas d'alimentation).

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	54.305	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

### 3.5.2. Fonds de réserve studios et local commun

- Montant actuel dans le fonds de réserve studio et local commun : 19.800,49 €
- Montant actuel des appels de fonds : 0 €/an
- Montant proposé pour les futurs appels de fonds : 0 €/an

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition (pas d'alimentation).

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	54.305	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

### 3.5.3. Fonds de réserve garages

- Montant actuel dans le fonds de réserve garages : 5.500,00 €
- Montant actuel des appels de fonds : 0 €
- Montant proposé pour les futurs appels de fonds : 0 €

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition (pas d'alimentation).

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	54.305	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

### 3.6. Arriérés de charges : état général de la situation

Plusieurs copropriétaires, autres que celui de Vleurgat 150 et de Pham et Consorts, présentent un arriéré plus ou moins important. Les copropriétaires qui doivent plus de 1.000 € sont les suivants :

- Mme Falmagne : 1.403,99 €
- Mme Menasce : 1.375,90 €
- M. Sonnaert : 1.880,38 €
- M. Aldershoff : 1.255,51 €
- Mme Vicini : 6.407,68 €

- Publi-Line : 1.550,66 €
- M. et Mme Maillet : 1.526,02 €

Les arriérés les plus importants cités ci-avant feront l'objet d'une procédure en récupération de créances.

### 3.7. Evaluation des contrats en cours

Le syndic fait état des contrats de service souscrits par la copropriété.

- Assurance incendie : ETHIAS (6.799,13 €), par l'intermédiaire du courtier Meuwèse et Gulbis
- Gaz et Electricité : TOTALENERGIES
- Nettoyage et sortie des containers : JD CLEANING (983,73 €/mois pour un passage par semaine)
- Vérification des extincteurs et dévidoirs : SICLI (1.622,46€/an)
- Entretien des ascenseurs : LIFTINC (2.703,56 €/an)
- Contrôle des ascenseurs : VINCOTTE (372,09 €/visite)
- Chaufferie : DERIDDER (1.908,63 €/an)
- Relevé des calorimètres et des compteurs d'eau : ISTA (5.674,94 €)

## 4. PROCEDURES EN COURS

Deux dossiers de récupération de créances restent ouverts, bien qu'en suspend aujourd'hui.

### 4.1. Vleurgat 150 srl

Lors de l'AGO de 2024, la situation, particulièrement complexe, a été rappelée en détails, pour finalement conclure qu'aucune avancée majeure n'avait été enregistrée depuis l'AGO précédente.

Aussi, les copropriétaires avaient décidé l'année passée, pour des raisons de sécurité, de renouveler les badges d'accès à l'immeuble.

Dans ce cadre, deux badges par flat ont été remis à tous les copropriétaires. Il s'avère que la Curatelle n'a remis les badges à l'Aparthotel Wellington qu'après la signature d'une convention prévoyant notamment le paiement de l'intégralité des charges de copropriété liées aux flats de Vleurgat 150.

Cette convention a permis d'assainir complètement la situation, l'Aparthotel Wellington ayant versé 202.528,65 € sur le compte de la copropriété dans le courant du mois de mars 2025.

Les instructions de paiement pour les charges des T1 et T2/2025 (36.519,98 €) ont été données par Me Baudoux. Les fonds parviendront sur le compte de la copropriété dans les jours qui viennent.



Une expertise en vue de la mise en vente des flats a été réalisée par le bureau GALTIER. Des offres pour le rachat des studios ont été réceptionnées par Me Baudoux. Ce dernier indique que l'Aparthotel Wellington Arms devrait quitter l'immeuble au début de l'année 2026.

#### 4.2. Pham et Consorts - Dinh Huu Thanh

Les arriérés actuels en principal des deux copropriétaires en question s'élèvent à 505,82 € + 4.666,34 €, soit un total de 5.172,16 €, mais les frais et intérêts prévus dans les jugements de 2015 et 2020 n'ont jamais été payés.

Le dernier paiement, d'un montant de 3.000 €, remonte au 26/09/2023.

Compte tenu de l'absence de paiement depuis 2,5 ans, il est proposé à l'assemblée générale de relancer la procédure judiciaire contre les deux copropriétaires.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	54.305	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

#### 5. ASSURANCE DE LA COPROPRIETE :

##### 5.1. Etat de la situation

La statistique de sinistres de la copropriété est très défavorable vu le nombre de dossiers introduits, les incendies survenus en 2023 et 2024, et l'impossibilité de recours vis-à-vis de l'occupant dans de nombreux cas.

Après avoir décidé de mettre fin à leur contrat, ETHIAS est finalement revenu sur sa décision suite à l'intervention du courtier de la copropriété, mais à certaines conditions. La franchise en cas d'incendie est portée à 25.000 €, et celle en cas de dégât des eaux est triplée par rapport à la franchise légale (laquelle s'élève à +/- 330 € à l'heure actuelle).

La situation sera réévaluée d'ici 3 ans par la compagnie Ethias, mais il est évident qu'il faudra être très prudent avant de déclarer de nouveaux sinistres.

A noter que VIVIUM avait accepté de remettre une offre pour l'assurance incendie de l'immeuble, mais la prime annuelle était presque doublée, la

franchise en dégât des eaux était de 2.500 €, et celle en cas d'incendie de 12.500 €.

## 5.2. Décision à prendre quant à la prise en charge des frais en cas de bris de vitre/vitrage embué

Le nombre de bris de vitre ou de vitrages embués devient important dans l'immeuble. L'assurance incendie de la copropriété couvre en principe ce type de sinistre, mais si aucun recours n'est possible auprès de l'assurance du locataire, la statistique de sinistres s'en trouve affectée.

Par conséquent, le syndic propose que les bris de vitre/vitrages embués soient déclarés à la compagnie d'assurance uniquement dans l'hypothèse où l'occupant possède une assurance en bonne et due forme. A défaut, le remplacement du vitrage devra être pris en charge par le propriétaire du flat.

Il est procédé au vote sur cette dernière proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°14

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	32.625	0	21.680

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

## 6. INFORMATION PEB (PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS)

### 6.1. Point sur la réglementation

Un nouveau cadre législatif en matière de PEB a été mis en place à Bruxelles. Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie) définit depuis février 2024 les mesures en matière d'efficacité énergétique, d'énergie renouvelable, de transport, de qualité de l'air et de climat.

Un nouveau plan pour les 20 prochaines années en région bruxelloise a été voté il y a peu, plan qui concerne tous les propriétaires d'un bien immobilier à Bruxelles. Voici les étapes de ce plan :

- Pour le 1<sup>er</sup> janvier 2031 : tous les biens immobiliers résidentiels bruxellois devront disposer d'un PEB.
- Pour le 1<sup>er</sup> janvier 2033 : les bâtiments qui posséderont un PEB F ou G se verront infligés des sanctions financières. Il est question de +/- 26.000 € pour un appartement de 80 m<sup>2</sup> catégorisé F.
- Pour le 1<sup>er</sup> janvier 2045, il faudra être en catégorie C minimum, les certificats PEB actuellement classés D ou E seront considérés comme inacceptables.



Il convient donc d'envisager la réalisation de travaux visant à améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

## 6.2. Remplacement des châssis : regroupement des copropriétaires intéressés

Le remplacement des châssis d'origine par des châssis performants contribuent clairement à l'amélioration du PEB des appartements.

Dans ce cadre, à plusieurs reprises, le syndic a tenté de regrouper les copropriétaires intéressés par ces travaux, mais le projet n'a jamais abouti.

Le syndic propose une nouvelle fois aux copropriétaires de rassembler les demandes individuelles, de manière à bénéficier d'un prix plus avantageux.

Cependant, les copropriétaires évoquent l'idée de modifier le design des châssis, en prévoyant une imposte vitrée fixe dans le bas, et des ouvrants classiques, notamment pour faciliter le nettoyage. Pour ce faire un permis d'urbanisme est nécessaire.

Après discussion, les copropriétaires décident d'organiser une assemblée générale extraordinaire, dès que l'Aparthotel aura quitté l'immeuble, afin de mandater un architecte pour l'introduction d'un permis d'urbanisme en vue de modifier l'aspect des châssis.

## 7. PROBLEMATIQUE DE L'ACCES AUX GARAGES

### 7.1. Etat de la situation

Un syndic judiciaire a été désigné pour la gestion de l'ACP Louise 311-315, en la personne de Maître Gilles OLIVIERS du cabinet RENSON.

Sous la pression de plusieurs copropriétaires de cette ACP, Me OLIVIERS a analysé les statuts de sa copropriété afin de vérifier s'il était acté que les occupants des garages du Wellington Arms étaient autorisés à emprunter l'accès de l'avenue Louise pour entrer et sortir de leurs parkings.

Après de nombreuses recherches, notamment avec le concours de l'avocat Thierry Hankard, il s'est avéré qu'aucune servitude de passage n'avait été prévue au profit du Wellington Arms pour emprunter ce passage. Les occupants du Wellington disposent par contre d'une servitude sur la superficie à usage de parking de l'immeuble situé au 317-319 avenue Louise et ce, de manière à pouvoir accéder ou sortir des garages par l'immeuble sis chaussée de Vleurgat 160-162.

Me OLIVIERS s'étant montré intransigeant, il refuse désormais catégoriquement que les occupants des garages du Wellington passent par



l'entrée Louise 311-315. Ces derniers doivent donc emprunter l'accès de la chaussée de Vleurgat 160-162.

## 7.2. Remplacement du portail sous le n°160 par une porte sectionnelle

Actuellement, l'immeuble Vleurgat 160-162 est équipé d'un portail métallique de couleur brune non motorisé.

L'idée au départ consistait à le motoriser, mais les deux firmes consultées ont indiqué que c'était techniquement impossible. Il conviendrait donc de remplacer le portail.

Des offres ont été demandées aux firmes ALL ACCESS et PORTOMATIC pour le placement d'une porte motorisée.

Prix demandés :

ALL ACCESS : 6.800,94 € tva (+ 132,50 € tva pour un panneau microperforé) pour une porte sectionnelle synthétique.

PORTOMATIC : 15.560,80 € tva pour une porte d'un seul tenant (tôle perforée)

Après discussion, il est procédé au vote sur le devis de la firme ALL ACCESS.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°14

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	32.625	0	21.680

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur le devis d'ALL ACCESS. Une visite technique sera organisée avec la firme pour définir les détails techniques. A noter qu'une signalétique bien visible devra être apposée sur la porte, et des panneaux pleins plus rigides devront être placés dans le bas de la porte afin de limiter le vandalisme.

Un marquage au sol (ou des potelets) au niveau l'accès à la porte de garage sera demandé à la commune.

## 8. RECHARGE DES VEHICULES DANS LES GARAGES

### 8.1. Information quant à la législation en vigueur

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 régit désormais la matière de la recharge des véhicules électriques dans les garages.

La législation stipule notamment que depuis le 01.01.2025, un occupant de garage peut exiger de pouvoir installer une borne de recharge sur son emplacement.

Pour ce faire, la copropriété doit satisfaire à une série de mesures de sécurité (surtout dans les parkings couverts), mais aussi mettre en place l'infrastructure nécessaire, à savoir les chemins de câble, le renforcement du compteur commun le cas échéant, l'installation d'un tableau électrique dédié à la recharge des véhicules ou encore la mise en place d'une plateforme de gestion de la recharge et de comptage des consommations.

En effet, depuis environ 3 ans, SIBELGA n'autorise plus le raccordement d'une borne de recharge sur un compteur privatif ; ce raccordement doit se faire sur un compteur commun.

## 8.2. Réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en place d'une infrastructure commune

Le syndic propose de faire réaliser une étude de faisabilité technique par le bureau POWER FX. L'offre de ce dernier est la suivante :

### 1 MISSION

Vous avez sollicité **Power FX** pour une offre de prix portant sur l'étude de faisabilité technique d'une infrastructure commune de recharge pour véhicules électriques.

L'objectif de la mission consiste à déterminer la solution optimale à mettre en œuvre afin de permettre aux occupants des 15 emplacements du parking souterrain (sur 2 niveaux) d'installer à leurs frais une borne de recharge.

- Analyse des besoins de la copropriété et des actions à prendre pour se conformer à l'ordonnance du 29/09/2022 adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le respect des prescriptions locales en vigueur
- Établissement d'un mandat autorisant **Power FX** à interroger Sibelga
- Visite technique avec le gestionnaire du réseau de distribution
- Analyse technique de l'installation et impact sur la vitesse de recharge des véhicules
- Analyse des besoins en matière de ventilation et de détection incendie (liés au permis d'environnement).
- Proposition d'une solution de recharge incluant l'infrastructure commune (câblage, tableau bornes etc.) & la plateforme de gestion multimarque destinée à la refacturation des consommations des bornes et la répartition de charge (« load balancing »)
- Estimation par **Power FX** des coûts liés à la solution proposée & demande de prix à un installateur pour approbation budgétaire par l'ACP. En cas de validation de ce budget, demande de prix à un second entrepreneur pour comparatif.
- Recommandation sur l'élaboration d'un protocole de gestion et de refacturation
- Présentation de cette étude au conseil de copropriété ou à l'assemblée générale

## 2 HONORAIRES

Les honoraires se composent d'un montant forfaitaire. Dans le cadre du présent dossier, ce forfait s'élève à 2.800 € HTVA. Si la visite technique révèle le besoin de mise en conformité de la détection incendie, un supplément de 500 € HTVA sera demandé.

La facturation se déroulera en trois tranches : 40% à la commande, 40% après envoi de l'étude et le solde après la présentation au Conseil de copropriété ou en Assemblée générale.

Les factures sont payables au comptant sur le compte **IBAN BE72 0689 5037 5816**.

## 3 SUIVI DE CHANTIER

En cas de déploiement de la solution proposée, **Power FX** se chargera de l'appel d'offres et du suivi de chantier moyennant une rétribution de 6% du montant des travaux commandés (avec un minimum de 1.950 € HTVA).

Après discussion, il est procédé au vote sur la réalisation de l'étude proposée par POWER FX pour autant qu'une demande formelle d'installation d'une borne soit formulée par un copropriétaire ou un locataire des garages.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Tous les propriétaires qui n'ont pas de garage

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 8.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité des propriétaires de garages	0	Propriétaires qui n'ont pas de garages

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord la proposition. A noter que seuls les propriétaires de garages participeront à la dépense le cas échéant.

## 9. MODERNISATION DU SYSTEME DE CAMERAS (ACTUELLEMENT HORS SERVICE)

A ce jour, il y a 21 caméras dans la copropriété :

- 4 caméras IP installées par SECURITY 4 ALL en 2022 dans le hall d'entrée, et qui sont en parfait état de fonctionnement.
- 17 caméras analogiques (vieille technologie, mauvaise résolution, etc..), dont au moins 8 ne fonctionnent plus.

Aussi, le disque dur semble défectueux quand on consulte l'historique et l'écran de visualisation est hors d'usage.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de remplacer le système de caméras. SECURITY 4 ALL propose les travaux suivants :

- 17 nouvelles caméras
- 1 moniteur
- 1 nouvel enregistreur 32 canaux de 8 TB

Prix demandé : 9.871,68 €.

Après discussion, les copropriétaires demandent des devis comparatifs, mais également d'envisager la technologie Cloud pour le stockage des images, et le placement de caméras dans les garages, et en particulier au niveau de l'espace poubelles. Ce point pourra être inscrit à l'ordre du jour de l'AGE prévue pour les châssis.

## 10. ELECTION ET/OU REELECTION

### 10.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété de la résidence était composé durant l'exercice écoulé de :

- Madame Paridaens
- Monsieur Aldershoff
- Monsieur Ciocardel

Tous les trois se représentent.

Il est procédé au vote sur leur candidature.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°14

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 10.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	32.625	0	21.680

Décision : Le Conseil de copropriété sera à nouveau composé de Madame Paridaens, Monsieur Aldershoff et Monsieur Ciocardel.

### 10.2. Commissaire(s) aux comptes

Anne Paridaens se représente comme commissaire aux comptes.

En parallèle, il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété et au syndic pour le choix d'un bureau comptable externe.



Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 10.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	54.305	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition (bureau externe + Anne Paridaens).

### 10.3. Syndic CEGI srl

CEGI a transmis une proposition actualisée du contrat de gestion de l'immeuble.

Il s'avère que le code civil a évolué au début de l'année 2025, notamment en matière de responsabilité extracontractuelle. La nouvelle législation donne la possibilité à un copropriétaire ou à un locataire de citer en justice un salarié en direct, et non plus seulement l'ACP, voire la société de syndic. CEGI souhaite protéger ses collaborateurs de cette possibilité en adaptant son contrat de syndic, lequel précise également les honoraires complémentaires comme le demande la loi sur la copropriété. A noter que les honoraires forfaitaires ne changent pas.

Il est procédé au vote sur l'approbation du nouveau contrat de CEGI et sur la réélection de CEGI en tant que syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 10.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	54.305	0	0

Décision : Le syndic CEGI srl est réélu et le contrat de gestion actualisé approuvé.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 19h20.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, en l'expression de nos sentiments très distingués.

Christophe SWAELENS

Le Président de séance, M. COETS



I) - PV AG 20/11/2025





**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP  
WELLINGTON ARMS - ASSEMBLEE GENERALE DU 20  
NOVEMBRE 2025**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	HIQUET	1050			1050
2	BORGES	1000			1000
3	KALITVENTZEFF	1050			1050
4	FAIT MAISON	10280	KENNIS	1000	
			CAPITANI	900	
			MALINOWSKA	1050	13230
5	SANCHEZ	1050			1050
6	COPPENS	850			850
7	KOECKX	900			900
8	GILLET	175			175
9	DE KEUKELAERE	900			900
10	COETS	1050			1050
11	CALICIS	1000			1000
12	MONTEIRO	950			950
13			CIOCARDEL	1050	1050
14	VLEURGAT 150	21680			21680
15	CAIC	1050			1050
16	FREMINEUR	1000			1000
17			FLAMAND	1050	1050
18	ALDERSHOFF	3170			3170
19	TOULOUSE	850	TOULOUSE CONSEIL	1250	2100
<b>TOTAL</b>		<b>48005</b>		<b>5050</b>	<b>54305</b>