



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 « CHAMBORD-VERSAILLES »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU JEUDI 16 MAI 2024

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2024, le 16 mai, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « CHAMBORD-VERSAILLES » (BCE : 0850.221.331) située rue Duysburgh 58-60 à 1090 Bruxelles. La réunion s'est déroulée dans la salle située rue du Gaz 61 à 1020 Bruxelles.

A noter qu'il s'agit ici d'une seconde séance, la première (tenue le 29 avril 2024), n'ayant pas recueilli le quorum nécessaire pour délibérer.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur SWAELENS ouvre la séance à 18h42 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés ce jour est repris dans le tableau ci-après :

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	4.099	414	4.513
Nombre de propriétaires	48	13	2	15

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.

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

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA REUNION, D'UN SECRETAIRE ET DE DEUX SCRUTATEURS

- Président
- Secrétaire
- Deux scr

3. COMPTABILITE

3.1. Rapport du syndic sur l'exercice écoulé (01.01.2023 au 31.12.2023)

Le syndic fait état des principales dépenses exposées durant le dernier exercice écoulé :

- Rénovation de la façade avant par VIMAR (62.663,49 €).
- Cuvelage de 6 caves par CONCEPT AVENUE suite aux infiltrations provenant du sol
- Recherche d'une panne électrique dans les garages (court-circuit dans le garage n°18)

Au niveau de l'assurance, plusieurs sinistres ont été déclarés à la compagnie :

- Dégât des eaux dans l'appartement D6 provenant de la toiture-terrasse au-dessus.
- Dégâts liés à la tempête du mois de novembre au niveau de la terrasse de l'appartement F4 (détachement d'un panneau de la rambarde). Ce panneau a fracassé l'anémomètre et le dispositif de sécurité contre le vent de la banne solaire de l'appartement F3.
- Bris de la porte d'entrée du n°60.

Les fournisseurs de la copropriété sont actuellement les suivants :

- Chaufferie : Matec
- Relevé des compteurs d'eau et de chaleur : Techem Caloribel
- Ascenseurs : Coopman
- Contrôle des ascenseurs : ATK
- Portes de garage : All Access
- Remplacement concierge : JD Cleaning
- Gaz et électricité : TotalEnergies
- Assurance : Vivium via le courtier Meuwèse & Gulbis

En ce qui concerne le gaz pour les chaudières, nous relevons une diminution de 10% des montants payés entre 2022 et 2023. Le total des factures de gaz s'élevait à 31.130,81 € en 2023, à comparer aux 35.265 € payés en 2022.

Au final, les frais totaux sont passés de 145.574,62 € à 149.575,35 € entre les deux derniers exercices, les budgets appelés en 2023 s'étant élevés à 142.000 € (122.000 € pour le budget ordinaire et 20.000 € pour le fonds de réserve).

Le fonds de réserve s'élève à ce jour à 35.657,53 €.

3.2. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2023

Monsieur Swaelens rappelle que les comptes sont vérifiés chaque trimestre par Monsieur Balance.

Les copropriétaires sont invités à approuver les comptes de l'exercice 2023.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de l'exercice 2023 et le bilan arrêté au 31/12/2023.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3. Décharges à donner pour l'exercice 2023 :

3.3.1. Conseil de copropriété

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Décharge est donnée au Conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3.2. Commissaires aux comptes

Les comptes ont vérifiés trimestriellement par André Balance.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Décharge est donnée à Monsieur Balance pour l'exercice 2023.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3.3. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Décharge est donnée au syndic CEGI srl pour sa gestion administrative, technique et comptable de l'exercice 2023.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.4. Octroi d'honoraires pour la vérification des comptes de la copropriété

Il est procédé au vote sur l'octroi d'un forfait annuel de 250 € indexé au commissaire aux comptes, pour autant qu'il s'agisse d'un copropriétaire de l'immeuble.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.412	97,54
NON	111	2,46
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur le forfait annuel de 250 € au commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : Bulletin de vote n°13

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4. TRAVAUX

4.1. Nettoyage des éléments en aluminium de la façade avant (hors châssis privatifs)

Lors de la rénovation de la façade avant, l'aluminium des appuis de fenêtre, des rambardes et des plaques de décoration n'a pas retrouvé son éclat initial, que ce soit lors du nettoyage à la haute pression ou, par la suite, avec des produits chimiques. VIMAR a essayé un nettoyage à l'ammoniac et au thinner (solvant), sans succès.

Le syndic a demandé à la firme de nettoyage JD Cleaning de faire un essai de nettoyage des éléments métalliques. Ils sont parvenus à ravoir l'aluminium sur une petite surface avec leurs produits spécifiques, mais en insistant fortement.

JD Cleaning a remis une offre pour le nettoyage de l'ensemble de ces éléments en aluminium (accès via un élévateur) ; elle s'élève à 7.186,80 € tvac.

Le cordiste Acro-City propose le même travail pour 8.204,40 € tvac.

Après discussion, les copropriétaires estiment qu'il convient de négocier avec VIMAR pour la prise en charge des frais de nettoyage des éléments en aluminium.

4.2. Fermeture des premières portes d'entrée sur tranche horaire

Une personne déséquilibrée s'installe de temps à autre dans les halls d'entrée de l'immeuble.

Pour mettre fin à ce problème, le syndic propose le placement d'une ventouse électromagnétique sur tranche horaire sur les premières portes d'entrée.

Les portes à front de rue seraient dès lors fermées le soir et la nuit, et l'ouverture depuis l'extérieur se ferait via un lecteur de badges et un clavier codeur (vu que les sonnettes ne seraient pas dédoublées).

Deux offres ont été obtenues :

CLABOTS	GREEN LIGHT SECURITY
6.229,07 €	6.281,27 €

Après discussion, il est procédé au vote sur l'offre de CLABOTS.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	0	0
NON	4.513	100
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires refusent les travaux.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : Tous les copropriétaires
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

5. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES : ETUDE DE LA POSSIBILITE DE CREER UN PARTAGE D'ENERGIE

Le syndic explique le principe de communauté d'énergie qui est actuellement possible en copropriété.

En effet, l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques est aujourd'hui utilisée pour les communs, et le solde est reversé sur le réseau.

On peut aujourd'hui créer une communauté d'énergie au sein de l'immeuble, ce qui permet aux habitants d'utiliser l'électricité produite par les panneaux. Il faut pour cela satisfaire aux conditions suivantes :

- Remplacer les compteurs électriques privés par des compteurs intelligents.
- La copropriété doit souscrire un contrat avec chacun des habitants qui souhaitent participer à la communauté, ce qui implique une gestion des entrées et des sorties, des factures de régularisation, des récupérations d'impayés... comme un fournisseur traditionnel.

- La copropriété doit fixer un prix du KWh, en tenant compte des frais de gestion qui peuvent facilement s'élever à 0,10 €/KWh.

Après discussion, l'intérêt paraît assez limité au vu des contraintes administratives que représente une telle gestion, et vu le nombre limité de panneaux (36).

6. NUISANCES LIEES AUX LOCATAIRES DE L'APPARTEMENT D3 : MESURES A PRENDRE

Le syndic a réceptionné de nombreuses plaintes liées aux nuisances provenant de l'appartement D3.

Il est question de :

- Discussions qui s'assimilent à des hurlements depuis tôt le matin jusque tard le soir.
- Déplacements de meubles
- Coups dans les murs
- Grincements de portes
- Fonctionnement d'appareils électroménagers durant la nuit
- Enfants extrêmement bruyants
- Agressions verbales

La police a été avertie à plusieurs reprises, et un médiateur a été contacté pour tenter de trouver un modus vivendi.

Les copropriétaires impactés signalent que la situation s'est un peu améliorée.

Après discussion, il est procédé au vote sur une action en justice à intenter au nom de la copropriété.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.402	97,54
NON	111	2,46
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'action en justice dont question.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : Bulletin de vote n°13

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7. BUDGETS 2024

7.1. Budget ordinaire

Le syndic expose la proposition de budget ordinaire pour l'année 2024.

Après discussion, il est suggéré de maintenir le budget à 122.000 € pour l'exercice 2024.

Il est procédé au vote sur la proposition.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur un budget de 122.000 € pour l'exercice 2024.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7.2. Budget fonds de réserve

Il est proposé de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à 20.000 € par an.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur le maintien du budget de fonds de réserve pour l'année 2024 (20.000 €).

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

8. ELECTION ET/OU REELECTION :**8.1. Conseil de copropriété**

Le Conseil de copropriété sortant est composé de [REDACTED] uniquement.

[REDACTED] se représente.

Il est procédé au vote sur la candidature de [REDACTED]

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le Conseil de copropriété sera composé de [REDACTED]

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

8.2. Commissaires aux comptes

[REDACTED] se présente pour vérifier les comptes de l'exercice 2024.

Il est procédé au vote sur sa candidature.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.513	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION [REDACTED] se chargera de la vérification des comptes 2024.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

8.3. Syndic CEGI srl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI srl en tant que syndic.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	4.412	97,54
NON	111	2,46
ABSTENTION	0	

DECISION : Le syndic CEGI srl est reconduit dans ses fonctions.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : Bulletin de vote n°13

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

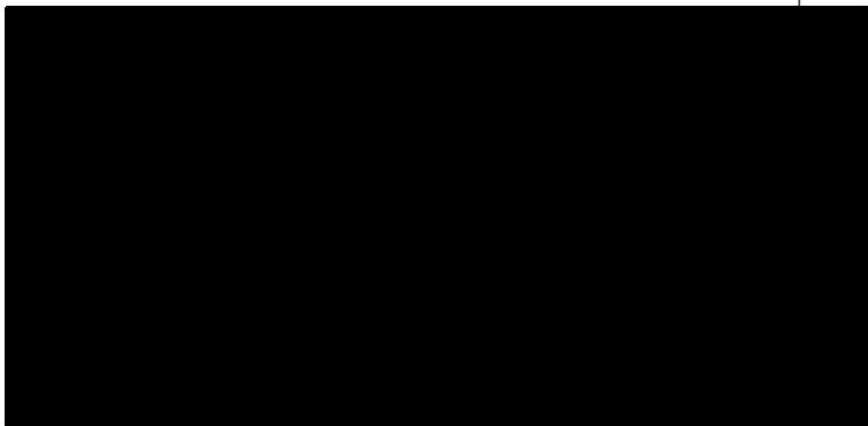
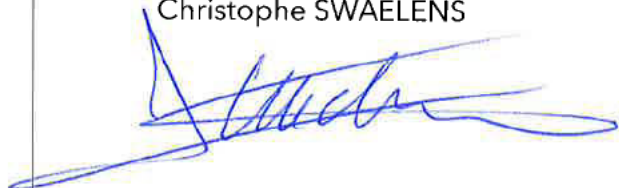
9. DIVERS

- Infiltrations au niveau des ciels de terrasse en façade arrière alors que la rénovation des terrasses a été effectuée en 2008.
- Infiltrations à côté de la porte de la conciergerie à traiter.
- Lors de la prochaine AG, des offres de mission d'architecture pour la réfection des toitures du 7^{ème} et celle de l'immeuble seront présentées.
- [REDACTED] propose la végétalisation des toits des garages extérieurs. Des offres seront présentées lors de la prochaine AG.

- Proximus : réclamer pour les dégâts dans la cage d'escaliers.
- La porte menant au vide-poubelles du n°60 pourrait être enlevée pour gagner de la place.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 20h00.

Christophe SWAELENS



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP
CHAMBORD-VERSAILLES - ASSEMBLEE GENERALE DU 16
MAI 2024**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1		255			255
2		339		273	
				141	753
3		225			225
4		298			298
5		287			287
6		328			328
7		521			521
8		287			287
9		691			691
10		163			163
11		339			339
12		255			255
13		111			111
TOTAL		4099		414	4513

