

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 15 MAI 2025**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2025, le 15 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 2025) n'ayant pas recueilli le quorum nécessaire pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

ouvre la séance à 18h45 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	4.756	849	5.605
Nombre de propriétaires	48	19	3	22

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

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

- Président [REDACTED]
- Secrétaire : [REDACTED] syndic
- Un scrutateur [REDACTED]

3. COMPTABILITE

3.1. Rapport du syndic sur l'exercice écoulé (01.01.2024 au 31.12.2024)

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

- Remplacement des cartes électroniques des deux ascenseurs.
- Raccourcissement des câbles de traction des deux ascenseurs.
- Paiement du solde pour la rénovation de la façade avant.
- Comptabilités énergétiques de 2022 et 2023.
- Frais liés au dossier des nuisances provenant de l'appartement D3, et au dossier de récupération de créances contre [REDACTED]

Assurance :

Un seul sinistre a été déclaré à la compagnie, à savoir un dégât des eaux entre les appartements F7 et F6 suite à une fuite sur un tuyau d'alimentation au F7. L'assurance a indemnisé la copropriété.

Fournisseurs de la copropriété :

- 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 Meuwès & Gulbis

En ce qui concerne le gaz pour les chaudières, nous relevons un montant payé pour 2024 identique à celui de 2022 (35.255 €) [REDACTED] expose son tableau de l'évolution des consommations de gaz en fonction des températures extérieures.

Contentieux :

- Procédure en récupération de créance contre [REDACTED] qui a abouti. Il n'y a plus d'arriéré pour ce copropriétaire.
- Nuisances liées aux habitants de l'appartement D3 dont il est question au point 5 de l'ordre du jour.

Au final, les frais totaux sont passés de 149.575,35 € à 143.977,04 € entre les deux derniers exercices, les budgets appelés en 2024 s'étant élevés au total 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 63.244,57 €, la copropriété ayant touché une **prime RENOLUTION de 27.000,00 €** suite à la rénovation de la façade avant.

3.2. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2024

■■■■■ rappelle que les comptes sont vérifiés chaque trimestre par ■■■■■ ainsi qu'en fin d'exercice, avant que les décomptes de charges ne soient envoyés.

Les copropriétaires sont invités à approuver les comptes de l'exercice 2024.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de l'exercice 2024 et le bilan arrêté au 31/12/2024.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3. Décharges à donner pour l'exercice 2024 :

3.3.1. Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété était composé de ■■■■■ uniquement depuis la dernière AG ordinaire.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Décharge est donnée au Conseil de copropriété pour l'exercice 2024.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3.2. Commissaires aux comptes

Les comptes ont été vérifiés trimestriellement par [REDACTED]

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Décharge est donnée à [REDACTED] pour l'exercice 2024.

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	5.605	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 2024.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.4. Affectation de la prime RENOLUTION pour la rénovation de la façade avant

Comme indiqué plus avant, le syndic a obtenu une prime de 27.000 € pour la rénovation de la façade avant. Cette prime a été versée en décembre 2024.

La question posée concerne l'affectation de cette prime.

Après discussion, il est procédé au vote quant au versement de cette prime dans le fonds de réserve.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4. TRAVAUX

4.1. Réfection de la toiture principale et des toitures-terrasses du 7^{ème} étage : proposition de mandater un architecte pour une mission d'étude du projet (cahier des charges, métré, appel d'offres)

La toiture principale de l'immeuble, ainsi que les toitures-terrasses du 7^{ème} étage sont aujourd'hui dans un état de dégradation avancé, et nécessitent donc une rénovation complète incluant une isolation.

Pour élaborer ce projet, le syndic propose de faire appel à un architecte qui serait chargé d'établir un cahier des charges technique et administratif ainsi qu'un métré, de lancer un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises, et ensuite de suivre les travaux jusqu'à leur réception.

Les offres obtenues sont les suivantes :

a. NICOLAS LESENS

Etude de faisabilité technique et financière	2.820 € htva + 220 € htva pour démarches auprès de la commune (plans)
Appel d'offres + analyse + conseil au MO	4,75% du montant htva des travaux décrits dans l'appel d'offres
Suivi de chantier	4,75% du montant HTVA des travaux réalisés

b. HOSMOSE (Messieurs SERSTE et HORTA)

Prestations préliminaires (relevé des ouvrages existants, consultation des plans, sondages pour définir les travaux à exécuter	650 € htva
Etude de faisabilité (rapport d'expertise des pathologies constatées et des travaux à envisager, avec estimation budgétaire)	2.150 € htva
<i>Si Permis d'Urbanisme</i>	<i>2% du montant htva des travaux</i>

	<i>exécutés</i>
Etablissement du cahier des charges et du métré	4% du montant htva des travaux étudiés
Suivi de chantier	4% du montant htva des travaux exécutés
Réception provisoire	1% du montant htva des travaux exécutés

c. ART'S ARCHITECTS (M. RODRIGUEZ)

Pré-étude (rapport des désordres constatés, solutions techniques, estimation budgétaire des travaux)	1.950 € htva
Prescription (investigations, tests et analyses pour la rédaction du cahier des charges + métrés et appel d'offres)	3,25% htva de 21 % des travaux étudiés
Suivi des travaux	3,25% htva de 21% des travaux exécutés

d. JCP ARCHITECTE (M. PERRIN)

Phase d'étude et appel d'offres	6.251 € htva
Suivi des travaux	6,96 % htva de 21% des travaux exécutés

Après discussion, il est procédé au vote sur la phase d'étude technique et financière proposée par l'architecte Nicolas Lesens.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition. Une AGE sera organisée après réception de l'étude de [REDACTED]. En parallèle, des offres seront demandées à des architectes qui travaillent au forfait.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4.2. Recharge des véhicules dans les garages : proposition d'une étude par un bureau spécialisé

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 pourra exiger de pouvoir installer une borne de recharge sur son emplacement.

Pour ce faire, la copropriété devra satisfaire à une série de mesures de sécurité, mais aussi mettre en place l'infrastructure nécessaire, à savoir les chemins de câble, le renforcement ou le placement d'un nouveau 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 comptabilisation des consommations.

En effet, depuis environ 2 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.

Il est également précisé que la recharge d'un véhicule via une simple prise de courant, même renforcée, est interdite dans un garage.

Compte tenu de la complexité du dossier, le syndic propose la réalisation d'une étude complète par le bureau de techniques spéciales POWER FX. Le détail des prestations et des honoraires est détaillé ci-dessous :

1. Mission

L'objectif de la mission consiste à déterminer la solution optimale à mettre en œuvre afin de permettre aux occupants des 26 box (18 dans le parking souterrain et 8 à l'arrière du bâtiment) 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, le forfait s'élève à 2.900 € HTVA.

Si la visite technique révèle le besoin de mise en conformité de la ventilation et/ou la détection incendie, un supplément de 500 € HTVA sera demandé.

En cas de mise en place de la solution proposée, **Power FX** se chargera du suivi de chantier jusqu'à sa réception, moyennant une rétribution de 6% du montant des travaux commandés (avec un minimum de 1.950 € HTVA).

3 FRAIS

Les prestations complémentaires éventuelles réalisées en dehors du cadre de la présente mission (notamment entre le vote en assemblée générale et la commande effective des travaux) seront facturées en régie au taux horaire de 125 € HTVA (déplacement éventuel à 75 €).

Si des plans des parkings ne sont pas fournis, **Power FX** se chargera de les demander à la commune et facturera 150 € HTVA pour cette demande (frais de la Commune inclus).

Le GRD exige occasionnellement des frais d'étude, ils ne sont pas compris dans nos honoraires.

Après discussion, il est procédé au vote sur la réalisation de l'étude proposée par POWER FX **dans l'hypothèse où une demande officielle est formulée par un propriétaire/locataire d'un emplacement ou d'un box de garage.**

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4.3. Nettoyage des éléments en aluminium de la façade avant (hors châssis privés)

Pour rappel, lors de la rénovation de la façade avant, l'aluminium des appuis de fenêtre, des rambardes et des plaques verticales 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 raver l'aluminium sur une petite surface avec leurs produits spécifiques, mais en insistant fortement.

JD Cleaning a actualisé son offre pour le nettoyage de l'ensemble de ces éléments en aluminium (accès via un élévateur) ; elle s'élève à 7.557,80 € tva.

Le cordiste Acro-City propose le même travail pour 8.450,53 € tva.

Après discussion, il est procédé au vote sur le devis de la firme JD CLEANING.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	927	16,54
NON	4.678	83,46
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires refusent les travaux proposés.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE OUI : Bulletins de vote n°15 et 2

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4.4. Végétalisation de la toiture des garages

Lors de l'AG 2024, il a été demandé au syndic d'obtenir des offres pour végétaliser la toiture des garages extérieurs. Deux devis ont été obtenus pour la mise en place d'un sédum sur toute la surface, dont détails ci-après :

- FLORA : 10.272,90 € tva
- JD GARDEN : 22.553,19 € tva

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

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	0	0
NON	5.605	100
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires refusent les travaux proposés.

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

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

5.1. Etat du dossier

Pour rappel, le syndic a réceptionné de nombreuses plaintes liées aux nuisances provenant de l'appartement D3 occupé par la famille [REDACTED]

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.

Lors de l'AG de 2024, les copropriétaires ont décidé de recourir à une action en justice dans le but de mettre fin à ces troubles. Dans ce cadre, il a été fait appel à une avocate spécialisée en copropriété [REDACTED]

Une mise en demeure a été adressée aux locataires ainsi qu'au propriétaire de l'appartement, [REDACTED] en août 2024.

Les nuisances n'ont pas cessé pour autant, les troubles augmentant encore lors des périodes de vacances scolaires. Quant à la communication avec les locataires, elle est totalement rompue.

Une procédure en conciliation avait été introduite en octobre 2024, avec une audience qui a eu lieu en décembre 2024. Des mesures allaient être prises par les locataires, lesquels avaient en outre annoncé chercher un autre logement.

Ceci dit, il est apparu par la suite que ni les locataires, ni le propriétaire ne prenaient des mesures pour que cessent les nuisances et que les locataires qui devaient quitter les lieux n'avaient entamé aucune démarche à cet égard. Il n'y avait donc aucune volonté de mettre fin à la situation problématique.

La copropriété va dès lors citer en justice aussi bien les locataires que le propriétaire.

5.2. Responsabilité du propriétaire bailleur : information

Le syndic précise que dans des cas comme celui décrit au point 5.1, le copropriétaire qui loue son appartement reste responsable de ses locataires vis-à-vis de la copropriété. Si les occupants ne respectent pas le règlement d'ordre intérieur, et les règles de savoir-vivre de manière générale, le copropriétaire devra prendre toutes les mesures utiles pour mettre fin aux nuisances, sous peine d'être cité en justice au même titre que ses locataires.

6. PREVENTION INCENDIE : SITUATION ACTUELLE – AMELIORATIONS A ENVISAGER – PROCEDURES

L'immeuble est aujourd'hui équipé d'extincteurs et d'éclairages de secours dans les communs.

Suite aux derniers événements survenus dans l'immeuble (début d'incendie), il est proposé d'upgrader le matériel de prévention incendie. Le placement de détecteurs de fumée sur les paliers est évoqué.

Il est rappelé que tous les logements, qu'ils soient loués ou occupés par les propriétaires, doivent désormais être équipés de détecteurs de fumée (à des endroits bien précis).

Après discussion, il est proposé de placer des détecteurs de fumée reliés en Bluetooth sur l'ensemble des paliers et dans les deux cages d'escalier.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7. BUDGETS 2025

7.1. Budget ordinaire

Sur base des dépenses prévisibles, et de celles des années précédentes, il est proposé de porter le budget ordinaire à 132.000 € pour l'exercice 2025.

Il est procédé au vote sur la proposition.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur un budget de 132.000€pour l'exercice 2025.

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	4.225	75,37
NON	1.380	24,62
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur le maintien du budget de fonds de réserve pour l'année 2025 (20.000 €).

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : Bulletin de vote n°17 et 19

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 [REDACTED] se présente.

Il est procédé au vote sur la candidature de ces derniers.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	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 représente pour la vérification des comptes de l'exercice 2025.

Il est procédé au vote sur sa candidature.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : [REDACTED] se chargera de la vérification des comptes 2025.

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	5.605	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

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

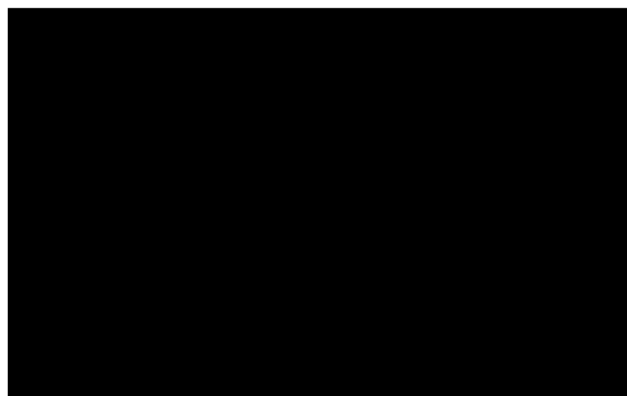
COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

9. DIVERS

- Deux appartements présentent des rideaux et tentures de couleur inadéquate.
- [REDACTED] signale que le béton du linteau de son garage (n°22) s'effrite.
- [REDACTED] signale également des problèmes d'infiltration dans un de ses garages (n°4).

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 20h56.





CEGI
IMMOBILIER

LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP
CHAMBORD-VERSAILLES - ASSEMBLEE GENERALE DU 15
MAI 2025

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1		14			14
2		225			225
3		225			225
4		141			141
5		298			298
6		111			111
7		13			13
8		339			339
9		521			521
10		255			255
11		273			273
12		339			339
13		225		339	564
14		287			287
15		702			702
16		301			301
17		255		255	
				255	765
18		232			232
19		328		287	615
TOTAL		5084		849	5605