



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 MERCREDI 13 MAI 2026**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2026, le 13 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 24 avril 2026) n'ayant pas recueilli le quorum nécessaire pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur SWAELENS ouvre la séance à 18h15 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents. Il est accompagné d' [REDACTED] qui assurera sa succession à partir du 18 mai prochain.

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	3.007	560	3.567
Nombre de propriétaires	48	11	2	13

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 (PI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

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

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

3. COMPTABILITE

3.1. Rapport du syndic sur l'exercice écoulé (01.01.2025 au 31.12.2025)

Le syndic fait état des principales dépenses exposées durant l'exercice 2025 :

- Mise en conformité des ascenseurs par ORONA.
- Remplacement du variateur de fréquences de l'ascenseur de l'entrée n°60 par ORONA.
- Remplacement du moteur de la porte de garage du n°58 par ALL ACCESS.
- Traitement des bétons du plafond des garages par CONCEPT AVENUE.
- Cristallisation du sol des halls d'entrée par JD CLEANING.
- Honoraires d'avocat dans le dossier des nuisances provoquées par la famille Balde-Diallo.
- Réparation d'une fuite sur la boucle d'eau chaude sanitaire par MATEC.
- Remplacement d'une section d'un tuyau d'alimentation d'eau chaude dans la gaine technique à hauteur de l'appartement E2 par la firme EGF HEATING.

Assurance :

- Un dégât des eaux entre les appartements 5E et 4E a été déclaré à l'assurance de la copropriété (sinistre lié à un joint de rosaces de robinet de baignoire défectueux au 5E). Le sinistre a été indemnisé.

Fournisseurs de la copropriété :

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

En ce qui concerne le gaz pour les chaudières, nous relevons un montant payé en 2025 (35.726,23 €) quasiment identique à celui de 2024.

Contentieux :

- Nuisances liées aux habitants de l'appartement D3. Pour rappel, lors de l'AG 2025, les copropriétaires ont décidé de citer en justice les locataires de l'appartement, ce qui a été fait via l'avocat Mouradian. Les audiences ont été reportées à plusieurs reprises, jusqu'à ce qu'un accord financier soit trouvé entre les parties suite au départ des locataires, à savoir le versement par ces derniers d'une indemnité de 500 € à la copropriété pour solde de tout compte.

Au final, les dépenses ordinaires se sont élevées à 143.198,90 € en 2025 contre 123.977,04 € en 2024 pour un budget appelé de 132.000 €. Le fonds de réserve a été alimenté à concurrence de 20.000 €.

Le fonds de réserve s'élève à ce jour à 65.565,40 €.

3.2. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2025

Monsieur Swaelens rappelle que les comptes sont vérifiés chaque trimestre par [REDACTED] ainsi qu'en fin d'exercice, avant que les décomptes de charges ne soient envoyés aux copropriétaires.

[REDACTED] invite les copropriétaires à approuver

Ces derniers sont invités à approuver les comptes de l'exercice 2025.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.270	96,72
NON	111	3,28
ABSTENTION	186	0

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de l'exercice 2025 et le bilan arrêté au 31/12/2025.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : Bulletin de vote n°10

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : Bulletin de vote n°1

3.3. Décharges à donner pour l'exercice 2025 :

3.3.1. Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété de l'exercice écoulé était composé de [REDACTED]

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.567	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Décharge est donnée au Conseil de copropriété pour l'exercice 2025.

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	3.456	100
NON	0	0
ABSTENTION	111	0

DECISION : Décharge est donnée à [REDACTED] pour l'exercice 2025.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : Bulletin de vote n°10

3.3.3. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.456	96,89
NON	111	3,11
ABSTENTION	0	0

DECISION : Décharge est donnée au syndic CEGI srl pour sa gestion administrative, technique et comptable durant l'exercice 2025.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : Bulletin de vote n°10

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4. ETUDE CONFIEE A L'ARCHITECTE NICOLAS LESENS POUR LA REFECTION DE LA TOITURE PRINCIPALE ET DES TOITURES-TERRASSES DU 7EME ETAGE : ETAT DU DOSSIER

Lors de l'AG de 2025, les copropriétaires ont décidé de confier à l'ingénieur-architecte Nicolas LESENS l'étude technique et financière relative à la rénovation et à l'isolation de la toiture principale et des toitures-terrasses du 7^{ème} étage de l'immeuble.

Du fait d'un planning très chargé, la visite de l'immeuble n'a pu être réalisée que le 7 mai dernier. Lors de cette visite, Nicolas Lesens et son collaborateur ont eu accès aux zones considérées, et ont estimé que deux sondages devaient être effectués sur chacune des toitures afin de connaître leur composition. Ils préconisent aussi un sondage des bandeaux vu qu'ils soupçonnent la présence de chlorure. Une offre pour ces sondages sera transmise prochainement.

Une fois les sondages réalisés, l'architecte transmettra son rapport technique et son estimation budgétaire des travaux à réaliser. Il pourra également se prononcer quant à l'utilité de réaliser un audit énergétique du bâtiment.

Il est rappelé que les toitures-terrasses ne peuvent en aucun cas être privatisées (hormis les terrasses à usage privatif bien entendu), pour d'évidentes raisons de sécurité et de risque de dégradation et d'incendie de la membrane.

5. DEMANDE DE [REDACTED] (F3) : INSTALLATION D'UN SYSTEME D'AIR CONDITIONNE DANS SA CHAMBRE IMPLIQUANT LE PLACEMENT D'UNE UNITE EXTERIEURE EN HAUTEUR ET CENTREE SUR SA TERRASSE ARRIERE

[REDACTED] propriétaire-occupant de l'appartement F3, demande à pouvoir installer un système d'air conditionné dans sa chambre, ce qui implique le placement d'une unité extérieure (centrée et en hauteur) sur sa terrasse arrière.

Il est précisé que cette demande est appuyée par le médecin traitant de [REDACTED] lequel indique dans un certificat qu'il est nécessaire que ce dernier dispose d'une unité d'air conditionné à son domicile. En effet, son état de santé entraîne une dysrégulation thermique ; il est donc important que [REDACTED] puisse bénéficier de cet appareil afin de prévenir toute conséquence grave sur sa santé lors des périodes de forte chaleur.

Après discussion, notamment sur la question du nombre de décibels émis par l'appareil, il est procédé au vote sur la demande de [REDACTED]

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.567	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	0

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la demande de [REDACTED] Il est précisé qu'avant toute mise en œuvre d'une telle installation, un accord de l'assemblée générale est indispensable, incluant la présentation des caractéristiques techniques de l'appareil envisagé.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6. BUDGETS 2026

6.1. Budget ordinaire

Sur base des dépenses prévisibles, et de celles des années précédentes, il est proposé de porter le budget ordinaire à 137.000 € pour l'exercice 2026.

Il est procédé au vote sur la proposition.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.567	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur un budget de 137.000 € pour l'exercice 2026.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6.2. Budget fonds de réserve

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

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.567	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur le maintien du budget de fonds de réserve pour l'année 2026 (20.000 €).

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7. ELECTION ET/OU REELECTION :

7.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de [REDACTED]

Tous deux se représentent.

Il est procédé au vote sur leur candidature.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.567	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

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

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7.2. Commissaires aux comptes

[REDACTED] se représente pour la vérification des comptes de l'exercice 2026.

se présente comme backup.

Il est procédé au vote sur leur candidature.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.567	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : se chargeront de la vérification des comptes 2026.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7.3. Syndic CEGI srl – Approbation du contrat de gestion actualisé

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI srl en tant que syndic, mais également sur le contrat de gestion actualisé.

En effet, sur recommandation de l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers), le contrat de syndic établi par CEGI Immobilier a été réactualisé afin d'assurer sa pleine conformité avec la législation en vigueur, notamment par la coordination des références au nouveau Code civil et par l'intégration des modifications résultant du remplacement du Code des sociétés.

Les honoraires du syndic demeurent inchangés.

La mise à jour porte principalement sur l'adaptation des dispositions :

- en matière de traitement des données à caractère personnel ;
- des responsabilités respectives des parties.

Les prestations extraordinaires applicables sont, quant à elles, détaillées dans un tableau standardisé qui sera joint au procès-verbal de chaque assemblée générale, dans un souci de clarté et de transparence.

La démarche vise ainsi à garantir la transparence des prestations et une sécurité juridique réciproque entre l'Association des copropriétaires et le syndic.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	3.567	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le syndic CEGI srl est reconduit dans ses fonctions et le contrat de gestion actualisé est approuvé.

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

8. DIVERS

- Les règles en matière de PEB à atteindre pour 2033 sont rappelées aux copropriétaires.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 19h42.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Vandepauw".

