



SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles le 16 juin 2022,

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DU PARC CHARLEMAGNE « PAVILLON 10 » TENUE EN DATE
DU JEUDI 16 JUIN 2022 A 17H45**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-deux, le seize juin s'est tenue dans le bureau du syndic CEGI, l'assemblée générale statutaire des copropriétaires du « Pavillon 10 » du Parc Charlemagne, situé avenue du Vossegat, 16 à 1180 Bruxelles, BCE 0850150758., suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 25/05/2022.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Monsieur SWAELENS Guillaume, associé gérant de la SPRL CEGI, ouvrent la séance à **17h55** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Monsieur SWAELENS constate que 17 propriétaires sont présents, soit 4.725 millièmes, et que 7 propriétaires sont représentés, soit 1.645 millièmes. Ce qui constitue un total de **6.370** millièmes pour les parties communes de l'immeuble.

L'assemblée générale est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2/ Nomination du Président de l'Assemblée Générale, et de deux scrutateurs

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur DELADRIER accepte d'assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale.

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

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Monsieur LENOBLE et Madame SCHOBSENS se proposent. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport de gestion du syndic et du Conseil de Copropriété sur les exercices 2020 et 2021

Monsieur DELADRIER expose tout d'abord le rapport de gestion des 2 derniers exercices écoulés.

Monsieur SWAELENS fait état ensuite des actes de gestion posés durant les exercices écoulés. En effet, en raison de la propagation de la pandémie liée au COVID-19, l'assemblée générale ordinaire du Pavillon 10 de 2021 n'a pas pu se tenir.

La réunion du **Parc Charlemagne Groupe B**, s'est tenue en date du 12.04.2022. Les sujets suivants ont été abordés :

PARC : CONTRATS

- Assurance RC : AG Insurance – 1.003,08 € / an
- Maintenance chaufferie : ABC Technics – 7.457,95 € / an
- Maintenance espaces verts : Flora Garden – 27.603,24 € / an
- Vérification des comptes : BCG – 1.004 € / an
- Eau : Vivaqua – Moyenne : 50.000 € / an
- Gaz et l'électricité : Total Energy – Moyenne : 130.000 € / an - Pour la période du 01.08.2021 au 01.08.2022, le syndic a souscrit un contrat à tarifs fixes aux conditions reprises ci-après. L'économie réalisée pour le Parc Charlemagne Groupe B est évaluée à 45.000 €.

	Tarif 2016-2017 / MWh	Tarif 2017-2018 / MWh	Tarif 2018-2019 / MWh	Tarif 2019-2020 / MWh	Tarif 2020-2021 / MWh	Tarif 2021-2022 / MWh
Gaz	26,09 €	17,05 €	19,93 €	24,50 €	22,28 €	17,95 €
Electricité Mono horaire	53,54 €	34,94 €	44,04 €	63,97 €	65,14 €	47,19 €

PARC : ACTES DE GESTION ET TRAVAUX EXTRAORDINAIRES

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

- Localisation et neutralisation des citernes mazout : 13.117,85 € (via le fonds de réserve)
- Désamiantage par la société Laurenty : 21.003,26 € (18.215,04 € à imputer en 2022 au fonds de réserve)
- Renouvellement des sous-stations (hydraulique + calorifugeage) : 38.756,78 € (via le fonds de réserve)
- Maintenance pompes et vannes en chaufferie : 7.589,56 € (via le fonds de réserve)
- Réfection murs chaufferie : 2.067 € (via le fonds de réserve)
- Elagage et abattage : 4.019,62 €
- Frais d'expertises externes : 2.858,38 €
- Aménagement des espaces verts et abords : 4.987,83 €

PARC : PROJETS FUTURS

- Proposition visant à renouveler les calorimètres et compteurs d'eau de chaque Pavillon par des modèles électroniques à radiofréquence. Ce projet a été validé en mai 2021 par la réunion du Parc. Il devra être validé par les AG.
- Permis d'environnement
- Projet cogénération
- Projet de fermeture du Parc
- Suite à la dernière tempête, une analyse phytosanitaire des arbres a été commandée à un ingénieur agronome spécialisée et il ressort que plusieurs arbres devront être abattus.

PARC : ETAT DES DEPENSES ET ANALYSE DU BILAN

Il est fait état des dépenses 2021 sur base du comparatif détaillé ci-après :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

NATURE DES DEPENSES	ANNEE	ANNEE	ANNEE	ANNEE	ANNEE	ANNEXE N°1		14-03-22
	2017	2018	2019	2020	2021	% s/ tot. Chg.	ECARTS 2021/2020	BUDGET 2022
ASSURANCES	1.037,47 €	1.067,56 €	928,96 €	985,18 €	1.184,00 €	0,48%	218,82 €	1.250,00 €
INVESTISSEMENTS/TRAVAUX	30.829,11 €	6.399,00 €	7.105,22 €		3.608,38 €	1,47%	3.608,38 €	3.000,00 €
FRAIS COPROPRIETE	2.178,00 €	2.095,04 €	3.139,19 €	1.310,00 €	1.086,74 €	0,44%	-223,26 €	1.500,00 €
FRAIS CHAUFFAGE/ EAUX(avec l'élect.)	177.972,05 €	181.137,76 €	176.804,43 €	174.061,19 €	167.001,13 €	68,26%	-7.060,06 €	185.000,00 €
GESTION APPART./HON. SYNDIC	10.948,28 €	11.143,22 €	11.362,41 €	11.527,66 €	11.667,73 €	4,73%	40,07 €	11.800,00 €
ENTRET. IMM. (Déchets & calc. Répartit)		1.549,50 €	400,00 €	600,00 €	600,00 €	0,25%	0,00 €	600,00 €
ENTRETIEN JARDIN	16.759,71 €	16.120,57 €	12.495,75 €	27.701,00 €	42.667,86 €	17,43%	14.956,86 €	28.000,00 €
ELECTRICITE PARC	230,13 €		220,37 €	283,35 €	307,29 €	0,13%	23,94 €	350,00 €
DIVERS PARC	581,50 €			1.306,80 €	353,42 €	0,14%	-953,38 €	1.000,00 €
ENTRETIEN CHAUFFAGE	12.066,68 €	12.447,93 €	15.094,86 €	13.667,80 €	16.335,55 €	6,68%	2.767,75 €	16.600,00 €
TOTAL CHARGES COURANTES	252.601,93 €	211.980,58 €	227.551,19 €	231.322,98 €	244.702,10 €	100,00%	13.379,12 €	249.000,00 €
			Provisions appelées		234.350,00 €			
			Soi-disant complément de chg.		10.352,10 €			

Au 31.12.2021, le bilan du Parc Charlemagne Groupe B se présente comme suit :

ACTIF		PASSIF	
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	3 395.40	101 - Fonds de roulement général - Pavillon 7	1 456.84
550 - Compte vue Réserve	60 000.00	102 - Fonds de roulement général - Pavillon 8	1 456.84
<i>GKCCBEBB BE82 0882 9234 5968</i>	<i>60 000.00</i>	103 - Fonds de roulement général - Pavillon 9	1 456.84
551 - Compte vue Roulement	2 959.58	104 - Fonds de roulement général - Pavillon 10	1 456.84
<i>GKCCBEBB BE27 0688 9322 9173</i>	<i>2 959.58</i>	105 - Fonds de roulement général - Pavillon 11/12	2 913.64
		14 - Résultat exercice	-10 352.12
		160 - Fonds de réserve général	1 369.24
		440 - Fournisseurs	66 596.75
		4992 - Arrondis créditeurs	0.11
66 354.98		66 354.98	

PAVILLON 9 : CONTRATS DE MAINTENANCE

Les entretiens courants et contrats sont passés en revue (voir annexe).

PAVILLON 9 : ACTES DE GESTION EXTRAORDINAIRES

Madame SWAELENS précise que plusieurs réunions de conseil de copropriété se sont tenues durant les 2 exercices écoulés.

Force est de constater qu'il n'y a pas eu de gros investissements durant les années 2020 et 2021.

Les principaux travaux sont les suivants :



- Mise en conformité des ascenseurs par DE LIFT et ce, suite à la décision de l'AGO de 2020 – déduction du fonds de réserve;
- Obtention de la prime à l'isolation de la toiture d'un montant de 13.000 € en octobre 2020 (somme créditée au fonds de réserve);
- En 2020 : mise en conformité de l'électricité de la conciergerie (2.692 €);
- En 2020 : remplacement d'une crémaillère au niveau du portail et interventions diverses au niveau du portail (1.128 €);
- En 2021 : remplacement de plusieurs couvercles d'égout dans les caves en 2021;
- En 2021 : remplacement de meubles de cuisine dans la conciergerie et robinetteries (608 €);
- En 2021 : récupération des intérêts et clause pénales dans le dossier contre le propriétaire SCHIFFMANN pour un montant de 1.907 €.
- En 2021 : remplacement de plusieurs sections de décharge communes pour 1.369 €.

PAVILLON 10 : DEPENSES

Le syndic passe en revue les dépenses exposées et commente les dépenses des deux derniers exercices.

	2019	2020	2021
ASSURANCE	4.697,00 €	4.842,14 €	5.019,18 €
FRAIS COPR.	9.718,77 €	7.378,43 €	5.811,62 €
FDS RESERVE GROUPE B	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
HONORAIRES	10.250,78 €	10.341,92 €	10.383,16 €
ENTRETIEN IMM.	10.577,09 €	12.988,53 €	10.201,16 €
CONCIERGE	25.789,87 €	25.583,83 €	25.018,33 €
ASCENSEURS	6.735,29 €	4.646,57 €	4.537,43 €
JARDINS	2.119,36 €	4.775,99 €	6.034,41 €
ELECTRICITE CHAUFFAGE	3.270,51 €	3.248,55 €	2.579,48 €
ENTR.CHAUFFAGE	6.906,92 €	5.785,09 €	6.664,15 €
EAU (redevance-abonnement)	1.009,12 €	1.009,12 €	2.018,24 €
CHAUFFAGE ET EAU	21.690,77 €	22.232,03 €	21.565,60 €
	107.765,48 €	107.832,20 €	104.832,76 €
02/INVESTISSEMENTS	10.689,77 €	5.178,38 €	2.075,04 €

Le syndic rappelle que le budget ordinaire appelé s'élève à 109.536 €/an.

Le bilan au 31.12.2021 est exposé comme suit :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

ACTIF		PASSIF	
28 - Garantie au Groupe B pour Fds de roulement	1 456.84	100 - Fonds de roulement général	42 543.10
311 - Stocks clés	1 184.35	14 - Résultat exercice	967.61
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	23 566.31	160 - Fonds de réserve général	72 292.11
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-18 797.90	440 - Fournisseurs	9 966.63
499 - Divers	160.00	4992 - Arrondis créditeurs	0.67
550 - Compte vue Réserve	63 450.75		
GEBABEBB BE48 2107 1263 7127	63 450.75		
551 - Compte vue Roulement	54 749.77		
GEBABEBB BE25 2100 1251 6082	54 749.77		
125 770.12		125 770.12	

En ce qui concerne les arriérés de paiement de la copropriété, aucun dossier contentieux n'existe.

Un suivi des arriérés a été réalisé par le syndic par l'envoi de rappels simples et recommandés.

4/ Charges communes

4.1. Approbation des comptes de l'ACP « Charlemagne Pavillon 10 » et du Parc Charlemagne Groupe B pour la période du 01.01.2020 au 31.12.2020 et du bilan arrêté au 31.12.2020

Il est procédé au vote quant à l'approbation des comptes du Charlemagne Pavillon 10 et du Parc Charlemagne Groupe B pour la période du 01.01.2020 au 31.12.2020, en ce compris le bilan arrêté au 31.12.2020.

Le bureau comptable de gestion a confirmé la régularité des comptes – à travers un rapport qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires - et suggère de les approuver.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes de l'exercice 2020 de la copropriété Charlemagne Pavillon 9 et du parc Charlemagne groupe B sont approuvés.

4.2. Approbation des comptes de l'ACP « Charlemagne Pavillon 10 » et du Parc Charlemagne Groupe B pour la période du 01.01.2021 au 31.12.2021 et du bilan arrêté au 31.12.2021

Il est procédé au vote quant à l'approbation des comptes du Charlemagne Pavillon 10 et du Parc Charlemagne Groupe B pour la période du 01.01.2021 au 31.12.2021, en ce compris le bilan arrêté au 31.12.2021.

Le bureau comptable de gestion a confirmé la régularité des comptes – à travers un rapport qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires - et suggère de les approuver.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes de l'exercice 2021 de la copropriété Charlemagne Pavillon 10 et du parc Charlemagne groupe B sont approuvés.

5/ Décharge à donner

5.1. Conseil de Copropriété

Il est demandé de donner décharge au Conseil de Copropriété pour les exercices 2020 et 2021.

Quorum requis : Majorité absolue

5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale approuve à l'unanimité la proposition ci-avant énoncée.

5.2. Commissaire aux comptes

Il est demandé de donner décharge au Commissaire aux comptes pour la vérification des exercices 2020 et 2021.

Quorum requis : Majorité absolue

5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale approuve la proposition ci-avant énoncée.

5.3. Syndic

Il est demandé de donner décharge au syndic pour les actes administratifs, comptables et techniques, posés durant les exercices 2020 et 2021.

Quorum requis : Majorité absolue

5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : l'assemblée générale donne décharge au syndic à l'unanimité.

6/ Parc Charlemagne Groupe B

6.1. Proposition visant à renouveler les calorimètres et compteurs d'eau de tous les appartements du Groupe B par des modèles électroniques à radiofréquence

Les calorimètres et compteurs d'eau à évaporation des Pavillons permettent la répartition des frais de chauffage et d'eau privatifs.

Le système en place est ancien et ne permet plus d'assurer une répartition correcte des consommations. A noter que les calorimètres sont de type « à évaporation » et qu'ils ne sont plus fabriqués. Aussi, les compteurs d'eau sont régulièrement entartrés.

Par ailleurs, une directive européenne imposera d'ici peu, dans un objectif statistique, la communication des consommations mensuelles.

Dans ces conditions, il est proposé de remplacer les anciens répartiteurs de chauffage et d'eau par des nouveaux modèles électroniques avec relevés à distance. Les nouveaux calorimètres sont moins sensibles aux sources extérieures de chaleurs et les relevés à distance permettent d'éviter les

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

deuxièmes passages, limiter les erreurs et contestations et, accélérer la publication des décomptes.

Etant donné que le chauffage et l'eau chaude est assuré par une centrale de chauffe unique (chaufferie du groupe B), les répartiteurs doivent être tous identiques.

A ce jour, nous payons Techem Caloribel pour relever les compteurs (en manuel) et établir les décomptes individuels par appartement.

Afin de lisser la dépense et garantir un service Omnium des installations, il est conseillé de louer les compteurs et calorimètres sur une période de 10 ans. Cette offre comprend la répartition annuelle.

Comparatif des offres :

Budget	Prix actuels Techem	Offre Techem Location 10 ans	Offre Ista Location 10 ans
Calorimètres	5,24 €/ pce	5,75 € / pce	5,98 €/pce
Compteurs EF	4,58 € / pce	9,92 € / pce	10,28 €/ pce
Compteurs EC	4,58 € / pce	9,92 € / pce	10,28 €/ pce
TSS (accès à distance + histo)	/	0.90 €/ pce 279 €	0.96 €/ pce

Ces prix ont été obtenus en 2021 de sorte qu'ils seront indexés en 2022.

Il est important de souligner que le remplacement des compteurs d'eau obligera - dans certains cas - la rénovation des tuyaux et vannes situés avant et après compteurs.

Il est demandé aux copropriétaires de se prononcer sur le renouvellement des calorimètres et compteurs d'eau par le fournisseur actuel (Techem Caloribel).

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6060	310	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin n°12

Décision : L'assemblée générale approuve la proposition ci-avant exposée à une très large majorité.

6.2. Proposition visant à installer une cogénération dans la chaufferie du Parc Charlemagne Groupe B dont le financement est couvert par un tiers investisseur

Le syndic expose le principe de fonctionnement d'une cogénération, ainsi que le mode de financement par le biais d'un tiers investisseur.

Ce projet a fait l'objet d'une étude détaillée par le bureau DEPLASSE – Ir. Mardaga. Un cahier des charges et un appel d'offres a été établi.

Après discussion, il est proposé de donner son accord de principe et de voter en faveur de l'installation d'une cogénération dans la chaufferie du groupe B par le biais d'un tiers investisseur et de donner mandat au syndic et aux représentants du Parc Charlemagne Groupe B pour le choix du fournisseur.

Quant à la signature du contrat avec le tiers investisseur, il est proposé de donner mandat au syndic pour signer la convention laquelle devra être préalablement revue par un avocat spécialisé.

Il est procédé au vote sur les propositions ci-avant exposées.

Le Pavillon 8 - à travers son Conseil de Copropriété - demande que 80 % du profit soit mis en réserve au niveau du Parc Charlemagne Groupe B.

Un copropriétaire du Pavillon 9 souhaite que le calcul du coût annuel du gaz consommé par le cogénérateur soit étudié de manière plus approfondie.

Le syndic précise que toutes les assemblées générales des différents pavillons du Groupe B se sont déjà prononcées en faveur de ce système de cogénération.

Monsieur DELADRIER propose de mandater le conseil de copropriété pour pouvoir avancer sur le projet et si le Conseil de copropriété du Pavillon 10 Charlemagne n'approuve pas le projet au niveau des modalités (choix de l'entreprise, convention à faire vérifier par un avocat, ...) au sein du Groupe B, un droit de veto pourrait être donné.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	4395	310	1665

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°6 ;9 ;13 ;5 ;1.

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletins 12

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Décision : L'assemblée générale marque son accord de principe sur le projet cogénération évoqué ci-avant et approuve les propositions visant à donner mandat au syndic et aux représentants du Parc Charlemagne Groupe B pour le choix du fournisseur, et donner mandat au syndic pour signer la convention avec le tiers investisseur laquelle devra être préalablement revue par un avocat spécialisé.

6.3. Proposition de placer des portillons - au niveau des accès au Parc - verrouillés au moyen de digicodes

Plusieurs copropriétaires demandent que les accès aux Parc soit fermé au moyen de portillon verrouillés par digicodes.

Un plan est communiqué par le syndic.

Il est demandé à l'Assemblée Générale de se prononcer sur le principe de fermeture tel que décrit ci-avant.

L'assemblée générale indique que si le projet est validé au niveau Parc, il y aura lieu de mettre la priorité sur les autres projets qui sont actuellement en cours et notamment la gestion des arbres.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

6.3.	NON	OUI	ABSTENTION
Résultat des votes	4240	1530	600

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°9

⇒ Les personnes qui votent pour : bulletin n°6 ;11 ;10.

Décision : Le projet de fermeture de parc est refusé.

7. Travaux

7.1. Isolation de la façade latérale suite à des problèmes de ponts thermiques dans plusieurs appartements

7.1.1. Désignation du Bureau d'architectures GREENARCH afin d'établir un cahier des charges définissant les conditions techniques et administratives des travaux à réaliser

Au vu de nombreux problèmes de ponts thermiques existants dans plusieurs appartements et l'absence d'isolant au niveau de la façade, le syndic propose de mandater l'architecte GREENARCH afin de dresser le

cahier des charges, lancer l'appel d'offres auprès de 3 entreprises qualifiées avec des références en la matière et réceptionner les travaux.

Pour ce faire, il conviendra dans un premier temps d'introduire une demande de permis d'urbanisme dont le coût est estimé à +/- 4.000 €.

Quant aux travaux proprement dits, ils sont estimés comme suit :

- Entreprise : 125.000 €
- Imprévis : 5.000 €
- Frais administratifs (css, architecte, syndic) : 15.000 €

Le syndic détaille les travaux comme suit :

- 1/ placement d'un isolant de 14 cm sur toute la superficie du pignon en ce et y compris, le retour de la façade ;
- 2/ pose d'un crépis sur isolation ;
- 3/ traitement des raccords tels que placement de profilés de raccord avec les châssis et seuils et descentes d'eau.

Le syndic précise que des primes importantes pourraient être accordées par Bruxelles-Environnement. Ces dernières s'élèvent actuellement à 94 €/m² pour les copropriétés, ce qui représenterait un montant de +/- 51.700 € sur base d'une superficie de 550 m².

Il est proposé de voter sur la désignation du Bureau d'architecture GREENARCH afin d'établir le cahier des charges et lancer l'appel d'offres pour un budget estimé comme suit :

- Permis d'urbanisme : 3.930 € TVAC
- Etude préalable aux travaux : 3.630 € TVAC (à déduire du forfait en cas d'exécution travaux)

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	1920	3735	715

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin 11

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin 8 ; 12 ; 14 ; 2 ; 5 ; 6 ; 13 ; 9 ; 14

Décision : L'assemblée générale rejette la proposition ci-avant à une très large majorité.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

7.1.2. Proposition de porter ce point à l'ordre du jour de la prochaine AGO en vue de se prononcer sur le choix de l'entreprise, ainsi que le mode de financement des travaux.

Ce point n'est plus soumis au vote au vu du résultat au point 7.1.2.

7.2. Terrasses

7.2.1. Proposition de mandater le Bureau SECO en vue d'obtenir un rapport sur la stabilité des rambardes et sur l'étanchéité des terrasses et ce, où des problèmes importants sont relevés par les propriétaires suite à l'enquête réalisée par CEGI.

Certaines étanchéités de terrasses ont été renouvelées, il s'avère toutefois que plusieurs garde-corps sont en mauvais état et que l'étanchéité de certaines terrasses est à revoir.

Après discussion, les copropriétaires souhaitent qu'un architecte soit mandaté pour dresser un cahier des charges définissant les clauses administratives et techniques.

L'architecte serait choisi par le conseil de copropriété et le syndic.

Ensuite, un appel d'offres sera lancé par l'architecte auprès de plusieurs entreprises.

Cet appel d'offres sera ensuite diffusé auprès des copropriétaires et présenté à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Il est proposé de voter sur cette proposition :

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.2.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	4900	-	1470

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 11 ; 3 ; 1.

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale approuve la proposition ci-avant exposée.

8. Demande de copropriétaires

8.1. Aménagement du jardinet arrière droit par Monsieur et Madame BENCZE – cfr devis de Flora en annexe

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Monsieur BENCZE expose les travaux privatifs qu'il souhaite réaliser et demande l'autorisation à l'assemblée sur le devis repris en annexe de la convocation et émanant de la société FLORA.

Le syndic précise que la surface du jardinet est privée mais si une chape est posée sur toute la surface, un permis d'urbanisme devrait être introduit par Monsieur et Madame BENCZE puisque la surface ne serait plus perméable.

Les copropriétaires sont favorables au projet mais souhaitent avoir des certitudes sur le gazon synthétique.

Les copropriétaires proposent de faire placer une haie sur toute la longueur au niveau des Pavillons 9 et 10 afin d'obtenir une uniformité esthétique.

Ce projet devra être voté au sein du Groupe B.

8.2. Placement de 2 bollards sur le parking aérien afin d'empêcher le stationnement des véhicules bloquant l'entrée (cfr plan)

Ce point a été porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale du Pavillon 9 étant donné que le parking est commun.

8.3. Création d'un espace à vélos (cfr plan)

Ce point a été porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale du Pavillon 9 étant donné que le parking est commun.

9. Budget

9.1. Budget ordinaire

Actuellement, le budget ordinaire annuel s'élève à 109.356 €/an et n'a plus été revu depuis quelques années.

Les charges de l'année 2021 se sont élevées à 104.832,76 € sur 1000 quotités.

Nature de la provision	Budget annuel	Montant des provisions trimestrielles	Quotités totales	Coût à la quotité par trimestre
B.O. Appartements	105.728€	26.432 €	944	28 €
B.O. Garages	3.808 €	952 €	56	17 €
TOTAL	109.536 €	27.384 €		

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Tenant compte de l'inflation et de l'évolution des coûts de l'énergie, le syndic propose de l'adapter et de le détailler comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Montant des provisions trimestrielles	Quotités totales	Coût à la quotité par trimestre
B.O. Appartements	109.504 €	27.376 €	944	29 €
B.O. Garages	4.032 €	1008 €	56	18 €
TOTAL	113.536 €	28.384 €		

Il est proposé de voter sur ce nouveau budget ordinaire et dans l'hypothèse où les charges seraient beaucoup plus élevées, ce budget pourrait être revu.

Quorum requis : Majorité absolue

9.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur la proposition ci-avant exposée.

9.2. Budget fonds de réserve

Actuellement, le fonds de réserve annuel appelé s'élève à 8.000 €.

Le syndic propose de maintenir ce budget, soit 8.000 €/trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale et ce, de manière à pouvoir faire face aux travaux futurs.

Il est procédé de passer au vote sur ce maintien de budget.

Quorum requis : Majorité absolue

9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale confirme la proposition ci-avant exposée.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

10. Election et/ou réélection des membres du Conseil de copropriété

Le Conseil de Copropriété se compose actuellement des membres suivants :

- Madame RUBINSTEIN ;
- Madame STOCKHEM ;
- Madame SCHOBENS ;
- Madame JOURET ;
- Monsieur DELADRIER.

Etant donné que tous les membres représentent leur candidature, il est proposé de voter sur la candidature des membres.

Décision : Les copropriétaires marquent leur d'accord à l'unanimité sur la candidature de chaque membre.

11. Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Monsieur Lagneau de la société BCG se représente pour vérifier les comptes 2022.

Quorum requis : Majorité absolue

11.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : le bureau comptable BCG est reconduit à l'unanimité dans sa mission.

12. Reconduction du mandat du Syndic CEGI sprl

Le syndic est démissionnaire et se représente.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

12.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6370	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Décision : Le syndic est réélu à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h01.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

SIGNATURES :

Le président de l'Assemblée générale :



CEGI sprl. :



Les copropriétaires présents :

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



ACP Pavillon 10
BCE 0850.150.758
Relevé des contrats en cours au 31.12.2021

OBJET CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT
Extincteurs et dévidoirs	Ansul	679.37 € / an
Contrôle ascenseurs	Aib Vincotte	832.72 € / an
Entretien ascenseurs	De Lift	1677.11 € / an
Entretien chaufferie (GROUPE B)	Abc Technics	1 242.99 € / an
Entretien égouts	Segenet	1 470.96 € / an
Entretien portail Entretien porte de garage	All Access Hormann	169.83 € / an 56,71 €/an
Compteurs	Techem	1 733.52 € / an
Enlèvement déchets	Bruxelles-Propreté	487.88 € / an
Assurance - Incendie	Meuwèse	3 919.04 € / an
Assurance – rc	Ag Insurance	112.27 € / an
Assurance – accident du travail	Axa	207.18 € / an
Assurance - pj	Meuwese	755.46 € / an
Syndic	CEGI	2 113.80 € / trimestre

PRESTATIONS SYNDIC	TARIFS	DETAILS
Forfait trimestriel	2.113,80 €	/
Organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale	75 €/heure	En régie + frais administratifs
La préparation, le suivi et la réception des actes et travaux de rénovation totale ou partielle de l'immeuble et/ou de ses installations techniques, dépassant le cadre de la maintenance courante	75 €/heure	En régie + frais administratifs
La gestion du licenciement ou de l'engagement d'un concierge	75 €/heure	En régie + frais administratifs
Sinistre assurance – représentation de la copropriété lors de l'instruction du sinistre – demande de devis – surveillance des travaux – suivi du dossier	128 €	Outre les frais de syndic indemnisés par la compagnie d'assurance (le cas échéant suivant les conditions contractuelles)
Ouverture d'un dossier avocat – suivi du dossier – transmission des informations utiles	110 €	Frais à charge du copropriétaire défaillant en cas de dossier pour récupération de charges impayées
Frais de rappels	R.S. : 15 € R.R. : 25 €	Frais à charge du copropriétaire défaillant
Appel d'urgence en soirée à partir de 18h00, les week-ends et les jours fériés	10 €	Frais par dossier traité à charge du responsable
Communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 577-11, §1 du Code civil	125 €	Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur
Communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 577-11, §2 du Code civil	50 €	Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur
Frais de ventilation des charges en cas de vente	80 €	Ces frais sont partagés à 50/50 entre le propriétaire vendeur et le propriétaire acheteur
Etablissement d'un rapport de comptabilité énergétique annuel	Simple : 350 € Complexe : 750 €	Simple = Chaufferie entre 100 et 500 kW Complexe = Chaufferie > 500 kW

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE