



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

Bruxelles le 14 juin 2022,

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DU PARC CHARLEMAGNE « PAVILLON 9 » TENUE EN DATE DU
MARDI 14 JUIN 2022 A 17H45**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-deux, le quatorze juin s'est tenue dans le bureau du syndic CEGI, l'assemblée générale statutaire des copropriétaires du « Pavillon 9 » du Parc Charlemagne, situé avenue du Vossegat, 14 à 1180 Bruxelles, BCE 0850.150.659., 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 **17h56** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Monsieur SWAELENS constate que 20 propriétaires sont présents, soit 4925 millièmes, et que 5 propriétaires sont représentés, soit 1275 millièmes. Ce qui constitue un total de **6200** 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. Madame BAUDOUX 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 NIEUWENHUYTS et Monsieur VANDEGRAAF 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 Swaelens remercie le Conseil de Copropriété pour sa collaboration dans la gestion de l'immeuble et tient tout d'abord à observer une minute de silence en la mémoire de Monsieur Alain FETU décédé durant le dernier exercice.

Monsieur SWAELENS fait ensuite état 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 9 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

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

- 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

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

NATURE DES DEPENSES	ANNEXE N°1						14-03-22
	ANNEE 2017	ANNEE 2018	ANNEE 2019	ANNEE 2020	ANNEE 2021	% s/tot. Chg.	BUDGET 2022
ASSURANCES	1.037,47 €	1.067,56 €	926,96 €	965,18 €	1.184,00 €	0,48%	1.250,00 €
INVESTISSEMENTS/TRAVAUX	30.829,11 €	6.399,00 €	7.105,22 €		3.608,38 €	1,47%	3.000,00 €
FRAIS COPROPRIETE	2.178,00 €	2.095,04 €	3.139,19 €	1.310,00 €	1.086,74 €	0,44%	1.500,00 €
FRAIS CHAUFFAGE/EAUX(avec l'élect.)	177.972,05 €	161.137,76 €	176.804,43 €	174.061,19 €	167.001,13 €	68,25%	185.000,00 €
GESTION APPART./HON. SYNDIC	10.948,28 €	11.143,22 €	11.362,41 €	11.627,66 €	11.567,73 €	4,73%	11.800,00 €
ENTRET. IMM. (Déchets & calc. Répartit)		1.549,50 €	400,00 €	600,00 €	600,00 €	0,25%	600,00 €
ENTRETIEN JARDIN	16.759,71 €	16.120,57 €	12.495,76 €	27.701,00 €	42.667,86 €	17,43%	28.000,00 €
ELECTRICITE PARC	230,13 €		220,37 €	283,36 €	307,29 €	0,13%	350,00 €
DIVERS PARC	581,50 €			1.306,80 €	353,42 €	0,14%	1.000,00 €
ENTRETIEN CHAUFFAGE	12.065,68 €	12.447,93 €	15.094,86 €	13.567,80 €	16.335,55 €	6,68%	16.500,00 €
TOTAL CHARGES COURANTES	252.601,93 €	211.960,68 €	227.651,19 €	231.322,98 €	244.702,10 €	100,00%	249.000,00 €
					Provisions appelées	234.350,00 €	
					Solde = 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
GKCCBEBB BE82 0882 9234 5968	60 000,00	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
GKCCBEBB BE27 0688 9322 9173	2 959,58	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 rapports de réunion de conseil de copropriété ont été diffusés durant les 2 exercices écoulés et ce, afin de tenir les copropriétaires informés des actes de gestion extraordinaires.

Il s'agit notamment de :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

- Désignation d'un expert (LIFT INVEST) afin de suivre l'ascensoriste SCHINDLER (suite à des pannes récurrentes et non solutionnées fin 2020) ;
- Rupture du contrat avec SCHINDLER et souscription d'un contrat avec DE LIFT avec prise de cours au 01/07/21 et ce, tel qu'évoqué lors de l'AGO du 01/09/20 ;
- Commande des travaux de modernisation selon l'analyse de risques pour un montant de 8.896,55 € (travaux obligatoires) ;
- Suppression du gaz cuisine dans la conciergerie et placement d'une nouvelle taque électrique (1.131,80 €) ;
- Passage de la société ALLEGRETTI dans les appartements dont les cuisinières sont équipées au gaz – cfr décision de la dernière AGO de 2019.
- Réfection de l'étanchéité des 3 dernières terrasses côté parking – toutes les étanchéités des terrasses façade avant ont dès lors été renouvelées (en 2020) ;
- Obtention du permis d'urbanisme en vue d'isoler la façade latérale - permis obtenu en avril 2022 (honoraires d'architecte : 3.630 €) ;
- Application d'un hydrofuge sur les murs de la façade avant du dernier étage suite à plusieurs infiltrations + réparation du joint de dilatation (3.349,60 €) ;
- Remplacement de plusieurs couvercles d'égout dans les caves (1.467,04 €).

PAVILLON 9 : DEPENSES

Le syndic passe en revue les dépenses exposées durant les exercices écoulés : 2020 et 2021.

	2020	2021
ASSURANCE	5.873,88 €	5.620,20 €
INVESTISSEMENTS	0,00 €	1.467,04 €
FRAIS COPROPRIETAIRES	9.309,36 €	6.799,48 €
FDS RESERVE	5.000,00 €	5.000,00 €
HONORAIRES	10.655,36 €	10.697,92 €
ENTRETIEN IMMEUBLE	11.150,62 €	12.060,98 €
CONCIERGE	29.620,73 €	33.905,61 €
ASCENSEURS	5.997,34 €	7.667,55 €
JARDINS	4.798,13 €	6.951,60 €
ELECTRICITE CHAUFFAGE	3.248,55 €	2.579,48 €
CHAUFFAGE	4.433,92 €	5.773,66 €
FRAIS RELEVES	1.729,90 €	1.729,94 €
EAU COMMUNE	1.703,32 €	2.467,00 €
CHAUFFAGE ET EAU PRIVATIFS	21.728,80 €	19.345,64 €
	115.249,91 €	122.066,10 €

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Les principales augmentations proviennent principalement des postes suivants :

- 1/ Concierge : + 4.285 € dû à plusieurs remplacements suite à des absences pour cause de maladie.
- 2/ Ascenseurs : +1.670 € (paiement de l'acompte des travaux de modernisation des ascenseurs)
- 3/ Jardins : + 2.153 € - décision du Groupe B – divers travaux de plantation.
- 4/ eau commune : en 2021, changement de périodicité de l'abonnement d'où l'imputation de 2 années d'abonnement (2021 et 2022).

Le bilan au 31.12.2021 est exposé comme suit :

Bilan avant répartition au 31/12/2021

ACTIF		PASSIF	
28 - Garantie au Groupe B pour Fds de roulement	1 456.84	100 - Fonds de roulement général	38 853.58
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	4 377.64	14 - Résultat exercice	-20 282.92
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-8 521.79	160 - Fonds de réserve général	33 024.20
499 - Divers	80.00	440 - Fournisseurs	3 405.70
550 - Compte vue Réserve	34 794.51	4992 - Arrondis créditeurs	0.43
GEBABEBB BE62 0341 7941 1161	34 794.26	49962 - DA ad20192693	523.28
GEBABEBB BE75 0357 4826 8751	0.25		
551 - Compte vue Roulement	23 337.07		
GEBABEBB BE97 0011 1398 2049	23 337.07		
55 524.27		55 524.27	

4/ Charges communes

4.1. Approbation des comptes de l'ACP « Charlemagne Pavillon 9 » 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 9 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.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

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	6200	-	-

⇒ 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 9 » 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 9 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	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes de l'exercice 2021 de la copropriété Charlemagne Pavillon 9 et du parc Charlemagne groupe B sont approuvés à l'unanimité.

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.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Quorum requis : Majorité absolue

5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale approuve 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	6200	-	-

⇒ 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	6200	-	-

⇒ 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

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

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 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.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

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	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

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 s'interroge sur le calcul du coût annuel du gaz consommé par le cogénérateur.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale marque son accord de principe sur le projet cogénération 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

Les copropriétés Charlemagne Pavillon 7, Pavillon 9, Pavillon 10, et Pavillons 11-12, ont voté en faveur de la fermeture du Parc au moyen de portillon verrouillés par digicodes de part et d'autre des Pavillons 7 et 8, et du côté Pavillon 9-10 (Avenue du Vossegat, 14-16).

Il est demandé à l'Assemblée Générale de se prononcer sur le principe de fermeture du Parc 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	5500	-	700

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°20 ;10 ;14 ;15

⇒ Les personnes qui votent pour : -

Décision : Le projet de fermeture de parc est REFUSE.

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

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

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.

Etant donné les délais très longs d'obtention d'un permis d'urbanisme, le conseil de copropriété et le syndic ont déjà demandé à l'architecte d'introduire le dossier début 2021, de sorte que le permis a pu être délivré le 15/03/21.

Le coût des travaux est estimé comme suit :

- Entreprise : 125.000 €
- Imprévus : 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.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

⇒ Les personnes qui votent contre :

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

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.

Il est proposé de présenter le cahier des charges et l'appel d'offres lors de l'AGO 2023.

Quant au mode de financement, sur base des simulations présentées par le syndic (isolation façade + toiture), il sera proposé de réaliser un financement bancaire (option 2 - voir annexe).

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des 2/3

7.1.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale marque son accord cette proposition.

7.2. Renouvellement et isolation de la toiture

7.2.1. Analyse des offres et décision à prendre

Il s'avère que plusieurs réparations ont été réalisées mais aucune isolation n'existe.

Le syndic a demandé des offres de prix à FDC, VIMAR et DELLEUSE pour la réfection de l'étanchéité et l'isolation de la surface principale.

Le détail des travaux s'établit comme suit :

- Enlèvement des couvre-murs ;
- Nettoyage des surfaces ;
- Récupération de l'étanchéité existante en tant que pare-vapeur (sous-couche) ;
- Recouvrement des solins en zinc titane ;
- Pose d'une isolation de 10 cm d'épaisseur ;
- Application par fusion de la membrane d'étanchéité type DUO HIGH TECH4 ;
- Repose des couvre-murs

Le budget total de cette entreprise est estimé à 60.000 €.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Les primes accordées en 2022 s'élèvent à 50 €/m², ce qui représente un montant de **18.000 €** (plate-forme principale).

Après discussion, il est proposé de réaliser les travaux de réfection et isolation de la toiture dans le même temps que l'isolation de la façade et pour ce faire, requérir à un financement bancaire (voir supra). Dans ce cadre, l'architecte intégrerait dans son appel d'offres ces travaux.

Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dans le courant du mois de septembre ou octobre 2022 afin de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux et voter le mode de financement bancaire, ainsi que l'organisme bancaire.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.2.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

7.3. Désamiantage des sous-sols

A la demande de Monsieur Lamas, ce point a été porté à l'ordre du jour.

Avant de procéder à un désamiantage, il convient d'établir un inventaire amiante de type destructif et qui doit être réalisé par une société agréée.

Le syndic a demandé une offre à la société SOCOTEC laquelle se chiffre à 850 € HTVA ou 1.028,50 € TVAC.

Dès que l'inventaire amiante sera réalisé, un appel d'offres sera lancé auprès de 3 entreprises et le point sera soumis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Au vu des budgets qui seront conséquents, les copropriétaires souhaitent uniquement réparer les parties endommagées dans les sous-sols et ne pas réaliser le désamiantage.

Il est proposé de voter sur la proposition ci-avant par les copropriétaires.

Quorum requis : Majorité des 2/3

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

7.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

8. Entretien de l'immeuble

8.1. Etude comparative avec une société de nettoyage : mesures à prendre

Etant donné les travaux qui s'annoncent (cfr supra) et les frais importants du poste « conciergerie », certains copropriétaires ont demandé de porter ce point à l'ordre du jour et de réaliser une étude comparative avec une société de nettoyage.

Le comparatif se détaille comme suit :

Description	Concierge à 30 heures/semaine (après-midi simple présence dans la loge) Concierge en service depuis le 04/01/2016	Société de nettoyage JD CLEANING (15h30 de prestations en moyenne/semaine) Prestations à raison de 3j./semaine	Société de nettoyage RN Company (15h00 de prestations en moyenne/semaine) Prestations à raison de 5j./semaine
Coût d'entretien immeuble	28.562,94 €/an (Salaires - Onss - Pécule de vacances - secrétariat social - prime de fin d'année)	18.697,68 € TVAC/an <i>Avant le début de la prise en cours du contrat, cette société exige une remise en ordre de propreté de l'immeuble au coût de 1306,80 € TVAC</i>	18.730,80 € TVAC/an
Indemnité de préavis	21 semaines de préavis à prester <i>ou si rupture immédiate : 8.936,24 € d'indemnité brute hors charges patronales</i>	x	x
Charges de la conciergerie (téléphone, électricité, gaz, assurances accident de travail, contrôle médical IDEWE et produits de nettoyage)	4.068,10 €/an en 2021	Produits de nettoyage inclus	Produits de nettoyage inclus
Remplacements suite congés et maladie (société de nettoyage)	4.984,90 € en 2021 (absente du 05/07 au 15/09/21)	x	x
Location de la loge	x	6.000 € (loyer : 600 €/mois) + 120 € (charges/mois) soit 8.640 €	8.640 €
TOTAL ANNUEL	37.615,94 €	10.301,83 €	10.090,80 €
FRAIS DE REMISE EN ETAT DE LA LOGE	x	<i>+/- 10.000 € la 1^{ère} année</i>	<i>+/- 10.000 € la 1^{ère} année</i>

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

<u>Coût par an pour un appartement de :</u>	Conciergerie à 30 heures/semaine Sur base de 37.615,94 €	Société de nettoyage Sur base de 10.301 €
175 quotités	658,28 €	180,28 €
250 quotités	940,40 €	257,53 €
310 quotités	1.166,09 €	319,36 €

Plusieurs copropriétaires font valoir leur point de vue.

Après discussion, il est proposé de voter sur les points suivants:

- La suppression du poste conciergerie pour cause de restructuration économique (cfr travaux urgents et indispensables) et par conséquent, le licenciement de Madame Daniela ALMEIDA.
- Le mandat à donner au syndic pour mandater une société de nettoyage.
- Le mandat à donner au syndic pour mettre en conformité la loge et rafraichir les parachèvements intérieurs.

Quorum requis : Majorité absolue

8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	3970	1590	640

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°15 ;20 ;13

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletins n°6 ;19 ;5 ;11 ;3

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le licenciement de la conciergerie à rupture immédiate. Le préavis lui sera notifié dans les meilleurs délais avec libération de la loge pour le 30 septembre 2022.

9. Demande du Pavillon 10 Charlemagne

- 9.1. Parking commun : Placement de 2 bollards sur le parking aérien afin d'empêcher le stationnement des véhicules bloquant l'entrée (cfr plan)
Il est procédé au vote :

Il est demandé de voter sur l'accord de principe pour placer deux bollards sur le parking en vue d'empêcher le stationnement sauvage.

Quorum requis : majorité des 2/3

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

9.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	175	5280	745

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletins 20 ;14 ;17 ;10

⇒ Les personnes qui votent pour : bulletin n°15

Décision : L'assemblée générale refuse le placement des 2 bollards.

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

Il est demandé de voter sur un accord de principe pour placer un abri à vélo couvert sur la zone parking (à gauche de la barrière – côté intérieur).

Quorum requis : majorité des 2/3

9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	3040	2265	895

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°1 ;7 ;10 ;17

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletins n°2 ;19 ;12 ;5 ;3

Décision : L'assemblée générale refuse la création de cet espace à vélos et ce, au vu de la majorité des 2/3.

10. Budget

10.1. Budget ordinaire

Actuellement, le budget ordinaire annuel s'élève à 105.312 €/an et n'a plus été revu depuis plusieurs années.

Les charges de l'année 2021 se sont élevées à 122.066,10 € sur 1000 quotités.

Nature de la provision	Budget annuel	Montant des provisions trimestrielles	Quotités totales	Coût à la quotité par trimestre
B.O. Appartements	101.952 €	26.328 €	944	27 €
B.O. Garages	3.360 €	840€	56	15 €
TOTAL	105.312	26.328 €		

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	3.808 €	952€	56	17 €
TOTAL	113.312 €	26.328 €		

Il est proposé de voter sur ce nouveau budget ordinaire.

Quorum requis : Majorité absolue

10.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

10.2. Budget fonds de réserve

Actuellement, le fonds de réserve annuel appelé s'élève à 16.000 €.

Le syndic propose de maintenir ce budget, soit 4000 €/trimestre et de le revoir lors de la prochaine assemblée générale.

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

Quorum requis : Majorité absolue

10.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

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

Le Conseil de Copropriété se compose actuellement de Mesdames Baudoux et Malikian.

Madame Malikian ne souhaite pas représenter sa candidature.

Monsieur LAMAS propose sa candidature, il en est de même que Monsieur MIGUEL.

Il est proposé de voter sur les candidatures suivantes :

- Madame Baudoux ;
- Monsieur MIGUEL et accepte également de présenter sa candidature au sein du Parc Charlemagne Groupe B ;
- Monsieur VAN NUFFEL D'HEYNSBROECK.

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

12. 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

12.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

13. Reconduction du mandat du Syndic CEGI srl

Le syndic est démissionnaire et se représente.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

13.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6200	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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 20h56.

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
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

ACP Pavillon 9
BCE 0850.150.659
Relevé des contrats en cours au 31.12.2021

OBJET CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT	ECHEANCE
Extincteurs et dévidoirs	Sicli	596.02 € / an	
Contrôle ascenseurs	Aib Vincotte	839.68 € / an	
Entretien ascenseurs	Schindler	3881.53 € / an	
Entretien chaufferie (GROUPE B)	Abc Technics	1 242.99 € / an	
Entretien égouts	Segenet	1 470.96 € / an	
Entretien porte garage	All Access	169.83 € / an	
Compteurs	Techem	1729.94 € / an	
Enlèvement déchets	Bruxelles-Propreté	342.68 € / an	
Assurance - Incendie	Meuwèse	5 310.10 € / an	
Assurance - rc	Meuwèse	79.00 € / an	
Assurance - accident du travail	Axa	101.09 € / an	
Assurance - PJ	Athora	33.77 € / an	
Syndic	CEGI	2 192.49 € / trimestre	

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

PRESTATIONS SYNDIC	TARIFS	DETAILS
Forfait trimestriel	2.192,49 €	/
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

**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE -
ACP "PAVILLON 9" - ASSEMBLEE GENERALE DU 14
JUIN 2022 A 17H45**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	Stalars		Brahimi	250	250
2	Baudoux	310	Leonard	250	
			Coddima	350	910
3	Delvaux	350			350
4	Lechien	350			350
5	Dechief	290	Brille	175	465
6	Vanderschueren	175			175
7	Stalars		Leclercq	250	250
8	Boyeckens	190			190
9	Decoster	175			175
10	Lopez	175			175
11	Antoine	350			350
12	Malikian	290			290
13	Miguel	290			290
14	Guillaume	175			175
15	Van Nuffel	175			175
16	Pay	250			250
17	Francelet	220			220
18	Perez	350			350
19	Van de graeve	250			250
20	Nieuwenhuys	175			175
21	Gerin	135			135
22	spri gerin	250			250
0		4925		1275	6200

