



CEGI
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles, le 10 septembre 2020

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU PARC CHARLEMAGNE
« PAVILLON 10 » TENUE EN DATE DU JEUDI 10 SEPTEMBRE 2020 A
17H30**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt, le dix-septembre, s'est tenue en la salle paroissiale Saint-Pierre, rue du Doyenné, 96 à 1180 Uccle, l'assemblée générale statutaire de l'association des copropriétaires de la résidence Charlemagne Pavillon 10, située avenue du Vossegat, 16 à 1180 Uccle, BCE 0850 150 758, suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 26 août 2020.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Madame SWAELENS Caroline, représentant la SPRL CEGI, ouvre la séance à **17h40** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Elle constate que 18 propriétaires sont présents, soit 4840 millièmes, et que 6 propriétaires sont représentés, soit 1510 millièmes. Ce qui constitue un total de **6350** 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.

Madame SWAELENS signale qu'en raison de la crise sanitaire liée à la propagation du COVID-19, l'Assemblée Générale Statutaire a été postposée.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be
Agent Immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

2/ Nomination du 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.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Madame Vanderlinden et Madame Schobbens se proposent. Les candidatures sont acceptées.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport de gestion sur l'exercice écoulé

Monsieur DELADRIER, Président du Conseil de copropriété expose le rapport de gestion repris ci-dessous et relatif à l'exercice écoulé.

« Chers Copropriétaires,

Au nom du Conseil de Copropriété, je vous souhaite à tous la bienvenue à cette Assemblée Générale et en particulier aux nouveaux copropriétaires.

Comme vous le savez, cette AG a été retardée de trois mois, pour cause de la situation sanitaire exceptionnelle due au Coronavirus.

Avant de céder la parole à Mme Swaelens qui présentera son rapport de gestion ainsi que l'ordre du jour, nous souhaiterions partager rapidement avec vous les sujets principaux ayant mobilisé l'attention du Conseil de Copropriété au cours de l'année écoulée.

Comme je l'avais exposé lors de notre dernière AG, le manque d'entretien régulier et d'investissement dans notre Pavillon au cours de la dernière décennie s'est malheureusement fait rapidement sentir. En effet, nous avons connu de grosses pannes d'ascenseurs dès l'automne 2019 et une absence extraordinaire de suivi par notre l'ascensoriste Schindler. Et donc le sujet principal de l'attention du Conseil a été la résolution de ce problème. Nous avons commissionné un expert pour auditer l'état des ascenseurs et trouver des pièces de remplacement que Schindler nous disait impossible à remplacer. Nous lui avons ensuite demandé de procéder à un appel d'offre compétitif pour la

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE



rénovation des éléments nécessaires. Cette démarche nous a permis de sélectionner un nouvel ascensoriste Liftinvest - en remplacement de Schindler - qui s'occupe de la rénovation des pièces indispensables (tableau de commandes et câblage électrique) ainsi qu'un rafraichissement des cabines pour un budget total de 50,000 EUR. Il est à noter que cette rénovation aurait dû se faire il y a quelques années mais jugée trop chère et pas indispensable. C'était une erreur que nous remédions aujourd'hui. Les travaux commencent d'ailleurs dans les prochains jours et s'étaleront sur une période de 4 semaines. Cela vous paraîtra long et coûteux mais malheureusement nous n'avons pas le choix d'attendre vu l'obsolescence de certaines pièces critiques. Le financement a déjà appelé donc nous ne prévoyons plus de frais supplémentaires à moyen et long terme.

Une bonne nouvelle est que les travaux d'étanchéité du toit ont été réalisés au cours de l'été. Voici donc une grosse rénovation de faite. Merci au Syndic d'avoir bien géré également ce projet. J'entends que le dossier de subvention a bien été déposé et devrait-nous permettre de provisionner le fond de réserve de l'immeuble.

Comme promis l'an dernier, nous avons signé la convention régissant les règles de fonctionnement et de financement au sein du Groupe B, qui est l'ensemble des Pavillons autour de notre Parc. C'est un vrai progrès dans notre capacité de gestion du Parc et des installations communes de chaufferie.

Nous avons par exemple décidé de changer de société de jardinage depuis cet été et vous constaterez qu'il y a effectivement une amélioration sensible à ce niveau. Nous avons d'ailleurs pour projet de procéder à de nouvelles plantations mais aussi à une clôture effective du Parc afin de réellement le privatiser. Pour rappel l'AG avait voté ce projet il y a deux ans. Nous espérons le réaliser d'ici l'an prochain. Enfin, nous procéderons également au désamiantage des installations de chauffage. Ce poste ayant déjà été provisionné dans le passé donc sans impact sur le budget.

Un mot sur certains éléments de l'ordre du jour de notre AG d'aujourd'hui :

Nous avons constaté au fil des dernières années un engorgement progressif du Parking et ce malgré le placement d'une barrière à l'entrée. Il est devenu compliqué de se trouver une place et nous

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

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'S' or 'B' shape. The initials 'FO' are written below it.

voudrions éviter que des non-résidents occupent nos emplacements en soirée et interdire des véhicules hors-dimensions standards. Dès lors, nous voudrions activer le digicode à l'entrée du parking et apposer des vignettes afin d'identifier plus facilement les véhicules étrangers qui stationneraient de manière prolongée.

Nous avons également identifié une consommation d'électricité anormale au niveau des communs. Dès lors, nous soumettons au vote une interdiction formelle d'utilisation d'appareils électriques au niveau des caves et garages, qui ne bénéficient pas de compteurs privatifs ainsi évidemment que de recharge de véhicules électriques !

Concernant notre fond de réserve et les dépenses d'investissement futures, j'aimerais citer Mr Edwige, propriétaire et résident de longue date qui me disait récemment qu'il aurait été préférable de provisionner régulièrement notre fond de réserve depuis le début afin de disposer d'un capital suffisant pour mener à bien les différentes rénovations, plutôt que de souffrir d'importants appels de fonds travaux au cours de ces dernières années. C'est également mon opinion. Nos voisins du Groupe A ont pu ainsi procéder à leur ravalement/isolation de façade en s'appuyant sur leurs économies. C'est un chantier qu'il conviendra également d'examiner dans le futur et pour lequel nous n'avons pas encore épargné un euro.

Je voudrais conclure sur une note positive quant à la bonne tenue de notre immeuble en remerciant Mme Fonseca notre concierge pour son travail quotidien ainsi que Mme Swaelens pour sa disponibilité aux propriétaires et son aide sur les dossiers importants mentionnés précédemment.

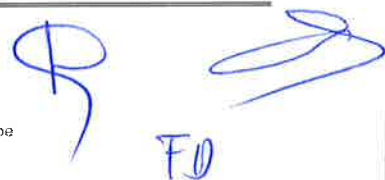
Et bien sûr vous rappeler à tous que le Conseil est à votre disposition pour toute question ou suggestion ».

Monsieur SWAELENS fait ensuite état de la situation administrative, technique et comptable du Parc Charlemagne Groupe B, dans lequel s'inscrit l'immeuble Pavillon 10.

La réunion annuelle du Parc Charlemagne Groupe B n'a pas pu se tenir en raison de la propagation de la crise sanitaire liée à la propagation du Covid 19.

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'P' and the letters 'FD'.

Le syndic fait état des actes de gestion intervenu au niveau du Parc Charlemagne Groupe B.

Du point de vue technique, il est fait état de ce qui suit :

Contrats réguliers :

- Entretien de la chaufferie : ABC Technics (7.007,77 €)
- Assurance incendie + RC : AG Insurance (928,96 €)
- Entretien du jardin (espaces verts) : De Cock (12.716,12 €)
- Eau : Vivaqua (49.443,93 €)
- Gaz et électricité : Total (127.360,50 €)

Le syndic explique par ailleurs que les tarifs du gaz et de l'électricité sont renégociés annuellement :

	Tarif 2015- 2016 / MWh	Tarif 2016- 2017 / MWh	Tarif 2017- 2018 / MWh	Tarif 2018- 2019 / MWh	Tarif 2019- 2020 / MWh
Gaz	26,09 €	17,05 €	19,93 €	24,50 €	21,58 €
Electricité Mono horaire	53,54 €	34,94 €	44,04 €	63,97 €	62,14 €

Travaux extraordinaires :

- Détection gaz en chaufferie Daelemans (4.441,32€)
- Porte RF en chaufferie (2.469,80 €)
- Elagage et abattage d'arbres (8.058,60 €)
- Inventaire amiante (2.916,10 €)

Il est noté que le contrat du jardinier Tuinen De Cock, en raison de l'insatisfaction générale, a été résilié au 31.12.2020. Un appel d'offres a été lancé par le gérant du Parc et, les membres composants le comité

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



de gestion Parc Charlemagne Groupe B a fait le choix de la société Flora pour assurer la maintenance des jardins à partir du 01.01.2020, dont coût 24.907,85 € TVAC / an.

Le syndic signale également que la convention de gestion du Parc a été acceptée par toutes les copropriétés du Parc et signée par les représentants.

D'un point de vue comptable, les dépenses totales du Parc en 2019 se sont élevées à 227.551,19 € (contre 211.960,58 € en 2018). A noter que les frais liés aux consommations de chauffage et d'eau ont augmenté de 15.990,61 €.

Les comptes du Parc Charlemagne Groupe B ont été vérifiés par le Bureau BCG, représenté par M. Lagneau.

Le budget ordinaire et le budget fonds de réserve suivant sont maintenus pour l'exercice 2020 :

- Budget ordinaire : 221.900 € / an
- Fonds de réserve : 7.500 € / an

En ce qui concerne le Charlemagne Pavillon X, Madame SWAELENS tient à remercier la collaboration très active des membres du conseil de copropriété, lesquels ont participé à plusieurs réunions, ce qui a contribué à la bonne gestion de la copropriété.

Il est à noter que plusieurs rapports du conseil de copropriété ont été diffusés aux copropriétaires durant l'exercice écoulé.

Madame SWAELENS fait état des actes de gestion posés durant l'exercice écoulé, et portant sur la période du 01.01.2019 au 31.12.2019.

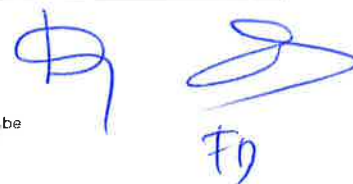
1/ Actes de gestion courante :

1.1. Ascenseurs : recours au Bureau d'expertise LIFT INVEST et lancement d'un appel d'offres pour la modernisation des deux ascenseurs, commande des travaux à la société DE LIFT pour un budget de l'ordre de 50.000 € et comprenant le renouvellement de l'habillage des cabines.

1.2. Toiture : commande des travaux votés lors de l'AGO de 2019 à la société DELLEUSE (travaux exécutés en juillet

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsensberg, 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



2020) et introduction de la prime énergie auprès de Bruxelles-Environnement.

2/ Les contrats courants ont été exécutés, à savoir :

- Curage des canalisations d'égout par la firme SEGENET ;
- Entretien du matériel de prévention incendie par ANSUL ;
- Entretien de la porte de garage par HORMANN
- Entretien de la grille du parking par ALL ACCESS ;
- Relevé des compteurs par CALORIBEL ;
- Assurance incendie et périls connexes par ETHIAS ;
- Assurance protection juridique par ARAG ;
- Entretien des ascenseurs par SCHINDLER et renon au contrat en faveur de la société DE LIFT ;

Le syndic fait état du réalisé 2019 au regard des dépenses 2018 et 2017. Un comparatif des dépenses est remis aux copropriétaires. L'évolution des frais, rubrique par rubrique, est commentée.

D'une manière générale, les dépenses sont stables, à l'exception de la rubrique « Investissements » où l'on constate une augmentation de l'ordre de plus de 5.000 € (travaux parlophonie : 5.787 €) et réparations aux ascenseurs par Schindler (ferme-portes des ascenseurs (3.100 €) et remplacement des gaines (1800 €).

Le syndic confirme la situation des comptes au bilan :

Au 31.12.19, la situation comptable est la suivante :

- | | |
|------------------------|-------------|
| - Fonds de roulement : | 43.999,94 € |
| - Fonds de réserve : | 32.637,38 € |

Au 10.09.20, la situation comptable est la suivante :

- | | |
|------------------------|-------------|
| - Fonds de roulement : | 43.999,94 € |
| - Fonds de réserve : | 56.305,40 € |

4/ Comptabilité et décharges

4.1. Approbation des comptes de l'ACP « Charlemagne Pavillon 10 » pour la période du 01.01.2019 au 31.12.2019 et du bilan arrêté au 31.12.2019 ;

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

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Lagneau lequel a attesté la régularité de la tenue comptable pour l'exercice 2019 (cf. rapport).

Il est procédé au vote quant à l'approbation des comptes du Charlemagne Pavillon 9 pour la période du 01.01.2019 au 31.12.2019, en ce compris le bilan arrêté au 31.12.2019.

Quorum requis : Majorité absolue

4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6160	0	190

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 3

⇒ Les personnes qui votent contre : /

Décision : Les comptes de l'exercice 2019 et le bilan arrêté au 31.12.2019 sont approuvés.

4.2. Décharge à donner au Syndic pour la gestion administrative, technique et, comptable ;

Il est demandé de donner décharge au syndic pour les actes administratifs, comptables et, techniques, posés pour le compte de la copropriété durant l'exercice 2019.

Quorum requis : Majorité absolue

4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

4.3. Décharge à donner au Conseil de Copropriété ;

Il est demandé de donner décharge au Conseil de Copropriété pur l'exercice écoulé.

Quorum requis : Majorité absolue

4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

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

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale donne décharge au Conseil de Copropriété

4.4. Décharge à donner au commissaire aux comptes ;

Il est demandé de donner décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

Quorum requis : Majorité absolue

4.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale donne décharge au Commissaire aux comptes

5/ Parc Charlemagne Groupe B : Approbation de la comptabilité et des actes de gestion pour la période du 01.01.2019 au 31.12.2019

	OUI	NON	ABST
Approbation des comptes au 31.12.2019 et décharges à donner	Unanimité		
Travaux de rénovation de l'installation de chauffage : Désamiantage <u>Budget estimé</u> : entre 15.000 € et 20.000 € Financement via le fonds de réserve	Unanimité		
Proposition d'aménager plusieurs parterres. <u>Budget estimé</u> : 3.000 €	Unanimité		
Traitement de la pelouse située au niveau de la façade latérale du Pavillon 12 afin d'éviter les débordements des eaux pluviales sur le chemin inférieur. <u>Budget estimé</u> : 1.929 €	Unanimité		

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

 
FD

Projet de fermeture des accès du Parc <u>Budget estimé</u> : 7.000 €	Unanimité		
Budgets annuels 2020 et 2021 Budget ordinaire : 221.900 € Budget fonds de réserve : 30.000 €	Unanimité		

6/ Modernisation des ascenseurs par la firme DE LIFT : ratification de la décision du conseil de copropriété du 02 avril 2020 pour raison urgente et indispensable

Le syndic tient à rappeler le courrier du 02 avril 2020 adressé à tous les copropriétaires et qui peut se résumer comme suit :

- Mise à l'arrêt de l'ascenseur pair en décembre 2019 : Schindler ne peut effectuer la réparation étant donné l'indisponibilité de la carte mère ;
- Recours à un Bureau d'expertise, Lift Invest afin d'exercer une pression et contrôle sur le travail de Schindler ;
- Audit des 2 ascenseurs réalisé par Lift Invest faisant état de négligences graves dans le cadre de la maintenance des installations ;
- Intervention d'un ascensoriste extérieur pour remettre en fonction les ascenseurs mis à l'arrêt par Schindler ;
- Rédaction d'un cahier des charges et d'un appel d'offres des travaux à effectuer ;
- Commande des travaux à la société DE LIFT pour un budget total de 50.000 € ;
- Lancement d'un appel de fonds de 50.000 € avec date limite de paiement au 31 août 2020.

Le syndic précise que l'appel d'offres et le cahier des charges ont été transmis à tous les copropriétaires au mois d'avril dernier.

Le cahier des charges reprend les travaux suivants :

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

- 1/ Remplacement de l'armoire de commandes avec le variateur de fréquence et la filerie en salle des machines, ainsi que la détection de gaine et différents composants de sécurité ;
- 2/ Boîtes à boutons de cabine et paliers ;
- 3/ Renouvellement du limiteur de vitesse et son câble ;
- 4/ Remplacement des serrures et ferme-portes des portes palières ;
- 5/ Remplacement des amortisseurs de la cabine et contrepoids dans la cuvette ;
- 6/ Placement d'une barrière photocellule sur toute la hauteur à l'entrée de la cabine ;
- 7/ Placement d'une communication bidirectionnelle en cabine gérée par une carte SIM ;
- 8/ Travaux conformes au rapport d'analyse de risque et à l'A.R. du 09.03.03 et aux normes EN 81.20.-50.
- 9/ Le renouvellement de l'habillage des cabines.

Il est demandé de voter sur la ratification de l'appel de 50.000 € en vue de réaliser ces travaux de modernisation aux 2 ascenseurs.

Quorum requis : Majorité des deux-tiers de voix

6.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale ratifie la décision ci-avant exposée.

7/ Budget pour l'exercice 2020-20201

7.1. Budget ordinaire

Le syndic propose de maintenir le budget, à savoir :

- pour les appartements : 28 € x 944
- pour les garages : 17 € x 56

Le budget est de 27.384 € par trimestre ou 109.536 €/an.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
------	-----	-----	------------

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

FD.

Résultat des votes	Unanimité	-	-
--------------------	-----------	---	---

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le budget voté.

7.2. Budget fonds de réserve

Au vu des dépenses annoncées et du rapport du Président, il est proposé de diminuer l'appel de fonds de réserve à concurrence de 8.000 € / trimestre (en lieu et place de 10.000 € / trimestre) afin de faire face aux éventuels travaux urgents et indispensables.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le budget voté.

8/ Usage du parking aérien : règles communes à adopter tant par le Pavillon 9 que par le Pavillon 10

Le syndic précise que le parking étant commun avec le « Pavillon 9 » Charlemagne, les mêmes points ont été soumis au vote de l'assemblée générale statutaire ordinaire de l'ACP « Pavillon 9 » et qu'un seul point a été accepté, à savoir le point 8.1.

Tous les autres points ayant été rejetés à une très large majorité.

Tenant compte de ce qui précède, il est donc demandé de voter sur le seul point 8.1. :

8.1. Interdiction de stationnement aux véhicules de + de 6 mètres
(Objectif : éviter les dommages aux bordures du parking) ;

Le « Pavillon 9 » a interdit à l'unanimité le stationnement régulier des véhicules de + de 6 mètres.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

#0

Cependant, il sera permis aux entrepreneurs qui réalisent des travaux en journée dans les copropriétés de stationner leur véhicule utilitaire durant la durée des travaux.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est acceptée.

8.2. Encombrement du parking : proposition d'apposer une vignette sur le pare-brise afin de relever le nombre de véhicules par appartement

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

8.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est acceptée.

8.3. Contrôle des accès tant à la sortie qu'à l'entrée.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

8.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5245	1105	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : 10 - 14 - 8 - 13

Décision : La proposition est acceptée.

8.4. Création d'un marquage au sol ou placement de bollards.

Il est décidé à l'unanimité de ne pas voter sur ce point.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

8.5. Interdiction d'utiliser les emplacements par les patients ou clients de professions libérales exerçant des activités dans l'immeuble (Objectif : désengorger le parking)

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

8.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	2425	1560	2365

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 10 - 6 - 13 - 16 - 5 - 15

⇒ Les personnes qui votent pour : 17 - 18 - 2 - 8 - 11 - 7

Décision : La proposition est rejetée.

8.6. Limitation du nombre de véhicules par ménage à un seul (Objectif : désengorger le parking) et communiquer le numéro de plaque aux concierges

Quorum requis : Majorité absolue

8.6.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes		Unanimité	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La décision est rejetée

9/ Utilisation du gaz cuisine : proposition de supprimer l'utilisation du gaz cuisine pour tous les appartements

Etant donné que de nombreuses tuyauteries de gaz sont corrodées et que cette situation représente un potentiel danger pour tout un chacun, le conseil de copropriété souhaiterait supprimer purement et simplement l'utilisation de gaz cuisine.

Il est rappelé que les canalisations de gaz sont privatives (depuis le compteur jusqu'à l'appartement) et que chacun est responsable depuis le compteur de gaz des installations.

Un délai serait accordé pour la suppression de ces canalisations, une attestation devra être adressée au syndic avant le 31/03/2020.

Il est procédé au vote sur cette proposition :

Quorum requis : Majorité absolue

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est acceptée.

10/ Distributeur de gel dans le hall d'entrée : mesures à prendre (maintien ou suppression)

Le syndic signale qu'il a pris l'initiative de faire placer un distributeur de gel hydro alcoolique à l'entrée de chaque immeuble.

Toutefois, certains copropriétaires ne sont pas favorables à ce placement étant donné qu'il a fallu forer dans les dalles de marbre et qu'ils souhaitent qu'il n'y ait pas de dégradation.

Etant donné la crise sanitaire toujours présente, le distributeur est pour l'instant maintenu.

Il est décidé à l'unanimité de ne pas voter sur ce point.

11/ Interdiction d'utilisation de machines à laver / séchoirs dans les caves et parkings (ainsi que recharge des voitures électriques) ;

Il a été constaté une augmentation de la consommation électrique au niveau des communs, c'est pourquoi, **il est rappelé qu'il est interdit d'utiliser des machines à laver / séchoirs dans les caves et parkings (ainsi que recharge des voitures électriques sans compteur privatif).**

Le syndic propose de voter sur les prescrits à respecter en cas d'installation de bornes/prise de rechargement privatives dans les garages, à savoir :

- La borne de rechargement est raccordée au compteur privatif du propriétaire demandeur. Le cas échéant, ce compteur sera installé aux frais du demandeur.
- Les travaux sont privatifs.
- Le copropriétaire exécutant ces travaux assume toutes les conséquences d'ordre financières, techniques, et administratives.
- Avant l'exécution des travaux, le copropriétaire prévient le syndic et communique une description précise du projet (plan, schéma de raccordement, etc).

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

FD



- Le câblage est réalisé dans les règles de l'art par une société spécialisée et agréée.
- La borne de rechargement ou la prise, bien que fixée à l'immeuble, reste une partie privative.
- Le propriétaire de la borne ou de la prise assume la responsabilité des dégradations, et sinistres éventuels (vols, vandalisme, catastrophes naturelles, etc.).
- Le syndic reçoit mandat pour accepter/refuser les travaux. Sur base d'éléments objectifs, le syndic dispose de l'autorité pour accepter ou refuser la demande.

Il est proposé de voter les règles générales énoncées ci-avant.

Aussi, il est proposé d'étudier la possibilité de limiter l'ampérage du circuit électrique des garages.

Quorum requis : Majorité des 2/3

11.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les propositions ci-avant exposées sont approuvées à l'unanimité.

12/ Election et/ou réélection des membres du Conseil de copropriété ;

Le conseil de copropriété est composé de Monsieur DELADRIER, Madame RUBINSTEIN, Madame STOCKHEM, Madame SCHOBENS et Madame JOURET.

Aucune démission n'est intervenue, de sorte que tous les membres représentent leur candidature.

Il est procédé au vote.

12.1. Monsieur DELADRIER - Président

12.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

FD

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE



⇒ Les personnes qui votent contre : -

RESULTAT DU VOTE : Monsieur DELADRIER est élu ;

12.2. Madame RUBINSTEIN - assesseur

12.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

RESULTAT DU VOTE : Madame RUBINSTEIN est réélue ;

12.3. Madame STOCKHEM - assesseur

12.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°

⇒ Les personnes qui votent contre : -

RESULTAT DU VOTE : Madame STOCKHEM est réélue ;

12.4. Madame SCHOBBERNS - assesseur

12.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

RESULTAT DU VOTE : Madame SCHOBBERNS est élue à l'unanimité.

12.5. Madame JOURET - assesseur

12.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

RESULTAT DU VOTE : Madame JOURET est élue à l'unanimité.

13/ Election du Commissaire aux Comptes : Bureau comptable et de Gestion représenté par Michel LAGNEAU

Tout comme l'an dernier, il est proposé de désigner ce Bureau comptable.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Il est décidé de procéder au vote

13.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

RESULTAT DU VOTE : Le Bureau BCG est donc désigné.

14/ Election du syndic CEGI SPRL

Le syndic CEGI sprl se représente.

Il est procédé au vote.

DECISION :

14.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

RESULTAT DU VOTE : CEGI sprl est réélue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

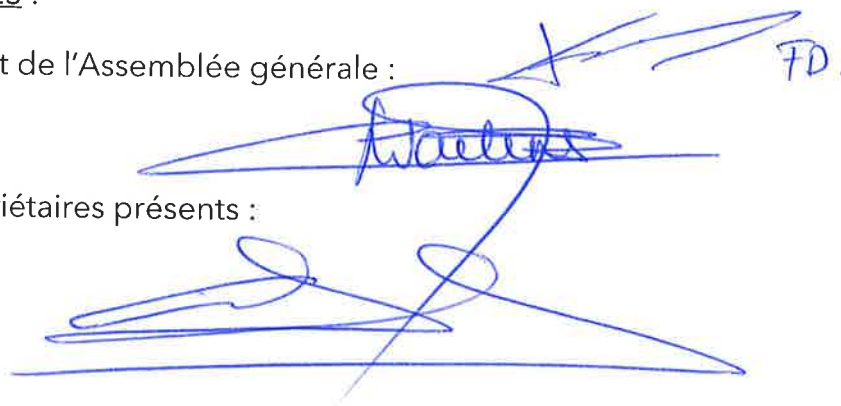
Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

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

**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE -
ACP CHARLEMAGNE "PAVILLON X" - ASSEMBLEE
GENERALE DU 10 SEPTEMBRE 2020**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	Lesoil	250			250
2	Vanderlinden	215			215
3	Rhamani M	190			190
4	Moffroid	250			250
5	Schobbens	310	Cassina	215	525
6	Lenoble	175			175
7	Brichese	250			250
8	Vanuysberghe V		Vanuysberghe L	250	250
9	Edwige	290			290
10	Rubinstein	350			350
11	Martin	350			350
12	Lepkowska	290			290
13	Verbist	215			215
14	Peczenik	290			290
15	Stockhem	350	Boegner Gilbert	250 250	850
16	Chardhomme	250			250
17	Slinger	290			290
18	Deladrier	525	Jouret Rahmani I	250 295	1070
		4840		1510	6350