



CEGI
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "PARC SCHLUMBERGER"
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MARDI 27 SEPTEMBRE 2022**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-sept septembre à 17h00, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « PARC SCHLUMBERGER » (BCE : 0507.804.304) située rue du Wagon 10-24 à 1180 Bruxelles suite à la convocation de la srl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 7 septembre 2022. La réunion s'est déroulée dans la salle « La Rotonde » du Centre Boetendael, rue du Doyenné 96 à 1180 Bruxelles.

1. ACCUEIL ET PRESENCES – ANNONCE DU QUORUM

Monsieur Christophe SWAELENS ouvre la séance à 18H03 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est constaté que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans les tableaux ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	4.259	2.557	6.816
Nombre de propriétaires	88	37	23	60

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

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE, DU SECRETAIRE ET DE DEUX SCRUTATEURS

Conformément aux prescrits de la nouvelle loi sur la copropriété du 18 juin 2018, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur Pierlot propose 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 Driesmans et Madame Bauden acceptent d'assurer ce rôle. Elles en sont remerciées.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3. RAPPORTS DE GESTION SUR L'EXERCICE ECOULE (01/07/2021 AU 30/06/2022)

3.1. Rapport de CEGI srl

Monsieur Swaelens souhaite la bienvenue à la présente Assemblée Générale, particulièrement aux nouveaux propriétaires.

Le syndic fait état des actes de gestion posés durant l'exercice 2021-2022 :

- Leno Construct a construit l'enclos à poubelles conformément à la décision de l'AG 2021.
- La ferronnerie Pierre et Jardins a placé les arcades métalliques de l'enclos.
- Flora a installé un treillis et planté du lierre autour des arcades.
- Leno Construct a construit un mur pour sécuriser le local vélos dans les garages et un râtelier à vélos y a été placé.
- Trielec et ABC Technics sont intervenus durant plusieurs jours au mois de mai dernier pour rechercher l'origine des pertes de courant dans les communs du parc (avec des conséquences sur les chaudières et les éclairages notamment). C'était finalement le différentiel principal lui-même qui était défectueux. Pour rappel, les problèmes ont commencé au moment du remplacement de la batterie du groupe électrogène par ABC Technics. On a également soupçonné WattMatters qui procédait à des modifications des réglages de la cogénération.
- Le chauffagiste ABC Technics a réglé un problème de fluctuation de température de la sonde extérieure et a remplacé le disjoncteur du groupe électrogène.
- La firme Tree Hugger a procédé à l'abattage de 7 peupliers et d'un frêne qui menaçaient de tomber.



- Hormann a procédé au dépannage de la porte de garage suite à un câble détendu.
- Monsieur Marc a succédé à JD Cleaning au début de l'année 2022 pour l'entretien de l'immeuble et, suite à la construction de l'enclos à poubelles, le contrat a été rompu avec SUEZ pour l'évacuation des ordures. Un contrat a été signé avec Bxl-Propreté pour la location de containers. Au lieu de +/- 1.700 € par mois, la copropriété paie 133,10 € à Monsieur Marc pour le nettoyage des conteneurs, et +/- 55 € à Bruxelles-Propreté.
- Flora a procédé à une série de plantations dans le parc ainsi qu'à l'élagage de la végétation le long du chemin de fer et à la coupe des buddlea.
- Conformément à la décision de l'AG ordinaire de 2021, le syndic a signé la réception définitive des parties communes de l'immeuble. Pour rappel, la copropriété avait fait appel l'année dernière aux services de Me Riveros pour mettre la pression sur le promoteur par rapport à la levée des dernières remarques en suspens.
- Dans le dossier de la STIB (prolongation de la rue du Wagon), la copropriété a reçu une proposition de rachat d'une partie de son terrain, proposition rejetée, et à laquelle elle n'a d'ailleurs pas donné suite. La procédure d'expropriation devrait suivre. L'AGE du 31/05/22 a donné mandat aux avocats Nopère et Sambon pour défendre les intérêts de la copropriété, et a voté pour 2 appels de fonds de 7.500 € chacun pour le financement de la procédure. Le second appel sera lancé le 01/10/2022 (le 1^{er} fut le 01/07/2022).
- Deux inondations sont survenues dans les sous-sols de l'immeuble lors des fortes pluies du 15/07/2021 et du 21/08/2021, avec pour conséquence le remplissage des fosses des ascenseurs des immeubles Victoria et Paddington. Après de multiples recherches, il s'est avéré que les pompes de relevage dans le couloir technique n'ont pas fonctionné correctement. D'une part, l'une d'elle était bloquée par un chiffon, et d'autre part, le bon fonctionnement des pompes était entravé par des réglages inappropriés au niveau du tableau de commande. Ce dernier, basique et d'une marque inconnue, a été remplacé par un tableau Grundfos qui permet un meilleur contrôle des pompes, mais aussi d'envoyer un sms à certaines personnes en cas de dépassement anormal du niveau d'eau programmé. A noter que la sonde de niveau hydrostatique fonctionnait elle correctement et ne devait pas être remplacée. Un contrat d'entretien des pompes a été signé avec Grundfos (il y en avait un avec Louis le Déboucheur, mais ce dernier ne contrôlait que leur fonctionnement. Il ne les détartrait pas et ne contrôlait pas le niveau d'huile).
- Schindler a procédé aux travaux nécessaires dans les fosses des 4 ascenseurs concernés, à savoir le remplacement de la poulie tendeuse du câble du limiteur de vitesse et du câble lui-même. Les factures de Schindler, ainsi que tous les frais annexes (interventions le jour-même,

réparation des portes abîmées...), ont été pris en charge par l'assurance des copropriétés Parc Schlumberger, Victoria et Paddington.

- En ce qui concerne la cogénération, elle a produit pour un montant de 28.881 € d'électricité et pour un montant de 10.969 € de chaleur et ce, pour une consommation de gaz de 16.679 €. Soit une rentabilité de la machine de 23.171,15 €.

Ceci dit, la copropriété récupère 1.500 € par an, auxquels s'ajoute la moitié du gain supplémentaire par rapport à l'estimation de départ, soit 6.951,79 € en 2021. Total : 8.451,79 €.

A noter que le rendement des chaudières atteint 98 à 99% grâce à la cogénération.

Monsieur Swaelens répond aux questions des copropriétaires.

3.2. Rapport du Commissaire aux comptes

Monsieur Duvivier, commissaire aux comptes, lit son rapport en séance.

4. COMPTABILITE

4.1.Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30.06.2022 (période : 01.07.2021 au 30.06.2022)

Monsieur Duvivier affirme que toutes les dépenses effectuées sont justifiées et correctement réparties. Il a obtenu toutes les réponses à ses questions de la part de CEGI.

Par conséquent, il estime que les comptes arrêtés au 30.06.2022 peuvent être approuvés par l'assemblée générale.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

 Décision : Les comptes et le bilan de la copropriété, arrêtés au 30/06/2022, sont approuvés.

4.2.Décharge à donner au syndic CEGI srl pour la gestion administrative, technique et comptable arrêtée au 30.06.2022

 Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Motion acceptée

4.3.Décharge à donner au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Motion acceptée

4.4.Demande de reconduction du mandat donné au conseil de copropriété et au syndic pour la réalisation de petits investissements (budget de 5.000 €) pour l'exercice 2022/2023

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°33

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.719	97	0

Décision : Le mandat est reconduit.

5. TRAVAUX

5.1.Placement d'une prise, d'un éclairage et d'une caméra dans l'enclos à conteneurs

Les objectifs des travaux proposés sont les suivants :

- Brancher une pompe visant à récupérer l'eau de pluie contenue dans la citerne sous la rampe de parking.
- Eclairer l'enclos (via un détecteur de mouvement)
- Filmer les dépôts sauvages

TRIELEC propose la réalisation de ces travaux pour 2.424,52 € tvac.

Après discussion, il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletins de vote n°1, 3

Point 5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.593	223	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur les travaux proposés.

5.2. Aménagement du sol devant les locaux vélos des n°10, 14, 16, 22 et 24

Afin de rendre les accès aux locaux vélos des entrées 10, 14, 16, 22 et 24 plus praticables quand le sol est gorgé d'eau, il est proposé d'y poser des panneaux en nids d'abeille remplis de gravier.

Le devis de LENO CONSTRUCT pour l'exécution de ces travaux s'élève à 7.411,25 € tvac.

Après discussion, il est procédé au vote sur le devis dont question.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletins de vote n°34, 28, 9, 29, 11, 15, 6

Les personnes qui votent contre : Bulletins de vote n°10, 4, 42, 30, 18, 1, 3, 16, 7, 37, 36, 27, 22

Point 5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	3.419 (63,46 %)	1.969 (36,54 %)	1.428*

* Les abstentions ne sont prises en compte dans le calcul des pourcentages.

Décision : Les copropriétaires refusent les travaux proposés.

5.3.Aménagement de l'entrée de l'enclos à conteneurs

Afin d'améliorer la vue vers les conteneurs, il est proposé de placer des bacs à plantes en acier Corten (125 x 40 x 60) de part et d'autre de l'entrée de l'enclos.

La firme Luc Le Menuisier a remis une offre pour ce travail, lequel s'élève à 1.179,75 € tvac par bac, soit un total de 2.359,50 € tvac pour l'ensemble.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Tous les copropriétaires sauf le n°38

Point 5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	229	6.587	0

Décision : Les copropriétaires refusent les travaux proposés.

6. BUDGETS 2022-2023

6.1. Budget ordinaire

Le syndic expose la proposition de budget ordinaire pour l'exercice 2022-2023, lequel se base sur les dépenses prévisibles et celles des années précédentes.

	Dépenses 2020-2021	Dépenses 2021-2022	Budget 2022-2023 proposé
Hors chauffage et eau	102.455,87 €	98.921,78 €	121.500 €
Chauffage et eau inclus	152.299,66 €	132.092,00 €	214.500 €

Il est procédé au vote sur la proposition de budget ordinaire.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de budget ordinaire (214.500 €) pour l'exercice 2022-2023.

6.2. Budget fonds de réserve

Le fonds de réserve de la copropriété s'élève à ce jour à 6.557,92 €.

Le syndic suggère d'appeler un budget fonds de réserve de 8.000 € pour l'exercice 2022-2023.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de budget fonds de réserve (8.000 €) pour l'exercice 2022-2023.

7. ELECTION ET/OU REELECTION

7.1. Conseil de copropriété

Les candidats qui se présentent pour faire partie du conseil de copropriété du Parc Schlumberger sont les suivants :

- Monsieur Benoît
- Monsieur Mhirsi
- Madame de Ryckel
- Monsieur Cornez
- Monsieur Grimmiaux
- Madame Hustin-De Keukelaere
- Monsieur Arnaud Hustin
- Madame Driesmans
- Monsieur Van Meerbeeck

Résultat des votes :

- **Monsieur Benoit** :

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Monsieur Benoit est élu.

- **Monsieur Mhiri** :

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Monsieur Mhiri est élu.

- **Madame de Ryckel** :

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Madame de Ryckel est élue.

- **Monsieur Cornez** :

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Monsieur Cornez est élu.

- **Monsieur Grimmiaux** :

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Monsieur Grimmiaux est élu.

- **Madame Hustin-De Keukelaere :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.6.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Madame Hustin-De Keukelaere est élue.

- **Monsieur Arnaud Hustin :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.7.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Monsieur Arnaud Hustin est élu.

- **Madame Driesmans :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.8.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Madame Driesmans est élue.

- **Monsieur Van Meerbeeck :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Monsieur Van Meerbeeck est élu.

7.2. Commissaires aux comptes

Les comptes de la copropriété ont été vérifiés par Monsieur Duvivier.

Ce dernier se représente. Monsieur Mispelter se présente également.

Il est procédé au vote sur leur candidature.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : La vérification des comptes sera assurée par Messieurs Duvivier et Mispelter.

7.3. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote sur la réélection de CEGI srl en tant que syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Le syndic CEGI srl est réélu.

8. DEMANDES INDIVIDUELLES

8.1. Demandes de M. Peres :

8.1.1. Révision de la position de la copropriété par rapport aux barbecues sur les terrasses (interdits actuellement)

Les copropriétaires avaient décidé lors d'une précédente AG d'interdire les barbecues sur les terrasses des immeubles, notamment suite aux risques de propagation du feu sur les façades et de noirissement de ces dernières. Ils étaient donc uniquement autorisés dans les jardins. Des questions relatives aux types de barbecues sont posées.

M. Peres souhaite que les barbecues soient autorisés sur les terrasses.

Après discussion, il est procédé au vote sur la demande de M. Peres.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Tous les copropriétaires sauf les bulletins de vote n°40, 38, 10.

Point 8.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	524	6.292	0

Décision : Les copropriétaires refusent la proposition. Il est rappelé que les barbecues autorisés dans les jardins doivent se faire sur les pelouses, et non sur les terrasses.

8.1.2. Création d'une plaine de jeux dans le parc

Après discussion, il est procédé au vote sur l'intérêt de la proposition.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°38

Les personnes qui votent pour : Bulletins de vote n°6, 10, 7, 29, 24, 9, 22, 31, 40, 32, 37, 16, 8, 34

Point 8.1.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	2.896 (43,97%)	3.691 (56,03%)	229

Décision : Les copropriétaires ne valident pas la proposition de Monsieur Peres.

8.2. Demande de M. Roggen : compléter l'installation de canisses le long de la clôture de son jardin (appartement A1.101)

Après discussion, il est procédé au vote sur la demande de M. Roggen, laquelle serait conditionnée par le placement dans les 4 ans de la présente AG d'une haie vive à la place des canisses le long de son jardin.

Quorum requis : Majorité de 2/3 des voix

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

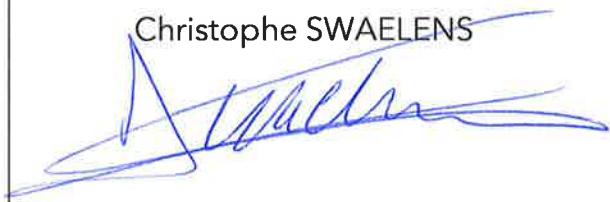
Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 8.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6.816	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la demande de M. Roggen, moyennant la condition exposée ci-avant.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 19h56.

Christophe SWAELENS



Le Président de séance, M. Pierlot.



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP
PARC SCHLUMBERGER - ASSEMBLEE GENERALE DU 27
SEPTEMBRE 2022**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	HARMANT	106	MAES	11	117
2	BAUDEN	106	G&A CONSULT	122	228
3	SEDDA	106			106
4	CORNEZ	119			119
5	ROBERT	106	DRUET	67	173
6	PIERLOT	120	MAURER	134	
			VERDOY	128	382
7	PEETERS	91			91
8	BOLAND	201			201
9	HUSTIN ARNAUD	114			114
10	PERES	146			146
11	VERMEULEN	69			69
12	MARCHAND	61			61
13			DUVIVIER	97	97
14	ROGGEN	96			96
15	RENARD	119			119
16	WATTEYNÉ	126			126
17	MERCKX	117			117
18	LIPSCHUTZ	125			125
19	VAN LIERDE-DEGUENT	108			108
20	VAN LIERDE	69			69
21	KOUHAIL	120			120
22	DRIESMANS	128	MEGANCK	171	
23			GILLISSEN	100	399
24	GRIMMIAUX	154	VANDENBULCKE	84	238
25	HUSTIN N	196	LAMBIN	101	
			MARIET	96	
			PREMIUM ALLIANCE	114	
			HUSTIN M	69	576
26	LALOYAUX	97			97
27	NEWLANDS	101			101
28	MISPELTHER	101	LO	97	198
29	VAN MEERBEECK	115	FAIVRE	143	
			SALOMON	169	427
30	BAGANZICAHA	97			97
31	MILANI	94			94
32	MHIRSI	128	BELLEMANS	96	
			VANDENBRANDEN	97	321
33			VANDENBORRE	97	97
34	BENOIT	119			119
35			IPE	97	97



36	VERRE	119	CINIVIZ	103	
			DE RUDDER	135	357
37	LANOY	89			89
38			CASTAGNE	229	229
39	HUSTIN O	131			131
40	DEXTERS	149			149
41	MERLIN	120			120
42	MATHY	96			96
TOTAL		4259		2557	6816

