



**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  
PARTIELLE "VICTORIA" DU "PARC SCHLUMBERGER" QUI S'EST TENUE EN DATE  
DU JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-sept septembre à 17h00, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de l'association partielle "Victoria" du « PARC SCHLUMBERGER » (BCE : 0507. 805. 391) située rue du Wagon 10-12 à 1180 Bruxelles, suite à la convocation de la srl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 4 septembre 2023. 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 20h54 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	3.267	3.013	6.280
Nombre de propriétaires	24	8	6	14

L'assemblée générale est donc valablement constituée pour délibérer 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 Monsieur Arnaud Hustin acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

## 3. COMPTABILITE

### 3.1.Rapport de gestion de CEGI srl

Le syndic fait état des dépenses remarquables exposées durant l'exercice écoulé (01/07/2022 au 30/06/2023), à savoir :

- Trielec a remplacé l'horloge de la porte d'entrée n°12.
- Nicoli a réglé un ferme-porte.
- Deux recherches de fuite ont été effectuées : au B232 pour des infiltrations châssis et au B141 pour des infiltrations plafond provenant de la toiture.

Pour le surplus, les installations de la copropriété ont été entretenues régulièrement, comme les ascenseurs par Schindler (contrôlés par Konhef), le matériel de prévention incendie par Sicli, ou encore la ventilation double flux par Filter & Co. Le nettoyage est désormais assuré par Monsieur Marc et l'électricité des parties communes est fournie par TotalEnergies et par les 24 panneaux photovoltaïques en toiture qui ont produit 6,47 MWh en 2022.

Les dépenses de l'exercice qui ont été imputées aux copropriétaires se sont élevées à 28.864,27 € pour un budget appelé de 27.000 €. En effet, un montant de 7.500 € a été retiré des dépenses imputées étant donné le montant exorbitant des provisions d'électricité réclamées par TotalEnergies. La régularisation annuelle aura lieu en novembre prochain. La copropriété devrait récupérer davantage encore que les 7.500 € non imputés dans le décompte de charges 2022-2023.



### 3.2.Bilan des économies réalisées par la production des panneaux photovoltaïques

Année	Production (MWh)	CV	Valorisation CV
2021	6,43	19,3 (85 €/CV)	1.640,50 €
2022	6,47	19,4 (85 €/CV)	1.649,00 €
<b>Total</b>	<b>12,90</b>	<b>38,7</b>	<b>3.289,50 €</b>

La copropriété a en outre récupéré 557,37 € pour l'électricité injectée sur le réseau en 2022.

### 3.3.Approbation des comptes du bilan arrêtés au 30.06.2023 (période : 01.07.2022 au 30.06.2023)

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

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

### 3.4.Décharge à donner au syndic pour sa gestion administrative, technique et comptable 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 : NEANT

Point 3.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : La motion est approuvée.

### 3.5.Décharge à donner au conseil de copropriété pour l'exercice 2022/2023

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : La motion est approuvée.

#### 4. NETTOYAGE DES CONDUITS DE VENTILATION

Le nettoyage des conduits de ventilation qui courent dans tout l'immeuble doit être réalisé tous les 5 à 7 ans selon le CSTC.

Un tel nettoyage améliore l'aspiration et les débits et a un impact positif sur l'air entrant dans les appartements.

Filter & Co, en charge de l'entretien du groupe de ventilation propose d'effectuer ce travail pour 7.260,00 € tvac.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur le devis de Filter & Co. Un montant de 4.000 € sera prélevé dans le fonds de réserve et le solde fera l'objet d'un appel de fonds extraordinaire.

#### 5. BUDGETS 2023-2024

##### 5.1.Budget ordinaire

Sur base des dépenses prévisibles et de la forte indexation des contrats, il est proposé de voter sur un budget ordinaire de 28.300 € pour l'exercice 2023-2024.

*MWB*  
*X*

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°3

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5.609	0	671

Décision : La proposition est approuvée.

### 5.2.Budget fonds de réserve

Le fonds de réserve de la copropriété s'élève à ce jour à 9.045,81€.

Le syndic suggère d'appeler 1.250 € pour alimenter le fonds de réserve.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°3

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5.609	0	671

Décision : La proposition est approuvée.

## 6. ELECTION ET/OU REELECTION

### 6.1.Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété se composait de Madame Driesmans et de Monsieur Van Meerbeeck.

Tous deux se représentent.

Il est procédé au vote sur leur candidature.

Résultat des votes :

- *Madame Driesmans* :



Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 6.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Madame Driesmans est réélue.

- *Monsieur Van Meerbeeck* :

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 6.1.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Monsieur Van Meerbeeck est réélu.

### 6.2.Commissaires aux comptes

Les comptes de la copropriété ont été vérifiés par Messieurs Duvivier et Mispelter.

Ces derniers se représentent.

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 6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

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

### 6.3.Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote sur la reconduction 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 6.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : CEGI srl est reconduit dans ses fonctions.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 21h00.

Christophe SWAELENS

Le Président de séance, M. Pierlot



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP  
VICTORIA - ASSEMBLEE GENERALE DU 21 SEPTEMBRE 2023**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1			DUVIVIER	390	390
2	HARMANT	421			421
3			MEGANCK	671	671
4	VAN MEERBEECK	446	VERMEULEN	269	
			SALOMON	677	1392
5	DRUET	264			264
6	SEDDA	445			445
7	DRIESMANS	511	GILLISSEN	416	927
8	MORISSENS	315			315
9	LALOYAUX	387			387
10	MERCKX	478			478
11			CASTAGNE	590	590
<b>TOTAL</b>		<b>3267</b>		<b>3013</b>	<b>6280</b>

