



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

WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles, le 29 juin 2023

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « OXALIS »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU JEUDI 29 JUIN 2023**

Madame, Monsieur,

L'an deux mille vingt-trois, le 29 juin, s'est tenue l'Assemblée Générale Ordinaire de la résidence « Oxalis » (BCE : 0734.652.462) située Avenue François Englert, 8-12 à 1180 Bruxelles en la salle polyvalente de la résidence « Alcéa » située Venelle du Boson à 1180 Bruxelles.

1. PRÉSENCE ET ACCUEIL

La séance est ouverte à 18h12.

La gestionnaire, Madame Holemans, titulaire IPI 514676, représentant CEGI SRL, souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents et annonce que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	5510	2034	7544
Nombre de propriétaires	42	21	10	31

L'Assemblée peut donc valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

**2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, DE DEUX SCRUTATEURS
ET DU SECRÉTAIRE**

Conformément aux prescrits de la loi sur la Copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Madame Czekalski est proposée pour assurer ce rôle. Cette dernière accepte et obtient l'accord de l'Assemblée Générale.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste de présence ainsi que les votes intervenus en cours de séance. Monsieur Garcia et Monsieur Lemelle assureront ce rôle.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3. COMPTABILITE

3.1. RAPPORT DE CEGI SUR L'EXERCICE ECOULE (01.01.2022 AU 31.12.2022)

Le syndic passe en revue le récapitulatif des dépenses pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 transmis en annexe de la convocation et fait état des actes de gestion posés.

Durant l'exercice 2022, les dépenses courantes se sont élevées à 63 979.81 € (hors frais privatifs).

Au 31 décembre 2022, les Fonds du bilan se présentaient comme suit :

- Fonds de Roulement : 11 000 € (*invariable*)
- Fonds de Réserve : 3001.25 €
- Compte courant : 2626.60 €

Le syndic fait état des dossiers suivants :

- En juin 2021, le syndic a passé commande de 10 télécommandes programmées pour la porte de garage auprès de l'installateur L-DOOR. Cependant, ces télécommandes n'ont jamais été programmées (malgré que facturation). Les techniciens de L-DOOR se sont déjà présentés à 2 reprises pour les programmer, sans résultat. Le syndic a exigé d'avoir un rendez-vous sur place et est en attente d'une réponse du fournisseur.
- Durant l'exercice, nous avons rencontré plusieurs problèmes de stationnement face à la porte de garage. En date du 5 janvier, nous avons introduit une demande auprès de la Commune d'Uccle afin qu'ils interviennent. En date du 17 janvier, ils nous sont revenus avec plusieurs propositions tels que, marquage au sol, placement de bacs à plantes ou bollards. En concertation avec le Conseil de Copropriété, nous avons opté pour un marquage au sol et avons réglé la somme de 93€, réclamé par la Commune. Après relance en fin mai dernier, le responsable du service voirie nous a informé que la requête prenait jusqu'à 5 mois avant d'obtenir un accord des autorités. Nous espérons que le marquage sera réalisé pour fin octobre / début novembre au plus tard.
- Nous avons, également, introduit une requête auprès de la Commune afin de modifier la bordure en sortie de garage, celle-ci étant doit peut provoquer des frottements du bas de caisse des véhicules. Bien que les voiries aient été restituées par Pré de la Perche, le géomètre-expert de la Commune, Monsieur Albert, leur demandera d'abaisser de quelque peu les bordures existantes. Le dossier suit son cours.

Madame Holemans liste les contrats en cours :

- Assurance habitation : ELITIS
- Assurance Protection Juridique : ARAG
- Maintenance des ascenseurs : OTIS
- Contrôle des ascenseurs : VAN HEMELEN
- Maintenance de la porte de garage : L-DOOR
- Nettoyage de l'immeuble : MONSIEUR MARC
- Relevé des conteneurs poubelles : BRUXELLES-PROPRETE
- Entretien des abords : CITA VERDI
- Entretien alarme incendie : DE SUTTER
- Entretien des exutoires de fumée : SKYLUX

- Entretien des extincteurs et dévidoirs : SICLI
- Pompes de relevages et curage des égouts : BRAV'EAU
- Fourniture d'électricité : TOTAL-ENERGIES
- Fourniture d'eau : VIVAQUA
- CEGI SRL

3.2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les documents comptables de l'exercice 2022 ont été remis à Madame Lefebvre, chargée de la vérification des comptes.

Sa vérification ne relevait aucunes remarques et propose d'approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2022.

3.3. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRETES AU 31 DECEMBRE 2022

L'Assemblée est invitée à les approuver.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires approuvent les comptes et le bilan arrêtés au 31 décembre 2022.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

3.4. ARRIERES DE CHARGES

Au 31 décembre 2022, les propriétaires en arriérés de charges sont :

- Monsieur & Madame BOISDENGHEN - BEUGNIES : 2410.09 €
- Monsieur & Madame DEBAUDRENGHEN - DEMILY : 2916.75 €
- Monsieur & Madame MESSENS - SAGBOHAN : 1043.91 €
- PRE DE LA PERCHE : 1681.55 €
- Monsieur & Madame TAPERNOUX : 536.54 €
- Madame WENN : 572.04 €
- Monsieur ZANKER : 827.12 €

Nous rappelons que la comptable de l'immeuble, Madame Pitta (e.pitta@immo-cegi.be), reste à disposition des copropriétaires pour tout renseignement éventuel. Nous les invitons à payer leurs arriérés dans un dernier délai de 15 jours ouvrables à dater de la réception du P.V., avant majorations et procédure de recouvrement.

4. RECEPTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE (PARTIES COMMUNES)

4.1. ETAT DE LA SITUATION

Après tenue de l'Assemblée de 2022, l'expert Delforge et Pré de la Perche Construction, se sont rencontrés en date des 11 et 22 août et ont procédé un quitus des remarques de réception provisoire des parties communes, hors abords. Les abords faisant l'objet d'une réception séparée présentée ci-après.

Ce quitus reprenait encore quelques remarques :

- Trop plein manquant
- Pictogrammes manquants
- Prises électriques manquantes
- Griffes et dégâts à certains murs
- Infiltrations auvents
- Réparation crépis au C41
- Présence de rouilles aux balustrades des penthouses

Les travaux relatifs aux défauts des balustrades sont en cours depuis plus d'un mois et bientôt finalisés.

Le promoteur et entrepreneur souhaitent mettre en place une phase d'observations d'ici la fin de l'année afin de confirmer que les problèmes sont bien résolus.

Certaines dalles de terrasses font encore l'objet de nettoyage et d'autres, présentant des dégâts, devront être remplacés.

A la mi-mars, la copropriété a rencontré un débordement d'eau au niveau -2 provenant d'un problème de fonctionnement des pompes de relevages.

L'entreprise Brav'eau est intervenue afin d'évacuer l'eau en installant une pompe provisoire et ce, jusqu'à intervention de Van Laere.

Courant du mois de mai, VEPA est intervenu et à régler le défaut.

Le tuyau n'était pas suffisamment long et de mauvaise section.

Monsieur Delforge a confirmé son bon fonctionnement. La remarque a donc été levée.

Les remarques reprises ci-avant devraient être levées d'ici la fin de cette année 2023.

En date du 13 juillet 2022, l'expert et le promoteur ont procédé aux réceptions provisoires des abords, jardins communs & square L6.

Lors de la visite, les jardins arrière étant toujours en travaux, ils ont été réceptionnés le 15 septembre 2022. Entre temps, le promoteur a pris les entretiens à sa charge.

Suite à la réception globale du 15 septembre 2022, la copropriété a souscrit un contrat d'entretien auprès de l'entreprise Cita Verdi.

Cita Verdi a procédé à un inventaire des plantes à remplacer, lequel a été communiqué aux édificateurs, lequel devra être pris en compte lors du quitus prévu fin de l'été.

4.2. MANDAT A DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIETE ET AU SYNDIC POUR LA SIGNATURE DE LA RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES

Si lors du Quitus de réception provisoire (*communs et abords*) prévu pour la fin de cette année 2023, l'ensemble des remarques précitées sont levées et avec approbation de l'expert Delforge, le syndic propose de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour la signature de la réception définitive.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour la signature de la réception définitive des parties communes.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

5. DOSSIER SINISTRE « INTEMPERIES JUILLET 2021 » : PORTES DE CAVES COMMUNES & PRIVATIVES

5.1. ETAT DU DOSSIER

Depuis l'Assemblée Générale de 2022, le syndic a rencontré les parties (*promoteur, entrepreneur, courtiers et experts*) à deux reprises, la deuxième réunion tenue en date du 7 février 2023.

Malgré les nombreuses expertises et réunions, nous n'avons pas réussi à convenir d'un accord.

Le syndic en a fait état auprès des 3 Conseils de Copropriété, lesquels ont pris la décision de mandater un avocat afin de rédiger une mise en demeure aux parties. Le dossier a été transmis à Maître Rubinfeld en date du 17 avril 2023.

Ce 14 juin dernier, le syndic a réceptionné un courrier recommandé de la part de Pré de la Perche Construction informant qu'il proposait une prise en charge des frais relatifs aux dépenses consécutives de 29 272.68 € (*le courrier explicatif et duplicita du courrier de PPC ont été transmis aux copropriétaires en date du 15 juin 2023*).

Le montant du préjudice, calculé par Monsieur Delforge, d'un montant de 36 144.94 € se détaille comme suit :

- Factures prises en charge par l'assurance en déduction de la franchise : Plombier Goossens et nettoyage de Monsieur Marc : 1038.19 €
- Frais d'expertise de Monsieur Delforge : 1149.50 €
- Le remplacement des portes communes RF : 5386.47 €
- Mise en peinture des portes communes RF : 1936 € (*à faire*)
- Remplacement de 8 portes communes RF au niveau -2 : 7322.47 € (*à faire*)
- 43 portes de caves privatives : 21 500 € (*à faire - estimation du 25.02.22*)

Dans le montant détaillé ci-avant, il n'y est pas repris les honoraires forfaitaires de Maître Rubinfeld d'un montant de 500 €. Après réception du courrier du promoteur, le syndic lui a demandé de mettre le dossier en suspend en attente des décisions des copropriétés. Un état d'honoraires final sera transmis dès clôture du dossier.

La différence du montant, 6872.26 € serait prise à charge par les propriétaires au pro-rata de leurs quotités dont le montant du compte bilan qui s'élève à 1354.51 €. Ce compte reprend principalement les honoraires de l'expert Delforge dans le cadre de la supervision du dossier.

Le syndic informe, également que si la copropriété envisage d'entreprendre une procédure en justice, les coûts générés seront conséquents (*expertise judiciaire : coût minimum de 10 000 €*) et qu'ils ne pourront pas être pris par l'assurance Protection Juridique (*sinistre survenu en cours de la période d'attente de 9 mois*).

Dès réception du dédommagement, chaque propriétaire se verrait remboursé sa part au pro-rata des quotités.

Concernant le remplacement de portes de caves privatives, depuis le sinistre, certaines ont été réparées et se ferment correctement.

Le syndic propose de recenser les portes qui à ce jour posent toujours problème et qu'elles soient remplacer par la copropriété.

Après ces explications, les copropriétaires posent quelques questions auxquelles Madame Holemans apporte les réponses.

5.2. RATIFICATION DU MANDAT DONNE A MAITRE RUBINFELD PATRICIA POUR LA REDACTION D'UNE MISE EN DEMEURE A L'ENCONTRE DES PARTIES (PROMOTEUR, ENTREPRENEUR & ARCHITECTE)

Maître Rubinfeld ayant entamé les démarches dans le cadre de la rédaction de la mise en demeure et une note d'honoraires forfaitaire ayant été transmise, soit 500 €, le syndic demande aux copropriétaires de ratifier le mandat.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires ratifient le mandat donné à Maître Rubinfeld pour la rédaction de la mise en demeure.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

5.3. MANDAT A DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIETE POUR L'INTRODUCTION D'UNE PROCEDURE EN JUSTICE

Compte-tenu de la réception tardive du courrier de Pré de la Perche proposant le dédommagement, le syndic propose d'annuler le mandat à donner pour introduire une procédure en justice et d'accepter la proposition de Pré de la Perche Construction.

Après discussion, les copropriétaires acceptent la proposition du syndic.

Résultats des votes :

	Quotités
--	----------



OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires acceptent la proposition de dédommagement de Pré de la Perche d'un montant de 29 272.68 €. Le syndic en informera Maître Rubinfeld afin qu'elle annule la rédaction de la mise en demeure à l'encontre des parties au nom de la résidence « Oxalis ».

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

6. MODIFICATION DE LA PERIODE STATUTAIRE DE TENUE D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Comme décidé lors de l'Assemblée de 2021, la période statutaire de tenue d'Assemblée Générale est la seconde quinzaine de juin.

Cette période étant déjà pour certain, une période de vacances, le syndic propose de tenir es réunions annuelles la seconde quinzaine du mois de mai (*la première quinzaine étant devenue une période de congé scolaire - congé de printemps*).

Après discussion, les copropriétaires demandent que l'Assemblée Générale se tienne la première quinzaine du mois de juin.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires marquent accord de tenir l'A.G.O. la première quinzaine du mois de juin.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

7. SECURISATION DES COMMUNS : PLACEMENT DE CAMERAS DE SURVEILLANCE AUX ENTREES ET SOUS-SOLS

Suite aux effractions rencontrées dans le quartier de Calevoet depuis l'été dernier, le syndic a obtenu des offres de l'entreprise Trielec pour le placement de caméras de surveillance aux halls d'entrées et sas d'ascenseur :

	Montant HTVA	Montant TVAC
Caméras réelles	7001.99 €	8472.41 €
Caméras fictives	178.88 €	216.45 €

Madame Czekalski expose le projet PLP, des associations entre riverains, la police et la commune pour la sécurisation de quartier.

Si les effractions et cambriolages devaient perdurer durant l'année à venir, il est proposé d'obtenir une offre d'une société de surveillance, du type G4S ou Securitas, et de soumettre cette offre à l'ensemble des copropriétés du quartier Calevoet, en gestion par le syndic CEGI, lors des prochaines Assemblées Générales de 2024.

Après discussion, les copropriétaires ne souhaitent pas placer de caméras de surveillance, réelles ou fictives.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	262
NON	6979
ABSTENTION	303

Décision : Les copropriétaires ne marquent pas accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté OUI : Bulletin de votes 14

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Bulletin de votes 8

8. INCIVILITES

8.1. RAPPEL DE QUELQUES POINTS DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Lors des visites du syndic, il a été constaté que certains points du Règlement d'Ordre Intérieur ne sont pas respectés par les occupants, tels que :

- Encombrants présents dans les parties communes

Le syndic informe qu'en cas de présence d'encombrants dans les communs (*local poubelles, couloirs de caves, locaux techniques, ...*) et si ceux-ci ne sont pas retirés par les responsables dans un certain délai, la société de nettoyage Monsieur Marc se charge de les évacuer aux frais de l'ensemble de la copropriété (*sauf si les responsables sont identifiés*).

- Respect du tri des déchets imposés par Bruxelles-Propreté

Pour rappel, Bruxelles-Propreté impose un tri des déchets et les occupants disposent de conteneurs adéquats :

- Conteneurs gris : Déchets ménagers
- Conteneurs bleus : Déchets PMC
- Conteneurs jaunes : Déchets papiers & cartons
- Conteneurs oranges : Déchets organiques
- Conteneur vert : Déchet en verre

Si le respect du tri des déchets n'est pas soigneusement respecté par les occupants, la copropriété se verrait imputée d'une amende allant jusqu'à 350 € par Bruxelles-Propreté.



- Objets inadéquats présents aux balcons et terrasses

Le syndic rappelle que conformément au R.O.I. (art. 25) il est strictement interdit :

- d'y faire des barbecues ;
- d'y remiser des meubles autres que des meubles de jardin (*en bon état*) ;
- d'y faire sécher du linge, aérer les vêtements, ...
- de jeter des mégots de cigarettes, nourritures pour oiseaux, ...

Il est, également, interdit d'y ranger vos vélos, trottinettes. Ces objets doivent être entreposés soit dans les locaux vélos ou à l'intérieur des appartements.

- Manque de respect du nettoyage réalisés par l'entreprise Monsieur Marc.

Il a déjà été remarqué qu'après nettoyage des communs, des salissures aux sols, présences de terres et poils de chien.

- Nuisances sonores et non-respect du voisinage

Conformément à l'article 35 du R.O.I., chaque occupant se doit d'habiter honorablement l'immeuble, de générer aucun bruit anormal tant par l'occupant, que les membres de la famille ou de personnes tiers.

Au vu de ce qui précède, nous prions les occupants de prendre ces points en considération et d'habiter l'immeuble « *en bon-père de famille* ».

Nous remercions les propriétaires non-occupants de faire part de ces points à leurs locataires et d'insister sur ces points.

8.2. PROPOSITION D'IMPUTER UNE AMENDE AU RESPONSABLE IDENTIFIÉ EN CAS DE NON-RESPECT DU R.O.I.

Le syndic propose d'imputer une amende de 50 € au responsable identifié en cas de non-respect des points du Règlement d'Ordre Intérieur.

Cette amende serait versée au Fonds de Réserve de la Copropriété.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	3851
NON	2285
ABSTENTION	1408

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : Bulletins de votes 2, 4, 5, 12, 13, 14, 18, 20 & 23
Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Bulletins de votes 1, 8, 15 & 17

9. VOTE DE PRINCIPE POUR LE PLACEMENT DE BORNES DE RECHARGES POUR VÉHICULES ELECTRIQUES



Au vu des futures décisions gouvernementales relatives à l'usage des véhicules électriques, de plus en plus d'occupants susceptibles d'user de ce type de véhicules.

Le Conseil de Copropriété et le syndic se sont renseignés auprès des services communaux afin de savoir s'il était prévu le placement de nouvelles bornes de recharges au quartier Calevoet, seule une borne sera placée Av. Ilya Prigogine face à l'entrée 9. 2 bornes sont installées et en fonctionnement Av. François Vervloet.

Le syndic s'est, également, renseigné auprès de Sibelga afin de savoir si le réseau permettrait l'installation d'une borne par emplacement.

Sibelga n'était pas en mesure de répondre, le syndic devant introduire une demande d'offre officielle sur base du nombre de bornes à placer.

Le syndic informe des différentes points techniques de chaque copropriétaire devra respecter dans ce cadre du placement de prise ou borne de recharge :

- La borne de rechargement est raccordée au compteur privatif du propriétaire demandeur.
- Le copropriétaire exécutant ces travaux assume toutes les conséquences d'ordre financières, techniques et administratives.
- Le propriétaire demandeur assumera les frais liés aux exigences légales actuelles et futures notamment le placement d'un bouton arrêt coup de poing à l'entrée du garage pour bloquer l'alimentation électrique.
- Le câblage est réalisé dans « les règles de l'art » pour une société spécialisée et agréée.
- La borne ou la prise devra être raccordée à l'installation incendie de la copropriété.
- 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 (*vol, vandalisme, catastrophes naturelles, incendie, ...*) et couvrira les risques directs et indirects par une assurance spécifique liées à cette installation privée.
- Avant exécution des travaux, le copropriétaire prévient le syndic et communique une description précise du projet (*plan, schéma de raccordement, ...*) qui sera, également, transmis au Conseil de Copropriété.
- Sur base d'éléments objectifs, le syndic et le Conseil de Copropriété disposent de l'autorité pour accepter ou refuser la demande.
- L'autorisation ne peut constituer un précédent qui empêcherait une installation commune de borne de recharge ou qui exempterait le demandeur d'une participation dans les frais.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	4161
NON	2629
ABSTENTION	754

Décision : Les copropriétaires marquent accord au principe de placement de bornes de recharges pour véhicules électriques tant que les points repris sont respectés.

Copropriétaires ayant voté NON : Bulletins de votes 7, 8, 9, 10, 12, 16, 19 & 20
Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Bulletin de votes 1 & 17



10. VOTE DE PRINCIPE POUR LE PLACEMENT DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES POUR L'ELECTRICITE DES COMMUNS

Au vu de l'augmentation du coût de l'énergie, le syndic propose de placer des panneaux photovoltaïques aux toitures de l'immeuble.

Depuis quelques mois, il existe le principe de création d'une communauté d'énergie.

L'électricité produite peut être auto-consommée au niveau des communs et pour le surplus, revendue au réseau ou aux propriétaires - occupants des appartements via une communauté d'énergie.

L'installation de panneaux photovoltaïques est encouragée par la Région par le biais des certificats verts.

Quant au financement des travaux, la formule tiers-investisseur n'est plus suivie par les prestataires depuis la révision du coefficient multiplicateur qui définit le nombre de certificats verts octroyés par MW/h produit (de 2,4 à 1,9).

La consommation électrique de la copropriété est estimée à 13 500 kWh.

Sur base d'une toiture similaire à celle de l'immeuble, la toiture de la copropriété permettrait l'installation de +- 90 de panneaux représentant une production à +- 34 000 kWh.

Le coût estimé serait de 40 000 à 55 000 €.

Au regard des questions soulevées, le syndic propose l'établissement d'une étude par un bureau indépendant. La société FINSTRAT, représentée par Monsieur Thys François, propose de réaliser une étude préliminaire et réaliser un appel d'offres pour un montant de 3.000 €.

Le syndic convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire afin que FINSTART expose leur étude et les offres obtenues.

Après discussion, les copropriétaires souhaitent postposer ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Résultats des votes :

Néant

11. VOTE DE PRINCIPE POUR LE PLACEMENT DE VOLETS AUX FENETRES DU MEME TYPE QUE CEUX DE L'APPARTEMENT C01 (entrée 12)

Le syndic propose d'autoriser le placement de volets extérieurs aux fenêtres uniquement des appartements des rez-de-chaussée sur base de ceux placés à l'appartement C01 (RDC - Entrée 12), pour les occupants qui le souhaitent et ce, afin d'harmoniser l'esthétique pour l'ensemble des appartements et à titre de sécurité.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités
--	----------

OUI	7356
NON	-
ABSTENTION	188

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Bulletin de votes 4

12.BUDGET 2023

12.1. BUDGET ORDINAIRE

Les dépenses de l'exercice 2022 se sont élevées à 63 979.81 € (*hors frais privatifs et Fonds de réserve*).

Au vu des dépenses de l'exercice et l'augmentation du coût de l'énergie, le syndic propose d'appeler un budget annuel de 61 000 € / an, soit 15 250 € / trimestre.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

12.2. BUDGET FONDS DE RESERVE

Le Fonds de réserve s'élève à 3001.25 €. Il était alimenté à concurrence de 3000 € / an.

Il est proposé de maintenir cet appel.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-

ABSTENTION

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

13. DECHARGES A DONNER

13.1. CONSEIL DE COPROPRIETE

Mesdames Czekalski et Giens et Messieurs De Nayer & Garcia en faisaient partie du Conseil de Copropriété durant l'exercice 2022.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

13.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame Lefebvre s'est chargée de la vérification des comptes de l'exercice 2022.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Commissaire aux comptes.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

13.3. SYNDIC CEGI SRL

Résultats des votes :

CEGI srl - PV AGO - Oxalis - 29.06.2023

Page 13



	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au syndic CEGI SRL.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

14. ELECTIONS ET/OU REELECTIONS

14.1. CONSEIL DE COPROPRIETE

Le Conseil de Copropriété est démissionnaire annuellement. Il était composé de Mesdames Czekalski et Giens et Messieurs De Nayer et Garcia.

Ces derniers se représentent.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Le Conseil de Copropriété se composera de Mesdames Czekalski et Giens et Messieurs De Nayer & Garcia.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

14.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame Lefebvre s'est chargée de la vérification des comptes de l'exercice 2022.

Cette dernière se représente.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités

OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Madame Lefebvre se chargera de la vérification des comptes de l'exercice 2023.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

14.3. SYNDIC CEGI SRL

Les copropriétaires sont appelés à se prononcer sur la réélection du syndic CEGI SRL.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	-
ABSTENTION	-

Décision : Le syndic CEGI SRL est réélu.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

15.DIVERS

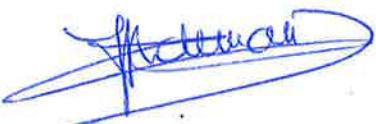
- APPLICEGI

Le syndic explique la mise en place de l'AppliCEGI et son usage.

Monsieur Garcia, membre du Conseil de Copropriété, fait part de certains points relatifs à la sécurité de l'application, auxquels le syndic devra encore apporter quelques précisions et les résoudre.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 20h25.

Pour CEGI srl,
Charlotte HOLEMANS









LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE
Assemblée Générale Ordinaire du Jeudi 29 juin 2023

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	Vanneste-Pennewaert	318			318
2	Boisdenghien-Beugnies	230			230
3	Czekalski	256	Doringer-Miko	213	848
			Indivision Detilleux	220	
			Vanhecke-Delleuze	159	
4	Lefebvre	188			188
5	Lefebvre	221			221
6	Zanker	277	Wenn	190	467
7	De Nayer-Barca	296	Sneyers	168	464
8	Stoclet	303			303
9			Sarton	301	301
10			Thorn	221	221
11	Kiran- Defrange	322			322
12	Bosman	296			296
13	Lemelle	331			331
14	Lacombe-Teich	262			262
15	Truchaud-Boulin	228	Jaspers-Pennarts	123	351
16	Bernuy Del Caprio	281			281
17	Jacobs	218	Gerrits-Saintilan	218	436
18	Garcia-Turgeano-Lopez	260			260
19	Claeys-Ven Den Eerenbeem	264	Marchand-Pechoux	221	485
20	Del Piero- Collignon	278			278
21	Randaxhe- De Vliegher	249			249
22	Van Tilt- Dodemont	213			213
23	Ternynck	219			219
TOTAL		5.510		2.034	7.544