



CEGI
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles, le 13 juin 2024

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « OXALIS »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU JEUDI 13 JUIN 2024**

Madame, Monsieur,

L'an 2024, le 13 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 18h11.

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	4780	2596	7544
Nombre de propriétaires	43	23	12	35

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

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

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. Madame Jacobs et Monsieur Van Tilt assureront ce rôle.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3. RAPPORT DU SYNDIC CEGI SRL SUR L'EXERCICE ECOULE (01/01/2023 AU 31/12/2023) ET EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES REGULIERES (ART. 577-8/14°)

Le syndic passe en revue le récapitulatif des dépenses pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 transmis en annexe de la convocation et fait état des actes de gestion posés.

Durant l'exercice 2023, les dépenses courantes se sont élevées à 60 501.89 € (*hors frais privatifs*):

	DEPENSES 2021	DEPENSES 2022	DEPENSES 2023
	MAI 2021 - DEC. 2021	JANV. 2022 - DEC. 2022	JANV. 2023 - DEC. 2023
1. Assurance	5.307,82 €	5.589,81 €	6.442,50 €
2. Frais de Copropriété	449,35 €	6.123,22 €	1.908,41 €
Frais divers	365,61 €	140,00 €	902,25 €
Frais bancaires	83,74 €	142,96 €	401,16 €
Sinistres intempéries 15.07.2023	-	5.386,47 €	-
Reception des communs	968,00 €	7.872,26 €	4.343,90 €
Déduction du Fonds de Réserve	968,00 €	7.418,47 €	3.738,90 €
3. Gestion appartement	9.537,44 €	13.950,00 €	14.373,08 €
Honoraires suivants contrat	8.137,50 €	13.950,00 €	14.373,08 €
Prestation extraordinaire	1.399,94 €	-	-
4. Entretien immeuble	380,96 €	12.510,15 €	6.890,74 €
Electricité	320,96 €	8.631,29 €	2.575,74 €
Entretien installations	-	2.396,20 €	2.500,00 €
Dépannages et petites interventions	60,00 €	1.482,66 €	1.815,00 €
5. Garage	192,39 €	1.250,24 €	1.568,86 €
6. Nettoyage	7.840,80 €	16.389,45 €	18.079,38 €
Entretien des communs	7.550,40 €	15.808,65 €	17.246,42 €
Bruxelles Propreté	290,40 €	580,80 €	832,96 €
7. Entretien jardins & abords	-	4.564,73 €	4.483,05 €
8. Ascenseurs	-	3.460,91 €	6.272,39 €
Redevance ascensoriste	-	3.176,25 €	5.660,37 €
Contrôle périodique	-	284,66 €	612,02 €
Téléphone	-	-	-
9. Eau des communs	-	-	-
10. Squares L5 & L6	-	141,30 €	483,48 €
Total Budget Ordinaire :	23.708,76 €	63.979,81 €	60.501,89 €
Fonds de Réserve :	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
TOTAL Général :	26.708,76 €	66.979,81 €	63.501,89 €

Au 31 décembre 2023, les Fonds du bilan se présentaient comme suit :

- Fonds de Roulement : 11 000 € (*invariable*)
- Fonds de Réserve : 2263.17 €

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 : ALL ACCESS
- Nettoyage de l'immeuble : MONSIEUR MARC
- Relevé des conteneurs poubelles : BRUXELLES-PROPRETE
- Entretien alarme incendie : DE SUTTER
- Entretien des extincteurs & dévidoirs : SICLI
- Entretien pompes de relevages & curage des égouts : BRAV'EAU
- Fourniture d'électricité : TOTAL-ENERGIES
- Fourniture d'eau : VIVAQUA
- Gestion de la copropriété : CEGI SRL

4. COMPTABILITE

4.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame Lefebvre chargée de la vérification des comptes de l'exercice 2023 en fait état auprès des copropriétaires.

Les copropriétaires ne formulent pas de remarques par rapport aux comptes de l'exercice 2023.

4.2. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRETES AU 31 DECEMBRE 2023

Ils sont invités à les approuver.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires approuvent les comptes et le bilan arrêtés au 31 décembre 2023.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

4.3. ARRIERES DE CHARGES

Au 31 décembre 2023, seul le propriétaire suivant présente un arriéré de charges :

- Mr ZANKER - 2611.63 €

Nous remercions les héritiers du propriétaire de se renseigner auprès de la comptable, Madame Pitta : e.pitta@immo-cegi.be ou 02 346 03 24 (entre 9h et 12h) afin de régulariser sa situation.

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

5.1. ETAT DE LA SITUATION

Lors de l'Assemblée Générale de 2022, les remarques suivantes restaient à lever par les édificateurs :

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

L'ensemble de ces remarques ont été levées et actées lors de la visite d'expertise tenue le 17 novembre 2023 en présence de BPI/PPC, Van Laere, VEPA, l'expert Mr Delforge et le syndic.

Seule la remarque relative au coup dans les murs du sas d'entrée 12 n'a pas été prise en compte, ces dommages n'ayant pas été acté lors de la R.P.

Cependant, depuis la dernière Assemblée Générale, nous avons rapporté de nouvelles remarques :

- Infiltration d'eau cage d'escalier au bloc A entre RDC et sous-sol ;
- Infiltration d'eau le long du mur à l'emplacement de parking 29 ;
- Raccordement décharges aux pompes de relevages et modification en égouttage gravitaire.

L'ensemble de ces points sont en cours de traitement par les parties.

Concernant les inondations survenues au sous-sol -2 dû à un dysfonctionnement des pompes de relevages, les frais consécutifs de l'entreprise Brav'eau et d'OTIS seront dédommagés à la copropriété, soit 1980.74 €. Sur base des mails reçus des occupants (C1, C29 et C42) dans le cadre des dommages matériels, le syndic a réclamé un montant de 750 € qui leur sera remboursé.

Six portes communes RF devront, également, être remplacées. Le syndic reste en attente du devis du menuisier qui le communiquera aux parties pour obtenir le dédommagement.

L'objet de la réunion de novembre 2023 concernait, entre-autre, les abords de l'immeuble.

L'entreprise Cita Verdi a remis un devis pour le remplacement de certaines plantes et pieds de haie de charme. Le devis s'élève à 1322.60 € TVAC et sera dédommagé par le promoteur.

BPI/PPC, Monsieur Delforge et le syndic se sont réunis le mardi 4 juin dernier afin de faire état des avancées et points en suspens. Le promoteur espère clôturer l'ensemble des points dans les plus brefs délais.

Un propriétaire informe de l'absence d'alarmes incendies aux 4èmes étages et lors d'une fausse alerte, les occupants n'ont rien entendu.

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

Le syndic propose de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic afin de signer le Procès-Verbal de Réception définitive à condition que les remarques suivantes soient levées :

- Infiltrations d'eaux traitées définitivement et remise en état des dommages consécutifs ;
- Réseau d'égouttage en gravitaire et remise d'un plan As-Built ;
- Dédommagement financier dû au sinistre inondation au sous-sol -2 ;
- Placement d'alarmes incendies aux 4èmes étages.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour la signature de la réception définitive à condition

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

6. SECURISATION DES COMMUNS

6.1. PLACEMENT DE CAMERAS DE SURVEILLANCE AUX ENTREES ET SOUS-SOLS

Suite aux nombreuses (tentatives) d'effractions rencontrés ces derniers mois, le syndic propose d'installer des caméras de surveillance aux zones suivantes :

- 3 caméras dans les sas d'entrée ;
- 3 caméras fictives aux entrées ;
- 1 caméra à l'extérieur à la porte de garage ;
- 1 caméra à l'intérieur de la porte de garage (à proximité du feu) ;
- 1 caméra au local poubelles ;

Le syndic a demandé des offres auprès des sociétés Renard Technique, Green Light Security et Trielec. Seul Trielec n'a pas répondu à la demande.

Renard Technique	Green Light Security
9388.40 € HTVA	4964.10 € HTVA
11 359.96 € TVAC	6006.56 € TVAC

Après discussion, il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour un budget maximum de 8000 € TVAC pour le prestataire final.

Le syndic procédera à un appel de fonds extraordinaire pour le financement de ces travaux.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	3977

NON	3567
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : -

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

6.2. SURVEILLANCE EXTERNE PAR MYSECURITAS

Lors de la dernière Assemblée et en cas de récurrence d'effractions, les copropriétaires souhaitent obtenir une offre d'un service de surveillance.

Le syndic a obtenu une proposition de Securitas :

	Montant HTVA	Montant TVAC
Forfait mensuel pour 2 rondes / semaine	12166.66 €	1472.15 €
Forfait mensuel pour 4 rondes / semaine	2433.33 €	2944.33 €
Option : Forfait mensuel pour 2 rondes / week-end	380 €	459.80 €

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	0
NON	7544
ABSTENTION	0

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

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

6.3. DEPLACEMENT DU BANC PUBLIC SITUE ENTRE LES ENTREES 10 ET 12

Il est proposé de demander au service urbanisme de la Commune d'Uccle de déplacer le (les) banc(s) public(s) situé(s) à proximité de l'immeuble et du Square L6 et ce, afin d'éloigner les publics peu fréquentables et susceptibles de causer des troubles dans le quartier.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	220
NON	7324
ABSTENTION	0

Décision : La copropriété décide de ne pas déplacer le banc.

Copropriétaires ayant voté OUI : n°1
Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

7. ETUDE DE FAISABILITE POUR LE PLACEMENT DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES ET CREATION D'UNE COMMUNAUTE D'ENERGIE - PRESENTATION PAR MONSIEUR LIPPENS DE L'ENTREPRISE POWERFX

Lors de la dernière Assemblée, il était proposé de placer des panneaux photovoltaïques en toiture et de créer une communauté d'énergie.

Le syndic s'est tourné vers la société PowerFX afin qu'il procède à une étude de faisabilité. Il cède la parole à Monsieur Lippens afin qu'il expose le procédé, les possibilités que les panneaux offrent à la copropriété et économie envisagée.

Le coût de l'étude revient à 2117.50 € TVAC.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	3764
NON	3780
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires ne marquent pas accord pour l'étude de faisabilité pour le placement de panneaux photovoltaïques.

Copropriétaires ayant voté NON : n°2, 4, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 17 et 21.
Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

8. ETUDE DE FAISABILITE POUR LE PLACEMENT DE BORNES DE RECHARGES POUR VEHICULES ELECTRIQUES - PRESENTATION PAR MONSIEUR LIPPENS DE L'ENTREPRISE POWERFX

Lors de la dernière Assemblée Générale, les copropriétaires avaient donné leur accord de principe pour le placement de bornes de recharges pour véhicules électriques tant que le propriétaire demandeur suive une série de point sécuritaire.

Entre-temps, la législation a changé et oblige la copropriété à apporter des modifications aux compteurs et infrastructure commune.

Monsieur Lippens, de la société PowerFX, les expose aux copropriétaires.

Le coût de l'étude revient à 3267 € TVAC.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	5016
NON	2528

ABSTENTION	0
------------	---

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON :

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

9. INTERDICTION DE STATIONNEMENT FACE A LA PORTE DE GARAGE : PROPOSITION DES SERVICES COMMUNAUX D'UCCLE

Depuis plusieurs mois, la copropriété est gênée par des véhicules qui se stationnent face à la porte de garage et ce, dû à une mauvaise signalisation.

En accord avec le Conseil de Copropriété, le syndic a demandé aux services voiries de la Commune d'Uccle de procéder à des inscriptions aux sols et d'afficher à la porte de garage une interdiction de stationner.

Cependant, malgré ces interventions, le problème persiste.

Deux alternatives se présentent :

- Placer un bac de plantes à un coût forfaitaire de 916 €
- Placer des potelets/bollards à un coût forfaitaire de 357 €

Le syndic propose de convenir d'un rendez-vous avec un représentant des services voiries de la Commune d'Uccle afin de demander une inscription au sol supplémentaire et demander une modification de la bordure.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

10. DEMANDE PRIVATIVE DE L'APPARTEMENT L21.C01 : PLACEMENT D'UNE PORTE EN BOIS AU PORTILLON DONNANT ACCES AU JARDIN EN FACADE AVANT

Suite aux tentatives d'effractions via leur jardin, les propriétaires du C01 ont placé sur leur portillon une porte en bois afin de sécuriser l'accès. Ils demandent aux copropriétaires que la porte soit maintenue.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'à l'avenir, en cas de demande de modification aux espaces communs, ils sont dans l'obligation d'obtenir un accord d'Assemblée Générale préalable à l'installation ou modification des parties communes.

Si une situation similaire devait se réitérer, le syndic exigerait aux copropriétaires de les retirer et de remettre la situation en pristin état.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la demande des propriétaires du C01.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

11. BUDGETS 2024

11.1. BUDGET ORDINAIRE

Les dépenses de l'exercice 2023 se sont élevées à 60 501.89 € (*hors frais privés et Fonds de réserve*). Pour rappel, le budget voté lors de l'Assemblée Générale était de 61 000 €.

Au vu des dépenses de l'exercice et inflation des contrats, le syndic propose d'augmenter le budget ordinaire à 66 600 € / an, 16 650 € / trimestre.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

11.2. BUDGET FONDS DE RESERVE

Au 31 décembre 2023, le Fonds de Réserve Général de l'immeuble s'élève à 2263.17 € et était alimenté à concurrence de 3000 € / an, soit 750 € / trimestre.

Au vu du projet de placement de panneaux photovoltaïques et mise en conformité des infrastructures pour les bornes de recharges, le syndic propose d'augmenter l'alimentation au Fonds de Réserve de 6000 € / an, soit 1500 € / trimestre.

Il est procédé au vote.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	6600
NON	944
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

Copropriétaires ayant voté NON : n°8 & 14

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

12. DECHARGES A DONNER

12.1. CONSEIL DE COPROPRIETE

Mesdames Czekalski & Giens et Messieurs De Nayer & Garcia faisaient partie du Conseil de Copropriété durant l'exercice 2023.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

12.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame Lefebvre s'est chargée de la vérification des comptes de l'exercice 2023.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Commissaire aux comptes.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant
Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

12.3. SYNDIC CEGI SRL

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au syndic CEGI SRL.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant
Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

13. ELECTIONS ET/OU REELECTIONS

13.1. CONSEIL DE COPROPRIETE

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

Ceux-ci derniers représentent.

Madame Czekalski propose qu'il y ait de nouvelles présentations lors de la prochaine Assemblée Générale.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

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

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 2023.

Cette dernière se représente.

Il est procédé au vote sur la proposition.

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Madame Lefebvre se chargera de la vérification des comptes de l'exercice 2024.

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

13.3. SYNDIC CEGI SRL

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

Résultats des votes :

	Quotités
OUI	7544
NON	0
ABSTENTION	0

Décision : Le syndic CEGI SRL est réélu et assurera la gestion syndic de l'immeuble Oxalis jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire (*voir détails en annexe*).

Copropriétaires ayant voté NON : Néant

Copropriétaires qui se sont ABSTENUS : Néant

14. DIVERS

• PARTENARIAT LOCAL DE PREVENTION

Le 28 mai dernier, via l'AppliCEGI, le syndic informait les propriétaires et occupants de la volonté de la Commune et des services de police de mettre en place un Partenariat Local de Prévention.

Il s'agit d'une collaboration structurée entre les citoyens, la police locale et les autorités qui a pour objectif l'échange d'informations et accroître le sentiment de sécurité.

Les membres du PLP se réunissent via une plateforme de communication et transmettent les faits, constats, personnes ou véhicules suspects.


Le commissaire de la zone d'Uccle a contacté l'un des membres du Conseil de Copropriété afin de tenir une réunion et aborder ce projet.

Si l'un des propriétaires souhaitent intégrer ce partenariat, nous le remercions de prendre contact avec le Conseil de Copropriété.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 20h40.

Pour CEGI srl,
Charlotte HOLEMANS



A. Gzekalsh




LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE

Assemblée Générale Ordinaire du Jeudi 13 juin 2024

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	CZEKALSKI	256	VISION GIENS_DETIL	220	803
			VANHECKE	159	
2	DE NAYER-GARCIA	296	SNEYERS	168	760
			BOSMAN	296	
3			TAPERNOUX-NICODEM	183	183
4	EYS-VAN DEN EERENBE	264	BENJAMIN	228	492
5			RANDAXHE-DE VliegH	249	249
6			SARTON	301	301
7	TRUCHAUD-BOULIN	228	JASPERS-PENNARTS	123	351
8	JACOBS	218	SDENGHIEN-BEUGN	230	666
			GERRITS-SAINTILAN	218	
9	LEFEBVRE F.	188			188
10	LEFEBVRE E.	221			221
11	STOCLET	303			303
12	RNUY DEL CAPRIO-KASPE	281			281
13	STORME	107			107
14	DEL PIERO-COLLIGNON	278			278
15	VAN TILT-DODEMONT	213			213
16	THORN	221			221
17	GARCIA-LOPEZ	260			260
18	VANNESTE-PENNEWAER	318			318
19	KIRAN-DEFrance	322			322
20			PECHEUX	221	221
21	TEICH-LACOMBE	262			262
22	LEMELLE-GESE PONCE	331			331
23	DORINGER-MIKO	213			213
TOTAL		4.780		2.596	7.544