



SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles le 05.12.2024,

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DU PARC CHARLEMAGNE « PAVILLON 1 » - BCE 0850.151.550
TENUE EN DATE DU JEUDI 05 DECEMBRE 2024 A 18H00**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-trois, le cinq décembre, s'est tenue dans les bureaux du syndic CEGI srl à 1180 Uccle, chaussée d'Alseberg, 614A-616, l'assemblée générale statutaire des copropriétaires du « Pavillon I » du Parc Charlemagne, situé 108 avenue de l'Aulne à 1180 Bruxelles, BCE 0850.151.550, suite à la convocation de la srl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 20 novembre 2024.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Monsieur SWAELENS Caroline, représentante de la SRL CEGI, ouvre la séance à **18h05** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Monsieur SWAELENS constate que 15 propriétaires sont présents, soit 450 millièmes, et que 8 propriétaires sont représentés, soit 211 millièmes. Ce qui constitue un total de 661 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.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

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.

Madame BELLENS 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 MARECHAL et Monsieur HELLINCKX et se proposent. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport du syndic sur l'exercice écoulé et évaluation des contrats en cours (voir annexe)

Le Conseil de Copropriété est remercié pour sa collaboration dans la gestion de l'immeuble. Il est précisé que les comptes sont vérifiés annuellement par Madame BELLENS.

Les actes de gestion posés durant l'exercice écoulé sont ensuite exposés.

La réunion inter pavillonnaire du Parc Charlemagne Groupe A, s'est tenue en date du 07.11.2024.

Les sujets suivants ont été abordés :

PARC : ASPECTS TECHNIQUES

Les contrats réguliers sont les suivants :

- Entretien des espaces verts par le jardinier WIBIO – 14.725,32 € / an ;
- Entretien de la chaufferie par DERIDDER – 3.328 € / an ;
- Assurance AG pour la RC – 1.169,50 € / an ;
- Sel adoucisseur par JD CLEANING – 1.877,04 € / an ;
- Curage du réseau d'égouts par SEGENET – 1.935,97 € / an ;
- Location des extincteurs chez SICLI – 506,03 € / an ;
- Fourniture gaz et électricité par TOTAL

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Les interventions extraordinaires suivantes ont été réalisées :

- Chaufferie : analyse de combustion (1191 €), remplacement d'un régulateur (1.069 €), réparation calorifuge et placement d'une grille de ventilation (1.193 €), étude du Bureau Deplasse pour problèmes de température d'eau sanitaire (3.267 €) ;
- Jardins : élagages par ARBOR ET SENS (2.964 €) ; aménagement parterres et plantations diverses par WIBIO (6.182 €), mise en peinture et nettoyage des bancs (919 €) ; ajout d'un mat d'éclairage (4.072 €) ; remplacement d'une tête de mât (1.858 €) et aménagement des marches d'escaliers vers le chemin de Vossegat (1.361 €) ;
- Placement des calorimètres et compteurs d'eau par ISTA et par le plombier de l'immeuble.

PARC : ASPECTS COMPTABLES

D'un point de vue comptable, les dépenses du Parc sont détaillées :

« Parc Charlemagne Groupe A »

	DÉPENSES 2020/2021	DÉPENSES 2021/2022	DÉPENSES 2022/2023	DÉPENSES 2023/2024
1. Assurance	€ 1 041,24	€ 994,75	€ 1 080,51	€ 1 234,25
3. Frais propriétaires	€ 3 731,02	€ 14 565,23	€ 6 945,84	€ 23 567,68
9. Gestion	€ 22 655,16	€ 23 349,24	€ 25 238,52	€ 26 659,98
10. Frais communs locaux	€ 11 349,07	€ 11 095,12	€ 10 792,77	€ 6 543,92
13. Jardins	€ 14 084,40	€ 14 201,76	€ 14 532,76	€ 16 866,85
15. Electricité Chauffage	€ 4 429,88	€ 4 869,80	€ 10 484,58	€ 3 833,59
16. Entretien chauffage	€ 3 455,84	€ 3 789,88	€ 3 640,64	€ 12 005,62
Frais privatifs chauffage et eau	€ 129 420,61	€ 101 134,99	€ 226 181,05	€ 189 681,14
TOTAL :	€ 190 167,22	€ 174 000,77	€ 298 896,67	€ 280 393,03
Fonds de réserve appelé	€ 18 000,00	€ 18 000,00	€ 18 000,00	€ 18 000,00

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

	<u>Eau froide</u>	<u>Chauffage + chauffe de l'eau</u>
2018/2019	€ 50 799,97	€ 92 996,04
2019/2020	€ 49 943,03	€ 65 841,98
2020/2021	€ 54 293,30	€ 74 574,75
2021/2022	€ 48 041,59	€ 61 972,18
2022/2023	€ 59 334,37	€ 177 346,52
2023/2024	€ 63 635,33	€ 124 144,00

	<u>Fds réserve</u>	<u>Fds roulement</u>
2018/2019	€ 3 951,02	€ 14 873,60
2019/2020	€ 21 949,08	€ 14 873,60
2020/2021	€ 39 949,08	€ 14 873,60
2021/2022	€ 57 949,08	€ 14 873,60
2022/2023	€ 26 224,70	€ 14 873,60
2023/2024	€ 47 254,61	€ 14 873,60

Le montant appelé pour le budget ordinaire 2023/2024 s'élevait à 11.577,44, - € par trimestre et par pavillon (soit 277.858,50 € / an).

Le fonds de réserve du Parc Groupe A est alimenté à concurrence de 18.000 € / an.

ACP PAVILLON 1 CHARLEMAGNE

Les entretiens courants et contrats sont passés en revue :

OBJET CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT
Extincteurs et dévidoirs	Ansul	610,18 € / an
Contrôle ascenseurs	Aib Vincotte	1430,42 € / an
Entretien	Orona	1.318,56 € / an
Entretien chaufferie (GROUPE A par pavillon)	Deridder	554,73 € / an
Entretien égouts (2x/an)	Segenet	1 583,94 € / an
Compteurs	Ista	3.691 € / an (en lieu et place de 5400 €)
Enlèvement déchets	Bruxelles-Propreté	123.40 € / an
Assurance - Incendie	Meuwèse (Vivium)	7.296,63 € / an

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Assurance – RC	Meuwèse	182,99 € / an
Syndic	CEGI	2.262,83 € / trimestre
Assurance PJ	Meuwèse - ARAG	823,73 € / an

Les frais extraordinaires auxquels l'immeuble a dû faire face sont détaillés :

- Paiement du solde de la facture relative aux travaux de rénovation des dalles à l'entrée de la galerie des garages (4210 €) ;
- Suivi des travaux relatifs à l'isolation de la façade latérale (Prise de fin des travaux : décembre 2023 – coût total : 186.539 € - Budget voté en AGEX : 217.236,50 € hors frais d'architectures
- Introduction du dossier de prime à l'isolation de la façade latérale et réponses aux questions de RENOLUTION – en attente de la décision.
- Remplacement de 5 séparations de terrasse – phénomène de vétusté (3.590 €) – à noter que les nouveaux vitrages sont plus sécurisés qu'auparavant ;
- Renouvellement de tuyauteries suite fuite avant compteur (1014 €) et de certaines vannes (332 €) ;
- Enlèvement d'encombrants (895 €) – le syndic rappelle que le dépôt d'objets clandestins tant dans les parties communes qu'à l'extérieur pénalise tous les occupants.

D'un point de vue comptable, le syndic passe en revue l'évolution des dépenses rubrique par rubrique sur base d'un comparatif remis aux copropriétaires :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

	22/23	23/24
01/ASSURANCES	7.866,53 €	8.509,06 €
02/INVESTISSEMENT	7.445,65 €	9.019,67 €
03/FRAIS COPROPRIETE	7.394,40 €	6.225,31 €
04/ FDS RESERVE GROUPE A	3.000,00 €	3.000,00 €
CHAUFFAGE ET EAU	45.903,27 €	31.750,22 €
09/GESTION	12.717,66 €	13.434,00 €
10/ENTRETIEN IMMEUBLE	14.976,49 €	11.561,88 €
11/CONCIERGE	20.550,32 €	21.083,66 €
12/ASCENSEURS	2.548,92 €	3.134,15 €
13/JARDINS	2.687,82 €	4.978,99 €
16/ENTRETIEN CHAUFFAGE	1.258,72 €	3.998,15 €

126.349,78 €**116.695,09 €**

Le syndic constate que les dépenses sont conformes au budget ordinaire voté lors de la précédente AGO (120.800 €).

La situation des fonds au bilan est exposée comme suit :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	11.888,11	100 - Fonds de roulement général	20.985,04
440 - Fournisseurs	11.273,02	160 - Fonds de réserve général	64.245,00
5501 - Compte vue réserve - BE76068899546095	788,03	410 - Copropriétaires	8.177,50
5502 - Compte vue réserve - BE59210712782526	61.474,11	440 - Fournisseurs	1.001,96
5511 - Compte vue roulement - BE26210012627129	15.950,91	494 - Compte de régularisation	6.964,68
Total actif	101.374,18	Total passif	101.374,18

Il est à noter que le fonds de réserve est alimenté à concurrence de 10.000 €/trimestre depuis le 1^{er} juillet 2024 et s'élève au 05/12/24 à **84.248,50 €**.

Au niveau des arriérés de paiement, les copropriétaires suivants présentent un arriéré important de paiement au 30.06.24 :

- GADENNE : 4.636,80 € - dossier transféré à la protection juridique ARAG
- NSIALA – KAPINGA : 5.200 € - plan d'apurement mis en place et respecté par ces propriétaires.

Il est à noter qu'au 05.12.24, la situation des arriérés est la suivante :

- GADENNE : 6.738,72 € - dossier transféré à la protection juridique ARAG

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

- **NSIALA – KAPINGA** : 3.275,21 € - plan d'apurement mis en place et respecté par ces propriétaires. A noter que pour le 30 juin 2025 au plus tard, la situation devra être régularisée.

4/ Charges communes

4.1. Approbation des comptes et du bilan - période du 01.07.2023 au 30.06.2024 - du Parc Charlemagne Groupe A et du Charlemagne Pavillon 1

Les comptes du Groupe A ont été vérifiés par Messieurs SCREF, BUTIL et POSMIERS et ceux du Pavillon 1 par Madame BELLENS.

Il est procédé au vote quant à l'approbation des comptes du Parc Charlemagne Groupe A et du Charlemagne Pavillon 1 pour la période du 01.07.2023 au 30.06.2024, en ce compris le bilan arrêté au 30.06.2024.

Quorum requis : Majorité absolue

4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : les comptes du Groupe A et Pavillon 1 Charlemagne sont approuvés à l'unanimité.

4.2. Décharge à donner au syndic et au Conseil de Copropriété pour les actes de gestion posés durant l'exercice 2023-2024

Il est procédé au vote sur les décharges à donner au syndic et au Conseil de Copropriété pour les actes de gestion posés durant l'exercice 2023-2024.

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 donne décharge au syndic et au Conseil de Copropriété pour les actes de gestion posés durant l'exercice 2023-2024.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

5/ Parc Charlemagne Groupe A : Approbation des décisions prises lors de la réunion Inter-pavillonnaire

Lors des réunions du Parc Charlemagne Groupe A s'est tenue le 07.11.2024

Les décisions suivantes ont été arrêtées :

POINT 1 : Mandat à donner au comité inter-pavillonnaire pour remplacer le jardinier VANHAUTGAERDEN

Le jardinier WIBIO, en charge de la maintenance du Parc en 2023-2024, a été repris par l'entreprise Vanhautgaerden.

Plusieurs réunions ont été organisées en vue de communiquer au prestataire les attentes de la copropriété.

En cas de défaut de satisfaction à l'échéance du contrat – en juin 2025 – il est proposé de donner mandat au comité inter-pavillonnaire du Groupe A pour changer de jardinier.

POINT 2 : Réaménagement de l'accès piéton vers le chemin du Vossegat

Le comité de gestion du Parc a validé le principe de sécurisation du chemin d'accès piéton côté Chemin du Vossegat par le placement d'une main courante pour se tenir au niveau de la marche et l'aménagement du sol (en fonction des possibilités).

POINT 3 : Analyse phytosanitaire des arbres du Parc

Afin de s'assurer de la santé phytosanitaire des arbres du Parc - notamment en face des Pavillons 5 et 6 et de l'entrée Chemin Vossegat – il a été décidé de réaliser une étude phytosanitaire des arbres du Parc.

Budget estimé : 1.500 € + TVA.

POINT 4 : Autorisation de placer des caméras en périphérie des immeubles et sur le parking

Le comité du Parc a validé le principe visant à autoriser les Pavillons qui le souhaitent de placer des caméras sur les façades des immeubles en vue de surveiller la périphérie directe.

Il est procédé au vote sur les 4 points énoncés ci-avant.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur les 4 propositions exposées ci-avant.

6. Renouvellement de la parlophonie en fonction du résultat du sondage

Le syndic précise que la parlophonie est très ancienne, que la filerie est vétuste et ne permet plus d'installer un système de vidéophonie.

En outre, les sociétés consultées précisent que le tableau reprenant les sonnettes contient des fils qui ne sont plus raccordables par manque de câblage et dont certains ont été sectionnés lors de travaux privatifs.

Etant donné que d'après le recensement (sondage), 6 appartements sont privés de parlophonie, le syndic a lancé un appel d'offres auprès de plusieurs fournisseurs (PARLE-AU-PHONE, HOUSE PROTECT et WRZEKINSKI), lesquels proposent plusieurs marques.

Le cahier des charges se détaille comme suit :

- Placement d'une nouvelle plaque à rue sur mesure avec 36 boutons poussoirs d'appel ;
- Plaque équipée d'une caméra couleur grand angle avec portier audio amplifié ;
- Raccordement sur l'ouvre-porte existant ;
- Les sonnettes seront de type électronique ;
- La filerie (câblages) sera entièrement remplacée (dans les limites du possible) ;
- Les postes d'origine et déjà installés ne seront plus compatibles avec le nouveau système ;
- A noter qu'une plaque de propreté sous les postes intérieurs pourront être mises dans les appartements pour 37,10 € TVAC/appartement.

Installation BTICINO	Installation URMET	Installation URMET
Fournisseur : PARLE-AU-PHONE	Fournisseur : PARLE-AU-PHONE	Fournisseur : Wrzekinski Electricité générale
6.940,65 € TVAC	6.558,08 € TVAC	7.742,93 € TVAC
<u>Poste simple</u> : 78,19 €	<u>Poste simple</u> : 95,40 €	<u>Poste simple</u> : 79,50 €
<u>Vidéo (5 pouces)</u> : 256,53 €	<u>Vidéo (5 pouces)</u> : 306,59 €	<u>Vidéo (5 pouces)</u> : 318 € TVAC

L'offre de HOUSE PROTECT s'élève à 7.155 € mais n'est pas aussi complète.

Ces travaux sont considérés comme urgents et indispensables au vu du fait que certains appartements sont privés de parlophonie.

Il est procédé au vote sur les travaux ci-avant. Au vu du montant exposé, ces travaux pourront être pris en charge par le budget ordinaire. Les parlophones et/ou vidéophones seront portés en frais privatifs.

En cas d'accord, un bulletin-réponse sera adressé à chaque copropriétaire en vue de choisir le modèle de parlophone souhaité.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'offre de la société PARLE-AU-PHONE pour la marque BTICINO, ces frais seront pris en charge par les dépenses ordinaires.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

7. Travaux à prévoir à moyen terme (en 2025) – Isolation de la toiture : mandat à octroyer à l'architecte BURTONBOY en vue d'établir le cahier des charges des travaux à réaliser et l'appel d'offres auprès de plusieurs fournisseurs. Une assemblée générale extraordinaire sera ensuite organisée durant le 1^{er} semestre 2025 en vue de se prononcer sur les travaux et le choix de la société qui les exécutera.

Le syndic précise ce qui suit :

En 2025, tout logement (copropriété incluse) devra être en possession de son certificat PEB, même en dehors de toute transaction immobilière. Cela représente un énorme marché étant donné qu'on estime que seules 30% des toitures sont isolées et que les bâtiments existants présentent en moyenne un score D, E jusque G.

A ce jour, le certificat PEB n'a donc qu'un seul but informatif sur la consommation énérgivore de leur habitation.

La Région aspire à un score C pour l'horizon 2050, soit un peu moins de 600.000 logements à ré-étudier d'un point de vue consommation énérgétique.

Le certificat PEB 2025 reprendra une liste de 5 travaux prioritaires à mettre en œuvre pour améliorer le score PEB :

- isolation des sols ;
- isolation du toit ;
- isolation des murs extérieurs et intérieurs ;
- installation de panneaux solaires,
- remplacement des châssis et fenêtres ;
- remplacement de la chaudière.

L'objectif sera d'avoir réalisé l'ensemble des 5 travaux pour l'horizon 2050, avec une obligation d'entamer un poste tous les 5 ans au plus tard à partir de 2030.

C'est pourquoi, le syndic précise qu'après l'isolation de la façade latérale, il est important d'isoler la toiture surtout si elle date de la construction de l'immeuble (ce qui est le cas).

Une bonne isolation peut contribuer à améliorer l'efficacité énérgétique des logements, réduire les pertes de chaleur en hiver et garder la fraîcheur en été.

Le syndic propose dès lors, de demander l'intervention d'un professionnel à savoir, un architecte qui évaluera les meilleures options d'isolation.

C'est pourquoi, il a été demandé à l'architecte une offre de prix pour la réalisation de cette étude.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

L'offre se détaille comme suit :

1. Dossier de demande de prix comprenant :
 - o établissement d'un avant-projet avec choix des isolants une proposition de travaux à entreprendre;
 - o la description des travaux avec cahier des charges, métrés et détails de mise en œuvre ;
 - o la demande de prix pour permettre un comparatif;
2. Travaux
 - o le suivi des travaux avec rapports de visite et analyses des états d'avancement ;
 - o établissement d'un PV de réception provisoire.
 - o établissement d'un PV de réception définitive.

Pour établir notre meilleure offre, nous considérons que:

A. Les travaux envisagés ne pourront se faire que dans les conditions:

- Les travaux seront réalisés en entreprise générale spécialisée avec possibilité pour le personnel d'utiliser la cage d'escalier de l'immeuble
- L'ACP s'engage à disposer en temps utile des fonds nécessaires au respect de la présente convention et des contrats d'entreprise.

B. Le planning général est défini avec l'ACP

- Chaque nouvelle phase d'étude devra être préalablement commandée par le conseil de gérance ou le syndic.

C. Limites de la mission :

- Les frais d'essais de laboratoire spécialisé seront facturés séparément sur présentation de facture. Les missions de « coordination sécurité » (M.B. 07/02/2001), « d'inventaire amiante », d'ingénieur stabilité et « de modélisation photo-réaliste » ne sont pas comprises dans notre mission. La mission pourra être étendue à ces points moyennant avenant.

D. Les honoraires d'architecte sont fixés comme suit :

1. Le taux de nos honoraires de 5,50 % du montant des travaux pour effectuer la mission complète réparti comme suit :
 - o 55% pour la phase 2 d'établissement du cahier des charges et d'un appel d'offre auprès de 3 entreprises.
 - o 5% à l'analyse des offres ;
 - o 35% pour la phase 3 : le suivi des travaux ;
 - o 2.5% au dépôt du rapport de la réception provisoire ;
 - o 2.5% au dépôt du rapport de la réception définitive après 1 an.
2. Mission d'un coordinateur Sécurité Santé:
 - o phase projet : plan de sécurité stade demande de prix : 470€
 - o phase travaux : 4 visites de chantier à 110€ et le DIU à 410€ soit 850€

Remarque importante :

Toute prestation supplémentaire à l'accomplissement de la mission définie par la présente convention, et non imputable à l'architecte est rémunérée par le maître de l'ouvrage au tarif suivant :

- Architecte senior – associé: 105€ / h -

Dessinateur CAO : 75 € / h.

- Architecte chef de projet : 90 € / h

Déplacement : 35 € forfait A/R sur Bruxelles

Il est décidé de procéder au vote sur le mandat à octroyer à l'architecte BURTONBOY pour l'établissement du cahier des charges et l'appel d'offres auprès de 3 entreprises.

En cas d'accord, l'assemblée générale souhaite qu'une assemblée générale extraordinaire soit convoquée mais dans le courant du 1^{er} trimestre 2025.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires donnent mandat à l'architecte BURTONBOY pour le point repris ci-dessus.

8. Travaux à prévoir à moyen terme (au plus tôt au printemps 2026) - Réfection des terrasses et garde-corps des façades avant et arrière de l'immeuble :

8.1. Accord de principe sur l'exécution-même des travaux en fonction du cahier des charges déjà rédigé et présenté par l'architecte BURTONBOY lors de l'AGO du 05 décembre 2022 (Budget estimé en 2022 : 600.000 € et à indexer).

En fonction de la décision de l'AGO du Pavillon II, les travaux pourraient être exécutés de manière conjointe en vue d'obtenir un prix plus concurrentiel.

Le syndic précise que le cahier des charges a été présenté par l'architecte en 2023 et qu'un appel d'offres avait déjà été lancé.

Le résultat de ce dernier était le suivant :

	VIMAR	REBETON
ETANCHEITE DES BALCONS	462.453 €	406.784 €
REPLACEMENT DES GARDE-CORPS	<u>156.011 €</u>	<u>105.762 €</u>
	618.464 € TVAC	512.546 €

Les copropriétaires sont demandeurs pour organiser une séance d'information avec le pavillon 2.

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 : -

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

[Handwritten signatures and initials]

Décision : Les copropriétaires sont d'accord sur la proposition des copropriétaires.

8.2. Mandat à donner à l'architecte BURTONBOY pour introduire le permis d'urbanisme relatif au renouvellement des garde-corps.

L'architecte a remis une offre de prix pour le suivi du chantier laquelle se présente comme suit :

Compte tenu de la spécificité de l'immeuble, ma mission comprend les 3 phases suivantes :

1. Etablissement d'une demande de permis d'urbanisme (en option si modifications des gardes corps)
2. Dossier de demande de prix comprenant :
 - o Mise à jour du métré et cahier des charges;
 - o Nouvelles demandes de prix pour permettre un comparatif;
3. Travaux
 - o le suivi des travaux avec rapports de visite et analyses des états d'avancement ;
 - o établissement d'un PV de réception provisoire.
 - o établissement d'un PV de réception définitive.

Pour établir notre meilleure offre, nous considérons que:

- A. Les travaux envisagés ne pourront se faire que dans les conditions:
- Les travaux seront réalisés en entreprise générale spécialisée avec pose d'un échafaudage par façade;
 - L'ACP s'engage à disposer en temps utile des fonds nécessaires au respect de la présente convention et des contrats d'entreprise.
- B. Le planning général est défini avec l'ACP
- Chaque nouvelle phase d'étude devra être préalablement commandée par le conseil de gérance ou le syndic.
- C. Limites de la mission :
- Les frais d'essais de laboratoire spécialisé seront facturés séparément sur présentation de facture. Les missions de « coordination sécurité » (M.B. 07/02/2001), « d'inventaire amiante », d'ingénieur stabilité et « de modélisation photo-réaliste » ne sont pas comprises dans notre mission. La mission pourra être étendue à ces points moyennant avenant.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

D. Les honoraires d'architecte sont fixés comme suit :

1. Demande de permis d'urbanisme: forfait : 6.500€ HTVA (OPTION)
2. Le taux de nos honoraires de 5,50 % du montant des travaux pour effectuer la mission réparti comme suit :

- 55% pour la phase 2 d'établissement du cahier des charges et d'un appel d'offre auprès de 3 entreprises.

Compte tenu que nous avons déjà été rémunéré en partie pour le descriptif des travaux de réfection des balcons nous proposons un escompte de 4.500€ HTVA sur cette phase. Le solde représente le travail pour les adaptations des documents, et les nouvelles demandes de prix et les analyses.

Ceci est valable pour autant que le projet proposé à la phase précédente reste le même sans nécessité de modifier les techniques et modèles de garde-corps proposés.

Si la mission est étendue au Pavillon 2, cet escompte serait attribué à la partie Pavillon 1.

- 5% à l'analyse des offres ;
 - 35% pour la phase 3 : le suivi des travaux ;
 - 2.5% au dépôt du rapport de la réception provisoire ;
 - 2.5% au dépôt du rapport de la réception définitive après 1 an.
3. Frais administratifs de consultation archives ou enregistrement suivant tarifs de la commune.
 4. Mission d'un coordinateur Sécurité Santé:
 - phase projet : plan de sécurité stade demande de prix : 470€
 - phase travaux : 4 visites de chantier à 110€ et le DIU à 410€ soit 850€

Remarque importante :

Toute prestation supplémentaire à l'accomplissement de la mission définie par la présente convention, et non imputable à l'architecte est rémunérée par le maître de l'ouvrage au tarif suivant :

- Architecte senior – associé: 105€ / h -

Dessinateur CAO : 75 € / h.

- Architecte chef de projet : 90 € / h

Déplacement : 35 € forfait A/R sur Bruxelles

Il est procédé au vote sur le mandat à octroyer à l'architecte BURTONBOY sur base de la proposition ci-avant exposée.

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 : Les copropriétaires sont d'accord.

8.3. Accord de principe pour la tenue d'une assemblée générale extraordinaire qui sera convoquée dans le 1^{er} semestre 2025 et qui désignera l'entreprise qui exécutera les travaux, ainsi que le mode de financement.

Il est procédé au vote sur ce point.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

(Handwritten signatures and initials)

8.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur cette proposition mais qu'une réunion d'information avec le pavillon 2 soit organisée durant le 1^{er} semestre 2025.

9. Budgets 2024/2025

9.1. Budget ordinaire

Le syndic propose de maintenir le budget actuellement appelé, à savoir :

- 30,20 €/quotité/appartement/trimestre
- 30,20 € / quotité/garage/trimestre

Soit un budget total de **120.800 €/an** se détaillant comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Montant des provisions trimestrielles	Quotités totales	Coût à la quotité par trimestre
Budget ordinaire appartements	115.726,40 €	28.931,60 €	958	30,20 €
Budget ordinaire garages	5.073,60 €	1.268,40 €	42	30,20 €
TOTAL	120.800 €	30.200 €		

Quorum requis : Majorité absolue

9.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Décision : Le budget ordinaire est approuvé.

9.2. Budget fonds de réserve

Étant donné les futurs travaux à prévoir, le syndic suggère de porter le budget Fonds de Réserve à 25.000 €/trimestre à partir du 1^{er} janvier 2025.

Après discussion, les copropriétaires souhaiteraient opter pour un montant de 20.000 €.

Un tableau reprenant les nouveaux montants par appartement a d'ailleurs été annexé à l'envoi de la convocation.

Quorum requis : Majorité absolue

9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	629	32	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin n°13

Décision : le budget fonds de réserve est approuvé.

10. Demande de Madame MOREAU : Autorisation de remplacer les châssis privatifs en bois par du PVC ou en PVC par du PVC plus performant à condition de respecter l'harmonie donc même couleur (RAL), gabarit, taille, ouverture, ...

Il est procédé au vote sur ce point :

Quorum requis : Majorité des 2/3

10.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : *ACCORD SUR CETTE PROPOSITION.*

11. Problématique des pigeons : rappel des règles et sanctions à prévoir à l'encontre des contrevenants.

Le syndic précise qu'il est interdit de nourrir les pigeons et qu'il y a lieu de les chasser des terrasses. Il en va de la responsabilité de chaque occupant.

A Uccle, des amendes administratives peuvent être dressées. Cette interdiction a été mise en place pour limiter les nuisances causées par ces oiseaux, comme la salissure des espaces et les risques pour la santé publique.

Madame MOREAU préconise de prendre les mesures nécessaires en vue d'écarter les pigeons en plaçant des rubans bleus aux balcons tels que des ficelles d'emballage à cadeaux.

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

Le conseil de copropriété est composé des membres suivants :

- Madame DE MOL ;
- Madame MARECHAL ;
- Monsieur CIERI ;
- Madame MOREAU ;
- Madame BELLENS.

Il est ensuite procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

12.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : tous les membres présentés ci-avant sont élus en tant que membres du Conseil de copropriété.

13. Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Madame BELLENS se représente en tant que commissaire aux comptes.

L'assemblée générale tient vivement à remercier Mme BELLENS pour ce travail bénévole.

Quorum requis : Majorité absolue

13.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Madame BELLENS est reconduite dans l'exercice de sa mission.

14. Election et/ou réélection du syndic

Le syndic est démissionnaire et se représente.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

14.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : le syndic est reconduit dans l'exercice de sa mission jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h59.

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 srl. :

Les copropriétaires présents :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE



CEGI
IMMOBILIER

SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
WWW.IMMOCEGI.BE

LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP CHARLEMAGNE "PAVILLON I" - ASSEMBLEE GENERALE DU 05 DECEMBRE 2024

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	Caudron	32	Henry	48	32
2	Bomblet	28			48
3	Marechal	35			28
			gadenne	28	35
			Bobruskin	24	28
			Smets	28	24
4	Hellinckx	28			28
5	Philips	24			28
6	Moreau	31			24
7	Bellens	31			31
			Saida	24	31
8	cieri	35			24
			Hellemans	28	35
9	Horickx	24			28
10	Giaux	32			24
11	Lewis	31			32
12	Femhson	31			31
			Vanderhaegen	31	31
13	Vandenstein	32		211	32
14	Demol	32			32
15	Bouteiller	24			24
		450		211	661

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