



SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIETE  
VENTE ET LOCATION  
EXPERTISE ET CONSEIL  
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER  
[WWW.IMMOCEGI.BE](http://WWW.IMMOCEGI.BE)

A la bonne attention des  
copropriétaires et occupants de  
l'immeuble **CHURCHILL GREEN  
GARDEN**

Bruxelles le 07.12.2023

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver en annexe de la présente le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 27 novembre dernier.

Nous vous joignons également le tableau récapitulatif des appels par appartement conformément aux **nouveaux budgets votés à partir du 01.01.2024**. Vous noterez qu'une régularisation a été réalisée afin que le budget ordinaire voté soit provisionné pour le 30.09.2024.

Nous vous rappelons que les charges mensuelles renseignées doivent être versées spontanément par les copropriétaires au début chaque mois et nous vous encourageons pour ce faire à enregistrer un ordre permanent.

Nous restons à votre disposition.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour CEGI srl.

**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

Uccle le 27/11/2023,

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE « CHURCHILL GREEN GARDEN »  
QUI S'EST TENUE EN DATE DU LUNDI 27 NOVEMBRE 2023**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-sept novembre, à 17H30, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « CHURCHILL GREEN GARDEN » sise Avenue Winston Churchill, 194 et Avenue Bel Air 110 - BCE 0850.207.077 - suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 10 novembre 2023. La réunion s'est déroulée dans la salle située dans l'immeuble BEL AIR sis Avenue Bel Air, 110 (au rez-de-chaussée).

**1. Accueil et présences - Annonce du quorum**

Monsieur [redacted] ouvre la séance à 17h50 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est constaté 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	3601	3185	6786
Nombre de propriétaires	48	16	15	31

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

**2. Nomination du président de l'Assemblée Générale et de deux scrutateurs**

**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

17/16

*[Handwritten signature]*

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété, un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion.

Monsieur I se propose pour assumer ce rôle. Il accepte 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 acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

Le rôle de secrétaire sera assuré par le syndic.

Monsieur E ; cède la parole à Monsieur lequel adresse un message d'accueil à l'assemblée générale.

### 3. Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic sur l'exercice écoulé

Monsieur décrit les principaux évènements survenus durant l'exercice écoulé.

Monsieur remercie la collaboration du Conseil de Copropriété dans le cadre de la gestion de la copropriété.

Il fait état des contrats réguliers souscrits par la copropriété et demande à l'AG d'avaliser les fournisseurs sous contrat, à savoir :



CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

OBJET CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT
Assurance incendie	VIVIUM	18.744,51 €
Protection juridique	ARAG	2.025,59 €
RC Conseil de Copropriété	ALLIANZ	80 €
Assurance accident de travail	AXA	226,62 €
Maintenance des ascenseurs	LIFT-UP	4.909,50 €
Contrôle périodique des ascenseurs	OCB	1.238,64 €
Maintenance de la chaufferie	EQUANS	3.357,48 €
Maintenance de l'adoucisseur	EURODYNAMICS	497,81 €
Maintenance des portes de garage	PORTOMATIC	489,34 €
Maintenance prévention incendie	SICLI	1.608,93 €
Curage du réseau d'égouts	HENDRICKX	1.060 €
Entretien des jardins	ALEXANDRE	8.481,10 €
Electricité	TOTAL	Variable depuis le 30.09.2023
Gaz	TOTAL	Variable depuis le 01.08.2023
Suivi régulation chaufferie	WATTMATTERS	1.815 €
Cogénération	WATTMATTERS	-13.700 €
Location loge	MME I (àpd 01.02.2023)	700 € / mois (loyer) + 200 € / mois (provisions)

Concernant les interventions extraordinaires, le syndic fait état du récapitulatif des travaux exécutés :

- Au niveau de l'installation de chauffage, les travaux suivants ont été réalisés :
  - Détection centralisée de gaz en chaufferie : 5.591,50 €
  - Démontage des aérothermes : 3.750 €
  - Vase d'expansion : 1.408,46 €
- Remplacement des caniveaux à l'entrée du garage : 1.497,89 €

726 / 50



**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

- Déficit d'évacuation des décharges (DA) côté Bel Air : 1.855 €
- Commande des travaux de remplacement de la porte d'entrée côté Bel Air 110.

#### 4. Charges communes

##### 4.1. Exposé sur la gestion des comptes de l'exercice 2022/2023

M. fait état des frais exposés durant l'exercice écoulé comme suit :

RUBRIQUES	REALISE 20/21	REALISE 21/22	Budget Prév 22/23	REALISE 22/23
1/ PRIME ASSURANCES	18.253,00€	19.158,00€	20.000,00€	20.850,10€
2/ INVESTISSEMENT	- 15.000,00€	73.055,08€ - 73.055,08€	5.000,00€	4.791,20€ - 11.094,10€
3/ FRAIS COPROPRIETE	8.751,00€	8.127,00€	8.500,00€	2.797,49€
4/ FONDS DE RESERVE	- €	- €	- €	- €
9/ GESTION APPARTEMENTS	16.462,00€	17.213,00€	17.500,00€	18.443,03€
10/ ENTRETIEN IMMEUBLE	8.947,00€	9.905,00€	10.000,00€	7.196,49€
11/ CONCIERGE CHURCHILL - BEL AIR	31.377,00€	40.910,00€	35.000,00€	42.310,27€
13/ JARDIN	8.844,00€	7.172,00€	8.000,00€	8.481,10€
15/ CHAUFFAGE	40.445,00€	31.178,00€	40.000,00€	31.137,58€
16/ ENTRETIEN CHAUFFAGE	9.124,00€	10.489,00€	10.000,00€	11.655,48€
18/ EAU	19.473,00€	18.577,00€	19.000,00€	22.732,33€
50/ FRAIS CONCIERGE BEL AIR	- €	- €	- €	- €
51/ FRAIS CONCIERGE CHURCHILL	- €	- €	- €	- €
52/ FRAIS OCCUPANT BEL AIR	2.153,00€	1.674,00€	1.500,00€	1.865,31€
53/ FRAIS OCCUPANT CHURCHILL	2.440,00€	2.517,00€	2.000,00€	2.294,48€
54/ ASCENSEUR BEL AIR	4.337,00€	4.248,00€	4.500,00€	3.751,44€
55/ ASCENSEUR CHURCHILL MAITRE	4.219,00€	4.372,00€	4.500,00€	5.497,56€
56/ ASCENSEUR CHURCHILL SERVICE	2.173,00€	2.050,00€	2.000,00€	2.108,83€
57/ FRAIS GARAGE	2.245,00€	1.730,00€	1.500,00€	2.001,63€
58/ FRAIS PROPRIETAIRE CHURCHILL	10.516,00€	907,00€	7.500,00€	1.226,42€
59/ FRAIS PROPRIETAIRE BEL AIR	582,00€	13.581,00€	7.500,00€	8.574,34€
60/ FRAIS PROPRIETAIRES GARAGES	14.852,00 €	- €	- €	1.092,76 €
TOTAL	190.193,00 €	193.808,00€	204.000,00€	187.713,74€

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIERE

#### 4.2. Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01.10.2022 au 30.09.2023

Monsieur fait état des vérifications réalisées en sa qualité de commissaire aux comptes (voir rapport du 10.11.2023). Le rapport du commissaire aux comptes a été joint à l'envoi des décomptes annuels.

Il est ensuite procédé au vote sur l'approbation des comptes pour la période du 01.10.2022 au 30.09.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent :

Personnes qui votent contre :

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

Décision : Les copropriétaires approuvent les comptes pour la période du 01.10.2022 au 30.09.2023, en ce compris le bilan arrêté au 30.09.2023.

#### 4.3. Décharge à donner au commissaire aux comptes pour la vérification arrêtée au 30.09.2023

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au commissaire aux comptes pour la vérification arrêtée au 30.09.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

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

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au commissaire aux comptes pour la vérification arrêtée au 30.09.2023.

#### 4.4. Décharge à donner au Conseil de Copropriété pour la gestion arrêtée au 30.09.2023

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au Conseil de Copropriété pour la gestion arrêtée au 30.09.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : /

SD

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Personnes qui votent contre :

Point 4.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		0

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété pour la gestion arrêtée au 30.09.2023.

**4.5. Décharge à donner au syndic pour la gestion arrêtée au 30.09.2023**

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au syndic pour la gestion administrative, technique, et comptable arrêtée au 30.09.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent :

Personnes qui votent contre :

Point 4.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au syndic pour la gestion administrative, technique, et comptable arrêtée au 30.09.2023.

1

**5. Travaux****5.1. Remplacement des adoucisseurs**

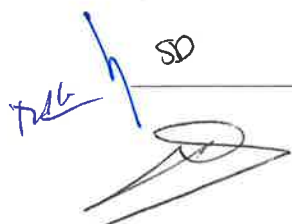
Les adoucisseurs sont anciens et constituent des frais de maintenance et de fonctionnement substantiels.

Une nouvelle technologie développée par CALCEO est proposée par le Conseil de Copropriété. Les aspects techniques sont développés :

Le seul adoucisseur à HYDRO-ELECTROLYSE à multiples traitements (Titane, Inox médical 316L - ACS) = garantie de traiter le calcaire incrustant. Ce principe vise à transformer le calcaire dur et adhérent en calcaire mou et fluide.

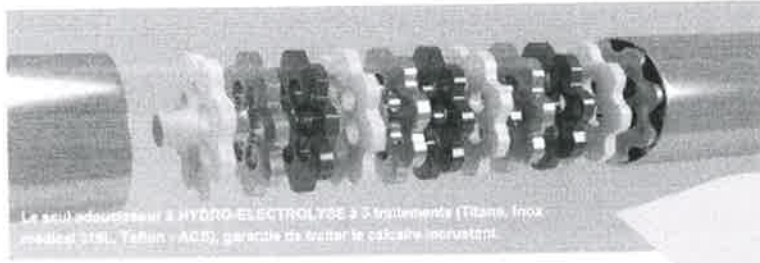
- Sans sel, sans électricité, sans consommation d'eau (= économie)
- Sans entretien, ni maintenance, ni consommables (= économie)
- Permet l'adoucissement de l'eau
- Préserve la qualité de l'eau
- Compact, ne fait pas de bruit
- Tranquillité & sérénité au quotidien
- 100% écologique et reconditionnable
- Une durée de vie très longue, car sans zinc
- Ne peut pas tomber en panne, car sans moteur/pompe (= économie)

TRC  
SD



**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

## LE RÉACTEUR NT - CALCEO Un concentré de technologies



Le budget global par adoucisseur s'élève à 5.914 € TVAC, soit un budget total de 12.000 € pour l'ensemble de la copropriété. Selon les informations communiquées par l'installateur, l'installation serait rentabilisée en 3 ans.

Après discussion, il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété et le syndic pour exécuter ces travaux - via le fonds de réserve - après analyse de la technologie.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition ci-avant énoncée.

### 5.2. Réfection des étanchéités des terrasses

Des infiltrations perdurent au niveau de la terrasse de l'appartement de M. J.

Après avoir visité la terrasse avec l'entreprise Concept Avenue, il a été constaté ce qui suit :



## 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 IPT: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

On constate la présence de nombreuses concrétions calcaires, la corrosion des ancrages de la tente solaire ainsi que des éclatements de béton résultant de la corrosion des armatures. Ces désordres sont vraisemblablement provoqués par une migration d'eau au travers du béton - cfr photos à la page suivante.

Sur la terrasse de l'appartement penthouse situé au-dessus au dernier étage, nous remarquons que le joint de resserrage des solins est complètement ouvert, de même que les joints entre les éléments en béton du muret acrotère / bandeau situé devant le garde-corps. L'eau peut ainsi facilement pénétrer sous l'étanchéité bitumineuse de la terrasse et également percoler entre ces éléments du bandeau jusqu'à la dalle de béton du ciel de terrasse.

Il n'est pas exclu que le béton de ces éléments du bandeau soient devenus très poreux avec le temps ; cela facilite la pénétration d'eau pluviale dans le béton et aggrave la situation.

Nous vous proposons de remplacer les joints souples entre ces éléments en béton du bandeau, de refaire le joint de mastic du solin et également d'appliquer un hydrofuge de surface sur le bandeau. Vous trouverez ci-après notre offre de prix pour ces travaux.

L'entreprise Concept Avenue a formulé la proposition chiffrée suivante :

#### Descriptif de mise en œuvre

- ▷ Dégagement des jardinières afin d'accéder au garde-corps, remise en place après travaux
- ▷ Découpe des joints du solin et du mur acrotère/bandeau sur toute la longueur de cette terrasse
- ▷ Nettoyage soigneux du support de manière à éliminer poussières et corps gras
- ▷ Pose de fonds de joint au besoin
- ▷ Pose de nouveaux joints souples polyuréthane SikaHyflex teinte grise sur les parties horizontales et verticales de la face extérieure du bandeau Prix : 3.200 €
- ▷ Nettoyage à la haute pression de l'ensemble du bandeau de cette terrasse Prix : 580 €

!! cette opération est plutôt d'ordre esthétique mais évite principalement de fixer de manière définitive les poussières et traces de pollution atmosphérique sur le bandeau lors de l'application de l'hydrofuge de surface.

- ▷ Mise en protection de la tente solaire et du sol de terrasses par bâchage Prix : 260 €
- ▷ Application d'hydrofuge de surface à refus au niveau des parties nettoyées (Technisil Hydro Plus) Prix : 950 €

**PRIX TOTAL HTVA : 4.990 €**

#### Accès :

Les accès à l'appartement penthouse du dernier étage et aux DEUX appartements situés en-dessous.

#### Remarques et réserves :

-Un système d'arrosage goutte à goutte est en place dans la série de jardinières de la terrasse penthouse. Malgré toutes nos précautions, nous déclinons toute responsabilité en cas de dysfonctionnement de cet arrosage après travaux.

Après discussion, il est proposé de voter sur un budget total de 6.000 € pour la réfection de l'étanchéité du bandeau endommagé, à financer via le fonds de réserve.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition ci-avant énoncée.

### 5.3. Remplacement des éclairages secours ;

Les éclairages secours sur les paliers sont anciens et défectueux. Il est suggéré de les remplacer par des appliques. L'électricien CKELEC propose un modèle LED avec détection de présence, dont détails ci-après :

Adresse : av winston churchill 194 – av Bel air 110 1180 Bruxelles			
<b>Escaliers Coté Churchill</b>			
Version full led à détection et secours intégré offre remplacement de 21 appliques existantes sur les dans les escaliers par 21 nouvelles appliques full led 16w 3000k 1300lm à détection incorporée pour un allumage individuel + secours incorporé	1	3927	3927
<b>Escaliers Coté Bel Air</b>			
Version full led à détection et secours intégré offre remplacement de 17 appliques existantes sur les dans les escaliers par 17 nouvelles appliques full led 16w 3000k 1300lm à détection incorporée pour un allumage individuel + secours incorporé	1	3179	3179
<u>Chaque lampe comporte les réglages suivant :</u> Sensibilité de la détection temps d'allumage sensibilité du crépusculaire allumage de secours incorporé 1h			
<b>Total HTVA</b>	<b>Taux</b>	<b>TVA</b>	<b>Total TVAC de la Facture</b>
7106	6%	426,36	En Euro <b>7.532,36 €</b>

Il est proposé de voter sur un budget global de 8.000 € à financer via le fonds de réserve.

### CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition ci-avant énoncée.

#### 5.4. Gestion des accès aux communs côté « Churchill 194 » par badges

Il est proposé de modifier la gestion des accès côté Churchill 194 afin que les portes soient commandées au moyen de badges à l'image de la transformation réalisée côté Bel Air 110.

La société CLABOTS a remis l'offre chiffrée suivantes (prix HTVA) pour sécuriser les portes suivantes :

- Porte d'entrée principale : 1.211,30 €
- Porte de garage : 1.166,60 €
- Porte de cave -1, colonne de gauche : 1.267,60 €
- Porte de cave -1, côté service : 1.267,60 €
- Porte de cave -1, colonne de droite : 1.267,60 €
- Porte de cave -2, colonne de droite : 1.267,60 €
- Porte de cave -2, colonne de gauche : 1.302,20 €
- Porte de cave -2, ascenseur vers garage : 1.267,60 €
- Prix d'un badge : 9,70 €

Budget total : 10.629,46 € TVAC.

Après discussion, il est proposé d'exécuter les travaux sur la porte principale, et les portes de garages extérieures côté Churchill et Bel Air. Le budget estimé s'élève à 4.000 €.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 5.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition ci-avant énoncée.

## 6. Etude de faisabilité technique et financière en vue d'installer des bornes de rechargement électrique dans les parkings

Le syndic signale que l'installation de bornes de rechargement dans les parkings est soumise à une nouvelle réglementation qui impose diverses contraintes :

- Aspects techniques ;
- Aspects sécuritaires ;
- Consommation d'énergie ;

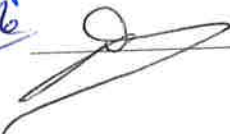
Les copropriétés doivent équiper les communs afin de donner la possibilité aux occupants des emplacements d'installer une borne de rechargement électrique sur leur zone privative.

Ce projet doit être analysé concomitamment à une étude énergétique afin d'exploiter de manière optimale la cogénération et éventuellement rentabiliser l'installation de panneaux photovoltaïques.

Le syndic propose de faire appel à la société FINSTRAT laquelle propose la mission suivante :

- Visites techniques des locaux ;
- Analyse du contrat de la cogénération en Tiers-Investisseurs :
  - Définition du prix de rachat de l'électricité produite par la cogénération pour alimenter les bornes de recharge
- Analyse des besoins de la copropriété en tenant compte de la cogénération déjà présente :
  - Dimensionnement du raccordement électrique nécessaire à l'installation de bornes sur base de ce qui aura été discuté avec le Conseil de Copropriété ;
  - Définition du nombre de panneaux photovoltaïques à installer ;
  - Choix du/des compteurs sur le(s)quel(s) effectuer les installations afin de maximiser l'autoconsommation ;

SD  
N6



**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

- Analyse des actions à prendre pour être en conformité au niveau des garages avec l'ordonnance du 29 septembre 2022 du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ;
- Proposition d'une solution de Smart Charging
  - Mise en place d'une infrastructure commune (chemin de câbles, tableau bornes, ...)
  - Mise en place d'une plateforme de gestion de la recharge (mono-marque ou multi-marques) permettant la refacturation des recharges ainsi que le load-balancing
  - Recommandation sur les bornes individuelles à installer
  - Recommandation sur une méthode de facturation des recharges
- Etude de rentabilité identifiant les gains potentiels dans le cadre de l'installation de panneaux photovoltaïques. L'étude comparera également les gains réalisés en fonction :
  - Du mode de revente de l'électricité : revente au réseau et/ou au Tiers Investisseur et/ou via les bornes de recharge
 L'étude de rentabilité prendra en compte :
  - Les frais de réseau Sibelga
  - Différents scénarii de prix de revente de l'électricité et des certificats verts
  - Les frais d'administration et de suivi
  - Les implications fiscales et TVA
- Estimation budgétaire poste par poste pour l'ensemble des travaux à réaliser ;
- Présentation de cette étude au conseil de copropriété et lors d'une AGE.

Le budget proposé pour cette étude est le suivant :

Les honoraires se composent d'un montant forfaitaire. Dans le cadre du présent dossier, le forfait pour la partie borne de recharge s'élève à 2.500€ HTVA et le coût supplémentaire pour l'étude des panneaux photovoltaïques s'élève à 1.000€ HTVA (option non obligatoire).

Les prestations complémentaires réalisées en dehors du cadre de cette lettre de mission (demandes privatives des copropriétaires, ...) seront facturées en régie au taux horaire de 110€ HTVA.

En fonction de l'analyse technique de l'installation existante, une étude de détails ou une étude d'orientation de Sibelga peut s'avérer nécessaire. Ces études sont payantes (minimum 750€ HTVA) et ne sont pas comprises dans ces honoraires.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 6.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la réalisation d'une étude de faisabilité.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

## 7. Approbation du règlement d'ordre intérieur adapté

Un projet d'adaptation du règlement d'ordre intérieur - conformément à la législation du 18.06.2018 - a été établi par le syndic.

Le projet de texte a été diffusé à l'ensemble des copropriétaires.

Mme \_\_\_\_\_ a formulé des commentaires pour lesquelles des réponses sont apportées.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'adaptation du règlement d'ordre intérieur.

## 8. Budgets 2023 / 2024

### 8.1. Budget ordinaire

Tenant compte de l'augmentation des prix de l'énergie, il est proposé d'adapter les appels de provisions pour le budget ordinaire annuel 2023-2024, à concurrence de 230.000 € - en lieu et place de 204.000 € - et ce, à partir du 01.01.2024.

Quorum requis : Majorité absolue

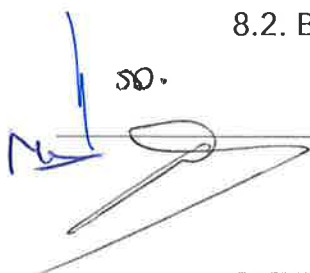
Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition ci-avant énoncée.

### 8.2. Budget fonds de réserve

50.  


CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Au regard des travaux à prévoir, il est proposé de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 30.000 €.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

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

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition ci-avant énoncée.

### 8.3. Budget spécial travaux

Il est décidé de ne pas appeler un budget spécial travaux.

## 9. Election et/ou réélection du Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété actuel se compose des membres suivants :

- 
- 
- 
- 

Tous les membres du Conseil de Copropriété en place se représentent.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Point 12.	OUI	NON	ABSTENTION
	Unanimité	/	/
	Unanimité	/	/
	Unanimité	/	/
	Unanimité	/	/

Décision : Les copropriétaires suivants sont élus en tant que membre du Conseil de Copropriété :

- 
- 
- 
- 

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

## 10. Election et /ou réélection du/des Commissaire(s) aux comptes

Les comptes de la copropriété sont actuellement vérifiés par Monsieur

se représente.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT

Point 10.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : La vérification des comptes 2023/2024 sera assurée par Monsieur

## 11. Reconduction du mandat de CEGI srl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI srl comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2024.

Quorum requis : Majorité absolue

Personnes qui s'abstiennent : NEANT

Personnes qui votent contre : NEANT


Point 11.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Le syndic CEGI srl est reconduit dans ses fonctions.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 20h15.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, en l'expression de nos sentiments très distingués.

Signatures :



CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE





**CEGI**  
IMMOBILIER

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

## ACP " CHURCHILL GREEN GARDEN "

Tableau des provisions mensuels et appels de fonds de réserve pour l'exercice 2023/2024

Applicable à partir de janvier 2024

Propriétaires	Quotités	Budget Ordinaire (230.000€ /an)	Budget Ordinaire /mois	Budget Fonds de réserve 30.000€ /an	Budget Fonds de réserve /mois	Provisions Mensuelles (Nouveau budget)
	223	5.322,27 €	443,52 €	669,00 €	55,75 €	499,27 €
	271	6.467,87 €	538,99 €	813,00 €	67,75 €	606,74 €
	164	3.914,13 €	326,18 €	492,00 €	41,00 €	367,18 €
	210	5.012,00 €	417,67 €	630,00 €	52,50 €	470,17 €
	95	2.267,33 €	188,94 €	285,00 €	23,75 €	212,69 €
	192	4.582,40 €	381,87 €	576,00 €	48,00 €	429,87 €
	168	4.009,60 €	334,13 €	504,00 €	42,00 €	376,13 €
	64	1.527,47 €	127,29 €	192,00 €	16,00 €	143,29 €
	226	5.393,87 €	449,49 €	678,00 €	56,50 €	505,99 €
	175	4.176,67 €	348,06 €	525,00 €	43,75 €	391,81 €
	144	3.436,80 €	286,40 €	432,00 €	36,00 €	322,40 €
	273	6.515,60 €	542,97 €	819,00 €	68,25 €	611,22 €
	192	4.582,40 €	381,87 €	576,00 €	48,00 €	429,87 €
	272	6.491,73 €	540,98 €	816,00 €	68,00 €	608,98 €
	169	4.033,47 €	336,12 €	507,00 €	42,25 €	378,37 €
	158	3.770,93 €	314,24 €	474,00 €	39,50 €	353,74 €
	191	4.558,53 €	379,88 €	573,00 €	47,75 €	427,63 €
	156	3.723,20 €	310,27 €	468,00 €	39,00 €	349,27 €
	304	7.255,47 €	604,62 €	912,00 €	76,00 €	680,62 €

	274	6.539,47 €	544,96 €	822,00 €	68,50 €	613,46 €
	192	4.582,40 €	381,87 €	576,00 €	48,00 €	429,87 €
	151	3.603,87 €	300,32 €	453,00 €	37,75 €	338,07 €
	118	2.816,27 €	234,69 €	354,00 €	29,50 €	264,19 €
	488	11.646,93 €	970,58 €	1.464,00 €	122,00 €	1.092,58 €
	226	5.393,87 €	449,49 €	678,00 €	56,50 €	505,99 €
	223	5.322,27 €	443,52 €	669,00 €	55,75 €	499,27 €
	430	10.262,67 €	855,22 €	1.290,00 €	107,50 €	962,72 €
	202	4.821,07 €	401,76 €	606,00 €	50,50 €	452,26 €
	222	5.298,40 €	441,53 €	666,00 €	55,50 €	497,03 €
	223	5.322,27 €	443,52 €	669,00 €	55,75 €	499,27 €
	223	5.322,27 €	443,52 €	669,00 €	55,75 €	499,27 €
	164	3.914,13 €	326,18 €	492,00 €	41,00 €	367,18 €
	223	5.322,27 €	443,52 €	669,00 €	55,75 €	499,27 €
	222	5.298,40 €	441,53 €	666,00 €	55,50 €	497,03 €
	4	95,47 €	7,96 €	12,00 €	1,00 €	8,96 €
	75	1.790,00 €	149,17 €	225,00 €	18,75 €	167,92 €
	275	6.563,33 €	546,94 €	825,00 €	68,75 €	615,69 €
	255	6.086,00 €	507,17 €	765,00 €	63,75 €	570,92 €
	275	6.563,33 €	546,94 €	825,00 €	68,75 €	615,69 €
	170	4.057,33 €	338,11 €	510,00 €	42,50 €	380,61 €
	274	6.539,47 €	544,96 €	822,00 €	68,50 €	613,46 €
	153	3.651,60 €	304,30 €	459,00 €	38,25 €	342,55 €
	223	5.322,27 €	443,52 €	669,00 €	55,75 €	499,27 €
	94	2.243,47 €	186,96 €	282,00 €	23,50 €	210,46 €
	426	10.167,20 €	847,27 €	1.278,00 €	106,50 €	953,77 €
	158	3.770,93 €	314,24 €	474,00 €	39,50 €	353,74 €
	167	3.985,73 €	332,14 €	501,00 €	41,75 €	373,89 €
	223	5.322,27 €	443,52 €	669,00 €	55,75 €	499,27 €
<b>TOTAL</b>	<b>10000</b>	<b>238.666,65 €</b>	<b>19.888,89 €</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>2.500,00 €</b>	<b>22.388,89 €</b>