



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

Bruxelles le 24.10.2024

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « CLARTE »
TENUE EN DATE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2023 A 17H00**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-quatre octobre, s'est tenue en la salle de réunion du syndic CEGI, située Chaussée d'Alsemberg 614A-616 à 1180 UCCLE, que l'assemblée générale ordinaire de la copropriété «CLARTE» sise Avenue Winston Churchill 50 à 1180 UCCLE (BCE: 0828.040.401) est tenue. La convocation de la srl CEGI a été adressée aux copropriétaires en date du 08 octobre 2024.

1/ Présences et accueil - Annonce du quorum

Madame GELINNE de la SRL CEGI, ouvrent la séance à **17h05** et souhaitent la bienvenue aux copropriétaires présents.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	5219	2308	7527
Nombre de propriétaires	26	12	7	19

L'assemblée générale est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2/ Nomination du président de l'Assemblée Générale et du scrutateur

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété du 18 juin 2028, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion.

Monsieur DACHY accepte d'assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

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 DE LISIO se proposent.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport de gestion depuis la reprise par CEGI SRL et évaluation des contrats en cours

Le syndic CEGI SRL remercie le Conseil de Copropriété pour leur collaboration dans la gestion de l'immeuble.

I. Contrats réguliers

Les contrats réguliers souscrits par la copropriété sont détaillés :

OBJET DU CONTRAT	FOURNISSEUR
Assurance incendie (et périls connexes) et Assurance Rc Conseil de Copropriété	Elitis via le courtier Dehon
Assurance protection juridique	ARAG
Maintenance des ascenseurs	KONE
Maintenance portes de garage	ALL ACCESS
Maintenance de la chaufferie	DERIDDER
Maintenance de l'adoucisseur	EURODYNAMICS
Entretien des extincteurs	SICLI
Entretien égouttage	CURABEL
Entretien des abords	GAFFAREL
Électricité et gaz	TOTAL ENERGIES

II. Petites interventions/dépannages/suivi administratif

- L'électricien PTP CONCEPT est intervenu pour remplacer les luminaires dans les halls d'entrées et dans le couloir des caves ;
- Placement d'une valve dans chaque ascenseur respectif ;
- Actualisation et suivi des pannes des ascenseurs :
 - Problème électrique - ascenseur gauche
 - Cellules obstruées - ascenseur gauche
 - Remplacement du contact limiteur - ascenseur gauche
 - Remplacement de l'aimant de la porte cabine - ascenseur droit
 - Remplacement du bouton palier au 9^{ème} - ascenseur droit
- Des nouveaux tapis ont été installés dans le hall d'entrée et dans les cabines ascenseurs ;
- ALL ACCESS est passé à l'immeuble pour refixer les charnières de la porte de gauche ;
- La société CONCEPT AVENUE a procédé différentes interventions :
 - Réparation couvre mur mitoyen dans le jardin commun

- Mise en peinture anti-corrosion sur la barrière de délimitation entre le jardin et le parking ;
- Placement pour une porte RF à l'entrée du local compteurs électriques
- Réparation à 2 reprises de la corniche arrière de l'immeuble et visible dans le jardin de M. DACHY (rez droit) ;
- Les racks à vélo ont été placés au niveau de la coursive couverte entre l'air de parking et le jardin ;
- Demande de prix pour la réparation de la pierre en travertin à proximité du tapis dans le hall d'entrée ;
- Etablissement d'un appel d'offres pour l'entretien des parterres à l'avant de l'immeuble et du jardin arrière ;
- Débouchage des décharges communes par la société BRAVEAU ;
- Placement d'une nouvelle clenche sur la porte donnant accès au sous-sol depuis le rez-de-chaussée ;
- Enlèvement des encombrants dans les locaux techniques ;
- La société CURABEL est intervenue pour :
 - le curage des égouts ;
 - Modification du réseau d'égouttage vétuste au-dessus du garage de Mr MARCHESANI. Finalement, la chambre de visite supplémentaire en pied de colonne n'a pas été créée mais les décharges ont été raccordée en direct sur la chambre de visite d'arrivée. Les parties verticales ont également été remplacées car elles étaient remplies de calcaire.
- Les boîtes aux lettres pour les deux appartements du rez-de-chaussée ont été placées ;
- Suivi du dossier des terrasses R1 et R2 (point infra. 6) ;
- Un nouveau système d'extraction a été installé dans la salle de bain de la conciergerie ;
- La société VERVAET a procédé au remplacement des deux robinets de service qui étaient vétustes.

III. Travaux

- **Remplacement des décharges d'eaux usées**
Les travaux ont été réalisés par la société CURABEL pour un montant de 22.066,02€ TVAC. Ces travaux étaient financés via le fonds de réserve général.
- **Remplacement des vannes de régulation par appartement**
Les travaux ont été effectués par la firme DERRIDER et ont été imputés en privatif aux propriétaires.
- **Inspection des façades, réfection des joints défectueux et placement d'un hydrofuge sur la façade et les côtés latérales.**
Intervention réalisée par la société SECURALTY.

IV. Contentieux

➤ ACP CLARTE/BOUSSAHA

Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 12 octobre 2023, le mandat de Maître DE HEMPTINNE a été révoqué, et le dossier a été confié à l'avocat SZECHENYI.

L'affaire a été plaidée le 06 mars 2024.

Dans les dernières conclusions, M. BOUSSAHA a renoncé à exiger la réalisation de travaux sur les terrasses, mais a introduit une nouvelle demande d'indemnité pour trouble de jouissance, liée aux arriérés de charges. Il affirmait que les dégâts dans son appartement proviennent d'infiltrations dues à l'absence de réfection des terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étage. Toutefois, ces dommages étaient en réalité liés à un sinistre survenu en 2015, ce qui ne permettait pas d'établir un lien de causalité avec l'état actuel des terrasses.

L'avocat de la copropriété a demandé la condamnation de M. BOUSSAHA pour le paiement de ses arriérés de charges, s'élevant à 12.449,50 €, ainsi que des frais de saisie de 991,49 € et 500 € pour le 4^{ème} trimestre.

Le montant d'arriéré de charges et les frais de procédure ont été récupérés.

Le dossier est désormais clôturé.

V. Sinistres

➤ Sinistre « dégâts des eaux » - Stevens (Rez droit) - Réf: 2023-1165 :

Origine du sinistre : défectuosité sur la décharge commune de la salle de bain du 1^{er} étage central.

Les réparations ont été réalisées et les indemnités ont été reçues (3.622,69€). Le dossier est clôturé.

➤ Sinistre « dégâts des eaux » - Coulon (7^{ème} étage droit) - Réf: 2023-1164 :

Origine du sinistre : défectuosité sur le raccordement de la cuisine du 8^{ème} étage sur la colonne commune.

Les réparations ont été réalisées et les indemnités ont été perçues (2.218,69€). Le dossier est clôturé.

➤ Heurt véhicule - Porte de garage sous-sol - Réf: 2024-0090 :

Indemnité perçue pour un montant de 1.831,48€. Le dossier est clôturé.

- **Sinistre « dégâts des eaux » - DE LISIO/BEECKMAN (4D)**
 Origine du sinistre : défaut de joint de façades et au-dessus de l'angle gauche de la terrasse.
 Le sinistre n'a pas été déclaré pour éviter l'augmentation du taux de sinistralité de l'immeuble.
- **Sinistre « dégâts des eaux » - NORMAN (9D)**
 Origine du sinistre : défaut de joint de façades et au-dessus de l'angle gauche de la terrasse.
 Le sinistre n'a pas été déclaré pour éviter l'augmentation du taux de sinistralité de l'immeuble.
 Le syndic attend la réception du devis de remise en état.

VI. Frais exposés

Pour l'exercice clôturé au 31/12/2023, les dépenses se sont élevées à 147.658,34€ (hors frais privatif et fonds de réserve) :

	Dépenses 2023
	01/01/23 - 31/12/2023
1. Assurance	11.353,32 €
2. Frais copropriété	15.103,04 €
Frais divers	14.972,77 €
Frais bancaires	130,27 €
3. Honoraires syndic	12.049,77 €
4. Entretien immeuble	21.530,49 €
Electricité	7.493,27 €
Evacuation ordures	255,85 €
Dépannages et réparations	13.781,37 €
5. Concierge	22.335,12 €
6. Garages	1.512,23 €
7. Jardin	1.530,11 €
8. Ascenseur	4.593,57 €
9. Chauffage	3.144,54 €
10. Gaz	57.129,62 €
11. Eau	-2.623,47 €
TOTAL - Budget Ordinaire :	147.658,34 €

VII. Situation du bilan à ce jour

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Enfin, les différents comptes du bilan arrêtés à ce jour sont détaillés :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	51 657,63	100 - Fonds de roulement général	119 567,08
440 - Fournisseurs	10 737,38	160 - Fonds de réserve général	83 403,16
494 - Compte de régularisation	37 591,59	410 - Copropriétaires	10 096,83
499 - Divers	55,00	440 - Fournisseurs	3 247,31
4993 - Comptes d'attente débiteur - Ancien syndic - sinistre ...	1 893,00		
5500 - Compte épargne - BE12088284898792	60 901,50		
5511 - Compte à vue - BE81068909859724	53 478,28		
Total actif	216 314,38	Total passif	216 314,38

4/ Charges communes

4.1. Rapport du Commissaire aux comptes sur l'exercice clôturé au 31.12.2023 ;

Le bureau CMD PARTNERS a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé au 31.12.2023.

Le rapport a été transmis aux copropriétaires et confirme que les écritures comptables au 31.12.2023 ont été correctement rédigés et reflètent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des charges de la copropriété.

4.2. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2023

Il est procédé au vote sur les comptes et le bilan arrêtés au 31.12.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

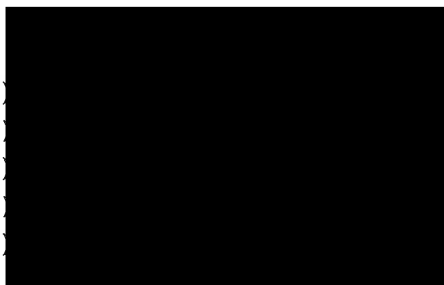
Décision : Les comptes et le bilan arrêtés aux 31.12.2023 sont approuvés

4.3. Décharges à donner

4.3.1. Conseil de Copropriété

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au Conseil de Copropriété :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE



Quorum requis : Majorité absolue

4.3.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété.

4.3.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes a été assurée par le bureau CMD PARTNERS pour l'exercice écoulé.

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au commissaire aux comptes pour les exercices clôturés au 31.12.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

4.3.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au bureau CMD PARTNERS pour la vérification comptable arrêtées au 31.12.2022.

4.3.3. Syndic CEGI

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au syndic CEGI SRL pour la gestion administratives, techniques et comptables, arrêtée au 31.12.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

4.3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

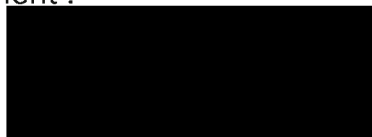
⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au syndic CEGI pour la gestion administratives, techniques et comptables, arrêtée au 31.12.2023.

4.4. Arriérés de charges - Etat de la situation

Le syndic remercie les propriétaires pour le paiement régulier de leur charge. Cependant, certains propriétaires restent en arriéré de paiement :

-
-
-



4.5. Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour la réalisation de petits investissements (budget de 5.000€) pour l'exercice 2025.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Le mandat est reconduit.

5/ Dossier contentieux : ACP CLARTE C/IBORK - Etat du dossier

Lors de la dernière Assemblée Générale, Maître SZECHENYI a été mandaté pour poursuivre le recouvrement des arriérés de charges dus par M. IBORK, qui s'élèvent aujourd'hui à 31.375,81 €.

Il est à rappeler que M. IBORK contestait la facturation de quatre caves, alors qu'il n'en possède qu'une. Après analyse, il a été confirmé, selon son titre de propriété, que M. IBORK n'est pas propriétaire des caves 23, 02, 09 et 21, ni du garage G7. Il est uniquement propriétaire de la cave C17 et du garage G17.

Les contestations de M. IBORK ont donc été jugées fondées, et les décomptes depuis le 1er janvier 2019 ont été rectifiés.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Un rendez-vous a eu lieu le 24 avril 2024, en présence de M. IBORK et du Conseil de la copropriété, pour clarifier la situation. Les pièces justificatives ont été fournies, et une invitation à soumettre une proposition sérieuse de règlement a été adressée à M. IBORK.

N'ayant reçu aucune nouvelle, l'affaire a été portée devant le Juge de paix, et un huissier a été désigné pour le recouvrement des arriérés. Lors de l'audience du 12 septembre 2024, M. IBORK et son représentant étaient absents en raison d'une erreur d'adresse de juridiction mentionnée par l'huissier sur l'exploit de citation.

L'affaire a été réintroduite ce jour. Le suivi sera communiqué au Conseil de copropriété.

6/ Problématique des terrasses

6.1 Descriptif du projet par l'expert VAN NIEUWENHOVE et vote de principe

L'expert VAN NIEUWENHOVE a été mandaté pour corriger les défauts des terrasses R1 et R2 dans le cadre de l'affaire introduite par M. BOUSSAHA devant le juge.

Lors de sa visite, l'expert a identifié plusieurs défauts :

- Hauteur inappropriée entre le filet d'eau et le châssis.
- Problème d'étanchéité des avaloirs.
- Un profilé installé entre le carrelage et le filet d'eau qui bloque l'eau en sous-couche, entraînant des dommages à l'étanchéité et aux bandeaux.

Pour valider ses observations, des sondages ont été réalisés en juillet dernier. Sur base des résultats, il recommande la rénovation des terrasses selon les modalités suivantes :

- Retour au béton de structure.
- Création d'un bord de rive en béton pour établir un bac étanche grâce à une nouvelle étanchéité.
- Mise en place d'une évacuation des eaux via des trop-pleins (gargouilles) ou reconnecter ces terrasses à la descente d'eau.
- Installation de dalles sur plots pour optimiser l'étanchéité au niveau des châssis.

L'expert a lancé un appel d'offres pour la rénovation des terrasses et est présent pour présenter le projet. Ce dernier sera annexé au procès-verbal de réunion.

L'étude du dossier a été menée en considérant deux options distinctes :

- 1) la rénovation des terrasses du 1er et du 2ème étage. Il est important de noter que la terrasse du 9ème étage droit est dans

un état assez avancé et doit donc être incluse dans les travaux, sauf si la décision est prise de commander la rénovation complète des terrasses ;

- 2) la réfection de l'ensemble des terrasses, car il a constaté des signes de dégradation sur les terrasses supérieures lors de sa visite.

Une discussion se poursuit et l'expert répond aux questions des propriétaires.

Le syndic apporte comme précision que le dossier est en cours d'analyse par le bureau externe SECO.

Après discussion, il est proposé d'opter pour l'option 1, à savoir la rénovation des terrasses du 1er et 2ème étage (les terrasses centrales seront évaluées en fonction de la nécessité et l'esthétique) ainsi que la terrasse du 9ème étage.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la rénovation des terrasses du 1er et 2ème étage, y compris celle du centre, ainsi que la terrasse du 9ème étage.

6.2. Choix du fournisseur

Il est proposé de budgétiser le coût de ces travaux pour un montant de 140.000€ TVAC et donner le mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour le choix du fournisseur lorsque l'appel d'offres sera revu par l'expert VAN NIEUWENHOVE.

Quorum requis : Majorité absolue

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur le budget de 140.000€ TVAC et de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour le choix du fournisseur lorsque l'appel d'offres sera revu par l'expert VAN NIEUWENHOVE.

6.3. Mandat éventuel à donner

Il est procédé au vote sur le mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour finaliser les aspects techniques et passer commande des travaux en collaboration avec Monsieur VAN NIEUWENHOVE, l'expert.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

6.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

6.4. Mode de financement du projet

Il est proposé de financer ces travaux par le biais du fonds de réserve à concurrence de 40.000€ et un appel de fonds extraordinaires de 100.000€ pour le solde des travaux.

Un appel de fonds extraordinaire sera lancé en 2 fois : janvier et mars 2025.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

6.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

7/ Travaux

7.1. Réfection du dallage devant l'entrée et les accès aux garages

7.1.1. Description du projet

Il est proposé de procéder à la réfection du dallage situé devant l'entrée de l'immeuble ainsi que des accès aux garages.

Cette initiative vise à améliorer la sécurité et l'esthétique de cette zone, qui présentent actuellement des dégradations.

Le dallage existant est devenu instable sur des zones localisées et pourrait poser des risques pour les résidents.

Des devis ont été demandés pour évaluer le coût des travaux.

7.1.2. Vote de principe et Choix du devis

Le syndic présente l'offre reçue de la société Concept Avenue pour la réfection complète de l'allée, incluant une nouvelle couche de stabilisé et un revêtement en klinkers. Le coût total de ces travaux s'élève à 19.920 € HTVA.

Parallèlement, nous avons sollicité une proposition pour une réparation partielle des zones dégradées. Le coût estimé pour cette intervention en régie est d'environ 3.000 € HTVA. Une offre a également été reçue de la société GDF Construct pour cette réparation localisée, s'élevant à 2.920 € HTVA.

Après discussion, les propriétaires demandent uniquement la réfection des dalles endommagées et acceptent l'offre de la société GDF CONSTRUCT pour un montant de 2.920€ HTVA (y compris les suppléments demandés : fissures au muret du parterre gauche et réfection du dallage des marches vers le jardin commun)

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.1.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la réfection des dalles endommagées et acceptent l'offre de la société GDF CONSTRUCT pour un montant de 2.920€ HTVA (hors supplément

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

demandé : fissures au muret du parterre gauche et réfection du dallage des marches vers le jardin commun)

7.1.3. Financement des travaux

Il est proposé de financer les travaux via les charges ordinaires.

Quorum requis : Majorité absolue

7.1.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

7.2. Placement d'éclairage de sécurité dans les parties communes

7.2.1. Description du projet

Il est proposé d'installer un éclairage de sécurité dans les parties communes de l'immeuble. Cette initiative vise à améliorer la sécurité des résidents en assurant une visibilité lors d'une coupure de courant.

Le projet consiste à remplacer les luminaires de la cage d'escaliers, du couloir des caves et du parking.

Pour ce placement, deux alternatives sont proposées :

- Placement de luminaires avec détection de mouvement + éclairage de sécurité ;
- Placement de luminaires avec éclairage de sécurité + éclairage de sécurité raccordé à la minuterie ;

En supplément, de nouveaux luminaires seront placés au plafond de la coursive à l'avant de l'immeuble.

Les offres ont été demandées à l'électricien RENARD TECHNIQUE, PTP CONCEPT et TRIELEC.

Après discussion, il est demandé de demander des prix pour équiper l'immeuble, de blocs de secours simple dans la cage d'escaliers.

7.2.2. Vote de principe et Choix du devis

Après discussion, il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour valider les travaux et le choix du fournisseur.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

7.2.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition formulée.

7.2.3. Financement des travaux

Il est proposé de financer les travaux via le fonds de réserve.

Quorum requis : Majorité absolue

7.2.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

8/ Budgets fonds de réserve

Le fonds de réserve de la copropriété s'élève à ce jour à 83.403,43€.

Le syndic suggère de continuer d'appeler un budget de fonds de réserve de 20.000€ par an (5.000€/trimestre) jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

8.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de budget fonds de réserve (20.000€) par an (5.000€/trimestre).

9/ Election et/ou réélection des membres du Conseil de Copropriété
--

Les candidats qui se présentent pour faire partie du conseil de copropriété sont les suivants :

- Madame DE LISIO
- Monsieur BEECKMAN
- Monsieur DACHY

Monsieur CARTON ne souhaite pas se représenter.

Il est procédé au vote sur leur candidature.

Résultat des votes :

- **Madame DE LISIO :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Madame DE LISIO est élue.

- **Monsieur Beeckman :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : Monsieur Beeckman est élu.

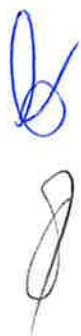
- **Monsieur DACHY :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0




Décision : Monsieur DACHY est élu.

10/ Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Il est procédé au vote sur la reconduction du mandat du bureau CMD PARTNERS pour la vérification de l'exercice 2024.

Il est procédé au vote.

10.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Le bureau CMD est reconduit en tant que commissaire aux comptes.

11/ Election et /ou réélection du Syndic CEGI SRL

Il est proposé au vote sur la réélection de CEGI SRL en tant que syndic de la copropriété.

Il est procédé au vote.

11.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Le syndic CEGI SRL est réélu.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 18h30

Fait à Bruxelles, le 24 octobre 2024.



Signature du Président de l'Assemblée,

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Signature du syndic, CEGI SRL



Signature des personnes encore présentes en fin de séance.



Désignation	Mch.	Unit.	Quant.	P. Unit	Prix unitaire en lettres	P. Tot. En Euro
11 EVACUATION DES EAUX DE TOITURES						
11.1.1 Tuyaux de descente d'eaux pluviales en zinc	QP	m/l	21	44,25		2 310,00 € 2 310,00 €
18 REVETEMENTS DES SOLS						
18.1.1 Chapis						
<i>Etages 1 et 2</i>	QP	m ²	71			69 410,00 €
<i>Ensemble des étages supérieurs</i>	QP	m ²	192			4 970,00 € 13 440,00 €
18.2.1 Dallage sur plots						
<i>Etages 1 et 2</i>	QP	m ²	79			13 430,00 €
<i>Ensemble des étages supérieurs</i>	QP	m ²	221			37 570,00 €
20 FINITURES						
20.1.1 Peinture sur béton et enduit de ciment						
<i>Etages 1 et 2</i>	QP	m ²	94			14 274,00 €
<i>Ensemble des étages supérieurs</i>	QP	m ²	272			3 666,00 € 10 608,00 €
25 DIVERS						
25.1.1 Nettoyage du chantier	FF	FF	1			2 500,00 € 2 500,00 €
TOTAL ESTIME DES TRAVAUX Hors TVA EN EURO						342 769,00 €
						341 319,00 €
TVA						20 566,14 €
TOTAL ESTIME DES TRAVAUX TVA comprise EN EURO						363 335,14 €
						361 798,14 €
Moyenne hors TVA						332 437,33 € 331 554,00 €
Pourcentage par rapport à la moyenne hors tva						100,92% 101,19%
						95,97% 103,11% 95,86% 102,95%
Phase 1 (étage 1 et 2) estimée sans poste 1.2.2						84 445,00 € 84 445,00 €
						89 511,70 €
TVA comprise						104 437,56 €
Phase 2 (étage supérieur) estimée sans poste 1.2.2						241 309,00 € 240 109,00 €
						255 787,54 €
TVA comprise						256 476,58 €
TOTAL DES DEUX PHASES						349 919,00 €
						344 864,64 €
SURCOUT DU PHASAGE						6 678,00 €
						7 579,00 €



ACP CLARTE
Avenue Winston Churchill, 50 à 1180 Bruxelles
BCE : BE0828.040.401

LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE
Assemblée Générale Ordinaire du jeudi 24 octobre 2024

Liste des copropriétaires	Quotités	(P)résent (R)représenté (A)bsent	N° de bulletin
Beeckman - De Lisio	440	P	2
Castay - Norman	481	R	4
Cazorla-Peetermans	513	P	6
Claes - Serrier	435	a	
Conciergerie	18	p	26
Cornale Roméo	39	R	1
Coulon Françoise	432	R	2
Crecco - Therasse	34	R	3
Dachy Bernard	442	P	1
Ermini Silvia	430	P	5
Ewalenko - Francq Nadia	438	a	
Homsy Bastian Nadim	369	a	
Ibork Hassan	591	p	9
Jean De Ruyt Consulting Sarl	401	a	
Kachamian - Kamran	443	P	5
Lefebvre Blandine	333	a	
Levy Malca	560	p	5
Levy - Batya	34	a	
Marchesini - Van Langendonck	435	P	3
Nolf Rose-Marie	456	R	3
Ortjens - Olszyna-Marzys	413	P	4
Property Dreams M. CHOUIKRI	31	a	
Rogvosky Benoît	432	a	
Sisojeva - Mamedous	430	P	7
Stevens Guillaume	434	R	1
Van Loey Michiel	504	P	8
Vincentelli - Osterrieth	432	r	2

Quorum de présence	
Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	12 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	5.219 quotité(s)
Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	7 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	2.308 quotité(s)
Total des propriétaires présents et représentés :	19 / 27
Total des quotités :	7.527 / 10.000

Tableau récapitulatif des différents votes intervenus lors de la présente Assemblée Générale

Points de l'Ordre du Jour :	Quotités	4.2.	4.3.1.	4.3.2.	4.3.3.	4.5.	6.1.	6.2.	6.3.	6.4.	7.1.1.2.	7.1.1.3.	7.2.2.	7.2.3.	8.	9.	10.	11.	
		Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes
Bulletin de vote n° 1	915	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 2	1,304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 3	925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 4	894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 5	1,433	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 6	513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 7	430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 8	504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 9	591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 26	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulletin de vote n° 27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Soit un total de :	7.527																		

% Pour :	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
% Contre :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
% Total :	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Résultats des votes :

