



CEGI
IMMOBILIER

SYNDICAT DE GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles le 22.10.2025

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « CLARTE »
TENUE EN DATE DU MERCREDI 22 OCTOBRE 2025 A 17H30**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-deux octobre, s'est tenue en la salle de réunion du syndicat CEGI, située Chaussée d'Alsemberg 614A-616 à 1180 UCCLE, l'assemblée générale ordinaire de la copropriété «CLARTE» sise Avenue Winston Churchill 50 à 1180 UCCLE (BCE: 0828.040.401), suite à la convocation de la srl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 07 octobre 2024.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Madame GELINNE de la SRL CEGI, ouvrent la séance à 17h35 et souhaitent la bienvenue aux copropriétaires présents.

Quorum de présence	
👤 Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	11 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	4.432 quotité(s)
👤 Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	6 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	2.348 quotité(s)
👤 Total des propriétaires présents et représentés :	17 / 26
Total des quotités :	6.780 / 10.000

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 syndicat signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Monsieur DACHY 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. Messieurs ORTJENS - OLSZYNA-MARZYS se proposent.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport de gestion du syndic 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
Organisme de contrôle ascenseurs	AIB VINCOTTE
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	NATAN PRIVATE GARDEN
Électricité et gaz	TOTAL ENERGIES

- Le syndic informe que l'entretien des abords est assuré depuis le 1er juillet 2025 par l'entreprise NATAN PRIVATE GARDEN. Étant donné que le contrat a été entamé en cours d'année, le tarif d'entretien pour 2025 a été ajusté en conséquence. Toutefois, le jardinier recommande d'effectuer une remise en état ponctuelle, en complément du contrat actuel, afin de permettre un entretien régulier efficace à partir de 2026.

Cette remise en état inclut :

- Remise en état en préparant de l'entretien régulier en 2026 :
 - o Jardin commun en arrière de la propriété
 - Nettoyage général du massif en arrière :
 - Enlever les mauvaises herbes
 - Enlever les arbres/plantes non-voulus
 - Tailler, nettoyer et soigner les arbustes à garder
 - Ramassage et évacuation des ordures et du déchet de construction sur le terrain
 - Pelouse
 - Restauration du petit chemin dans la pelouse
 - Réduire volume du coessier
 - Platebandes autour de la pelouse :
 - Enlever les mauvaises herbes / érables
 - Améliorer la structure du sol
 - Replantation avec des nouvelles plantes afin de créer un joli ensemble (tout en respectant la plantation du jardin adjacent)

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant proposé pour cette intervention s'élève à 1.215,31€ TVAC.

Il est procédé au vote sur le devis.

Quorum requis : Majorité absolue

3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'Assemblée Générale accepte le devis du jardinier NATAN PRIVATE GARDEN pour un montant de 1.215,31€ TVAC.

- Le syndic est en cours d'appel d'offres pour l'entretien de toutes les toitures de l'immeuble.

II. Petites interventions/dépannages/suivi administratif

- Remplacement du robinet double service d'eau chaude et froide par le plombier VERVAET ;
- Le chauffagiste Deridder a procédé aux interventions suivantes :
 - Vérification du bon fonctionnement de l'installation ;
 - Intervention problème de chauffage au 8^{ème} étage (Groupe surpression à l'arrêt)
 - Purge de l'installation de chauffage
 - Passage pour adaptation de la courbe de chauffe
 - Remplacement pompe groupe hydrophore
- L'entreprise CURABEL est intervenue pour déboucher le réseau d'égouttage dans la descente de garage ;
- La société Braveau est intervenue pour déboucher la décharge commune des cuisines des appartements côtés gauche au 7^{ème} étage ;
- La minuterie en cave et le différentiel général des communs ont été remplacés ;
- Remplacement du paillason dans le hall d'entrée ;
- Les ascenseurs ont été réparés à 9 reprises :
 - Ascenseur - côté gauche
 - Problème alimentation électrique
 - Remplacement limiteur de vitesse
 - Remplacement ferme-porte 4^{ème} et 5^{ème} étage
 - Cellules obstruées
 - Ascenseur - côté droit
 - Problème alimentation électrique
 - Remplacement aimant de porte cabine
 - Remplacement du bouton d'appel du 9^{ème} étage

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

- Plusieurs aménagements/modifications ont été réalisées dans la conciergerie :
 - Remplacement des vannes de régularisation de chauffage par la firme DERIDDER ;
 - Remplacement mitigeur lavabo de la salle de bain ;
 - Remplacement d'un tablier de volet ;

Le syndic informe l'Assemblée que des travaux de rénovation de la salle de bain de la conciergerie sont actuellement en cours, à la suite de problèmes d'humidité constatés dans les chambres et d'une infiltration visible au niveau de la dalle en béton du garage souterrain.

Ces travaux, préalablement validés, ont été chiffrés à 8.575,40 € TVAC. En complément, la société ECO PROTECT interviendra pour le remplacement du plan de travail de la cuisine, de l'évier et du siphon, pour un montant supplémentaire de 2.681,20 € TVAC.

Les travaux ont débuté le lundi 20 octobre pour une durée estimée à deux semaines.

Durant cette période, Carla, la concierge, a été relogée temporairement dans un logement AIRBNB situé à proximité de l'immeuble. Une allocation de 2.500 € lui a été versée afin de couvrir ses frais de relogement, conformément à sa demande de rester dans le quartier.

En cours de chantier, Carla a exprimé certaines insatisfactions, notamment concernant le non-remplacement de la cuisine complète et l'absence de remplacement du châssis, éléments qui n'étaient pas inclus dans les travaux approuvés.

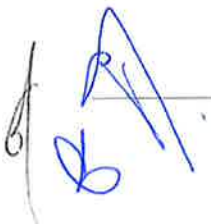
Le syndic précise que l'entreprise fait le nécessaire pour respecter le planning et que la fin des travaux est toujours prévue dans les délais annoncés.

III. Travaux

- Placement du rack à vélos dans la cour arrière ;
- Fourniture et placement de 2 nouvelles boîtes aux lettres ;
- L'entreprise CURABEL est intervenue pour modifier le réseau d'égouttage de la cour arrière ;

IV. Contentieux

- ACP CLARTE/BOUSSAHA - Dossier clôturé
- ACP CLARTE/IBORK - Voir point infra.



V. Sinistres

Plusieurs sinistres liés à des dégâts des eaux ont été traités, leur origine ayant été identifiée comme étant une défectuosité au niveau des joints de façade.

Afin d'y remédier, l'entreprise de travaux en hauteur SECURALTI est intervenue sur l'ensemble de la façade avant pour procéder à la réfection des joints dégradés.

La remise en état a été prise en compte par la copropriété car le taux de sinistralité est élevé.

VI. Frais exposés

Pour l'exercice clôturé au 31/12/2024, les dépenses se sont élevées à 153.889,38€ (hors frais privatif et fonds de réserve) :

	Dépenses 2023	Dépenses 2024
	01/01/23 - 31/12/2023	01/01/24 - 31/12/2024
1. Assurance	11.353,32 €	13.343,95 €
2. Frais copropriété	15.103,04 €	21.685,45 €
Frais divers	14.972,77 €	21.771,28 €
Frais bancaires	130,27 €	-85,83 €
3. Honoraires syndic	12.049,77 €	11.963,20 €
4. Entretien immeuble	21.530,49 €	11.730,21 €
Electricité (<i>parties communes/conciergerie/ascenseurs</i>)	7.493,27 €	5.310,21 €
Evacuation ordures	255,85 €	233,48 €
Dépannages et réparations	13.781,37 €	6.186,52 €
5. Concierge <i>(salaires/cotisation ONSS/rempl concierge/produit de nettoyage)</i>	22.335,12 €	27.289,79 €
6. Garages	1.512,23 €	1.258,82 €
7. Jardin	1.530,11 €	2.640,23 €
8. Ascenseur	4.593,57 €	10.056,12 €
9. Chauffage	3.144,54 €	4.045,60 €
10. Gaz	57.129,62 €	46.277,15 €
11. Eau	-2.623,47 €	3.598,86 €
TOTAL - Budget Ordinaire :	147.658,34 €	153.889,38 €

VII. Situation du bilan au 31.12.2024

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

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	115 273,31	100 - Fonds de roulement général	119 567,08
440 - Fournisseurs	9 236,76	160 - Fonds de réserve général	95 461,78
499 - Divers	45,00	410 - Copropriétaires	10 386,11
5500 - Compte épargne - BE12088284898792	60 901,50	440 - Fournisseurs	14 899,60
5511 - Compte à vue - BE81068909859724	54 858,00		
Total actif	240 314,57	Total passif	240 314,57

A ce jour, le bilan se présente comme suit :

- Compte à vue : 71.633,83€
- Compte épargne : 61.278,35€
- Fonds de réserve général : 113.235,24€

En complément de ces informations, Monsieur DACHY explique la campagne en cours pour l'adaptation des courbes de chauffage. Un débat se poursuit entre les copropriétaires. Actuellement, les copropriétaires indiquent qu'il fait froid et qu'une petite augmentation serait nécessaire.

Le syndic fera un rappel sur l'application pour l'ouverture des vannes et diffusera un avis à l'immeuble.

4/ Charges communes

4.1. Rapport du Commissaire aux comptes sur l'exercice clôturé au 31.12.2024 ;

Le bureau CMD PARTNERS a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé au 31.12.2024 et confirme que les comptes sont conformes.

Le rapport sera annexé au présent procès-verbal.

Les copropriétaires demandent de vérifier le poste « conciergerie » qui a été indexé par rapport à 2023. Le syndic communiquera l'information au Conseil de Copropriété.

4.2. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2024 ;

Il est procédé au vote sur les comptes et le bilan arrêtés au 31.12.2024.

Quorum requis : Majorité absolue

5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Ixernberg 615A - 616 - 1180 Bruxelles
 T +32 (0)2 346 07 24 - Service de garde (Syndic) - 32 (0)675 70 56 14 - info@immo.cegi.be
 Agent Immobilier agréé IPI 104326 / 506833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421881809

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes et le bilan arrêtés aux 31.12.2024 sont approuvés

4.3. Arriérés de charges

4.3.1. Etat de la situation ;

Le syndic présente la situation des arriérés de charges au 22 octobre 2025 (à ce jour)

Le total des créances à court terme (charges dues par les copropriétaires) s'élève à 72.170,99 €.

Le syndic précise que les dossiers M. Hassan Ibork et Mme Blandine Lefebvre font l'objet d'un suivi contentieux, des procédures de litige étant en cours pour le recouvrement des montants dus. En parallèle, 3 autres copropriétaires sont redevables d'un montant entre 2.000€ et 4.000€

Des rappels et mises en demeure ont également été adressés aux copropriétaires débiteurs et des suivis individuels sont en cours.

En cas de non-régularisation pour le 15 novembre prochain, les dossiers concernés seront transmis à l'huissier pour recouvrement judiciaire.

4.3.2. ACP CLARTE C/IBORK - Etat du dossier ;

Le syndic rappelle que le dossier est suivi par l'avocat, Maître Gábor SZECHENYI.

A ce jour, Mr IBORK est redevable d'un montant de 34.803,27€.

Deux procédures distinctes sont suivies :

- Procédure principale en recouvrement des arriérés de charges, intérêts et frais depuis le 1^{er} trimestre 2022 ;
- Procédure en recouvrement des arriérés de 2018 à 2019 ;

Un premier jugement a été rendu en novembre 2024 et a confirmé la créance de l'ACP et a condamné M. IBORK à payer ses charges par plan de paiement.

Concernant l'autre dossier, M. IBORK conteste les régularisations dues pour les années 2016- 2017 et 2018 soit un total des 3 régularisations dues. Un deuxième jugement s'est prononcé le 16 octobre dernier pour les arriérés antérieurs à 2022. La décision n'a pas encore été statuée par le juge.




Le dossier reste en phase d'exécution judiciaire jusqu'à complet paiement.

La copropriété demande de faire appel à la protection juridique ARAG.

4.4. Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour la réalisation de petits investissements (budget de 5.000€) pour l'exercice 2026.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

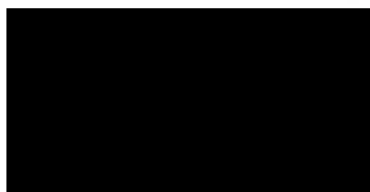
⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Le mandat est reconduit.

5. Décharges à donner

5.1. Conseil de Copropriété

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



Quorum requis : Majorité absolue

5.1.	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.

5.2. 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 31.12.2024.

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 copropriétaires donnent décharge au bureau CMD PARTNERS pour la vérification comptable arrêtées au 31.12.2024.

5.3. 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 31.12.2024.

Quorum requis : Majorité absolue

5.3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	-

⇒ 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 31.12.2024.

6/ Problématique des terrasses du 1^{er} étage et 2^{ème} étages droites et gauches + 9^{ème} étage droit

6.1. Etat du dossier

Lors de l'Assemblée Générale de 2024, l'expert VAN NIEUWENHOVE avait présenté son étude ainsi que son appel d'offres.

À l'issue des débats, il avait été décidé de procéder à la rénovation des terrasses situées aux 1^{er}, 2^e et 9^e étages, le Conseil de copropriété étant mandaté pour le choix du fournisseur.

À la suite de cette décision, plusieurs réunions se sont tenues entre l'expert et le Conseil de copropriété. Le dossier a également été soumis à la vérification du bureau externe SECO.

Malgré la validation technique de ce dernier, les propositions formulées n'ont pas convaincu le Conseil, et l'expert VAN NIEUWENHOVE a finalement été déchargé de sa mission.

Une nouvelle visite des terrasses a été organisée en août 2025 avec un autre architecte, afin de prendre connaissance du dossier et d'évaluer les solutions envisageables.

Pour éviter une impasse, le syndic a parallèlement contacté deux autres bureaux d'architecture en vue d'obtenir une nouvelle étude complète et de soumettre à l'Assemblée Générale une présentation claire permettant de dégager un consensus.

Toutefois, en raison d'un agenda particulièrement chargé des bureaux sollicités, la visite de l'immeuble n'a pas encore pu avoir lieu, bien que les deux cabinets aient transmis leurs propositions de mission.

Le syndic souligne qu'il ne conteste pas la position du Conseil de copropriété, composé de membres qualifiés dans le domaine de la construction, soucieux de garantir la pertinence technique des solutions retenues.

Il rappelle que la réfection des étanchéités de terrasses constitue un domaine hautement technique, dépendant de nombreux paramètres :

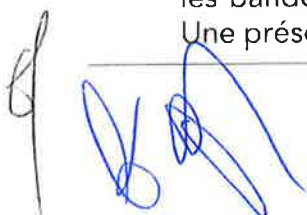
- les hauteurs disponibles, qui déterminent la composition des couches (chape, étanchéité, revêtement) ;
- les remontées d'étanchéité sur acrotères et seuils ;
- le dimensionnement et positionnement des avaloirs pour une évacuation optimale des eaux ;
- ainsi que la nature et l'état des dalles structurales, influençant notamment l'ancrage des garde-corps et la stabilité de l'ensemble.

Ces contraintes exigent donc une analyse approfondie afin de définir une solution adaptée, durable et conforme aux règles de l'art.

Le syndic précise qu'il a participé activement aux différentes visites de terrain, sondages et réunions techniques menées dans le cadre de l'étude du dossier.

Lors d'une visite récente à l'immeuble, le syndic a par ailleurs été interpellé par un copropriétaire concernant ce dossier.

Ce dernier estime qu'une simple pose de profilés de type "casse-goutte" sur les bandeaux des terrasses suffirait à résoudre les problèmes d'infiltration. Une présentation du dossier est réalisée par le propriétaire.



CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEDEX 11 - Boulevard de la Woluwe 62A - 1200 Bruxelles
T : +32 (0)2 550 0324 - Secours de garde 24h/24 - 32 (0)25 70 56 16 - info@seco.be
Agent immobilier agréé n°145216133 - 3099 Bruxelles - TVA BE 0473164188

Le syndic rappelle que, compte tenu de la complexité du dossier et des contraintes structurelles et d'étanchéité, il est indispensable de s'entourer d'un bureau spécialisé afin de confirmer ou infirmer cette hypothèse sur base d'une analyse technique complète.

Par conséquent, le dossier reprend sur de nouvelles bases, avec pour objectif d'aboutir à une solution techniquement viable, durable et acceptée par l'ensemble des copropriétaires.

6.2. Mesures à prendre

Le syndic présente les 2 offres réceptionnées des bureaux spécialisés :

Atelier d'Architectes MEDORI	ART'S ARCHITECTS
Mise à jour d'un cahier des charges et métrés Etablissement d'un dossier d'exécution Etablissement du contrat d'entreprise Contrôle de l'exécution des travaux Assistance au Maître de l'Ouvrage aux réceptions provisoire et définitive Vérification des décomptes	Proposition d'une pré-étude qui inclut une visite de l'immeuble (+ photos), un rapport d'expertise des désordres constatés, les solutions techniques conseillées et une estimation budgétaire des travaux au cas où l'ACP décide de ne pas poursuivre le projet après la pré-étude.
Phase d'étude : 3.630€ TVAC Phase réalisation : 8% du coût des travaux.	Pré-étude : 2.359,50€ TVAC Permis d'urbanisme : 9.619,50€ Prescription : 3,5% HTVA des travaux étudiés Suivi des travaux : 3,5% HTVA des travaux exécutés Prestations complémentaires : taux horaire 105€ HTVA Permis d'urbanisme : 9.619,50€ TVAC

Les copropriétaires demandent que le syndic se renseigne auprès de la commune pour vérifier le permis introduit lors de la rénovation précédente.

Les copropriétaires souhaitent étudier les offres aux préalables.

Après discussion, il est procédé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'expert pour un montant qui ne dépasse pas 3.630€ TVAC.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité deux tiers des voix

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre :

Décision : l'Assemblée Générale marque accord sur le mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'expert pour un montant qui ne dépasse pas 3.630€ TVAC.

6.3. Mandat éventuel à donner

Une fois la pré-étude établie par le bureau spécialisé, celle-ci sera présentée aux copropriétaires.

Le syndic précise qu'une AGE sera organisée pour la présentation du projet.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité deux tiers des voix

6.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre :

Décision : l'Assemblée Générale marque accord sur la proposition ci-avant formulée.

7/ Information relative à l'échéance des certificats PEB en 2033

7.1. Description du dossier ;

À l'horizon 2033, tous les logements situés en Région de Bruxelles-Capitale devront atteindre au minimum le label énergétique E, correspondant à une consommation d'énergie primaire maximale de 275 kWh/m²/an.

Cette échéance implique que les logements actuellement classés F ou G devront être rénovés afin d'atteindre ce seuil de performance. En cas de non-respect de cette obligation, des amendes administratives pourront être appliquées par Bruxelles Environnement. Le prochain palier est fixé à 2045, date à laquelle l'ensemble du parc résidentiel bruxellois devra présenter au minimum un label C, soit une consommation d'énergie primaire inférieure à 150 kWh/m²/an.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Ilsenberg 61A - 616 - 1080 Bruxelles
 T +32 (0)2 346 02 24 - Service de garde (Syndicat) +32 (0)2 25 70 56 14 - info@immocogite
 Agent immobilier agréé IP: 04926 / 505873 - DEM Bruxelles - TVA BE 0421662809

7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre :

Décision : l'Assemblée Générale décide de procéder à l'audit technique par Immopass pour un montant de 6.292€ TVAC.

8. Travaux

8.1. Problématiques liées aux décharges de cuisines (côté gauche) - Mesures urgentes à prendre

Le syndic informe de problèmes récurrents sur la colonne de décharge commune des cuisines située côté gauche du bâtiment, liés à l'état vétuste des conduites collectives en fonte, fortement entartrées.

Cette vétusté provoque des refoulements fréquents et a déjà entraîné plusieurs dégâts des eaux, avec infiltration dans des logements. Un premier dégât des eaux est survenu entre le 2ème et le 3ème étage l'eau s'infiltrant dans une chambre de l'appartement du 2ème étage. Une intervention d'urgence a été réalisée par le plombier ECO-PROTECT pour résoudre ce premier problème.

Cependant, une nouvelle fuite a été détectée récemment entre le 4ème et le 5ème étage, confirmant que la colonne est fortement dégradée dans son ensemble. Les copropriétaires du 2e étage continuent à subir des nuisances, telles que des odeurs désagréables et des infiltrations persistantes.

Le syndic rappelle que ces travaux de remplacement de colonne ont déjà été réalisés fin 2023 côté droit du bâtiment, suite à des problèmes similaires. L'intervention s'était révélée efficace.

Afin de traiter le problème de manière définitive, le remplacement complet de la colonne côté gauche est donc recommandé.

Le syndic informe l'Assemblée que deux offres ont été reçues pour cette intervention, comprenant également la remise en état des finitions après travaux :

	CURABEL	ECO PROTECT
Montant TVAC (TVA 6%)	27.160,38€ (Déduction à faire pour la section entre le 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage)	23.553,20€

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Le syndic fait part également d'un problème constaté lors des travaux actuellement en cours dans la conciergerie. Il est constaté que la décharge commune qui reprend les eaux de la salle de bain de la conciergerie et de l'appartement de droite au rez-de-chaussée est dans un état très dégradé.

Par conséquent, il est proposé de remplacer cette section de canalisation également, en supplément des travaux prévus, bien qu'à ce stade, aucun devis n'ait encore pu être obtenu, le problème ayant été signalé la veille de l'AG.

Après discussion, il est proposé de voter sur :

- Le remplacement complet de la colonne de décharge. côté gauche, sur base du devis de la société CURABEL pour un montant de 27.160,38€ TVAC. Ce montant sera déduit du fonds de réserve général et adapté puisque la section entre le 2^{ème} et le 3^{ème} a déjà été remplacée ;
- Le remplacement complémentaire de la section qui reprend les eaux de la salle de bain de l'appartement du rez-de-chaussée droit et de la conciergerie. Ce montant sera déduit du fonds de réserve général. Une offre complémentaire sera demandée à Curabel.

Quorum requis : Majorité deux tiers des voix

8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	-	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre :

Décision : l'Assemblée Générale décide de procéder au remplacement de la décharge cuisine du côté gauche et de commander le remplacement de la section de décharges supplémentaire comme relaté ci-dessus. Ce montant sera déduit du fonds de réserve général.

8.2. Réparation et/ou remplacement de la pierre bleue et de la rampe au niveau de l'escalier extérieur en façade - Mesures à prendre ;

Le présent point concerne les dégradations constatées au niveau de l'escalier extérieur en façade, et plus particulièrement :

- la pierre bleue, qui présente des fissures ou éclats,
- ainsi que la rampe, dont la stabilité ou l'état général pourrait nécessiter une intervention.

Initialement, une réparation de la pierre bleue avait été envisagée.

Toutefois, suite aux échanges avec le Conseil de copropriété, il a été décidé de privilégier un remplacement complet de la pierre bleue, jugé plus pérenne et esthétiquement plus satisfaisant.

Cette nouvelle orientation a nécessité de demander plusieurs devis, tant pour la pierre bleue que pour la remise en état éventuelle ou le remplacement de la rampe.

À ce jour, seule 1 offre a encore été réceptionnée, ce qui explique que les travaux n'aient pas pu être engagés jusqu'à présent. Il s'agit de l'offre de la société IMMERGO pour un montant de 3.425,92€ TVAC (hors installation de chantier/nettoyage et frais de stationnement) + réfection

Après discussion, il est proposé de passer commande de ces travaux et de financer ces travaux via le fonds de réserve général.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

8.2.	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 ci-avant formulée.

8.3. Rénovation des boîtes aux lettres – Mesures à prendre ;

Actuellement, plusieurs boîtes aux lettres sont défectueuses, certaines ne fermant plus correctement, ce qui peut compromettre la sécurité du courrier.

Outre les aspects fonctionnels, l'état général des boîtes aux lettres constitue également une problématique esthétique, celles-ci étant situées dans les parties communes et visibles par tous.

Une rénovation avait été effectuée il y a plusieurs années, mais l'état actuel du mobilier nécessite une nouvelle intervention.

En concertation avec le Conseil de copropriété, il a été envisagé deux options :

- Une rénovation des boîtes existantes (remise en état des serrures, nettoyage, remise en peinture ou revêtement),
- Un remplacement complet par un ensemble neuf, plus moderne et conforme aux normes actuelles.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Afin de permettre à l'Assemblée de statuer en connaissance de cause, le syndic a procédé à un appel d'offres.

À ce jour, les offres suivantes ont été récoltées :

- Pour la rénovation :

	IMMERGO	TP DECOR	TRANSGRAPHIC	CONDURIL
TVAC 6%	4.669,30€	795€	1.409,80€	10.600€

- Pour le remplacement :

ICONIQUE	
Nouvelles boîtes aux lettres	7.010,14€
Boîtes à Colis	1.589,22€

Après discussion, il est demandé de réparer uniquement les boîtes aux lettres. La question de la remise peinture sera revue ultérieurement.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

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 la proposition ci-avant formulée.

8.4. Remplacement de la porte entre le parking souterrain et le couloir des caves - Mesures à prendre ;

Le syndic indique que la porte séparant le parking souterrain du couloir des caves présente des signes de vétusté avancée.

Une réparation a déjà été effectuée afin de prolonger temporairement son usage. Toutefois, après inspection, il apparaît que la fin de vie de cette porte est proche d'un point de vue mécanique (fermeture, charnières)

Dans ce contexte, il est préconisé de procéder à son remplacement, afin d'anticiper tout blocage, dysfonctionnement ou défaut de sécurité.

Le remplacement permettrait d'installer une porte robuste afin d'éviter les effractions et coupe-feu pour des mesures de sécurité.

Un appel d'offre a été dressé. Le syndic commente les offres reçues :

	CLABOTS	CEPPI
TVAC 6% (hors clés privatives)	2.433,99€	5.085,78€

Après discussion, il est demandé de postposer ces travaux.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

8.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	SANS OBJET	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin 3 et 8

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les travaux sont postposés.

9. Modification de l'affectation des locaux gaz en vue de leur utilisation comme locaux poubelles et remplacement des portes communes

Il est proposé de modifier l'affectation actuelle des anciens locaux techniques gaz, aujourd'hui inutilisés, afin de les transformer en locaux poubelles.

L'objectif de cette réaffectation est de mettre à disposition trois espaces distincts pour le stockage des conteneurs, ce qui permettrait :

- d'éviter que les conteneurs ne soient entreposés de manière permanente devant la porte de sortie du parking, ce qui nuit à la circulation et à l'esthétique des lieux,
- d'organiser une rotation entre les trois locaux, selon les besoins et la fréquence des collectes, facilitant ainsi la gestion des déchets au sein de la copropriété.

Dans le cadre de cette transformation, il est nécessaire de remplacer les portes actuelles des locaux concernés. En effet, leur nouvelle destination impose le respect des normes de sécurité, et notamment l'installation de portes coupe-feu (RF) conformes à la réglementation en vigueur.

Le syndic a donc procédé à l'appel d'offres et a récolté 3 devis :

	CLABOTS	CEPPI
TVAC 6% (hors clés privatives)	3.417,44€	2.851,40€

Après discussion, il est demandé de postposer ces travaux.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Sans objet	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Ces travaux sont reportés.

10. Budgets fonds de réserve

Le fonds de réserve de la copropriété s'élève à ce jour à 113.235,24€.

Au regard des travaux votés, le syndic suggère d'augmenter l'alimentation du fonds de réserve à 40.000€ par an (10.000€/trimestre) jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

10.	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 (40.000€) par an (10.000€/trimestre).

11. Election et/ou réélection des membres du Conseil de Copropriété

Les candidats faisant partie du conseil de copropriété étaient les suivants :

- Madame DE LISIO
- Monsieur BEECKMAN
- Monsieur DACHY

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Madame DE LISIO et Monsieur BEECKMAN signalent qu'ils ne se représentent pas. Monsieur DACHY accepte sa réélection.

Messieurs MARCHESINI, ORTJENS ET OLSYNA-MARZYS présentent leur candidature.

Résultat des votes :

- **Monsieur Marchesini :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

11.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité	0	0

Décision : **Monsieur Marchesini est élu.**

- **Messieurs ORTJENS - OLSYNA-MARZYS**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

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

Décision : **Messieurs Ortjens - Olsyna-Marzys sont élus.**

- **Monsieur DACHY :**

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

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

Décision : Monsieur DACHY est élu.

12/ 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 comptable 2025.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

LEFEL SA - Chaussée d'Asselberg, 616A - 1180 Brussels
T +32 (0)2 340 0174 - Service de garde (5j/24) +32 (0)29 70 56 43 - info@lfelem.be
Avenue Immobilière Agne 111 - 1045/6 - 1050001 - BPM Bruxelles - TVA BE 0671861809

Il est procédé au vote.

12.	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.

13/ 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.

13.	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 20H37

Fait à Bruxelles, le 22 octobre 2025.

Signature du Président de l'Assemblée,



Signature du syndic, CEGI SRL



Signature des personnes encore présentes en fin de séance.



