



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

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires de la Résidence « Minerve »

Tenue en date du jeudi 13 octobre 2022 à 17h30 dans la salle de réunion de la Résidence « Mercure » - Avenue de Mercure, 9/15 - 1180 Uccle

L'an deux mille vingt-deux, le treize octobre, les propriétaires de la résidence « Minerve », sise Avenue François Folie, 24-26-28-30, à 1180 Bruxelles, enregistrée sous le numéro d'entreprise 0850.228.754, se sont réunis en assemblée générale statutaire, suite à la convocation de la SPRL CEGI du 28.09.2022.

1. Accueil et présences – Annonce du quorum

Le syndic ouvre la séance à 18H09, et souhaite la bienvenue à l'ensemble des propriétaires présents à l'assemblée.

Monsieur SWAELENS constate que 37 propriétaires sont présents, soit 3876 dix-millièmes, et que 23 propriétaires sont représentés, soit 1828 dix-millièmes. Ce qui constitue un total de **5.704** dix millièmes pour les parties communes de l'immeuble.

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

2°/ Nomination du président de l'Assemblée Générale et de deux scrutateurs

Conformément aux prescrits de la législation en vigueur, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur LEROUX se propose pour assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale.

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

Paraphe :

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 CATHERIN et Monsieur BEAUME acceptent d'assurer ce rôle. Elles en sont remerciées.

L'assemblée accepte à l'unanimité que le rôle de secrétaire soit assuré par le syndic.

3°/ Rapport du syndic et du Conseil de copropriété

CEGI fait état les contrats réguliers souscrits par la copropriété et procède à leur évaluation (voir annexe). Les actes de gestion posés durant l'exercice 2021/2022 sont passés en revue.

Il est noté que le contrat de location des compteurs et calorimètres étant venu à échéance, la société ISTA procédera au renouvellement des installations dans le courant de l'exercice 2022/2023. Des conditions plus intéressantes ont été négociées chez ISTA.

Par ailleurs, le syndic signale que durant le prochain exercice, un entretien complet de l'échangeur à plaque « chauffage » est requis, dont coût 8.350 €.

4°/ Charges communes

4.1. Exposé sur la gestion des comptes de l'exercice écoulé et récapitulatif des contrats en cours

Le syndic a transmis aux copropriétaires, préalablement à l'assemblée générale, les informations suivantes :

- Le bilan arrêté au 30.06.2022 ;
- Le décompte individuel par lot incluant le récapitulatif des frais pour la période du 01.07.2021 au 30.06.2022 ;
- Un comparatif détaillant les dépenses effectives de l'exercice écoulé ainsi qu'une proposition de budget pour l'exercice 2022/2023 ;
- Les comparatifs détaillant l'évolution du montant des charges ;

Le rapport d'audit des comptes rédigé par le bureau COMPTAMAX pour l'exercice 2020-2021, daté du 12.10.2022.

Monsieur SWAELENS commente les dépenses réalisées durant l'exercice écoulé ainsi que les principaux postes du bilan.

4.2. Approbation des comptes pour la période du 01.07.2021 au 30.06.2022 et du bilan arrêté au 30.06.2022

Dépenses pour la période du 01.07.2021 au 30.06.2022 : 645.377,07 € (hors frais privés) et 719.731,54 € (frais privés compris) pour un budget de 708.750 €

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

Paraphe :

Les comptes ont été vérifiés par le bureau d'audit COMPTAMAX sprl. Ce dernier atteste dans son rapport du 12.10.2022 ce qui suit :

CONCLUSIONS :

Par rapport à la mission qui nous a été confiée, nous pouvons dire que les comptes sont bien tenus et que nous n'avons relevé aucun problème empêchant une approbation de la situation en cours.

Fait à Bruxelles, le 12 octobre 2022



Pour Comptamax srl, Bruno Decloux, Expert-Comptable ITAA

Il est procédé au vote.

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5.704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent :

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Les comptes de l'exercice 2021/2022 et le bilan arrêté au 30.06.2022 sont approuvés à l'unanimité.

4.3. Décharge à donner au syndic et au conseil de copropriété pour les actes de gestion administratifs, techniques, et comptables arrêtés au 30.06.2022

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au syndic pour les actes de gestion administratifs, techniques, et comptables arrêtés au 30.06.2022.

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5.704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : -

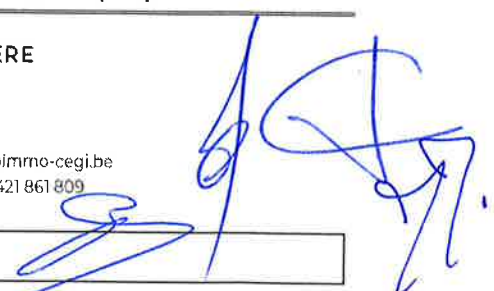
Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Décharge est donnée au syndic et au conseil de copropriété.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsensberg, 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

Paraphe :



5°/ Travaux communs

5.1. Installation d'une détection incendie dans les espaces communs

5.1.1. Description des travaux

Dans le cadre du permis d'environnement, le SIAMU a visité les espaces communs. Il est demandé d'installer une détection incendie répondant à la norme NBN S 21-100-1&2.

Cette exigence est renforcée par le stationnement dans les garages de véhicules électriques ou hybrides.

Un appel d'offres a été réalisé auprès de 3 fournisseurs : Green-light ; NYP Maintenance ; Sicli. Ce dernier n'a pas donné de suite à la demande d'offres.

Le comparatif et les devis ont été joints à la convocation (annexe 3). Il est noté que NTP prévoit 10 boutons poussoirs, 84 détecteurs, et 12 sirènes supplémentaires. La main d'œuvre de ce fournisseur est largement supérieure à Green-Light.

5.1.2. Choix du fournisseur

Il est proposé de voter sur la proposition de **GREEN-LIGHT** pour un budget total estimé à 50.000 €.

Il est procédé au vote.

Point 5.1.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5616	-	88

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°14

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix.

Décision : L'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux par GREEN-LIGHT pour un budget global estimé à 50.000 €.

5.1.3. Planning et mode de financement

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

Paraphe :

Les travaux pourront être mis en œuvre au 1^{er} trimestre 2023. Il est proposé d'appeler 50.000 € en 4 trimestres pour couvrir cette dépense (voir budget).

Il est procédé au vote sur ces propositions.

Point 5.1.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5.616	-	88

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°14

Quorum requis : Majorité absolue.

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le planning et mode de financement ci-avant exposés.

5.2. Entretien et modernisation des ascenseurs

5.2.1. Description de l'appel d'offres

Le bureau Lift Invest a été mandaté pour examiner la maintenance des ascenseurs, et les travaux à prévoir dans les prochaines années.

Un cahier des charges et un appel d'offres a été réalisé et joint à la convocation (annexe 4).

Les travaux de mise en conformité sont basés sur l'analyse de risque de l'organisme agréé AIB VINCOTTE (GEN/11/60907897/01/FR). Ces travaux doivent être exécutés pour le 17/03/2023 au plus tard. Cela concerne exclusivement la sécurité, et notamment les points suivants :

- Adapter interrupteur stop en cuvette et en salle de machine ;
- Réglage de toutes les portes palières ;
- Placement de nouveaux limiteurs de vitesse ;
- Conformité électrique ;
- Tôle chasse-pied ;

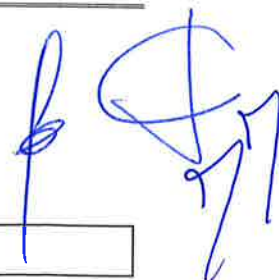
Par ailleurs, l'ascensoriste en place, ORONA-COOPMAN ne donne pas satisfaction dans le cadre de la maintenance. Un appel d'offres a été lancé pour changer d'ascensoriste.

Enfin, l'expert a attiré l'attention sur la vétusté des machines de traction. Dans un délai de +/- 5 ans (sous toutes réserves), la modernisation devra être envisagée.

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

Paraphe :

A ce stade, il est proposé de se limiter aux travaux de mise en conformité impératifs, lesquels représentent un budget global de 40.000 € (Ascenseurs Charles).

5.2.2. Choix du fournisseur

L'expert conseille à la copropriété de faire appel à l'ascensoriste « **Ascenseurs Charles** » pour exécuter la maintenance pour une année des 8 installations, ainsi que la mise en conformité (budget 40.000 €).

Il est procédé au vote.

Point 5.2.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5585	119	-

- Les personnes qui votent contre : bulletins n°26
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix.

Décision : L'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux de mise en conformité en vue de répondre à l'analyse de risque par « Ascenseurs Charles » pour un budget global estimé à 40.000 €, et de confier la maintenance des ascenseurs à cette même firme.

5.2.3. Planning et mode de financement

Les travaux de mise en conformité devront être mis en œuvre au 1^{er} trimestre 2023. Il est proposé d'appeler 40.000 € en 4 trimestres pour couvrir cette dépense (voir budget).

Il est procédé au vote sur ces propositions.

Point 5.2.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5585	119	-

- Les personnes qui votent contre : bulletin n°26
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Quorum requis : Majorité absolue.

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le planning et mode de financement ci-avant exposés.

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@immno-cegi.be
Agent immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Paraphe :

5.3. Renouvellement du système de parlophonie / vidéophonie

5.3.1. Description des travaux

Des problèmes de parlophonie sont constatés au n°24 et au n°26. La technologie de parlophonie en place (marque ELVOX) est frappée d'obsolescence de sorte que la réparation de certains composants n'est plus envisageable.

Par ailleurs, la vidéophonie fait défaut ce qui constitue un risque pour la sécurité.

Il est donc proposé de renouveler les 4 installations communes de parlophonie et de remplacer les postes dans les appartements.

Un appel d'offres a été réalisé et joint à la convocation (annexe 5).

5.3.2. Choix du fournisseur

Le syndic propose de faire appel à la société **Parle-Au-Phone** pour un budget commun de 20.000 €. En outre, les copropriétaires seront tenus de choisir au minimum un système de vidéophonie, cette dépense sera imputée en privatif.

Il est procédé au vote.

Point 5.3.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5346	207	151

- Les personnes qui votent contre : Bulletins n° 26 et 14
- Les personnes qui s'abstiennent : Bulletins n°32 ; 36

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix.

Décision : L'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux par **Parle-au-Phone** pour un budget global commun estimé à 20.000 €.

5.3.3. Planning et mode de financement

Les travaux de mise en conformité devront être mis en œuvre au 1^{er} semestre 2023. Il est proposé d'appeler 20.000 € en 4 trimestres pour couvrir cette dépense (voir budget).

Il est procédé au vote sur ces propositions.

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

Paraphe :

Point 5.3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5346	207	151

- Les personnes qui votent contre : bulletins n°26 et 14
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°32 et 36

Quorum requis : Majorité absolue.

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le planning et mode de financement ci-avant exposés.

5.4. Remplacement du système de gestion des accès et sécurisation

5.4.1. Description des travaux

Le système de gestion des accès en place ne permet plus la programmation de nouveaux badges et l'identification fait défaut. Cela engendre un problème de sécurité.

Par ailleurs, dans un objectif de sécurité, il est proposé de placer des ventouses électromagnétiques sur les portes vitrées au rez-de-chaussée (x4) et les portes accès jardins (x3).

5.4.2. Choix du fournisseur

Etant donné que la société Green Light a été sélectionnée pour l'installation des barrières et la gestion des accès au parc, il est suggéré de faire appel à cette même société pour la gestion des accès de l'immeuble.

Le budget global est évalué à 23.000 €, outre l'achat des badges privatifs (12 €/unité).

Il est tout d'abord procédé au vote quant au remplacement des badges d'accès.

Point 5.4.2. Badges	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5540	76	88

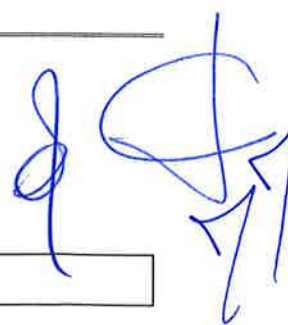
- Les personnes qui votent contre : bulletin n° 3
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°14

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix.

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

Paraphe :



Décision : L'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux par **Green-Light** pour un budget global commun estimé à 23.000 €.

Il est ensuite procédé au vote quant à la sécurisation des portes par un système de ventouse.

Point 5.4.2.Sécurisation des portes	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	4171	1272	261

- Les personnes qui votent contre : bulletins n° 24 ;1 ;3 ;14 ;23
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n° 30 ;32 ;34 ;36

Décision : les copropriétaires acceptent de réaliser ces travaux.

5.4.3. Planning et mode de financement

Les travaux de gestion des accès pourront être mis en œuvre au 1^{er} semestre 2023. Il est proposé d'appeler 23.000 € en 4 trimestres pour couvrir cette dépense (voir budget).

Il est procédé au vote sur ces propositions.

Point 5.4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	4171	1272	261

- Les personnes qui votent contre : bulletins n°24 ;1 ;3 ;14 ;23
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°30 ;32 ;34 ;36

Quorum requis : Majorité absolue.

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le planning et mode de financement ci-avant exposés.

6°/ Economies d'énergie

6.1. Proposition visant à installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment

Dans le contexte de crise énergétique actuel, l'installation de panneaux photovoltaïques présente un intérêt pour l'avenir.

Ces installations sont subsidiées via l'octroi de certificats verts.

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@immno-cegi.be
Agent immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Paraphe :

Une simulation de rentabilité du projet a été réalisée par CEGI sur base de l'offre de la société RENO-SOLUTION, dont détails ci-après :

a. Description

DESCRIPTION	MONTANTS	REMARQUES
Installation de 70 panneaux photovoltaïques	45.692 €	Achat en fonds propres
Bénéfice des certificats verts : 60 CV / an	4.250 € / an	Sous réserve de l'évolution de la législation les CV sont garantis durant 10 ans. Base du calcul : 70 € / CV
Électricité produite : 25 MWh	Autoconsommation (17 MWh) : 4.250 € / an Revente (8 MWh) : 800 € / an TOTAL : 5.050 €	Cela dépend du prix de l'électricité sur le marché et du mode de revente. L'autoconsommation est estimée à 4.250 € / an.
Temps de retour sur investissement	Entre 5 ans et 6 ans	/

b. Mode de financement

Mode	Détails
Fonds propres	Appel de fonds à concurrence de 50.000 €, soit 5 € / quotité.
Financement bancaire	Emprunter à un organisme financier 50.000 € sur 60 mensualités. Remboursement estimé : 900 € / mois Le bénéfice des CV et de la revente de l'électricité suffirait à couvrir la charge de l'emprunt (sous réserve de l'évolution de la législation et du marché). A noter que le financement travaux toiture court jusqu'en 2026.
Tiers investisseur	Installation des PV aux frais d'un tiers investisseur. La copropriété serait bénéficiaire uniquement de l'électricité autoconsommée estimée à 4.250 € / an. Le tiers investisseur bénéficie des certificats verts et de la revente du surplus sur le réseau.

Après discussion, il est proposé de voter pour le principe de placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble, pour un budget global estimé à 50.000 €, et de donner mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur.

Par ailleurs, il est proposé de donner mandat au syndic pour engager les formalités administratives en vue d'obtenir les certificats verts.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsensberg, 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

Paraphe : 



Il est procédé au vote.

Point 6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	4994	710	-

- Les personnes qui votent contre : bulletins n° 1 ;24
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix.

Décision : L'assemblée générale marque son accord le principe de placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble, pour un budget global estimé à 50.000 €, et de donner mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur. Par ailleurs, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour engager les formalités administratives en vue d'obtenir les certificats verts.

6.2. Vote sur la mise en fonction des radiateurs se trouvant sur les paliers communs

Au regard de l'évolution du coût de l'énergie, il est proposé de ne plus activer les colonnes de radiateurs qui permettent de chauffer les espaces communs.

Il est procédé au vote.

Point 6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent :

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix.

Décision : L'assemblée générale marque son accord le principe de ne plus activer les colonnes de radiateurs qui permettent de chauffer les espaces communs.

6.3. Proposition d'isoler les canalisations de chauffage (circuit horizontal et vertical)

Les travaux de rénovation des installations de chauffage privatives étant achevés, le syndic procède actuellement à une étude visant à isoler les canalisations de chauffage communes.

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 0421861809

Paraphe :

Pour ce faire, des inventaires amiantes doivent être réalisés.

7. Parc Cherridreux et parking

7.1. Rapport de la réunion tenue en date du 22.09.2022

Le syndic signale que deux réunions du Parc Cherridreux se sont tenues en date du 31.03.2022 et du 22.09.2022.

Au niveau du parking, les décisions sont les suivantes :

- Les comptes ont été approuvés à l'unanimité.
- La situation liée au permis d'environnement a été détaillée.
- La question de la fermeture de l'entrée « front de rue François Folie » a été acceptée sur le principe – voir réunion du 31.03.2022 - mais les Constellations II-III-IV-V ont refusé d'accepter le budget extraordinaire visant à financer les travaux de fermeture de l'accès barrière côté François Folie – réunion du 22.09.2022. Les travaux seront mis en œuvre au 1^{er} semestre 2023.

Au niveau du Parc Cherridreux, les principales décisions sont les suivantes :

- Les comptes ont été approuvés ;
- Le projet de fermeture du Parc a été approuvé ;
- Certains aménagements ont été décidés, à savoir :
 - Massif boisé du Dieweg – Plantation de Noisetiers (20 plants) : 210 € - Validé à l'unanimité ;
 - Zone sous-bois - Plantation d'arbustes fleuris (30 plants) : 300 € - Validé à l'unanimité ;
 - Rosiers (45 plants le long des chemins) : 1.125 € - Validé à l'unanimité à l'exception de Constellation II ;
 - Plantations de bulbes : 1.680 € - Validé à l'unanimité ;
 - Plantation de 5 pommiers haute tige : 1.500 € - Validé à l'unanimité à l'exception de Constellation II ;
 - Prairie fleurie : 220 € - Validé à l'unanimité ;
- Les contrats du jardinier (maintenance des espaces verts), de M. Baudry (gestion technique des espaces verts), et de CEGI (gestion administrative et comptable) ont été reconduits ;

Il est procédé au vote pour ratifier les décisions intervenues et décrites ci-avant.

Quorum requis : Majorité absolue

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

Paraphe :

Point 7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : -

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

7.2. Exposé sur l'état du parc et les améliorations éventuelles

Plusieurs questions quant à l'abattage des arbres ont été posées. La situation est la suivante :

2015	29 arbres abattus	30 arbres replantés
2016	/	/
2017	1 arbre abattu suite à polypore soufré	2 arbres replantés
2018	13 arbres abattus	13 arbres replantés
2019	/	/
2020	3 arbres abattus	3 arbres replantés
2021	6 arbres dont 1 régularisation (notamment fruitiers)	7 arbres replantés
2022	1 arbre abattu suite à la tempête	Pas encore de replantation mais la régénération naturelle est déjà développée déjà en-dessous

Les dépérissements majeurs concernent la chalarose du frêne et la suie de l'érable sycomores, deux maladies pour lesquelles il n'existe malheureusement aucun traitement préventif ni curatif. Depuis 3 ans, nous constatons également des attaques de phytophthora sur les érables planes avec des mortalités soudaines. Ces trois maladies ne sont pas liées au parc sensu stricto et sont devenues très générales dans l'Europe de l'Ouest. Le frêne est une espèce qui risque de disparaître ou devenir marginale.

8. . Requête individuelle : Installation d'un appareil d'air conditionné sur une terrasse à jouissance privative

Le syndic a réceptionné une demande individuelle – de Joana da Cruz Barbas – visant à installer une unité d'air conditionné extérieure sur sa terrasse.

L'Assemblée Générale doit se prononcer sur l'accord de principe visant à installer ces unités d'air conditionné extérieures sur les terrasses des appartements.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsensberg, 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

Paraphc :

En cas d'accord, le syndic signale toutefois que les conditions suivantes devraient être respectées :

- L'unité d'air conditionné ne peut constituer une nuisance pour les occupants voisins. Le cas échéant, elle sera adaptée et, à défaut de résultat, démontée.
- L'unité d'air conditionné est installée conformément aux règles de bonne pratique du bâtiment.
- Le copropriétaire qui installe l'unité d'air conditionné extérieur prend la responsabilité de toutes les conséquences financières, matériels, et/ou immatériels – rien excepté, ni réservé – consécutives à cette installation.
- La copropriété ne prend aucun engagement sur le respect des exigences urbanistiques liées à cette installation.

Il est procédé au vote sur l'accord de principe visant à installer des unités d'air conditionné extérieures sur les terrasses des appartements aux conditions évoquées ci-avant.

Quorum requis : Majorité absolue

Point 8.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	403	5137	164

- Les personnes qui votent **pour** : bulletins n°19 ;8 ;12 ;9
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°36 ;21

Décision : Les copropriétaires refusent le placement de systèmes d'air conditionné sur les terrasses à jouissance privative.

9. Budget 2022 / 2023

Le syndic propose d'appeler le budget proposé dans le tableau communiqué aux copropriétaires en annexe de la convocation.

9.1. Budget ordinaire

Le syndic propose d'appeler un budget ordinaire annuel (hors chauffage et eau) s'élevant à 337.000, - €.

Point 9.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : -

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

Paraphe :

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic

9.2. Budget chauffage et eau

Le syndic propose d'appeler un budget chauffage et eau s'élevant à 190.000, - €.

Point 9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic.

9.3. Budget gros travaux : Indispensables ou urgents

Le syndic propose d'appeler un budget pour l'exécution des travaux indispensables et urgents s'élevant à 30.000 €.

Point 9.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic.

9.4. Budget investissements

Le syndic propose d'appeler un budget investissements s'élevant à 233.000 €.

Quorum requis : Majorité absolue

Point 9.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

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 IPF 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Paraphe :

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic.

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

Le syndic remercie la bonne collaboration du Conseil de Copropriété.

Les copropriétaires repris ci-après se présentent pour composer le Conseil de Copropriété jusqu'à la prochaine Assemblée Générale :

- Monsieur DECROIX
- Madame CATHERIN
- Madame MICHEL
- Monsieur LEROUX
- Madame NIEMEGEERS

Il est ensuite procédé au vote in globo.

Point 8.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : unanimité pour.

9. Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Pour la vérification des comptes de l'exercice 2022/2023, il est proposé de confirmer le mandat accordé à M. Decloux du bureau COMPTAMAX sprl.

Il est procédé au vote.

Point 9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : unanimité pour.

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

Paraphe :

10. Election et /ou réélection du syndic

CEGI srl se représente en tant que syndic de la copropriété. Les conditions du contrat ont été rappelées dans le rapport de gestion (évaluation des contrats en cours).

Il est procédé au vote.

Point 10.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5704	-	-

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Les copropriétaires se prononcent en faveur de la réélection de CEGI srl à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de nos sentiments distingués.

SIGNATURES

Pour CEGI :



G. Smeleus

Le président de l'Assemblée Générale :

Les copropriétaires encore présents :

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

Paraphe :



Scutateur
 Thieru
 Prud'homme
 J. J. J.



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE -
ACP MINERVE- ASSEMBLEE GENERALE DU
13.10.2022**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	Brasseur Denise	137	Dury Vasseur Triboult	59 78 80	354
2	Vandensteen	202			202
3	Verbruggen		Bernard	76	76
4	Dewals	78			78
5	Michel	70	Vangele Niemegeers	117 100	287
6	Catherin	93	Schoofs	52	145
7	Reginster	94			94
8	Da Cruz Barbas	69			69
9	Lecarreau	98			98
10	Leroux	70			70
11	Heyerick	52	Leveau Pellegrini Daer	52 52 79	156 220
12	Schepens	141			59
13	Jacquemin	59			88
14	Mailleu	88			103
15	Raysz	103			96
16	Jacobs	96			92
17	Hartmont	92			75
18	Rennertz	75			95
19	Anderssen	95			183
20	Decroix	183			95
21	Soumillion	95			161
22	Janczuk	92	Nuzzo	69	
23	Deneubourg M	210	Deneubourg J Moulinasse	53 135	398
24	Debrabandere	124	Misson Block Leenaerts	105 74 53	356
25	Donohue	59	Mols Debroux Guillaume	62 53 119	174 119
26	Donohue				95
27	Gerain	95			67
28	Baudoux M		Baudoux M-A	67	101
29	Rothstein	101			261
30	Alberts	261			114
31	Szlechter	114			82
32	Eloy	82			95
33	Elander	95			

34	Beaune	69	Monnoye	68	137
35	Fondu	69			69
36	Fontainas	69			69
37	Neesen	96	Bonte	52	148
	Dogruol	141	Neesen		141
38	Chabot	91	Chabot	173	264
39	Laskowska	118			118
TOT		3876		1828	5704

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

**ACP MINERVE
BCE 0850.228.754
RELEVÉ DE CONTRATS EN COURS
AU 28.09.2022**

OBJET CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT	ECHEANCE
Extincteurs	SICLI	2.544,01 € / an	11-01-2023
Contrôle des ascenseurs	AIB VINCOTTE	4.594,69 € / an	25-04-2023
Entretien des ascenseurs	COOPMAN	8 726,96 € / an	20-02-2023
Entretien de la chaufferie	ISB	1 163,14 € / an	13-06-2023
Location des conteneurs	BRUXELLES- PROPRETE	1 161,60 € / an	04-03-2022
Compteurs et calorimètres	ISTA	16.333,89 € / an	28-03-2023
Syndic	CEGI	32 050,47 € / an (v. verso)	A.G.O.
Assurance - Incendie	VIVIUM	49 920,18 € / an	24-01-2023
Assurance - PJ	ARAG	6 004,45 € / an	07-08-2023
Assurance - RC	AG INSURANCE	79,09 € / an	31-12-2023
Entretien des ventilations	BAGELEC	3 525,49 € / an	19-04-2023
Curage des égouts	SEGENET	4 602,36 € / an	31-12-2023

PRESTATIONS SYNDIC

TARIFS

DETAILS

Organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale

75 €/heure

En régie + frais administratifs

La préparation, le suivi et la réception des actes et travaux de rénovation totale ou partielle de l'immeuble et/ou de ses installations techniques, dépassant le cadre de la maintenance courante

75 €/heure

En régie + frais administratifs

La gestion du licenciement ou de l'engagement d'un concierge

75 €/heure

En régie + frais administratifs

Sinistre assurance - représentation de la copropriété lors de l'instruction du sinistre - demande de devis - surveillance des travaux - suivi du dossier

128 €

Outre les frais de syndic indemnisés par la compagnie d'assurance (le cas échéant suivant les conditions contractuelles)

Ouverture d'un dossier avocat - suivi du dossier - transmission des informations utiles

110 €

Frais à charge du copropriétaire défaillant en cas de dossier pour récupération de charges impayées

Frais de rappels

R.S. : 15 €
R.R. : 25 €

Frais à charge du copropriétaire défaillant

Appel d'urgence en soirée à partir de 18h00, les week-ends et les jours fériés

10 €

Frais par dossier traité à charge du responsable

Communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 577-11, §1 du Code civil

125 €

Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur

Communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 577-11, §2 du Code civil

50 €

Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur

Frais de ventilation des charges en cas de vente

80 €

Ces frais sont partagés à 50/50 entre le propriétaire vendeur et le propriétaire acheteur

Etablissement d'un rapport de comptabilité énergétique annuel

Simple : 350 €
Complexe : 750 €

Simple = Chaufferie entre 100 et 500 kW
Complexe = Chaufferie > 500 kW

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

RÉSIDENCE ACP MINERVE : REALISE BUDGET

RUBRIQUES	REALISE 16-17	REALISE 17-18	REALISE 18-19	REALISE 19-20	BUDGET 20-21	REALISE 20-21	BUDGET 21-22	REALISE 21-22	BUDGET 22-23
1/ASSURANCES	53.917,43 €	55.358,11 €	57.686,18 €	55.418,15 €	59.000,00 €	53.101,39 €	57.000,00 €	56.063,38 €	58.000,00 €
3/FRAIS COPROPRIETE									
Frais divers + réparations urgentes	8.193,53 €	5.234,76 €	10.201,76 €	10.506,59 €	20.000,00 €	9.660,07 €	21.000,00 €	9.759,26 €	21.000,00 €
Dossier environnement									
Honoraires avocat+expert	7.850,93 €	8.156,71 €	8.160,99 €	1.500,01 €		6.122,00 €		428,55 €	
Franch. dossiers assurances	1.649,81 €	4.748,85 €	2.390,01 €	822,82 €		2.048,93 €		3.240,90 €	
Frais banque	379,78 €	642,09 €	472,31 €	798,04 €		701,26 €		654,76 €	
Honoraires architectes/ingénieurs								1.739,38 €	
7/ENTRETIEN GARAGE + PARKING	18.074,05 €	18.782,41 €	21.225,07 €	13.627,46 €		18.532,26 €		14.965,75 €	
	10.394,36 €	1.247,93 €	21.639,43 €	5.351,19 €	10.000,00 €	144,01 €	10.000,00 €	406,53 €	15.000,00 €
8/GESTION GARAGES	2.629,16 €	2.682,72 €	2.729,21 €	2.777,84 €	2.900,00 €	2.805,23 €	3.000,00 €	2.867,37 €	3.000,00 €
9/GESTION APPARTEMENTS	26.576,02 €	27.078,80 €	27.575,30 €	27.971,10 €	28.500,00 €	28.233,15 €	29.000,00 €	29.183,10 €	30.000,00 €
10/ENTRETIEN IMMEUBLE									
Electricité	15.625,17 €	15.396,60 €	18.766,46 €	21.327,15 €	55.000,00 €	18.339,20 €	55.000,00 €	17.608,85 €	55.000,00 €
Produits entretien	651,15 €	1.164,72 €	1.821,22 €	2.369,90 €		2.869,20 €		1.958,21 €	
Frais administratifs	5.760,00 €	6.004,00 €	6.174,00 €	6.430,00 €		6.690,00 €		6.931,73 €	
Travaux dépannage entretien	25.141,79 €	26.492,39 €	28.684,16 €	25.254,78 €		26.570,80 €		19.573,02 €	
	47.178,11 €	49.057,71 €	55.445,84 €	55.381,83 €		54.469,20 €		46.071,81 €	
11/CONCIERGE									
Salaires	27.286,70 €	27.459,16 €	27.640,26 €	29.826,24 €	62.000,00 €	29.884,84 €	72.000,00 €	33.242,61 €	80.000,00 €
Charges sociales	22.505,17 €	21.557,60 €	22.998,81 €	29.401,10 €		37.398,61 €		34.352,60 €	
Assurances	319,64 €	325,28 €	335,79 €	341,73 €		348,48 €		355,37 €	
Téléphones	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €		600,00 €		440,00 €	
Remplacements	3.746,16 €	8.145,72 €	8.276,40 €	8.243,49 €		20.452,39 €		10.596,28 €	
Divers			53,88 €			750,00 €		423,50 €	
	54.457,67 €	58.087,76 €	59.905,14 €	68.412,56 €		89.434,32 €		79.410,36 €	

ICE

inaire
t eau

RÉSIDENCE ACP MINERVE : REALISE - BUDGET

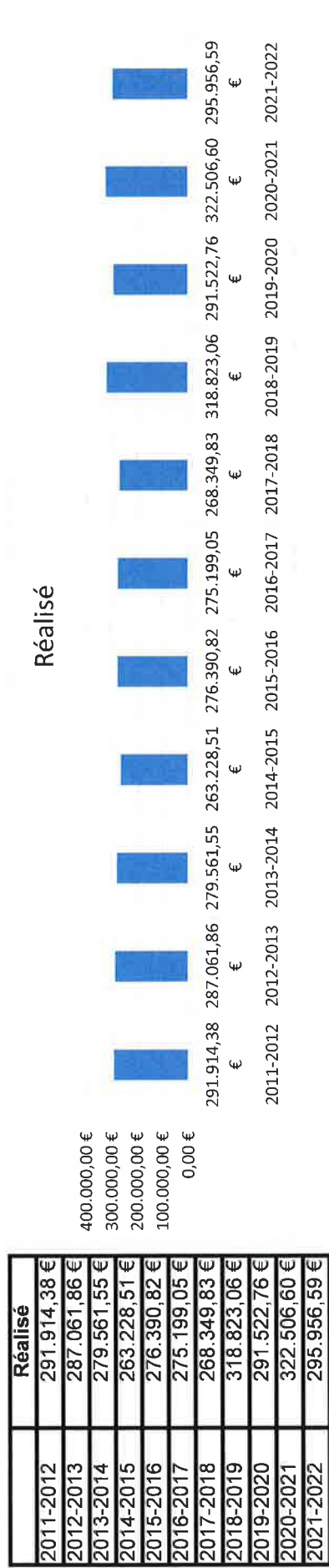
RUBRIQUES	REALISE 16-17	REALISE 17-18	REALISE 18-19	REALISE 19-20	BUDGET 20-21	REALISE 20-21	BUDGET 21-22	REALISE 21-22	BUDGET 22-23
GROS TRAVAUX									
Indispensables ou urgents									
Travaux sous station						€ 7.395,49			
Extracteurs VMC						€ 4.777,42		€ 7.942,08	
Drainage pelouse + égouts N°30						€ 5.427,20		€ 8.180,02	
Infiltration garage - bac à plantes						€ 5.403,86			
Remplacement vitrages						€ 5.825,76			
Injections						€ 1.657,84			
Etude conformité ascenseurs						€ 3.509,00		€ 3.509,00	
	30.149,01 €	29.022,19 €	27.672,59 €	€ 8.268,00	30.000,00 €	€ 33.996,57	30.000,00 €	€ 19.631,10	30.000,00 €
INVESTISSEMENTS									
Travaux et provisions terrasses	98.244,10 €	181.558,80 €	110.450,26 €	€ 68.750,00	68.750,00 €	€ 75.669,69	68.750,00 €	€ 68.750,00	
Travaux terrasses								€ 274.893,48	
TFT fonds de réserve	- 29.494,10 €	- 112.808,80 €	- 41.700,26 €			-€ 6.919,69		-€ 274.893,48	
Rénovation conciergerie								€ 20.103,74	
TFT fonds de réserve								-€ 20.103,74	
Etanchéité bacs à plante 26								€ 12.516,48	
TFT fonds de réserve								-€ 12.516,48	
Réfection toiture	50.000,00 €	50.000,00 €	55.696,18 €	€ 50.000,00	50.000,00 €	€ 50.000,00	50.000,00 €	€ 50.000,00	50.000,00 €
Mise en conformité électrique	5.325,22 €		33.685,17 €	€ 22.345,86		€ 25.649,98			
TFT fonds de réserve	- 5.325,22 €		- 23.685,17 €			-€ 25.649,98			
Renouvellement tapis		20.000,00 €	100.187,90 €						
TFT fonds de réserve		- 20.000,00 €	- 70.187,90 €						
Remplacement châssis n°28 et 30					50.000,00 €	€ 50.000,00	50.000,00 €	€ 50.000,00	
Parlophonie									20.000,00 €
Gestion des accès et sécurisation									23.000,00 €
Modernisation ascenseurs									40.000,00 €
Détection incendie									50.000,00 €
Panneaux photovoltaïques									50.000,00 €
	138.750,00 €	138.750,00 €	158.750,00 €	€ 164.005,64	168.750,00 €	€ 168.750,00	168.750,00 €	€ 168.750,00	233.000,00 €
TOTAL 3 : Investissements travaux urgents	168.899,01 €	167.772,19 €	186.422,59 €	€ 172.273,64	198.750,00 €	€ 202.746,57	198.750,00 €	€ 188.381,10	263.000,00 €
TOTAL : 1+2+3	627.293,40 €	599.919,98 €	679.993,86 €	627.928,64 €	696.150,00 €	698.333,44 €	708.750,00 €	639.744,96 €	790.000,00 €

RÉSIDENCE ACP MINERVE : REALISE - BUDGET

EVOLUTION DES DEPENSES TOTALES SUR LES 14 DERNIERES ANNEES



EVOLUTION DES DEPENSES ORDINAIRES (HORS CHAUFFAGE ET EAU) SUR LES 11 DERNIERES ANNEES



RÉSIDENCE ACP MINERVE : REALISE BUDGET

EVOLUTION DES DEPENSES CHAUFFAGE ET EAU SUR LES 11 DERNIERES ANNEES

	Réalisé
2011-2013	217.986,34 €
2012-2013	259.168,80 €
2013-2014	263.389,53 €
2014-2015	223.853,21 €
2015-2016	217.897,89 €
2016-2017	183.195,34 €
2017-2018	163.797,96 €
2018-2019	174.748,21 €
2019-2020	164.132,24 €
2020-2021	173.080,27 €
2021-2022	155.407,27 €

