



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

Bruxelles le 20.06.2024

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ARTIGNY »
TENUE EN DATE DU JEUDI 20 JUIN 2024 A 17H00**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt juin, en la salle de réunion « LE CHALET » sise Rue Charles Malis 1 à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la copropriété « ARTIGNY » sise Boulevard Edmond Machtens 121-123-125 à 1080 Bruxelles, BCE 0843.019.872. La convocation de la sprl CEGI a été adressée aux copropriétaires en date du 03 juin 2024.

1/ Présences et accueil - Annonce du quorum

Madame GELINNE, représentante de la SRL CEGI, ouvre la séance à 17h20 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés est repris dans le tableau ci-après :

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	2894	2766	5660
Nombre de propriétaires	52	14	16	30

Le double quorum prévu par la loi étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

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

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

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

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

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Madame KREISMAN et Madame HANSSENS se proposent.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport de gestion par CEGI SRL jusqu'à ce jour

Tout d'abord, Madame GELINNE remercie la collaboration du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

Elle fait ensuite état de la gestion de la copropriété et donne une description détaillée des dossiers suivants :

I. Contrats en cours

Les contrats réguliers sont détaillés et évalués, à savoir :

✓ Assurance incendie et périls connexes	HDI via le courtier CITADEL ASSURANCE
✓ Maintenance des ascenseurs	OTIS
✓ Contrôle annuel de l'ascenseur par l'organisme agréé	AIB-VINCOTTE
✓ Téléphone ascenseurs	PROXIMUS
✓ Entretien de la porte de garage	VIPER DOOR
✓ Nettoyage des communs	BSC CLEANING
✓ Entretien des extincteurs	SOMATIFIE
✓ Maintenance chaufferie	COLLARD-EDEC
✓ Entretien de l'adoucisseur	EURODYNAMICS
✓ Entretien espace vert	BELHORIZON
✓ Gestion des poubelles	BRUXELLES-PROPRETE
✓ Relevé des compteurs privatifs (chauffage et eau)	TECHEM-CALORIBEL
✓ Fournisseur d'électricité	TOTAL ENERGIE
✓ Consommation d'eau	VIVAQUA
✓ Livraison mazout	COMFORT ENERGY

II. Aspect technique

Hormis ces entretiens fréquents, le syndic fait également état des dépenses extraordinaires exposés durant l'exercice, à savoir :

- Remplacement des décharges des cuisines à l'entrée 123 :
Les travaux ont été réalisés en septembre 2023 pour un montant total de 29.967,26€ (financés par le fonds de réserve)

- Mise en conformité de l'ascenseur dans les 3 entrées :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Les travaux ont été réalisés en février 2024 pour un montant de 15.286,05€ TVAC (financés par le fonds de réserve)

- **Ouverture du mur entre le local poubelle à l'entrée 123 et le couloir des caves à l'entrée 125 :**
Les travaux ont été effectués fin février 2024 par la société GDF CONSTRUCT pour un coût de 3.339,18€ TVAC (financés via les charges ordinaires)
- **Remplacement des luminaires dans les cages d'escaliers :**
L'électricien PTP CONCEPT a procédé aux remplacements des luminaires pour un montant de 7.375,95€ TVAC.
- **Mise en place des conteneurs pour la gestion des déchets**
- **Nettoyage des abords avant de l'immeuble et des portes de garage**
- **Diverses interventions du plombier DRACX, de l'électricien PTP CONCEPT, du serrurier COMES et CLABOTS.**

III. Sinistres

- **Dégâts des eaux MM DENTAL : réf : 2023-0170 :**
La compagnie d'assurance a indemnisé le sinistre à concurrence de 8.159,37€. Le syndic est en attente de la facture de réparation.

IV. Dossier contentieux ACP ARTIGNY/SILVERGEST

Conformément à la décision de l'AG du 07.02.2024, le montant de 6.000€ pour solde de tout compte a été versé à titre d'indemnisation du trouble de jouissance dans le cadre du litige « dégâts des eaux » à la SPRL SILVERGEST. Le syndic précise que l'historique est détaillé dans les précédents procès-verbaux de réunion.

V. Rappel décision AGE du 07.02.2024

Le syndic rappelle que des indemnités forfaitaires à hauteur de 150€ sont infligées aux résidents par dépôts d'encombrants dans les parties communes. A l'heure actuelle, les amendes suivantes ont été imputées :

- Entrée 121 : 2 x 150€ (+ 1 x 150€ en privatif)
- Entrée 125 : 4 x 150€

Le syndic rappelle l'importance de fermer correctement les sacs poubelles, de ne pas surcharger les conteneurs, et en cas de dépassement de capacité, de les sortir la veille de la

collecte. Enfin, en cas d'accident, il est crucial de nettoyer après son passage.

Les copropriétaires qui louent leur bien sont encouragés à sensibiliser leurs locataires à la bonne gestion des poubelles et encombrants.

Ci-après vous trouverez les statistiques concernant les signalements créés via l'application, ainsi que les actions entreprises par les différents corps de métier en réponse à ces signalements, à savoir :

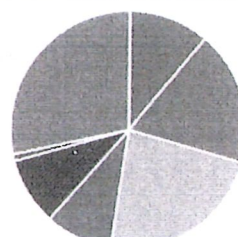
Stats par type d'événement		Stats par type d'utilisateur			
	Total		Total	Actifs	Nb Evts ¹
Signalements	109	Lots	50	-	-
Ordres de services	39	Gestionnaires	5	4	390
Demandes de devis	5	Référents	5	4	68
Visites d'immeuble	0	Copropriétaires	43	11	97
Déclarations de sinistres	0	Locataires	5	1	3

¹ Un Événement est un signalement, commentaire ou note d'information.

Signalements par catégorie

	Total	Résolus
Accès (portes, portail, interphone, digicode)	12	100 %
Ascenseur	20	90 %
Autre	25	100 %
Eau/Chauffage collectif/VMC	10	100 %
Éclairage/Électricité/Antenne TV/Fibre	10	100 %
Message entre voisins	1	100 %
Propreté/Dégradation/Espaces verts/Bâtiment	31	93 %

Accès (portes, portail, interphone, digicode) Ascenseur Autre
Eau/Chauffage collectif/VMC Éclairage/Électricité/Antenne TV/Fibre
Message entre voisins Propreté/Dégradation/Espaces verts/Bâtiment



De plus, nous souhaitons souligner qu'un total de 41 notes d'informations ont été diffusées à l'attention des propriétaires et des locataires.

Ces chiffres mettent en lumière l'importance de l'implication de chacun dans la vie de la copropriété et dans la résolution des problèmes rencontrés. Nous encourageons donc tous les résidents à utiliser l'application et à participer activement à notre communauté en ligne.

VI. Situation comptable

Les comptes ont été vérifiés annuellement avant l'avant l'envoi de la clôture par le commissaire aux comptes désignés lors de la précédente Assemblée Générale Ordinaire. Le syndic passe en revue les frais exposés sur base du comparatif des dépenses suivantes :

	Dépenses 2022-2023	Proposition budget 2023-2024	Dépenses 2023-2024
	MARS 2022 - FEVRIER 2023	MARS 2023 - FEVRIER 2024	(01.03.2023 - 29.02.2024)
1. Assurance	€ 19.082,20	€ 16.250,00	€ 17.468,54
2. Frais de Copropriété	€ 5.675,13	€ 5.550,00	€ 10.987,05
Frais divers	€ 5.154,40	€ 5.000,00	€ 10.470,88
Frais bancaires	€ 520,73	€ 550,00	€ 516,17
3. Gestion appartement	€ 13.812,36	€ 15.000,00	€ 14.907,89
Honoraires suivant contrat	€ 13.812,36	€ 15.000,00	€ 14.907,89
4. Entretien immeuble	€ 31.197,58	€ 30.000,00	€ 12.879,78
Electricité	€ 15.189,03	€ 15.000,00	€ 3.473,66
Dépannages et petites interventions	€ 16.008,55	€ 15.000,00	€ 9.406,12
5. Nettoyage	€ 28.637,91	€ 30.000,00	€ 32.560,94
6. Ascenseurs	€ 11.431,56	€ 10.000,00	€ 15.087,68
7. Chauffage commun (mazout)	€ 49.881,55	€ 50.000,00	€ 45.413,07
8. Entretien chauffage	€ 6.978,40	€ 10.000,00	€ 15.146,95
9. Eau	€ 15.039,15	€ 15.000,00	€ 15.581,17
10. Jardin	€ 3.395,28	€ 3.500,00	€ 4.181,78
Total Budget Ordinaire :	€ 185.131,12	€ 185.300,00	€ 184.214,85

Au 29.02.2024, le bilan de la copropriété se présentait comme suit :

Actif		Passif	
312 - Stocks bauges	189,54	100 - Fonds de roulement général	18.592,01
410 - Copropriétaires	15.596,00	160 - Fonds de réserve général	104.994,95
440 - Fournisseurs	5.766,17	410 - Copropriétaires	25.433,58
450 - Charges à reporter	0,15	440 - Fournisseurs	15.462,62
499 - Divers	270,00	494 - Compte de régularisation	843,41
499003 - Sinistre 03/2020 - 71/61-121	1.895,34	49904 - Sinistre 2023-0170	200,73
49962 - Sinistre dde -2c- messina	2.169,82		
49963 - Sinistre 2021-20440/Ilva	1.010,33		
5501 - Compte vue réserve - BE83310433359815	120.806,32		
5511 - Compte vue roulement - BE94310091502614	17.514,63		
Total actif	165.527,30	Total passif	165.527,30

Le syndic rappelle aux copropriétaires d'honorer leurs charges mensuelles dans les délais afin de ne pas mettre en périls la trésorerie de la copropriété.

4/ Charges communes

4.1. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice du 01.03.2023 au 29.02.2024 ;

Conformément à la décision prise lors de la précédente assemblée générale ordinaire, le syndic a transmis les comptes pour la vérification à Monsieur Festraets. Celui-ci a pu constater la parfaite régularité de la comptabilité.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CLC/ srl - Chaussée d'Alsambro, 64A - 616 - 1130 Bruxelles
T. + 32 (0)2 349 03 24 - Service de garde (Syndic) - 32 (0)475 70 56 14 - info@timme-egib.be
Agent Immobilier agréé IPE 104326 / 505633 - RPE Bruxelles - TVA BE 0421861839

Le rapport annuel du commissaire aux comptes sera annexé au présent rapport de réunion.

4.2. Approbation des comptes et du bilan sur l'exercice du 01.03.2023 au 29.02.2024 ;

Tenant compte de ce qui précède, il est proposé d'approuver les comptes et le bilan arrêté au 29.02.2024.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes de la copropriété pour l'exercice 2023-2024 sont approuvés.

4.3. Décharge à donner

4.3.1. Conseil de Copropriété

Il est procédé au vote sur la décharge au conseil de copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

4.3.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ 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

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au Commissaire aux comptes.

Quorum requis : Majorité absolue

4.3.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Commissaire au comptes pour la vérification comptable arrêtée au 29.02.2024.

4.3.3. Syndic CEGI SRL

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au syndic pour la gestion administratives, techniques et comptables, arrêtée au 29.02.2024.

Quorum requis : Majorité absolue

4.3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5560	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

5/ Travaux

- 5.1. Désignation d'un architecte-expert en vue d'expertiser l'état de la toiture, des 6 toitures-terrasses du 8^{ème} étage, des façades y compris les façades penthouses côtés « rue » et « arrière » et dresser le dossier ;

Lors de l'Assemblée Générale du 07.02.2024, le mandat a été donné au Conseil de Copropriété et au syndic pour réaliser un appel d'offre auprès de bureau d'architecte en vue d'analyser l'état de la toiture, des 6 toitures terrasses du 8^{ème} étage, des façades y compris les façades penthouses côtés « rue » et « arrière » mais également des ciels des balcons. Sur base de cette analyse, le cahier des charges et l'appel d'offres seront dressés.

Le syndic a interrogé plusieurs bureaux d'architectes dont 2 offres ont été réceptionnées :

	IDDA	JCP ARCHITECTE
Phase 1 : Soumission (étude, plans, élaboration du cahier des charges + Appel d'offres 3 entreprises, Analyse du dossier, Présentation du dossier aux copropriétaires)	1,5% sur la valeur globale des travaux	0,90% sur la valeur globale des travaux

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Phase 2 : Exécution (Signature du contrat d'entreprise, suivi de chantier, rédaction de PV de chantier, vérification des décomptes, assistante aux réceptions)	7% sur la valeur globale des travaux	6,03% sur la valeur globale des travaux
Si travaux nécessitant un permis d'urbanisme	2% avec un forfait de 8.500€ HTVA	Somme forfaitaire de 7.999€ HTVA

Après discussion, il est procédé au vote sur l'offre de service du bureau JCP ARCHITECTE conformément aux conditions stipulées ci-dessus.

Quorum requis : Majorité 2/3 des voix.

5.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'offre de service du bureau JCP ARCHITECTE conformément aux conditions stipulées ci-dessus.

5.2. Placement de caméras dans les parties communes ;

5.2.1. Description du projet et vote de principe

Malgré les multiples rappels du syndic et une réunion d'information « gestion des déchets » tenue à l'immeuble, il est devenu évident que certains résidents persistent à laisser des sacs poubelles et des encombrants dans les sous-sols des parties communes. Cette situation soulève la question de la vidéosurveillance.

De plus, le placement des caméras dans les parties communes de l'immeuble permet de détecter et enregistrer tout incident, tel qu'un vol ou une effraction.

Sur base du projet, les caméras seraient installées dans les espaces suivants : les 3 halls d'entrée, la descente des garages, les couloirs de cave.

Après délibération et compte tenu de la récurrence de la situation, il est procédé au vote sur le principe d'exécution d'installation de caméras dans les parties communes.

Il est également demandé d'ajouter une caméra dans chaque local poubelles *en lieu et place des sacs d'entrée.*

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Quorum requis : Majorité 2/3 des voix.

5.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'installation de caméras dans les parties communes.

5.2.2. Choix du fournisseur

Les offres suivantes ont été obtenues (Tvac 6%) :

	SECURITY4ALL	GREEN LIGHT	ADL SECURITY
Montant des travaux TVAC (6%)	6.656,80€	6.504,22€	9.230,81€
Coût entretien annuel TVAC (21%)	272,25€	375,10€	223,85€

Après discussion, il est proposé de confier les travaux de placement de caméras à la société SECURITY4ALL pour un montant de 6.656,80€ TVAC (hors batterie et connexion internet).

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

5.2.2	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'offre de la société SECURY4ALL pour un montant de 6.656,80€ TVAC (hors batterie et connexion internet).

5.2.3. Mode de financement

Il est proposé de financer ces travaux via le fonds de réserve général.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

5.2.3	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur le financement des travaux via le fonds de réserve général.

6/ Budget 2024-2025

6.1. Budget ordinaire

Les dépenses pour l'année 2023-2024 se sont élevées à 184.214,85€ (Hors frais privatifs et fonds de réserve).

Au regard du réalisé, il est proposé de voter sur un budget annuel de 190.000€.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de budget ordinaire pour l'exercice 2024-2025.

6.2. Fonds de réserve

Le fonds de réserve générale s'élève au 29.02.2024 à un montant de 104.994,68 €. Il est alimenté à concurrence de 24.000€ par an (soit 6.000€/trimestre).

Après discussion, il est proposé de continuer à alimenter le fonds de réserve à concurrence de 24.000€ par an soit un appel trimestriel de 6.000€/trimestre.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CECI srl - Chaussée d'Alsambourg, 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

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de budget fonds de réserve ci-avant exposés (24.000€/an).

7/ Election et/ou réélection des membres du Conseil de Copropriété

Le Conseil de Copropriété se compose de :

- Madame HANSSENS (entrée 123)
- Monsieur ORBAN (entrée 123)
- Monsieur VANDEN BREMT (entrée 121)
- Monsieur DARKAOUI (entrée 125)

Tous les membres se représentent, à l'exception de M. DARKAOUI.

Monsieur KASEREKA se présente.

Résultat des votes :

- Madame HANSSENS : unanimité
- Monsieur ORBAN : unanimité
- Monsieur VANDEN BREMT : unanimité
- Monsieur KASEREKA : unanimité

Il est procédé au vote.

7.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est acceptée.

8/ Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Monsieur FESTRAETS est remercié pour les prestations d'audit des comptes réalisées.

Il est proposé de réélire Monsieur FESTRAETS en tant que Commissaire aux comptes.

Il est procédé au vote sur sa candidature.

8.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est acceptée.

9/ Reconduction du mandat du syndic CEGI SPRL

La SRL CEGI est démissionnaire mais se représente à son poste.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5660	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

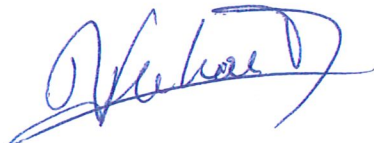
⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : le syndic CEGI SPRL est réélu à l'unanimité.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 18h47.

Fait à Bruxelles, le 20 juin 2024.

Signature du Président de l'Assemblée,



Signature du syndic, CEGI SPRL.



Signature des personnes encore présentes en fin de séance.