



SPRL

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER

ÉTAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS
GÉRANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

Bruxelles, le

26/04/2018

REF :

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « JARDIN DE LA HETRAIE »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU JEUDI 26 AVRIL 2018**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2018, le 26 avril, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « JARDIN DE LA HETRAIE » (BCE : 0837.732.580) sise avenue Vanderaey 50 à 1180 Bruxelles. La réunion s'est déroulée dans les bureaux de CEGI sprl.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur Swaelens, représentant la société CEGI sprl, ouvre la séance à 14h15 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le syndic annonce que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	4.606	5.394	10.000
Nombre de propriétaires	5	3	2	5

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

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA REUNION ET D'UN SECRETAIRE

- Président : Monsieur Peremans
- Secrétaire : Monsieur Swaelens, syndic

3. COMPTABILITE :

3.1. Rapport de M. Peremans sur l'exercice écoulé

Monsieur Peremans procède à la lecture de son rapport, lequel fait état d'aspects techniques, mais également des nuisances liées aux divers travaux dans les appartements de l'immeuble.

Le rapport de Monsieur Peremans est joint au présent PV, tout comme celui que ce dernier a reçu de Brumatec suite aux problèmes de chauffage chez Mme Herman. A cet égard, une réunion sera organisée en présence du chauffagiste, de Jan Magnus et de Mme Herman.

3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2017 et décharge à donner au Commissaire aux comptes et au syndic

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau des dépenses de l'année 2017, lesquelles se sont élevées à 32.987,79 € (contre 39.539,93 € en 2016).

Après discussion, il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2017 et de donner décharge au Commissaire aux comptes, Guy Cloquet, et au syndic.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de la résidence arrêtés au 31/12/2017. Décharge est donnée au syndic et au commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3. Budget prévisionnel 2018

Le syndic présente le tableau des dépenses prévues pour l'année 2018. Les frais estimés s'élèvent à 36.450 €.

3.4. Arriérés de charges : état de la situation

Deux copropriétaires présentent aujourd'hui un arriéré :

- Monsieur Cloquet : 2.841,61 €. Cet arriéré résulte toujours d'une contestation du montant réclamé pour l'entretien des jardins privatifs en 2015 par la firme VITALIS. Les copropriétaires décident d'apurer cette dette en puisant le montant dans le fonds de réserve.



- Madame Bouvet : 1.024 €. Ce montant correspond à la clôture du 4^{ème} trimestre 2017. Cependant, Madame Bouvet annonce qu'elle a effectué le paiement le jour précédent la présente assemblée générale.

4. JARDIN DE L'APPARTEMENT A0 : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

La nouvelle locataire de Monsieur Cloquet, Madame Jasmina Levêque, souhaite réaménager le jardin de l'appartement A0.

Une réunion s'est tenue ce jour en présence des autres copropriétaires de l'immeuble afin que Madame Levêque puisse présenter son projet.

Les changements consistent en un remplacement des cailloux par du gazon, la mise en place d'une clôture entre les deux jardins privatifs (A0 et B0), et la pose d'un garde-corps en inox entre les parties haute et basse du jardin (à la place de la haie).

L'article 8 du règlement de copropriété stipule que les modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble doivent faire l'objet d'un vote à la majorité des 3/4 des voix des propriétaires présents ou représentés.

Il est dès lors procédé au vote sur le projet d'aménagement du jardin de l'appartement A0 tel que présenté.

Quorum requis : Majorité des 3/4 des voix

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur le projet d'aménagement du jardin de l'appartement A0 (plan en annexe).

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

5. NETTOYAGE DES VITRES

Le nettoyage de certaines vitres de l'immeuble est impossible à l'heure actuelle du fait de châssis coulissant sans balcon derrière.

Lors de l'AG 2017, il avait été proposé de placer des crochets sur la façade, mais l'architecte Van Besien n'a jamais donné suite à nos demandes relatives au positionnement de ces crochets (en fonction de la structure de l'immeuble).

La nouvelle locataire du A0, Madame Levêque, ne voit pas d'inconvénient à donner accès à son jardin pour le placement des échelles des laveurs de vitres.

6. ELECTION OU REELECTION :

6.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Peremans et Cloquet. Ces derniers se représentent.

Il est procédé au vote sur les deux candidatures.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le Conseil de copropriété se composera de Messieurs Peremans et Cloquet.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes de l'exercice 2017 a été assurée par Monsieur Cloquet. Ce dernier se représente.

Il est procédé au vote sur la candidature de Monsieur Cloquet.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Monsieur Cloquet est élu en tant que Commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE OUI : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT



6.3. Syndic CEGI sprl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI sprl comme syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : CEGI sprl est réélu en tant que syndic de la copropriété.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7. DIVERS

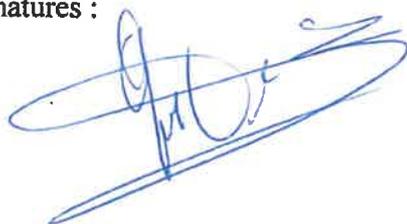
- Les copropriétaires décident de placer un cylindre sur la porte entre les caves et le local des poubelles, ainsi que sur la porte entre les garages et les caves. Parallèlement à cela, une barre anti-panique sera installée sur la porte menant à l'escalier qui donne sur le jardin de l'appartement B0. A noter que le pictogramme d'évacuation sera déplacé au-dessus de cette dernière porte.

- Le code 1234 des claviers codeur de l'immeuble (pour l'accès aux ouvriers et visiteurs) sera remplacé par le code 2018. Il sera fait appel à Jan Magnus pour ce faire.

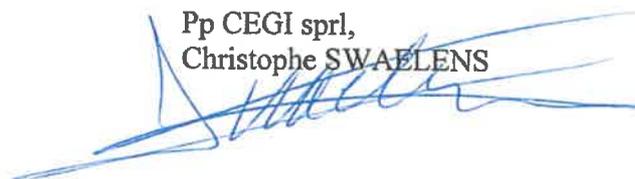
Tous les points étant débattus, la séance est levée à 15h30.

La prochaine assemblée générale ordinaire est fixée au mercredi 24 avril 2019.

Signatures :



Pp CEGI sprl,
Christophe SWAELENS



JARDIN DE LA HETRAIE

Rapport pour l'AG du 26 avril 2018

Les nuisances dues aux travaux exécutés dans les appartements A0 et B1 sont insupportables depuis début janvier après avoir subi ceux effectués dans le duplex penthouse et qui ne sont toujours pas achevés.
Le chantier se terminera t-il un jour ?

1- Ascenseur

L'habillage inox de la cabine n'a toujours pas été rectifié, ma demande se répète depuis 4 ans.

2- Inondation garage

A – Le caniveau au pied de la rampe d'accès.
Aucune inondation n'a été constatée.

B- Garage Madame Herman

Le fourreau PVC placé à l'intérieur du tuyau de ventilation semble donner Satisfaction, à suivre.

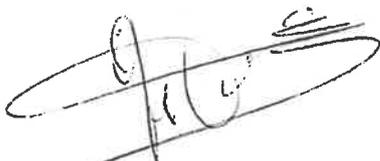
3- Jardin

A voir avec Monsieur Cloquet et Madame Bouvet

4- Chauffage

L'entretien a été confié à la société BRUMATEC-VERBYST.
Le problème chez Madame Herman ne semble pas être résolu.

5- Les panneaux de vente et location de Lecobel devant les fenêtres du côté A de l'immeuble doivent être enlevés ; Ils sont devant les appartements depuis 4 ans.



Guy Peremans



SPRL

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER

ETAT DES LIEUX

EXPERTISES

ESTIMATIONS

RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS

GERANCE IMMEUBLE

GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

Bruxelles, le

26/04/2018

REF. :

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « JARDIN DE LA HETRAIE »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU JEUDI 26 AVRIL 2018**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2018, le 26 avril, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « JARDIN DE LA HETRAIE » (BCE : 0837.732.580) sise avenue Vanderaey 50 à 1180 Bruxelles. La réunion s'est déroulée dans les bureaux de CEGI sprl.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur Swaelens, représentant la société CEGI sprl, ouvre la séance à 14h15 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le syndic annonce que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	4.606	5.394	10.000
Nombre de propriétaires	5	3	2	5

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

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA REUNION ET D'UN SECRETAIRE

- Président : Monsieur Peremans
- Secrétaire : Monsieur Swaelens, syndic

3. COMPTABILITE :

3.1. Rapport de M. Peremans sur l'exercice écoulé

Monsieur Peremans procède à la lecture de son rapport, lequel fait état d'aspects techniques, mais également des nuisances liées aux divers travaux dans les appartements de l'immeuble.

Le rapport de Monsieur Peremans est joint au présent PV, tout comme celui que ce dernier a reçu de Brumatec suite aux problèmes de chauffage chez Mme Herman. A cet égard, une réunion sera organisée en présence du chauffagiste, de Jan Magnus et de Mme Herman.

3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2017 et décharge à donner au Commissaire aux comptes et au syndic

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau des dépenses de l'année 2017, lesquelles se sont élevées à 32.987,79 € (contre 39.539,93 € en 2016).

Après discussion, il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2017 et de donner décharge au Commissaire aux comptes, Guy Cloquet, et au syndic.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de la résidence arrêtés au 31/12/2017. Décharge est donnée au syndic et au commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

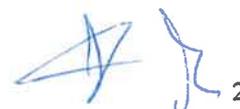
3.3. Budget prévisionnel 2018

Le syndic présente le tableau des dépenses prévues pour l'année 2018. Les frais estimés s'élèvent à 36.450 €.

3.4. Arriérés de charges : état de la situation

Deux copropriétaires présentent aujourd'hui un arriéré :

- Monsieur Cloquet : 2.841,61 €. Cet arriéré résulte toujours d'une contestation du montant réclamé pour l'entretien des jardins privatifs en 2015 par la firme VITALIS. Les copropriétaires décident d'apurer cette dette en puisant le montant dans le fonds de réserve.



- Madame Bouvet : 1.024 €. Ce montant correspond à la clôture du 4^{ème} trimestre 2017. Cependant, Madame Bouvet annonce qu'elle a effectué le paiement le jour précédent la présente assemblée générale.

4. JARDIN DE L'APPARTEMENT A0 : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

La nouvelle locataire de Monsieur Cloquet, Madame Jasmina Levêque, souhaite réaménager le jardin de l'appartement A0.

Une réunion s'est tenue ce jour en présence des autres copropriétaires de l'immeuble afin que Madame Levêque puisse présenter son projet.

Les changements consistent en un remplacement des cailloux par du gazon, la mise en place d'une clôture entre les deux jardins privatifs (A0 et B0), et la pose d'un garde-corps en inox entre les parties haute et basse du jardin (à la place de la haie).

L'article 8 du règlement de copropriété stipule que les modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble doivent faire l'objet d'un vote à la majorité des 3/4 des voix des propriétaires présents ou représentés.

Il est dès lors procédé au vote sur le projet d'aménagement du jardin de l'appartement A0 tel que présenté.

Quorum requis : Majorité des 3/4 des voix

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur le projet d'aménagement du jardin de l'appartement A0 (plan en annexe).

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

5. NETTOYAGE DES VITRES

Le nettoyage de certaines vitres de l'immeuble est impossible à l'heure actuelle du fait de châssis coulissant sans balcon derrière.

Lors de l'AG 2017, il avait été proposé de placer des crochets sur la façade, mais l'architecte Van Besien n'a jamais donné suite à nos demandes relatives au positionnement de ces crochets (en fonction de la structure de l'immeuble).

La nouvelle locataire du A0, Madame Levêque, ne voit pas d'inconvénient à donner accès à son jardin pour le placement des échelles des laveurs de vitres.

6. ELECTION OU REELECTION :

6.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Peremans et Cloquet. Ces derniers se représentent.

Il est procédé au vote sur les deux candidatures.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le Conseil de copropriété se composera de Messieurs Peremans et Cloquet.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes de l'exercice 2017 a été assurée par Monsieur Cloquet. Ce dernier se représente.

Il est procédé au vote sur la candidature de Monsieur Cloquet.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Monsieur Cloquet est élu en tant que Commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE OUI : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT



6.3. Syndic CEGI sprl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI sprl comme syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : CEGI sprl est réélu en tant que syndic de la copropriété.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7. DIVERS

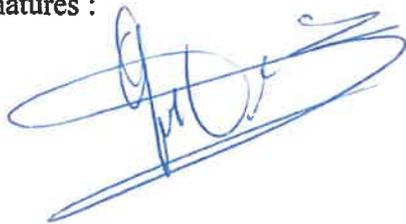
- Les copropriétaires décident de placer un cylindre sur la porte entre les caves et le local des poubelles, ainsi que sur la porte entre les garages et les caves. Parallèlement à cela, une barre anti-panique sera installée sur la porte menant à l'escalier qui donne sur le jardin de l'appartement B0. A noter que le pictogramme d'évacuation sera déplacé au-dessus de cette dernière porte.

- Le code 1234 des claviers codeur de l'immeuble (pour l'accès aux ouvriers et visiteurs) sera remplacé par le code 2018. Il sera fait appel à Jan Magnus pour ce faire.

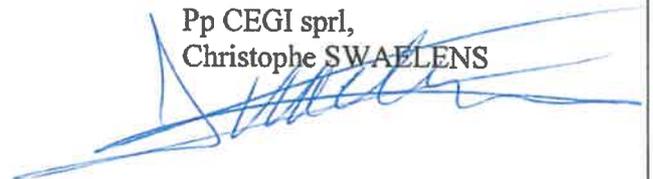
Tous les points étant débattus, la séance est levée à 15h30.

La prochaine assemblée générale ordinaire est fixée au mercredi 24 avril 2019.

Signatures :



Pp CEGI sprl,
Christophe SWAELENS



JARDIN DE LA HETRAIE

Rapport pour l'AG du 26 avril 2018

Les nuisances dues aux travaux exécutés dans les appartements A0 et B1 sont insupportables depuis début janvier après avoir subi ceux effectués dans le duplex penthouse et qui ne sont toujours pas achevés.
Le chantier se terminera t-il un jour ?

1- Ascenseur

L'habillage inox de la cabine n'a toujours pas été rectifié, ma demande se répète depuis 4 ans.

2- Inondation garage

A – Le caniveau au pied de la rampe d'accès.
Aucune inondation n'a été constatée.

B- Garage Madame Herman

Le fourreau PVC placé à l'intérieur du tuyau de ventilation semble donner Satisfaction, à suivre.

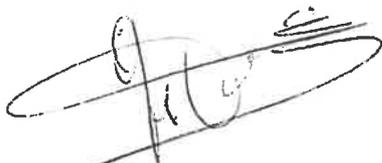
3- Jardin

A voir avec Monsieur Cloquet et Madame Bouvet

4- Chauffage

L'entretien a été confié à la société BRUMATEC-VERBYST.
Le problème chez Madame Herman ne semble pas être résolu.

5- Les panneaux de vente et location de Lecobel devant les fenêtres du côté A de l'immeuble doivent être enlevés ; Ils sont devant les appartements depuis 4 ans.



Guy Peremans



SPRL

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le

24/04/2019

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF. :

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « JARDIN DE LA HETRAIE »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MERCREDI 24 AVRIL 2019**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2019, le 24 avril, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « JARDIN DE LA HETRAIE » (BCE : 0837.732.580) sise avenue Vanderaey 50 à 1180 Bruxelles. La réunion s'est déroulée dans les bureaux de CEGI sprl.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur Swaelens, représentant la société CEGI sprl, ouvre la séance à 14h10 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le syndic annonce que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	5.403	1.016	6.419
Nombre de propriétaires	6	3	1	4

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

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA REUNION ET D'UN SECRETAIRE

- Président : Monsieur Peremans
- Secrétaire : Monsieur Swaelens, syndic

3. COMPTABILITE :

3.1. Rapport de M. Peremans sur l'exercice écoulé

Monsieur Peremans procède à la lecture de son rapport, lequel fait état d'aspects techniques, mais également des nuisances liées aux divers travaux dans les appartements de l'immeuble (désormais achevés au 1^{er} étage).

Le rapport de Monsieur Peremans est joint au présent PV.

3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2018 et décharge à donner au Commissaire aux comptes et au syndic

Monsieur Swaelens fait état des principales dépenses survenues durant l'année, à savoir :

- Sécurisation des portes entre les garages et les caves conformément à la décision de l'AG 2018.
- Remise en fonction du chauffage de l'appartement A2 de Madame Herman. Après de nombreuses recherches, il s'est avéré que le manque de chauffage provenait de bulles d'air dans l'installation. Une purge complète a permis de rétablir la situation. La facture sera imputée en privatif au duplex qui était à l'origine du problème (tuyaux de chauffage coupés sans purge de l'installation).
- Remplacement de la gâche électrique de la porte d'entrée
- Rectification de l'habillage en inox de la cabine d'ascenseur
- Elagage du chêne à gauche de la rampe des garages

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau des dépenses de l'année 2018, lesquelles se sont élevées à 32.338,92 € (contre 32.987,79 € en 2017).

Après discussion, il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2018 et de donner décharge au Commissaire aux comptes, Guy Cloquet, et au syndic.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de la résidence arrêtés au 31/12/2018. Décharge est donnée au syndic et au commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT



3.3. Budget prévisionnel 2019

Le syndic présente le tableau des dépenses prévues pour l'année 2018. Les frais estimés s'élèvent à 35.250 €.

3.4. Arriérés de charges : état de la situation

Seule la SA Jardin de la Hêtraie présente aujourd'hui un arriéré, lequel s'élève à 6.072,95 €.

A noter que ce propriétaire est en train de vendre le duplex et que le montant des arriérés a déjà été communiqué au notaire instrumentant la vente. Toutefois, si un compromis n'a pas encore été signé, une mise en demeure d'avocat sera envoyée au Jardin de la Hêtraie SA.

4. TEMPERATURE FLUCTUANTE DE L'EAU CHAUDE : MESURES A PRENDRE

Le syndic signale que Brumatec-Verbyst est récemment intervenu en vue d'augmenter la température de l'eau chaude sanitaire, mais le résultat n'est pas satisfaisant. Aussi, la température de l'eau chaude est fluctuante.

Une nouvelle intervention du chauffagiste est nécessaire (incluant une vérification de l'échangeur de chaleur).

5. SECURISATION DE LA RAMPE D'ACCES AUX GARAGES

Une partie de la zone autour de la rampe des garages n'est pas protégée par de la végétation. De nouveaux pieds de haie y seront plantés. Les pieds de haie morts seront par ailleurs remplacés.

6. ELECTION OU REELECTION :

6.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Peremans et Cloquet. Ces derniers se représentent.

Il est procédé au vote sur les deux candidatures.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le Conseil de copropriété se composera de Messieurs Peremans et Cloquet.
COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes de l'exercice 2018 a été assurée par Monsieur Cloquet. Ce dernier se représente.

Il est procédé au vote sur la candidature de Monsieur Cloquet.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Monsieur Cloquet est réélu en tant que Commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE OUI : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6.3. Syndic CEGI sprl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI sprl comme syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : CEGI sprl est réélu en tant que syndic de la copropriété.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7. DIVERS

- L'éclairage au sol de la rampe des garages ne fonctionne plus.
- Le panneau publicitaire de l'immobilière Barnes doit être retiré.

- Il sera demandé à Jan Magnus de réactiver la fermeture de la porte à rue entre 23h et 6h du matin. Le code du portillon sera également modifié (2018 devient 2019).

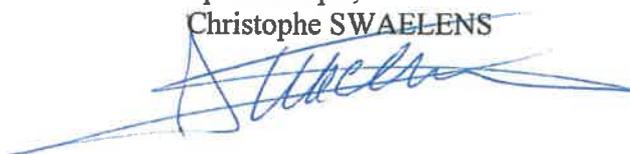
Tous les points étant débattus, la séance est levée à 15h20.

La prochaine assemblée générale ordinaire est fixée au mercredi 22 avril 2020.

Signatures :



Pp CEGI sprl,
Christophe SWAELENS



JARDIN DE LA HETRAIE

Rapport pour l' AG du 24 avril 2019

L'immeuble est toujours en chantier.

Les travaux de l'appartement B ne se terminent pas après plus d'une année de nuisances.

1- Ascenseur

L'habillage inox de la cabine a été rectifié

Sans réaction de Schindler, le travail a été confié à Trielec, à nos frais !

2- Inondation garage

A – le problème de l'inondation des garages semble être résolu.

B- A deux reprises nous avons constaté une inondation dans le local des compteurs électriques. L'infiltration semble provenir du fourreau orange qui sert de gaine de raccordement des éclairages extérieurs des jardins.

3- Jardin

Voir avec Monsieur Cloquet et Madame Bouvet la nécessité de mettre en fonction l'arrosage automatique.

4- Chauffage

L'entretien a été confié à la société BRUMATEC-VERBYST.

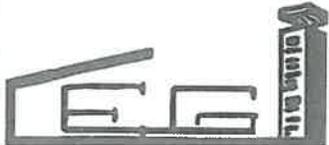
Il y a un problème dans la distribution d'eau chaude, la température demandée n'est pas constante. Voir s'il n'y a pas un problème du côté de l'échangeur. La température pourrait être plus chaude

5- Les panneaux de vente et location sont toujours présents, ce qui a pour conséquence d'empêcher la croissance de lierre dans la partie commune. Faut-il nécessairement deux panneaux ?

6- Rampe d'accès garage

La rampe d'accès n'est pas suffisamment protégée, la clôture est à compléter.

Guy Peremans



SPRL

Cabinet d'Expertise et de Gestion Immobilière

SIEGE SOCIAL : Chaussée d'Alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER

ETAT DES LIEUX

EXPERTISES

ESTIMATIONS

RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS

GERANCE IMMEUBLE

GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

Bruxelles, le

24/04/2019

REF. :

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « JARDIN DE LA HETRAIE »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MERCREDI 24 AVRIL 2019**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2019, le 24 avril, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « JARDIN DE LA HETRAIE » (BCE : 0837.732.580) sise avenue Vanderaey 50 à 1180 Bruxelles. La réunion s'est déroulée dans les bureaux de CEGI sprl.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur Swaelens, représentant la société CEGI sprl, ouvre la séance à 14h10 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le syndic annonce que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	5.403	1.016	6.419
Nombre de propriétaires	6	3	1	4

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

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA REUNION ET D'UN SECRETAIRE

- Président : Monsieur Peremans
- Secrétaire : Monsieur Swaelens, syndic

Tél. 02/346.03.24

Fax 02/343.27.32

Service de CEGI sprl - 75710860 - Jardin de la Hétraie (BCE : 0837.732.580) - 24/04/2019

Agent Immobilier agréé • IPI n° 104326

Garantie des fonds : FIDEA SA

Van Eycklei 14 - 2018 Anvers

RPM Bruxelles

TVA BE 0421.861.809

info@immocegi.be

3. COMPTABILITE :

3.1. Rapport de M. Peremans sur l'exercice écoulé

Monsieur Peremans procède à la lecture de son rapport, lequel fait état d'aspects techniques, mais également des nuisances liées aux divers travaux dans les appartements de l'immeuble (désormais achevés au 1^{er} étage).

Le rapport de Monsieur Peremans est joint au présent PV.

3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2018 et décharge à donner au Commissaire aux comptes et au syndic

Monsieur Swaelens fait état des principales dépenses survenues durant l'année, à savoir :

- Sécurisation des portes entre les garages et les caves conformément à la décision de l'AG 2018.
- Remise en fonction du chauffage de l'appartement A2 de Madame Herman. Après de nombreuses recherches, il s'est avéré que le manque de chauffage provenait de bulles d'air dans l'installation. Une purge complète a permis de rétablir la situation. La facture sera imputée en privatif au duplex qui était à l'origine du problème (tuyaux de chauffage coupés sans purge de l'installation).
- Remplacement de la gâche électrique de la porte d'entrée
- Rectification de l'habillage en inox de la cabine d'ascenseur
- Elagage du chêne à gauche de la rampe des garages

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau des dépenses de l'année 2018, lesquelles se sont élevées à 32.338,92 € (contre 32.987,79 € en 2017).

Après discussion, il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2018 et de donner décharge au Commissaire aux comptes, Guy Cloquet, et au syndic.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de la résidence arrêtés au 31/12/2018. Décharge est donnée au syndic et au commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT



3.3. Budget prévisionnel 2019

Le syndic présente le tableau des dépenses prévues pour l'année 2018. Les frais estimés s'élèvent à 35.250 €.

3.4. Arriérés de charges : état de la situation

Seule la SA Jardin de la Hêtraie présente aujourd'hui un arriéré, lequel s'élève à 6.072,95 €.

A noter que ce propriétaire est en train de vendre le duplex et que le montant des arriérés a déjà été communiqué au notaire instrumentant la vente. Toutefois, si un compromis n'a pas encore été signé, une mise en demeure d'avocat sera envoyée au Jardin de la Hêtraie SA.

4. TEMPERATURE FLUCTUANTE DE L'EAU CHAUDE : MESURES A PRENDRE

Le syndic signale que Brumatec-Verbyst est récemment intervenu en vue d'augmenter la température de l'eau chaude sanitaire, mais le résultat n'est pas satisfaisant. Aussi, la température de l'eau chaude est fluctuante.

Une nouvelle intervention du chauffagiste est nécessaire (incluant une vérification de l'échangeur de chaleur).

5. SECURISATION DE LA RAMPE D'ACCES AUX GARAGES

Une partie de la zone autour de la rampe des garages n'est pas protégée par de la végétation. De nouveaux pieds de haie y seront plantés. Les pieds de haie morts seront par ailleurs remplacés.

6. ELECTION OU REELECTION :

6.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Peremans et Cloquet. Ces derniers se représentent.

Il est procédé au vote sur les deux candidatures.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le Conseil de copropriété se composera de Messieurs Peremans et Cloquet.
COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes de l'exercice 2018 a été assurée par Monsieur Cloquet. Ce dernier se représente.

Il est procédé au vote sur la candidature de Monsieur Cloquet.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Monsieur Cloquet est réélu en tant que Commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE OUI : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

6.3. Syndic CEGI sprl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI sprl comme syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	6.419	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : CEGI sprl est réélu en tant que syndic de la copropriété.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

7. DIVERS

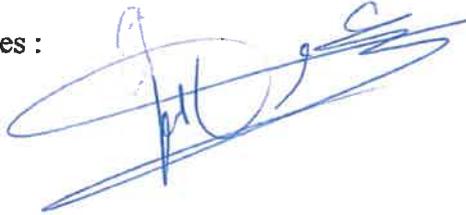
- L'éclairage au sol de la rampe des garages ne fonctionne plus.
- Le panneau publicitaire de l'immobilière Barnes doit être retiré.

- Il sera demandé à Jan Magnus de réactiver la fermeture de la porte à rue entre 23h et 6h du matin. Le code du portillon sera également modifié (2018 devient 2019).

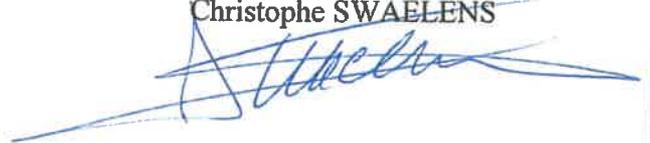
Tous les points étant débattus, la séance est levée à 15h20.

La prochaine assemblée générale ordinaire est fixée au mercredi 22 avril 2020.

Signatures :



Pp CEGI sprl,
Christophe SWAELENS



JARDIN DE LA HETRAIE

Rapport pour l' AG du 24 avril 2019

L'immeuble est toujours en chantier.

Les travaux de l'appartement B ne se terminent pas après plus d'une année de nuisances.

1- Ascenseur

L'habillage inox de la cabine a été rectifié

Sans réaction de Schindler, le travail a été confié à Trielec, à nos frais !

2- Inondation garage

A – le problème de l'inondation des garages semble être résolu.

B- A deux reprises nous avons constaté une inondation dans le local des compteurs électriques. L'infiltration semble provenir du fourreau orange qui sert de gaine de raccordement des éclairages extérieurs des jardins.

3- Jardin

Voir avec Monsieur Cloquet et Madame Bouvet la nécessité de mettre en fonction l'arrosage automatique.

4- Chauffage

L'entretien a été confié à la société BRUMATEC-VERBYST.

Il y a un problème dans la distribution d'eau chaude, la température demandée n'est pas constante. Voir s'il n'y a pas un problème du côté de l'échangeur. La température pourrait être plus chaude

5- **Les panneaux** de vente et location sont toujours présents, ce qui a pour conséquence d'empêcher la croissance de lierre dans la partie commune. Faut-il nécessairement deux panneaux ?

6- Rampe d'accès garage

La rampe d'accès n'est pas suffisamment protégée, la clôture est à compléter.

Guy Peremans



CEGI
IMMOBILIER

SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

WWW.IMMOCEGI.BE

AUX COPROPRIÉTAIRES DE
L'ACP JARDIN DE LA HETRAIE

Bruxelles, le 16 juin 2021,

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2021
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « JARDIN DE LA HETRAIE »

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2021, le 16 juin, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « JARDIN DE LA HETRAIE » (BCE : 0837.732.580) sise avenue Vanderaey 50 à 1180 Bruxelles.

Compte tenu des mesures sanitaires en vigueur, la réunion s'est déroulée en visioconférence. Un bulletin de vote a été remis aux copropriétaires après la réunion virtuelle, et c'est sur cette base qu'ont été calculés les votes intervenus sur chacun des points.

Il est rappelé que l'AG ordinaire n'a pas pu se tenir en 2020 du fait de l'interdiction de se réunir à ce moment-là, mais également de la non-validité des AG en visioconférence durant le premier confinement de l'année dernière.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur Swaelens, représentant la société CEGI srl, ouvre la séance à 14h05 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le syndic annonce que les deux quorums prévus par la loi (suivant les bulletins de vote reçus) sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	6.797	1.016	7.813
Nombre de propriétaires	6	4	1	5

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

Propriétaires ayant répondu au bulletin de vote : Mme Herman, Mme Bouvet, M. Peremans, M. Cloquet. A noter que M. Ghisla était représenté par M. Peremans.

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

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA REUNION ET D'UN SECRETAIRE

- Président : Monsieur Peremans
- Secrétaire : Monsieur Swaelens, syndic

3. COMPTABILITE :

3.1. Rapport de M. Peremans sur les deux derniers exercices écoulés (01.01.2019 au 31.12.2020)

Monsieur Peremans a rédigé son rapport sur les exercices 2019 et 2020, lequel fait état d'aspects techniques et comptables.

Le rapport de Monsieur Peremans est joint au présent PV.

3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2019 et au 31.12.2020

Monsieur Swaelens fait état des principales dépenses survenues durant les deux dernières années, à savoir :

2019 :

- Remplacement du sol de l'ascenseur par Liftinc ;
- Remplacement de la tranche de sécurité latérale du portail par Bagelec ;
- Débouchage du siphon d'une décharge dans le local des poubelles par Brav'Eau ;
- Remplacement de pieds de taxus et sécurisation de la rampe de garage par JD Garden.

2020 :

- Remplacement de la batterie de secours de l'ascenseur par Schindler
- Remplacement des batteries du boîtier d'ouverture de la coupole
- Contrôle de la centrale incendie dans les garages
- Jan Magnus a remplacé la Bbox qui permet la communication entre l'immeuble et lui-même.
- Liftinc a remplacé la téléphonie dans la cabine d'ascenseur, celle d'origine ayant une technologie fermée.

Le contrat de Schindler pour l'entretien de l'ascenseur a été résilié au profit de Liftinc. Les prestations de cette dernière ont débuté le 01/11/2020.

Les fournisseurs de la copropriété sont les suivants :

- Assurance incendie : AG Insurance
- Entretien ascenseur : Liftinc
- Contrôle ascenseur : Konhef

- Téléphonie ascenseur + internet : Proximus
- Entretien adoucisseur : Eurodynamics
- Entretien chauffage (chaudières, pompes à chaleur, panneaux solaires...): ABC Technics
- Relevé des intégrateurs de chaleur : Techem Caloribel
- Entretien portail et porte de garage : Bagelec
- Entretien des jardins communs : JD Garden
- Nettoyage : JD Cleaning
- Gaz et électricité : Total

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau des dépenses des deux dernières années, lesquelles se sont élevées en 2019 à 35.446,80 € et à 31.105,45 € en 2020, pour un budget estimé de 35.250 €.

Il est rappelé que M. Cloquet se charge de la vérification des comptes une fois par an.

Après discussion, il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2019 et au 31/12/2020.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de la résidence arrêtés au 31/12/2019 et au 31/12/2020.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
 COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3. Décharge à donner au commissaire aux comptes

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires donnent décharge au commissaire aux comptes pour les exercices 2019 et 2020.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
 COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.4. Décharge à donner au syndic pour sa gestion technique, administrative et comptable

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion technique, administrative et comptable pour les exercices 2019 et 2020.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.5. Budget prévisionnel 2021

Monsieur Swaelens parcourt l'estimation des dépenses pour l'exercice 2021, laquelle se base sur les deux derniers exercices. Les frais estimés s'élèvent à 42.195 €, ce qui représente une augmentation conséquente par rapport aux années antérieures, essentiellement suite aux travaux exécutés et à exécuter sur l'installation de chauffage et d'eau chaude.

3.6. Budget fonds de réserve

La loi du 18 juin 2018 impose qu'un fonds de réserve soit alimenté à concurrence de 5% minimum des dépenses de l'année précédente, sauf si 4/5 des quotités de l'immeuble au moins s'y opposent.

Le syndic propose d'appeler un budget total de 1.600 € sur les 4 prochains trimestres.

Il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4. LOI SUR LA COPROPRIETE DU 18 JUIN 2018 : ADAPTATION DES STATUTS A REALISER

La loi sur la copropriété du 18 juin 2018 (entrée en vigueur le 1er janvier 2019) prévoit une série de modifications dont les principales sont les suivantes :

- * Les majorités requises à l'assemblée générale sont assouplies : la majorité de 3/4 requise pour certaines modifications aux statuts et la réalisation de travaux aux parties communes est remplacée par une majorité des 2/3. Si les travaux sont exigés par la loi, une majorité simple est suffisante.
- * L'ACP peut désigner un administrateur provisoire qui se substitue à l'AG dans certaines hypothèses bien précises (équilibre financier menacé).
- * Une procuration donnée pour la première séance d'une AG reste valable pour la seconde séance le cas échéant.
- * Si le règlement de copropriété met à charge d'une partie des copropriétaires certaines charges liées aux parties communes, seuls ces derniers peuvent prendre part au vote en assemblée générale.
- * La copropriété prend le statut de créancier privilégié en cas de procédure en justice (après l'Etat et les banques), pour les charges de l'exercice en cours et celles de l'exercice précédent.
- * Le contrat de syndic devra être précis en ce qui concerne la rémunération, en particulier pour les prestations complémentaires.
- * Une alimentation d'un fonds de réserve à concurrence de minimum 5% des charges communes annuelles est obligatoire, sauf si 4/5 des quotités au moins s'y opposent.
- * Plusieurs articles sont transférés du règlement de copropriété au règlement d'ordre intérieur afin de faciliter les modifications.

Ces modifications doivent être implémentées dans les statuts et peuvent l'être via un acte sous seing privé.

CEGI sprl propose de s'en charger pour le prix de 1.000 € TTC + frais administratifs. Une version adaptée des statuts de l'immeuble serait remise aux copropriétaires, lesquels seraient invités à l'avaliser lors de la prochaine assemblée générale.

A noter que les notaires demandent en général aux alentours de 2.500 € pour la réalisation de ce travail.

Il est procédé au vote sur la proposition du syndic.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de CEGI srl.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

5. PROBLEMES DE CHAUFFAGE ET DE DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE : ETAT DE LA SITUATION

Suite aux nombreuses plaintes des habitants reçues l'année dernière pour des manques d'eau chaude et de chauffage, le syndic a sollicité à de nombreuses reprises le chauffagiste Brumatec qui était sous contrat avec la copropriété. Face à l'absence totale de réaction, il a été fait appel en urgence à la firme Detect Plus pour le remplacement d'un purgeur à l'origine de la vidange de l'installation, et ensuite à la firme ABC Technics dont les compétences sont plus étendues, et donc plus adaptées à l'installation particulièrement complexe de l'immeuble.

ABC Technics a procédé à plusieurs interventions pour parer au plus pressé pour commencer, et pour comprendre et améliorer ou réparer les interactions entre les éléments de l'installation ensuite (chaudières, pompes à chaleur, panneaux solaires, ballons tampons et stations satellites dans les appartements). Il s'avère en effet que cette dernière avait été laissée à l'abandon par Brumatec. Il convient de préciser que Viessmann a accompagné ABC Technics lors de plusieurs interventions.

A ce jour, il reste les opérations suivantes à réaliser :

- Remplacement de la pompe des panneaux solaires et injection de glycol.
- Suppression de l'importante quantité de boues dans toute l'installation (chaudières, pompes à chaleur...).
- Nettoyage des filtres et réglage des vannes de by pass dans tous les appartements (la température de retour des stations satellites n'est pas optimale).
- Remplacer des flexibles au niveau des pompes à chaleur.

A noter que le contrat de Brumatec a été résilié et qu'un nouveau a été signé avec ABC Technics au mois de mai 2021 (2.816 € htva par an).

6. INFILTRATION DANS LE GARAGE DE MME HERMAN : ETAT DE LA SITUATION

L'entreprise générale De Coninck était intervenue en 2017 pour le problème d'infiltrations dans le garage n°7 de Mme Herman, avec un certain succès. Cependant, ces infiltrations sont réapparues au début de l'année 2020.

Le syndic a écrit à l'entreprise générale ainsi qu'au promoteur à ce moment-là afin de solliciter une nouvelle intervention dans le cadre de la garantie décennale, sans obtenir de réponse. Cependant, le syndic n'a pas obtenu plus de réponses par la suite.

Le syndic va continuer d'insister auprès de l'entrepreneur et du promoteur pour obtenir une nouvelle intervention. La copropriété bénéficie en effet de la garantie décennale pendant encore deux ans.

Il sera envisagé de réaliser une détection de fuite sous réserve d'une intervention de l'assurance.

7. INTRODUCTION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS L'IMMEUBLE : PROPOSITION DE PROXIMUS

Proximus déploie actuellement son réseau de fibre optique, lequel remplacera d'ici 5 ans le cuivre pour l'accès à Internet.

Un représentant s'est rendu dans l'immeuble il y a peu et a formulé une proposition pour l'introduction de la fibre dans l'immeuble.

L'entrée du câble dans le bâtiment ne pose pas de problème particulier, il arriverait directement dans le local électrique au sous-sol. Il parcourrait ensuite les couloirs des caves via les chemins de câbles et faux plafonds pour arriver en face de l'ascenseur. De là, un percement de la dalle pour monter dans la cage d'escalier serait réalisé avant d'arriver dans les cagibis où se trouvent les lances à incendie (au 1er et au 2ème). Leur installation s'arrêterait là, et les habitants intéressés pourraient être raccordés à la fibre s'ils le souhaitent. Pour les rez-de-chaussée, un percement de la dalle vers les appartements serait réalisé à l'endroit souhaité à la demande des propriétaires.

L'installation (dans les communs) est gratuite à présent. Ce ne sera plus le cas dans les mois qui viennent.

Après discussion, il est convenu de programmer un nouveau rendez-vous sur place avec Proximus et les copropriétaires et ce, afin de dégager la solution optimale. En effet, il pourrait être envisagé de passer par la gaine où passe toute la technique de chaque appartement.

8. RAFRAICHISSEMENT (+ PROPOSITION DE MISE EN PLACE DE PROTECTIONS SUR LES MURS) DE LA ZONE ENTRE LES GARAGES ET L'ASCENSEUR DU -1

La firme Transgraphic a établi un devis pour le rafraîchissement (murs et plafond) de la zone entre les garages et l'ascenseur du -1. Il s'élève à 1.433,85 € TVAC.

En option, ils proposent que les murs soient protégés sur une hauteur de 120 cm par des panneaux de marque TRESPA (teinte à définir). Le prix demandé pour cette option (en comptant également la peinture du reste des murs et du plafond) s'élève à 4.230,16 € TVAC.

Vu le prix très élevé, M. Cloquet se charge d'obtenir un second devis. La décision sera prise par mail quand cette seconde offre sera disponible.

Les copropriétaires sont en tout cas favorables à un rafraîchissement de cette zone.

9. ELECTION OU REELECTION :

9.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Peremans et Cloquet. Ces derniers se représentent.

Il est procédé au vote sur les deux candidatures.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le Conseil de copropriété se composera à nouveau de Messieurs Peremans et Cloquet.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

9.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes des exercices 2019 et 2020 a été assurée par Monsieur Cloquet. Ce dernier se représente.

Il est procédé au vote sur la réélection de Monsieur Cloquet.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Monsieur Cloquet est réélu en tant que Commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE OUI : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

9.3. Syndic CEGI sprl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI sprl comme syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : CEGI sprl est réélu en tant que syndic de la copropriété.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

10. DIVERS

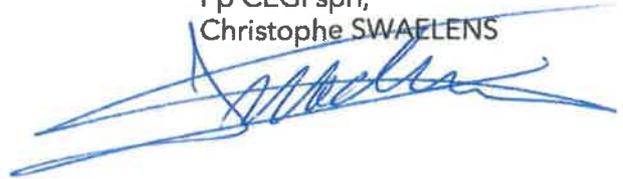
- Une clôture au niveau du mur entre le jardin de M. Cloquet et la propriété voisine est à prévoir pour éviter les intrusions dans la copropriété.
- Il est proposé de remplacer les taxus morts au début de la rampe de garage côté gauche par des gabions identiques à ceux du côté droit.
- M. Cloquet rappelle sa demande de placer des dispositifs pour accrocher les vélos. Des « U » renversé sont envisagés. Après avoir présenté les modèles possibles, une réunion se tiendra sur place pour définir leur emplacement.
- Il est demandé de remettre l'arrosage automatique en fonction.

La séance est levée à 15h07.

Signatures :


GUY PEREMANS

Pp CEGI sprl,
Christophe SWAELENS





CEGI
IMMOBILIER

SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

WWW.IMMOCEGI.BE

AUX COPROPRIÉTAIRES DE
L'ACP JARDIN DE LA HETRAIE

Bruxelles, le 16 juin 2021,

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2021
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « JARDIN DE LA HETRAIE »

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2021, le 16 juin, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « JARDIN DE LA HETRAIE » (BCE : 0837.732.580) sise avenue Vanderaey 50 à 1180 Bruxelles.

Compte tenu des mesures sanitaires en vigueur, la réunion s'est déroulée en visioconférence. Un bulletin de vote a été remis aux copropriétaires après la réunion virtuelle, et c'est sur cette base qu'ont été calculés les votes intervenus sur chacun des points.

Il est rappelé que l'AG ordinaire n'a pas pu se tenir en 2020 du fait de l'interdiction de se réunir à ce moment-là, mais également de la non-validité des AG en visioconférence durant le premier confinement de l'année dernière.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur Swaelens, représentant la société CEGI sprl, ouvre la séance à 14h05 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le syndic annonce que les deux quorums prévus par la loi (suivant les bulletins de vote reçus) sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	6.797	1.016	7.813
Nombre de propriétaires	6	4	1	5

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI sri - 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

Propriétaires ayant répondu au bulletin de vote : Mme Herman, Mme Bouvet, M. Peremans, M. Cloquet. A noter que M. Ghisla était représenté par M. Peremans.

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

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE LA REUNION ET D'UN SECRETAIRE

- Président : Monsieur Peremans
- Secrétaire : Monsieur Swaelens, syndic

3. COMPTABILITE :

3.1. Rapport de M. Peremans sur les deux derniers exercices écoulés (01.01.2019 au 31.12.2020)

Monsieur Peremans a rédigé son rapport sur les exercices 2019 et 2020, lequel fait état d'aspects techniques et comptables.

Le rapport de Monsieur Peremans est joint au présent PV.

3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2019 et au 31.12.2020

Monsieur Swaelens fait état des principales dépenses survenues durant les deux dernières années, à savoir :

2019 :

- Remplacement du sol de l'ascenseur par Liftinc ;
- Remplacement de la tranche de sécurité latérale du portail par Bagelec ;
- Débouchage du siphon d'une décharge dans le local des poubelles par Brav'Eau ;
- Remplacement de pieds de taxus et sécurisation de la rampe de garage par JD Garden.

2020 :

- Remplacement de la batterie de secours de l'ascenseur par Schindler
- Remplacement des batteries du boîtier d'ouverture de la coupole
- Contrôle de la centrale incendie dans les garages
- Jan Magnus a remplacé la Bbox qui permet la communication entre l'immeuble et lui-même.
- Liftinc a remplacé la téléphonie dans la cabine d'ascenseur, celle d'origine ayant une technologie fermée.

Le contrat de Schindler pour l'entretien de l'ascenseur a été résilié au profit de Liftinc. Les prestations de cette dernière ont débuté le 01/11/2020.

Les fournisseurs de la copropriété sont les suivants :

- Assurance incendie : AG Insurance
- Entretien ascenseur : Liftinc
- Contrôle ascenseur : Konhef

- Téléphonie ascenseur + internet : Proximus
- Entretien adoucisseur : Eurodynamics
- Entretien chauffage (chaudières, pompes à chaleur, panneaux solaires...): ABC Technics
- Relevé des intégrateurs de chaleur : Techem Caloribel
- Entretien portail et porte de garage : Bagelec
- Entretien des jardins communs : JD Garden
- Nettoyage : JD Cleaning
- Gaz et électricité : Total

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau des dépenses des deux dernières années, lesquelles se sont élevées en 2019 à 35.446,80 € et à 31.105,45 € en 2020, pour un budget estimé de 35.250 €.

Il est rappelé que M. Cloquet se charge de la vérification des comptes une fois par an.

Après discussion, il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2019 et au 31/12/2020.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires approuvent les comptes de la résidence arrêtés au 31/12/2019 et au 31/12/2020.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
 COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.3. Décharge à donner au commissaire aux comptes

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires donnent décharge au commissaire aux comptes pour les exercices 2019 et 2020.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
 COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.4. Décharge à donner au syndic pour sa gestion technique, administrative et comptable

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion technique, administrative et comptable pour les exercices 2019 et 2020.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

3.5. Budget prévisionnel 2021

Monsieur Swaelens parcourt l'estimation des dépenses pour l'exercice 2021, laquelle se base sur les deux derniers exercices. Les frais estimés s'élèvent à 42.195 €, ce qui représente une augmentation conséquente par rapport aux années antérieures, essentiellement suite aux travaux exécutés et à exécuter sur l'installation de chauffage et d'eau chaude.

3.6. Budget fonds de réserve

La loi du 18 juin 2018 impose qu'un fonds de réserve soit alimenté à concurrence de 5% minimum des dépenses de l'année précédente, sauf si 4/5 des quotités de l'immeuble au moins s'y opposent.

Le syndic propose d'appeler un budget total de 1.600 € sur les 4 prochains trimestres.

Il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4. LOI SUR LA COPROPRIETE DU 18 JUIN 2018 : ADAPTATION DES STATUTS A REALISER

La loi sur la copropriété du 18 juin 2018 (entrée en vigueur le 1er janvier 2019) prévoit une série de modifications dont les principales sont les suivantes :

- * Les majorités requises à l'assemblée générale sont assouplies : la majorité de 3/4 requise pour certaines modifications aux statuts et la réalisation de travaux aux parties communes est remplacée par une majorité des 2/3. Si les travaux sont exigés par la loi, une majorité simple est suffisante.
- * L'ACP peut désigner un administrateur provisoire qui se substitue à l'AG dans certaines hypothèses bien précises (équilibre financier menacé).
- * Une procuration donnée pour la première séance d'une AG reste valable pour la seconde séance le cas échéant.
- * Si le règlement de copropriété met à charge d'une partie des copropriétaires certaines charges liées aux parties communes, seuls ces derniers peuvent prendre part au vote en assemblée générale.
- * La copropriété prend le statut de créancier privilégié en cas de procédure en justice (après l'Etat et les banques), pour les charges de l'exercice en cours et celles de l'exercice précédent.
- * Le contrat de syndic devra être précis en ce qui concerne la rémunération, en particulier pour les prestations complémentaires.
- * Une alimentation d'un fonds de réserve à concurrence de minimum 5% des charges communes annuelles est obligatoire, sauf si 4/5 des quotités au moins s'y opposent.
- * Plusieurs articles sont transférés du règlement de copropriété au règlement d'ordre intérieur afin de faciliter les modifications.

Ces modifications doivent être implémentées dans les statuts et peuvent l'être via un acte sous seing privé.

CEGI sprl propose de s'en charger pour le prix de 1.000 € TTC + frais administratifs. Une version adaptée des statuts de l'immeuble serait remise aux copropriétaires, lesquels seraient invités à l'avaliser lors de la prochaine assemblée générale.

A noter que les notaires demandent en général aux alentours de 2.500 € pour la réalisation de ce travail.

Il est procédé au vote sur la proposition du syndic.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de CEGI srl.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

5. PROBLEMES DE CHAUFFAGE ET DE DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE : ETAT DE LA SITUATION

Suite aux nombreuses plaintes des habitants reçues l'année dernière pour des manques d'eau chaude et de chauffage, le syndic a sollicité à de nombreuses reprises le chauffagiste Brumatec qui était sous contrat avec la copropriété. Face à l'absence totale de réaction, il a été fait appel en urgence à la firme Detect Plus pour le remplacement d'un purgeur à l'origine de la vidange de l'installation, et ensuite à la firme ABC Technics dont les compétences sont plus étendues, et donc plus adaptées à l'installation particulièrement complexe de l'immeuble.

ABC Technics a procédé à plusieurs interventions pour parer au plus pressé pour commencer, et pour comprendre et améliorer ou réparer les interactions entre les éléments de l'installation ensuite (chaudières, pompes à chaleur, panneaux solaires, ballons tampons et stations satellites dans les appartements). Il s'avère en effet que cette dernière avait été laissée à l'abandon par Brumatec. Il convient de préciser que Viessmann a accompagné ABC Technics lors de plusieurs interventions.

A ce jour, il reste les opérations suivantes à réaliser :

- Remplacement de la pompe des panneaux solaires et injection de glycol.
- Suppression de l'importante quantité de boues dans toute l'installation (chaudières, pompes à chaleur...).
- Nettoyage des filtres et réglage des vannes de by pass dans tous les appartements (la température de retour des stations satellites n'est pas optimale).
- Remplacer des flexibles au niveau des pompes à chaleur.

A noter que le contrat de Brumatec a été résilié et qu'un nouveau a été signé avec ABC Technics au mois de mai 2021 (2.816 € htva par an).

6. INFILTRATION DANS LE GARAGE DE MME HERMAN : ETAT DE LA SITUATION

L'entreprise générale De Coninck était intervenue en 2017 pour le problème d'infiltrations dans le garage n°7 de Mme Herman, avec un certain succès. Cependant, ces infiltrations sont réapparues au début de l'année 2020.

Le syndic a écrit à l'entreprise générale ainsi qu'au promoteur à ce moment-là afin de solliciter une nouvelle intervention dans le cadre de la garantie décennale, sans obtenir de réponse. Cependant, le syndic n'a pas obtenu plus de réponses par la suite.

Le syndic va continuer d'insister auprès de l'entrepreneur et du promoteur pour obtenir une nouvelle intervention. La copropriété bénéficie en effet de la garantie décennale pendant encore deux ans.

Il sera envisagé de réaliser une détection de fuite sous réserve d'une intervention de l'assurance.

7. INTRODUCTION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS L'IMMEUBLE : PROPOSITION DE PROXIMUS

Proximus déploie actuellement son réseau de fibre optique, lequel remplacera d'ici 5 ans le cuivre pour l'accès à Internet.

Un représentant s'est rendu dans l'immeuble il y a peu et a formulé une proposition pour l'introduction de la fibre dans l'immeuble.

L'entrée du câble dans le bâtiment ne pose pas de problème particulier, il arriverait directement dans le local électrique au sous-sol. Il parcourrait ensuite les couloirs des caves via les chemins de câbles et faux plafonds pour arriver en face de l'ascenseur. De là, un percement de la dalle pour monter dans la cage d'escalier serait réalisé avant d'arriver dans les cagibis où se trouvent les lances à incendie (au 1er et au 2ème). Leur installation s'arrêterait là, et les habitants intéressés pourraient être raccordés à la fibre s'ils le souhaitent. Pour les rez-de-chaussée, un percement de la dalle vers les appartements serait réalisé à l'endroit souhaité à la demande des propriétaires.

L'installation (dans les communs) est gratuite à présent. Ce ne sera plus le cas dans les mois qui viennent.

Après discussion, il est convenu de programmer un nouveau rendez-vous sur place avec Proximus et les copropriétaires et ce, afin de dégager la solution optimale. En effet, il pourrait être envisagé de passer par la gaine où passe toute la technique de chaque appartement.

8. RAFRAICHISSEMENT (+ PROPOSITION DE MISE EN PLACE DE PROTECTIONS SUR LES MURS) DE LA ZONE ENTRE LES GARAGES ET L'ASCENSEUR DU -1

La firme Transgraphic a établi un devis pour le rafraîchissement (murs et plafond) de la zone entre les garages et l'ascenseur du -1. Il s'élève à 1.433,85 € TVAC.

En option, ils proposent que les murs soient protégés sur une hauteur de 120 cm par des panneaux de marque TRESPA (teinte à définir). Le prix demandé pour cette option (en comptant également la peinture du reste des murs et du plafond) s'élève à 4.230,16 € TVAC.

Vu le prix très élevé, M. Cloquet se charge d'obtenir un second devis. La décision sera prise par mail quand cette seconde offre sera disponible.

Les copropriétaires sont en tout cas favorables à un rafraîchissement de cette zone.

9. ELECTION OU REELECTION :

9.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Peremans et Cloquet. Ces derniers se représentent.

Il est procédé au vote sur les deux candidatures.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Le Conseil de copropriété se composera à nouveau de Messieurs Peremans et Cloquet.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

9.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes des exercices 2019 et 2020 a été assurée par Monsieur Cloquet. Ce dernier se représente.

Il est procédé au vote sur la réélection de Monsieur Cloquet.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Monsieur Cloquet est réélu en tant que Commissaire aux comptes.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE OUI : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

9.3. Syndic CEGI sprl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI sprl comme syndic de la copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	7.813	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : CEGI sprl est réélu en tant que syndic de la copropriété.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT
COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

10. DIVERS

- Une clôture au niveau du mur entre le jardin de M. Cloquet et la propriété voisine est à prévoir pour éviter les intrusions dans la copropriété.
- Il est proposé de remplacer les taxus morts au début de la rampe de garage côté gauche par des gabions identiques à ceux du côté droit.
- M. Cloquet rappelle sa demande de placer des dispositifs pour accrocher les vélos. Des « U » renversé sont envisagés. Après avoir présenté les modèles possibles, une réunion se tiendra sur place pour définir leur emplacement.
- Il est demandé de remettre l'arrosage automatique en fonction.

La séance est levée à 15h07.

Signatures :


GUY PEREMANS

Pp CEGI sprl,
Christophe SWAELENS



