



CEGI
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles, le 24 avril 2024,

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « JARDIN DE LA HETRAIE » QUI S'EST TENUE LE
MERCREDI 24 AVRIL 2024

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an 2024, 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, suite à la convocation envoyée par la srl CEGI en date du 8 avril 2024.

La réunion s'est tenue dans les bureaux de CEGI srl.

1. PRESENCES ET ACCUEIL

Monsieur Swaelens, représentant la société CEGI srl, ouvre la séance à 17h05 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	6.797	3.203	10.000
Nombre de propriétaires	6	4	2	6

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

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

3. COMPTABILITE :

3.1. Rapport de M. Peremans sur le dernier exercice écoulé (01.01.2023 au 31.12.2023)

Monsieur Peremans a rédigé son rapport sur l'exercice 2023, lequel fait état d'aspects techniques et comptables.

Le rapport de Monsieur Peremans est joint au présent PV.

3.2. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2023

Monsieur Swaelens fait état des principales dépenses survenues durant le dernier exercice :

- Placement des panneaux Trespa par TRANSGRAPHIC.
- Refixation d'une pierre de parement en façade avant par AMODECOR.
- Inspection caméra des ventilations des garages par DETECT PLUS avant de nouveaux travaux de CONCEPT AVENUE dans le fond des jardins. Les infiltrations dans les garages semblent avoir cessé désormais.
- Remplacement de l'interrupteur de proximité de l'extracteur par ABC TECHNICS.
- Remise en place par CONCEPT AVENUE de dalles de parement tombées dans le hall d'entrée.
- Remise en fonction de l'éclairage extérieur par RENARD TECHNIQUE.

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
- Entretien portail et porte de garage : Bagelec
- Entretien des jardins communs : Flora
- Nettoyage : JD Cleaning
- Gaz et électricité : TotalEnergies

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau des dépenses de l'exercice 2023, lesquelles se sont élevées à 60.385,48 € contre 63.515,08 € en 2022.

Après discussion, il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2023.

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 31/12/2023.

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	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires donnent décharge au commissaire aux comptes M. Cloquet pour l'exercice 2023.

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 pour l'exercice écoulé

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires donnent décharge au syndic CEGI srl pour sa gestion technique, administrative et comptable pour l'exercice 2023.

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

3.5. Budget prévisionnel 2024

Monsieur Swaelens parcourt l'estimation des dépenses pour l'exercice 2024, laquelle se base sur les deux derniers exercices. Les frais estimés s'élèvent à 57.000 €, ce qui correspond à une année normale de charges. Les prix de l'énergie sont revenus à des niveaux raisonnables.

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 fonds de réserve s'élève aujourd'hui à 4.891,78 €.

Le syndic propose d'appeler un budget total de 3.250 € pour l'année 2024.

Il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de budget pour le fonds de réserve.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

4. RECHARGE DES VEHICULES DANS LES GARAGES : PROPOSITION D'UNE ETUDE PAR UN BUREAU SPECIALISE

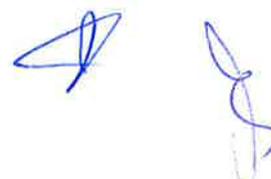
L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 régit désormais la matière de la recharge des véhicules électriques dans les garages.

La législation stipule notamment qu'au 01.01.2025, un occupant de garage pourra exiger de pouvoir installer une borne de recharge sur son emplacement.

Pour ce faire, la copropriété devra satisfaire à une série de mesures de sécurité, mais aussi mettre en place l'infrastructure nécessaire, à savoir les chemins de câble, le renforcement du compteur commun le cas échéant, l'installation d'un tableau électrique dédié à la recharge des véhicules ou encore la mise en place d'une plateforme de gestion de la recharge.

En effet, depuis quelques mois, SIBELGA n'autorise plus le raccordement d'une borne de recharge sur un compteur privatif ; ce raccordement doit se faire sur un compteur commun (de manière à pouvoir contrôler la quantité d'électricité octroyée à la recharge des véhicules en cas de pic de consommation).

Compte tenu de la complexité du dossier, le syndic propose la réalisation d'une étude complète par la société POWER FX. Le détail des prestations et des honoraires est détaillé ci-dessous :



L'objectif de la mission consiste à déterminer la solution optimale à mettre en œuvre afin de permettre aux occupants des 10 box d'installer à leurs frais une borne de recharge.

- Analyse des besoins de la copropriété et des actions à prendre pour se conformer à l'ordonnance du 29/09/2022 adoptée par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale, dans le respect des prescriptions locales en vigueur (gestionnaire de réseau et pompiers)
- Analyse technique de l'installation et impact sur la vitesse de recharge des véhicules
- Proposition d'une solution de recharge
 - Infrastructure commune (câblage, tableau bornes etc.)
 - Plateforme de gestion multimarque permettant la refacturation des consommations des bornes et la répartition de charge (« load balancing »)
- Demande d'offres à des installateurs pour la solution proposée
- Recommandation sur l'élaboration d'un protocole de gestion et de refacturation
- Présentation de cette étude au conseil de copropriété

2 HONORAIRES

Les honoraires se composent d'un montant forfaitaire. Dans le cadre du présent dossier, le forfait s'élève à 2.500 € HTVA.

En cas de mise en place de la solution proposée, **Power FX** se chargera du suivi de chantier jusqu'à sa réception, moyennant une rétribution de 5% du montant des travaux commandés.

3 FRAIS

Les prestations complémentaires éventuelles réalisées en dehors du cadre de la présente mission seront facturées en régie au taux horaire de 125 € HTVA.

À la suite de l'analyse technique de l'installation, une étude de détail peut être exigée par Sibelga. Ce type d'étude est payant (750 € HTVA) et n'est pas compris dans nos honoraires.

Dans tous les cas, tous frais exceptionnels seront soumis à l'approbation préalable du client.

Il est procédé au vote sur l'offre de POWER FX.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats des votes :

	QUOTITES	%
OUI	10.000	100
NON	0	0
ABSTENTION	0	

DECISION : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'offre de la firme POWER FX. Un appel de fonds extraordinaire sera lancé pour financer l'étude.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

5. ELECTION OU REELECTION :

5.1. 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 à nouveau de Messieurs Peremans et Cloquet.

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

5.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes de l'exercice 2023 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	10.000	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

5.3. Syndic CEGI srl

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 srl est réélu en tant que syndic de la copropriété.

COPROPRIETAIRES AYANT VOTE NON : NEANT

COPROPRIETAIRES QUI SE SONT ABSTENUS : NEANT

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra le mercredi 23 avril 2025.

La séance est levée à 17h55.

Signatures :

Pp CEGI srl,
Christophe SWAELENS

JARDIN DE LA HETRAIE

Rapport pour l'AG du 24 avril 2024

1- Travaux

Le problème des infiltrations dans le garage semble enfin résolu.
Nous avons pris ces travaux à notre charge alors que la responsabilité du promoteur était engagée.

Le rafraîchissement du sas -1 est réalisé.
Les panneaux ont été fixés par collage, il a fallu les fixer mécaniquement à cause de l'humidité ascensionnelle dans les murs.

2- Fibre optique

Malgré les différents passages d'un technicien l'introduction se fait attendre.
Il faudra être attentif à la réalisation pratique.

3- Evacuation des eaux garage

La pompe de relevage s'est bloquée pendant un week-end et s'est mise en alarme, il a fallu une intervention d'urgence pour éviter une inondation.
Il serait souhaitable de contrôler le bon fonctionnement périodiquement et de prévoir un curage annuel du réseau.

4- Alarme incendie

Il serait souhaitable qu'une procédure explicite soit disponible pour chacun



Guy Peremans



SRL CEGI
CHAUSSEE D'ALSEMBERG, 614 A - 616
B-1180 UCCLE
TEL. 02/346.03.24
info@immo-cegi.be

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 24/04/2024 À 17:00

FAIT LE : 21/04/2024
IMMEUBLE : 0501 - ACP JARDINS DE LA HETRAIE (BE0837732580)
AVENUE VANDERAHEY, 50
1180 BRUXELLES

Copropriétaire		Adresse copropriétaire			Quotités		Signature	
			Clé	Total	Présent	Procuration		
BUTTRESS INVEST SPRL	Av. d'Oudergem 97, 1040 Bruxelles, Belgique	0001	2 187,00					
CLOQUET GUY	AVENUE VANGIJSEL 13, 1780 Wemmel, Belgique	0001	2 191,00					
GHISLA - JACQUEMIN	VIA PANORAMICA 74 A, 6645 BRIONE SOPRA-MINUSIO, SUISSE	0001	1 016,00					
NANDRIN - HERMAN	AV. DE LA GRANDE JONCTION 12, 1420 BRAINE-L ALLEUD, Belgique	0001	1 599,00					
PEREMANS	AVENUE VANDERAHEY 50 / A1, 1180 Bruxelles, Belgique	0001	1 613,00					
SAMOUN Martine	22, Rue Limmander, 1070 Bruxelles, Belgique	0001	1 394,00					
TOTAL QUOTITÉS		0001	10 000,00					

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.

11