



**CEGI**  
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

Le 27 mars 2025,

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« PARKLANE » TENUE EN DATE DU JEUDI 27 MARS 2025 A 18H00  
DANS LA SALLE DE REUNION DE LA COPROPRIETE**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-sept mars s'est tenue l'assemblée générale de la Résidence « Parklane » sise Woluwedal, 12 à 1932 Zaventem (BCE0850.499.760), suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 10 mars 2025.

La réunion s'est tenue dans « la salle de réunion » de l'immeuble.

**1/ Présences et accueil – Annonce du quorum**

Monsieur SWAELENS, gérant de la SRL CEGI, ouvre la séance à 18h25 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est constaté les présences suivantes :

Quorum de présence	
Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	25 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	17.153 quotité(s)
Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	22 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	14.876 quotité(s)
<b>Total des propriétaires présents et représentés :</b>	<b>47 / 154</b>
<b>Total des quotités :</b>	<b>32.029 / 100.000</b>

Cette assemblée constitue une seconde assemblée générale faisant suite à celle du 27 février 2025 n'ayant pas réuni le quorum.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :

Conformément à la législation en vigueur, lors de cette seconde réunion, il n'y plus de quorum de présence requis pour valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

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

Conformément aux prescrits de la législation sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ se proposent et sont remerciés par l'assemblée pour cette prestation.

Enfin, le syndic assure le rôle de secrétaire.

**3/ Charges communes**

**3.1. Rapport de gestion et des commissaires aux comptes sur le dernier exercice écoulé**

Madame Caroline SWAELENS tient tout d'abord à remercier la collaboration active des membres du conseil de copropriété.

Plusieurs procès-verbaux de réunion ont été diffusés durant le dernier exercice.

Le syndic expose le rapport de gestion, lequel est détaillé comme suit :

- 1/ Exécution des contrats en cours et qui lient la copropriété aux différents fournisseurs ;
- 2/ Principaux actes de gestion posés durant l'exercice 2024 ;
- 3/ Situation comptable au 31 décembre 2024.

**1°/ Exécution des contrats réguliers**

OBJET CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT
Extincteurs et dévidoirs	Sicli	3.809,94 € / an

**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

Paraphes :

Contrôle ascenseurs	Aib Vinçotte	2.379,17 € / an
Entretien ascenseurs	OTIS puis changement vers REIX Ascenseurs	6.260,92 €/an 7.918,20 € / an
Gestion immondices et garage	JD Cleaning	6.236,13 € / trim
Nettoyage immeuble	Concierge en ce et y compris les charges sociales	3.638,50 € / mois
Entretien adoucisseur	Eurodynamics	203,60 € / an
Entretien égouts	Segenet	5.420,32 € / an
Compteurs	Techem-Caloribel	2.239,42 € / an
Entretien jardin	Arborages puis suite insatisfaction totale	3.208,35 € / trim
	JD GARDEN	5.426,85 €/trim
Barrière levante du parking	Green Light Security	658,44 € / an
Porte de garage	Green Light Security	385 €/an
Porte automatique entrée	Tormax	440,37 € / an
Assurance - Incendie	Vivium	22.412,38 € / an
Assurance - Protection juridique	Arag	3.937,31 € / an
Syndic	CEGI	2.997,74 € / mois
Entretien caméras	ADL Security	315,35 € / an
Entretien piscine	Waterpool	3.234,30 € / trim
Entretien pompe à chaleur de la piscine	Renard Technique	373,12 €/an
Entretien déshumidificateurs piscine	Bepa	459,80 € / an
Lavoir: Entretien et réparation machines à laver et sèche-linge	Miele	1.288,29 € / an
Paieiment à distance:	Airwallet	1.512 €/an
Entretien Extracteurs en toiture	Zehnder	2.018,50 € / an

## CABINET D'EXPERTISE &amp; GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes:



Electricité	Total	Tarif variable
-------------	-------	----------------

## 2°/ Actes de gestion réalisés en 2024

### - Dossier Ascenseurs :

- Recours à un expert externe (LIFT INVEST) en vue d'établir un audit des 3 ascenseurs ;
- Résiliation du contrat OTIS sans indemnité de rupture à la suite de l'inexécution des remarques reprise dans le rapport de l'organisme de contrôle de VINCOTTE et de l'expert ;
- Désignation de l'ascensoriste REIX Ascenseurs ;
- Remise en conformité des 3 ascenseurs pour un montant de 9.628,98 € ;
- Obtention des 3 rapports de conformité des ascenseurs à la suite des travaux réalisés par REIX Ascenseurs.

### - Lavoir :

- Recours à la société AIRWALLET pour le paiement de l'utilisation des machines à laver et sèche-linge via la carte bancaire et/ou l'application de Airwallet à télécharger sur son téléphone portable ;
- Achat d'un nouveau lave-linge (4.628,33 €).

### - Piscine :

- Renouvellement de tous les déshumidificateurs - vétuste de 15 ans (18.911,08 €) ;
- Renouvellement de 2 wc couloir et piscine avec renouvellement des tuyauteries corrodées (1.799,88 €).

### - Espaces verts :

- Résiliation du contrat du jardinier ARBORAGRES à la suite d'une insatisfaction et négociation auprès de JD GARDEN pour la reprise du contrat et remise en état des jardins en mai 2024 (1.808,95 €) ;

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes:

- Réparation des jeux sur l'espace jeux d'enfants (1.343,10 €);
  - Paiement de la facture des éclairages extérieur led (14.426,96 €) - dépense financée par le fonds lavoir.
- **Petits travaux d'entretien des parties communes - 7.467,88 €:**
- Peinture du petit pont à l'entrée de la propriété;
  - Différents travaux dans l'allée extérieure de l'immeuble : suppression valve, enlèvement des anciennes clôtures en bois endommagées, nouveaux marquages au sol, ... ; placement d'une nouvelle poubelle ;
  - Peinture des portes d'ascenseurs du second hall d'entrée et réparation de certains murs ;
  - Renouvellement de 6 valves (piscine/sauna et hall).
- **Etude pour le placement de bornes électriques dans les garages à la demande de plusieurs propriétaires :**
- Mandat donné à POWER FX pour le placement de ces bornes.
- **Franchises et sinistres non déclarés : 19.001,50 €**

Plus d'une vingtaine de sinistres ont été enregistrés avec des dégâts conséquents mais inférieurs au montant de la franchise qui s'élève à 3.280 € en cas de sinistre (franchise légale multipliée par 10 en raison du nombre trop important des sinistres).

Le syndic tient à rappeler les décisions de l'AGO du 25/03/2024 et qui précise les termes suivants :

6.1. En cas de sinistre dégâts des eaux : proposition d'appliquer une franchise de 500 € (en lieu et place de la franchise légale) à charge du propriétaire dont les installations sanitaires privées de son appartement sont vétustes et/ou présentent un défaut d'entretien (joints baignoire et douche, siphons, tuyauteries d'alimentation d'eau privées corrodées APPARENTES, ...).

Il est constaté que bon nombre d'appartements ne sont pas entretenus de manière prudente et diligente.



- **Exécution des décisions prises lors de l'AGO du 25/03/2024 :**

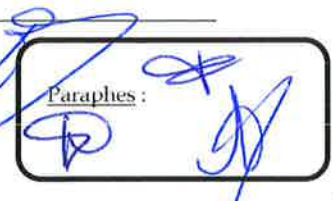
1/ Installation de panneaux photovoltaïques en toiture pour un montant de 91.373,74 € TVAC payé à B-WATT ENERGY (budget voté : 100.000 € hors frais du bureau d'études) - Total général de ce poste (frais du Bureau d'études inclus) : 104.273,77 €.

- Installation des panneaux en juin 2024 et réception des travaux en septembre 2024 ;
- Rassemblement de tous les compteurs (en ce et y compris la conciergerie) en un seul.
- **Situation au 18/03/25 à 20h01** (journée du 18/03/25 ensoleillée) :

-	<b>La production photovoltaïque aujourd'hui</b>
-	382.50 kWh
-	<b>Revenu aujourd'hui</b>
-	95.62 EUR
-	<b>Production totale</b>
-	60771.90 kWh
-	<b>Revenu total</b>
-	15192.98 E

- **Situation au 26/03/25 :**

	La production photovoltaïque aujourd'hui
	84.00 kWh
	Revenu aujourd'hui
	21.00 EUR
	Production totale
	63056.20 kWh
	Revenu total
	15764.05 EUR

Paraphes : 

Il est précisé que le syndic n'a pas encore réceptionné les factures de régularisation. Les clôtures interviennent à la fin du mois d'août de chaque année.

## 2/ Isolation des façades latérales

- Permis d'urbanisme introduit mais non exigé par l'urbanisme ;
- Mandat donné à l'architecte MEDORI pour l'établissement du cahier des charges définissant les conditions techniques et administratives des travaux, ainsi que l'appel d'offres auprès de plusieurs sociétés.

## 3°/ Aspect comptabilité au 31.12.24 :

- **Arriérés courants** : 16.447,23 € contre 17.884,67 € au 31.12.23
- **Fonds de roulement** : 107.500 € - reste encore un appel de fonds trimestriel de 2.500 € à lancer au Trim. 01/2025 pour arriver à 110.000 €
- **Fonds de réserve général** : 78.153,89 €
- **Fonds de réserve-lavoir** : 56.162,21 €

Le bilan au 31/12/2024 se présente comme suit :

Actif		Passif	
311 - Stocks télécommandes	3 195,70	100 - Fonds de roulement général	107 500,00
410 - Copropriétaires	146 746,87	160 - Fonds de réserve général	78 153,89
4171 - Avocat poutom	9 643,42	1601 - Fonds lavoir	56 162,21
4176 - Avocat yondo	2 921,01	162 - Taxes demenag./nuisances	150,00
440 - Fournisseurs	17 681,89	410 - Copropriétaires	5 130,26
494 - Compte de régularisation	0,48	440 - Fournisseurs	23 693,86
4990 - Compte d'attente	260,00	499607 - Sinistre AD20240650 Wissanji	2 229,89
49901 - Dossier ancien propriétaire taroma	13 351,32		
499608 - Da Arbre zcn200283485	1 374,56		
499609 - DA AD20243694R	3 142,68		
49972 - sinistre dégâts des eaux 05 vers 03 - wissanji	1 294,60		
5501 - Compte vue réserve - BE98330422109193	35 432,53		
5511 - Compte vue roulement - BE20330082091356	37 975,05		
<b>Total actif</b>	<b>273 020,11</b>	<b>Total passif</b>	<b>273 020,11</b>

## 3.2. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/24 et reprenant la période du 01/01/24 au 31/12/24

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

Paraphes :



Il est à noter que les comptes ont été vérifiés par chaque trimestre avant diffusion des décomptes aux copropriétaires.

Le rapport repris ci-dessous a été publié sur l'application de CEGI accessible à tous les copropriétaires.

## Association des copropriétaires « PARKLANE » Woluwedal, 12 – 1932 St.-Stevens-Woluwe

A tous les Copropriétaires,

Conformément à la mission que vous m'avez confiée lors de l'assemblée générale du 25 mars 2024, veuillez trouver mes commentaires sur l'année écoulée ainsi que sur les comptes et Bilan arrêtés au 31 décembre 2024.

Comme chaque année les décomptes de charges vous ont été envoyés trimestriellement par C.E.G.I. avec mon accord après vérification de toutes les factures mouvements bancaires et opérations diverses ou écritures de régularisation.

### 1- CHARGES :

Cette année elles s'élèvent à **447.008,02€** soit une légère augmentation de 4% par rapport à l'an dernier et ce malgré, l'inflation et les indexations. Ce qui donne une moyenne trimestrielle de 111.752,01 €.

### 2- SITUATION FINANCIERE :

#### Fonds de roulement : 107.500,00 €

A ce montant, il y a lieu d'ajouter un appel de 2.500 € qui sera lancé au 1er Trimestre 2025 pour atteindre les 110.000,00€ voté l'an dernier.

#### Fonds de réserve 78.153,99€

Résultat après un prélèvement de 4.273.77€ ce montant a servi à payer l'excédent des factures des travaux relatifs au placement des panneaux photovoltaïques

#### Fonds de iavoir 56.162,21€

Montant légèrement inférieur à l'an dernier puisque nous avons prélevé le montant des frais de placement des nouveaux éclairages extérieurs pour un montant de 14.426,96€.

#### Valeurs réellement disponibles : 73.407,58€

Compte réserve : 35.432,53 € - ce montant ne couvre pas le fonds de réserve général.

Compte roulement : 37.975,05 € - montant trop faible.

Ce manque de liquidités est dû aux copropriétaires en défaut et retard de paiement. Il est constaté que le syndic est obligé d'envoyer de multiples rappels.

#### Dossiers en recouvrement judiciaire : 25.915,75€

Nous clôturons l'année avec les dossiers suivants :

- : 9.643,42€ (montant dû en principal) - saisie exécution immobilière en cours ;
- : 2.921,01 € (montant dû en principal);
- Ancien copropriétaire : 13.351,32€ ( à noter qu'en 2025, un montant de 3.936 € a pu être récupéré).

Ces dossiers sont suivis avec grande attention par Caroline SWAELENS.

Tout en remerciant Caroline SWAELENS et DEBORA, la comptable, pour leur disponibilité et leur professionnalisme, je vous suggère d'approuver le bilan de l'année 2024 et de donner décharge au syndic et au vérificateur aux comptes.  
Merci pour votre confiance.

Fait à Woluwe Saint Etienne, le 10 mars 2025.  
Certifié exact et sincère.

Le syndic expose un comparatif des dépenses reprenant les 3 derniers exercices et commente l'évolution des différents postes :



N°	DEPENSES	2022	2023	2024
1	Assurances	22.640,93 €	25.186,07 €	27.306,76 €
2+3	Investissements & Frais Copropriété	96.583,83 €	40.489,86 €	70.843,54 €
7	Frais garages	8.225,62 €	3.038,30 €	4.098,26 €
8	Gestion Garages	2.438,07 €	2.652,11 €	2.765,76 €
9	Gestion Appartements	31.562,71 €	33.794,74 €	35.242,87 €
10	Entretien Immeuble			
	Electricité	67.667,11 €	54.268,64 €	51.614,80 €
	Réparations, entretiens, produits d'entretien, conteneurs	68.251,87 €	79.123,17 €	72.980,84 €
	Eau Commune et privative	62.388,93 €	75.606,78 €	51.518,91 €
11	Nettoyage et Concierge	78.963,41 €	81.208,14 €	77.769,69 €
12	Ascenseurs	15.920,68 €	8.585,56 €	23.619,17 €
13	Jardins/Piscine/Solarium	24.022,64 €	25.468,74 €	36.109,18 €
18	Lavoir (rétrocession de 15%)	-2.446,72 €	131,93 €	-6.868,71 €
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>476.219,08 €</b>	<b>429.554,04 €</b>	<b>447.001,07 €</b>
12	Fonds Réserve		100.000,00 €	57.500,00 €
	Renouvellement boîtes aux lettres	-6.605,92 €		
12.1	Fonds Réserve panneaux Photovoltaïque			-99.957,57 €
				-4.316,20 €
12.2	Fonds Réserve toiture piscine			
12.3	Fonds Réserve - renouvellement badges			
12.4	Fonds Lavoir			
	Travaux barrière levante	-17.042,61 €		
	Travaux solarium/toilette/buanderie/couloir	-18.597,70 €		
	Placement nouveaux éclairage extérieurs			-14.426,96 €
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>433.972,85 €</b>	<b>529.554,04 €</b>	<b>504.501,07 €</b>

D'une manière générale, l'on constate une augmentation des charges de l'ordre de 4% liée principalement à l'indexation des prix, ainsi qu'aux travaux énumérés ci-avant.

Il est à noter qu'un appel de fonds de 25.000 € doit encore être lancé au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 en vue d'alimenter le fonds de réserve, de sorte que ce dernier s'élèvera à 103.153 €.

Il est procédé au vote sur l'approbation des comptes de l'exercice 2024 reprenant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Quorum requis : Majorité absolue

3.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

Décision : Les comptes de l'année 2024 sont approuvés.

3.3. Décharge à donner aux commissaires aux comptes et au syndic pour les comptes arrêtés au 31/12/24

Il est procédé au vote.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :

Quorum requis : Majorité absolue

3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

Décision: La décharge pour l'année 2024 est donnée au syndic CEGI srl et au commissaire aux comptes.

### 3.4. Situation des arriérés de paiement et exposé des dossiers contentieux

#### Situation des arriérés au 31/12/24 :

Le syndic énumère les contentieux en récupération de créances et fait état des dossiers clôturés et des dossiers en cours au 27/03/25 :

- **ACP PARKLANE c/** : 9.645,42 € en principal. Plusieurs jugements sont intervenus et la saisie-exécution immobilière a eu lieu. Appartement adjugé en vente publique du 02/02/23 mais dont les frais n'ont pas encore été payés par l'acquéreur étant donné que les consorts ont saisi le Juge des Saisies en vue d'annuler la vente publique, ce qui entraîne la suspension des effets de celle-ci. Les consorts ont saisi ensuite la Cour de Cassation qui a confirmé l'adjudication. L'arrêt de la Cour de Cassation a été signifié en date du 20 janvier 2025, en telle sorte que l'adjudication ne deviendra définitive qu'au terme du délai de Cassation, soit le 20 avril 2025.
- **ACP PARKLANE c/** : 2.921,01 € en principal. Ce dossier est clôturé au niveau de la protection juridique mais les consorts n'ont pas honoré les charges des 3 derniers trimestres. Ce dossier est sous surveillance et à défaut de paiement, le dossier sera déclaré à nouveau auprès de ARAG.
- **ACP PARKLANE c/** : 13.351,32 € - Saisie exécution-immobilière réalisée - vente publique de l'appartement est intervenue. Médiation de dettes. Un plan d'apurement a été présenté jusqu'en mai 2028, un montant de 3.936 € a pu être récupérée en février 2025, de sorte que la créance s'élève à ce jour à 9.415,32 €.

Le syndic tient à rappeler les règles appliquées en cas de non-paiement dans les délais impartis :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes:

- A l'échéance (1 mois après l'émission de la facture) : rappel simple facturé à 17,50 € ;
- 1 mois après l'échéance : rappel recommandé facturé à 30 € ;
- 1 mois après le rappel recommandé : avec l'accord du conseil de copropriété, transmission du dossier à l'avocat de la copropriété (via la protection juridique ARAG), et imputation au copropriétaire défaillant des intérêts légaux à dater de l'exigibilité de la dette et d'une clause pénale de 15% sur le principal des sommes impayées.

#### 4/ Travaux à prévoir

##### 4.1. Isolation des façades : Présentation de l'appel d'offres établi par le Bureau d'architecture MEDORI

Le tableau reprenant le descriptif des travaux à réaliser, ainsi que l'appel d'offres auprès des firmes ART REPARATION BETON, VIMAR et AVM RENOV a été communiqué à chaque copropriétaire lors de l'envoi de la convocation.

Le BUREAU MEDORI, représenté par l'architecte Dufour expose, de manière détaillée, les travaux et répond aux questions des copropriétaires.

Les travaux se décrivent comme suit :

- Installation de chantier (échafaudages, sécurité chantier, coordinateur sécurité santé) ;
- Traitement des 3 pignons (Nord, Sud-Est et Sud-Ouest) :
  - Démolition et préparation du bardage existant avec évacuation des panneaux en amiante ;
  - Réparation béton et façade et traitement des armatures existantes ;
  - Fourniture et pose d'un isolant en laine de roche haute densité de 16 cm ;
  - Fourniture et pose de panneaux de finition Eternit Tectiva ;
  - Raccord aux châssis ;
  - Profil bas de bardage : profil de ventilation en aluminium perforé selon recommandation du fabricant ;
  - Raccord à la toiture avec étanchéité bitumineuse.

Le coût de l'ensemble des travaux (pour les 3 pignons) oscille entre 771.712,258 € et 879.665,60 € selon l'appel d'offres repris ci-après :

		ARB		VIMAR		AVM	
<b>RENOV</b>							
SOUS-TOTAL traitement pignon		201.604,00		218.022,00		196.385,00	
TOTAL Base HTVA et hors frais Assurance TRC		218.304,00		240.822,00		211.885,00	
TOTAL HTVA		220.487,04		243.230,22		211.885,00	
Tva 6%		13.088,24		14.449,32		12.713,10	
Honoraires AR (Etude) TVAC		5.445,00		5.445,00		5.445,00	
Honoraires AR (Chantier) TVAC		16.007,36		17.658,51		15.382,84	
Honoraires CSS TVAC		2.887,86		2.843,09		2.583,81	
Honoraires Syndic TVAC		5.335,76		5.086,17		5.127,67	
Imprévus		11.024,35		12.181,51		10.594,21	
<b>TOTAL TOUT COMPRIS PIGNON SUD-EST</b>		<b>274.085,67</b>		<b>301.773,82</b>		<b>263.711,63</b>	
TOTAL Base HTVA et hors frais Assurance TRC		642.892,00		710.488,00		628.655,00	
TOTAL HTVA		649.017,92		717.570,66		628.655,00	
Tva 6%		38.555,52		42.627,98		37.719,30	
Honoraires AR (Etude) TVAC		5.445,00		5.445,00		5.445,00	
Honoraires AR (Chantier) TVAC		47.116,70		52.085,63		45.640,35	
Honoraires CSS TVAC		7.853,12		8.682,60		7.608,73	
Honoraires Syndic TVAC		15.708,21		17.385,21		15.213,45	
Imprévus		32.450,90		35.678,53		31.432,75	
<b>TOTAL TOUT COMPRIS 3 PIGNONS</b>		<b>796.147,36</b>		<b>879.665,60</b>		<b>771.712,58</b>	

Le Bureau MEDORI précise qu'aucun permis d'urbanisme n'est requis pour réaliser ce type de travaux d'isolation étant donné que ces travaux sont considérés comme des améliorations du PEB.

Le syndic précise que ces travaux ne peuvent être financés sur fonds propres et qu'un financement bancaire de l'ordre de 700.000 € doit être demandé.

Le syndic a consulté plusieurs organismes bancaires dont BELFIUS, CBC et ELANTIS. Seul l'organisme financier BELFIUS BANQUE a répondu favorablement à la demande dont détails de l'offre sont repris ci-dessous :

Montant du crédit :	700.000,00 EUR	Durée totale du crédit :	120 mois
Taux :	4,75 %	Date début :	20/03/2025
Franchise en capital :	0 mois	Périodicité en intérêts :	MENSUELLE
Périodicité en capital :	MENSUELLE	Calendrier :	360/360
Mode de remboursement :	Remb. constants (C+I)		
Total en intérêts :	180.721,09 EUR		
Total en capital :	700.000,00 EUR		
Terme total :	880.721,09 EUR		

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :

Les mensualités s'élèveraient à 7.339,34 €/mois ou 22.018,02 €/trimestre et ce, sous réserve d'un changement de taux et de l'acceptation de la banque.

#### 4.1.1. Vote de principe sur l'exécution-même des travaux

Il est ensuite procédé au vote de principe sur l'exécution des travaux.

Quorum requis : Majorité des deux-tiers des voix

4.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	86,33 %	13,67 %	Voir tableau

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur le principe d'exécution des travaux.

#### 4.1.2 Vote sur le mode de financement des travaux (Fonds propres ou Financement bancaire)

Il est ensuite procédé au vote sur le mode de financement des travaux (Fonds propres ou financement bancaire).

Le syndic précise qu'au vu du montant des travaux, il n'est pas raisonnable de réaliser ces travaux sur fonds propres et le recours à un financement bancaire est vivement souhaité.

Le syndic propose d'introduire une demande de financement bancaire auprès de BELFIUS BANQUE d'un montant de 700.000 €, au taux actuel du marché (taux informatif et communiqué au 20.03.25: 4,75 % en 120 mois).

Le solde des travaux serait financé sur fonds propres et notamment par la poursuite de l'alimentation du fonds de réserve par des appels de fonds de 25.000 €/trimestre.

Aussi, le syndic demande à l'Assemblée Générale un mandat pour souscrire une assurance-crédit auprès de ATRADIUS (ou autre compagnie) si l'organisme financier Belfius Banque l'exige.

En cas de vote positif, l'association des copropriétaires Parklane, inscrite sous le numéro 0850.499.760 auprès de la banque Carrefour, donne mandat à CEGI SRL, représenté par Guillaume SWAELENS, pour souscrire un financement auprès de l'institution financière Belfius Banque, sur une durée de 120 mois, au taux du marché, pour un montant de 700.000 €, et si nécessaire une assurance-crédit.



Aussi, il est proposé de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve d'un montant de 25.000 €/trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Il est procédé au vote sur le financement à 100 % des travaux aux conditions détaillées ci-avant.

Quorum requis : Majorité absolue

4.1.2.2.	OUI	NON
Résultat des votes	55,97 %	44,03 %

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur :

- Le financement des travaux par la banque BELFIUS - aux conditions ci-avant énoncées.

- Le mandat pour la souscription d'une police d'assurance couverture-crédit auprès de la compagnie d'assurance ATRADIUS.

- L'appel d'un montant de 25.000 €/trimestre afin de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve.

A titre d'information, il est voté également

- Sur le financement en fonds propres (point 4.1.2.1 dans le tableau)

Quorum requis : Majorité absolue

Fonds Propres	OUI	NON
Résultat des votes	24,07 %	75,93 %

Décision : Refusé

- Sur le financement à 50 % en fonds propres et 50 % par un organisme financier (point 4.1.2.3. dans le tableau)

Quorum requis : Majorité absolue

50-50	OUI	NON
Résultat des votes	36,32 %	63,68 %

Décision : Refusé

4.1.3. Vote sur le choix de la société qui réalisera les travaux

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :



Il est ensuite procédé au vote sur le choix de la société qui réalisera les travaux.

Après discussion, l'assemblée propose de voter pour AVM RENOV pour un montant de 628.655 € HTVA ou 666.374,30 € TVAC hors frais d'architecte et suivi de chantier.

Quorum requis : Majorité absolue

4.1.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

Décision : les travaux seront donc confiés à la société AVM RENOV.

#### 4.2. Réfection du local à immondices

##### 4.2.1. Fermeture de ce local (Objectifs : empêcher les personnes extérieures à l'immeuble d'y déposer des déchets)

Plusieurs offres de prix ont été demandées, à savoir auprès des sociétés GDF CONSTRUCT ; MMS COMPANY et CONCEPT AVENUE.

L'offre la plus intéressante émane de la société GDF CONSTRUCT et les travaux se détaillent comme suit :

- Mise en chantier.
- Fourniture et pose d'un portail métallique 2130\*2130.
- Description : tube 60\*60 pour l'encadrement.
- Tube 20\*40 vertical.
- Couleur du portail choix client.

**Ce devis n'inclus pas la ventouse ni le système pour le badge.**

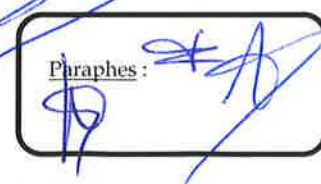
**TOTAL HTVA 2920.00€**

Le coût total s'élève donc à **3.095, 20 € TVAC** et pourrait être financé par le Fonds Lavoir.

Quorum requis : Majorité absolue

4.2.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	-	Unanimité	

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes : 

⇒ Les personnes qui votent contre : -

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

Décision : les copropriétaires refusent la réalisation de ce travail mais souhaitent néanmoins que le volet soit fermé afin d'éviter le passage dans ce local par des personnes extérieures à l'immeuble.

#### 4.2.2. Isolation du plafond de ce local (panneaux RF)

Pour ce poste, le syndic a réalisé un appel d'offres et l'offre la plus concurrentielle émane de GDF CONSTRUCT.

Par ailleurs, il tient à préciser que ces travaux offriront les avantages suivants :

1. **Prévention des nuisances sonores** : Le local à immondices dans sa configuration actuelle peut générer des bruits perturbateurs pour les résidents des étages supérieurs, notamment lors de la manipulation et du dépôt des déchets. L'installation de panneaux RF permettrait d'atténuer ces nuisances acoustiques, améliorant ainsi la qualité de vie des copropriétaires.
2. **Isolement thermique** : Les déchets peuvent dégager des odeurs désagréables, surtout durant les périodes chaudes. En isolant le local, nous contribuons à maîtriser la température intérieure et à minimiser la propagation des odeurs vers les appartements situés au-dessus.
3. **Amélioration de l'hygiène** : Un local à immondices mieux isolé et fermé peut favoriser un environnement plus propre, limitant ainsi la prolifération d'insectes et de rongeurs, ce qui est essentiel pour la santé et le bien-être des occupants.
4. **Conformité et sécurité** : Pour se conformer aux normes de sécurité en vigueur, il est impératif de s'assurer que les matériaux utilisés pour l'isolation soient résistants au feu et adaptés à la réglementation en matière de sécurité incendie. L'utilisation de panneaux RF répond à ces critères.
5. **Valorisation de la propriété** : En tenant compte du confort des résidents et des exigences modernes en matière d'hygiène et de sécurité, l'amélioration des installations communes peut valoriser l'ensemble de la copropriété, rendant les appartements plus attractifs sur le marché.

L'offre se détaille comme suit :

---

#### CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :

## DEVIS LOCAL POUBELLE - MURS

- Mise en chantier.
- Enlèvement des lattes métalliques et l'isolation existant.
- Fourniture et pose d'un faux plafond RF30 (**une plaque Gyproc RF30 1.5mm**)
- Mise en peinture : type peinture extérieur (**une couche de primaire + 2 couches de finition lavable**).
- Fourniture et pose trappe de visite 60\*60 RF30  
(Prix unité 250,00€ htva) – **non compris dans le prix global du devis.**

**TOTAL HTVA 8150.00€**

- Mise en peinture des murs : type peinture extérieur (+ **2 couches de finition lavable**).

**TOTAL HTVA 1750.00€**

Le total revient donc à 9.900 € HTVA ou **10.494 € TVAC** et le montant pourra être financé par le Fonds Lavoir.

Il est noté que le portillon en façade avant ne sera pas installé dans un premier temps.

Il est procédé au vote sur ce point :

Quorum requis : Majorité absolue

4.2.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui votent contre :

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

Décision : les copropriétaires acceptent la réalisation de ce travail.

### 4.3. Bornes de rechargement électriques dans les garages.

#### 4.3.1. Présentation de l'étude par le Bureau Power Fx

A la demande de plusieurs copropriétaires et dans le cadre de l'électrification des véhicules, le syndic a mandaté le Bureau Power FX pour la réalisation d'une étude relative à l'installation d'une

infrastructure commune de recharge pour véhicules électriques dans le parking de l'ACP PARKLANE.

Le rapport a été adressé aux copropriétaires par voie électronique et le syndic n'a pas jugé utile de faire déplacer le Bureau d'étude étant donné le montant important que représente ce projet.

L'étude se résume comme suit :

#### ⚡ Contexte technique

- Le raccordement des bornes sur les compteurs privatifs est **inadapté** à cause des limites de puissance du réseau.
- Une **installation sur le compteur commun** est donc nécessaire avec un **système de gestion intelligente** (load balancing) et de **comptage individuel**.

#### ✂ Travaux à prévoir

- **Électricité** : nouveau départ 250A, installation de tableaux de distribution, câblage, réseau de communication pour le pilotage des bornes.
- **Sécurité** : installation de détection incendie, bouton d'arrêt d'urgence, ventilation conforme.
- **Gestion** : mise en place d'un système de refacturation par compteur individuel.

#### 💰 Budget estimatif

- **Infrastructure électrique et gestion** : 90.288 € TVAC
- **Sécurité incendie** : 39.247 € TVAC
- **Coût total par emplacement** : ± 618 € TVAC

#### 🚗 Capacité de charge (en simultané)

- Jusqu'à **42 véhicules** à 4,1 kW (triphasé)
- Ou **46 véhicules** à 3,7 kW (monophasé)
- Ou **123 véhicules** à 1,4 kW (monophasé)

#### 🔌 Installation individuelle de borne

- Borne compatible OCPP 1.6, raccordée au réseau et intégrée au système de gestion.
- Compteur MID et disjoncteur dédiés.
- Réception obligatoire par un organisme agréé.

#### ➡ Refacturation

- Par le syndic ou prestataire externe, sur base de la consommation mesurée.
- Le prix au kWh inclut l'électricité, l'amortissement de l'installation et les frais de gestion.
- Le bénéfice éventuel est versé au fonds de réserve de l'ACP.

Après analyse, il est apparu que le taux de TVA s'élève à 21 % et non 6 % tel qu'indiqué dans le tableau, ce qui représente un budget de 130.000 € TVAC ou +/- 1.000 € par emplacement de parking (répartition sur les 146 emplacements) pour le déploiement d'une infrastructure électrique

permettant d'installer des bornes privatives sur les emplacements. Ces travaux ne comprennent pas :

- L'installation d'une détection incendie ;
- Le placement de la borne privative dont le coût est estimé entre 2.000 € et 2.400 € ;

Le syndic rappelle qu'en région flamande, l'installation de bornes de rechargement dans les garages n'est pas encore obligatoire. Cela offre une certaine flexibilité et des possibilités d'adaptation, en fonction des besoins et des attentes des copropriétaires.

Une autre option serait de placer des bornes communes d'une puissance maximum sur le parking aérien. Le budget estimé pour ce faire serait de l'ordre de 50.000 €. Dans ce cas, les frais seraient répartis sur la quotité générale.

#### 4.3.2. Vote de principe sur l'exécution des travaux

Il est procédé au vote sur le déploiement d'une infrastructure commune pour l'alimentation de bornes sur les emplacements privés et mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour le choix des fournisseurs. Budget estimé : 103.064 € (hors bornes privatives)

A ce montant, il convient d'adjoindre un budget sécurité pour l'installation d'une détection incendie à hauteur de 39.246,85 €.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

4.3.2.	OUI	NON
Résultat des votes	15,99 %	84,01 %

Décision : les copropriétaires refusent la réalisation de ces travaux.

Après discussion, il est proposé d'étudier pour la prochaine Assemblée Générale l'installation de bornes communes sur le parking aérien.

#### 5/ Election et/ou réélection du conseil de copropriété, des commissaires aux comptes et du syndic

Comme chaque année, les membres du conseil de copropriété et les commissaires aux comptes sont démissionnaires mais représentent leur candidature.

#### 5.1. Conseil de copropriété

- Monsieur \_\_\_\_\_ membre du conseil de copropriété

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :

M. Cloetens	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

**Décision** : élu à l'unanimité

- Madame membre du conseil de copropriété

Mme FERNANDEZ	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

⇒ Les personnes qui votent contre :

**Décision** : élue à l'unanimité

- Madame membre du conseil de copropriété

Mme LIEGEOIS	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

⇒ Les personnes qui votent contre :

**Décision** : élue à l'unanimité

- Madame membre du conseil de copropriété

Mme MASSON	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent :

**Décision** : élue à l'unanimité

- Madame membre du conseil de copropriété

Mme GRANDOLFO	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes		Unanimité	

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

**Décision** : Pas réélue

Paraphes : 



## 5.2. Commissaires aux comptes

pour la vérification des comptes et du bilan

5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

**Décision :** est réélue à l'unanimité.

## 5.3. CEGI SRL, syndic

Il est procédé au vote sur la candidature de CEGI srl.

5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	Unanimité		

**Décision :** le syndic est réélu à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

## SIGNATURES

Pour CEGI srl :

Le président de l'Assemblée Générale :

Les copropriétaires encore présents :

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h55.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour CEGI SRL,

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :

Tableau récapitulatif des différents votes intervenus lors de la présente Assemblée Générale

Points de l'Ordre du Jour :			3.2.	3.3.	4.1.1.	4.1.2.1.	4.1.2.2.	4.1.2.3.	4.1.3.	4.2.1.	4.2.2.	5.1.	5.2.	5.3.
	Quotités	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes
Bulletin de vote n° 1	1	1.780	o	o	a	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 2	2	1.067	o	o	a	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 3	3	1.460	o	o	o	a	a	a	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 4	4	2.545	o	o	o	o	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 5	5	1.500	o	o	n	n	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 6	6	1.055	o	o	o	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 7	7	4.713	o	o	o	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 8	8	742	o	o	o	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 9	9	311	o	o	o	n	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 10	10	758	o	o	o	n	n	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 11	11	758	o	o	n	o	n	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 12	12	750	o	o	o	n	n	a	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 13	13	303	o	o	o	n	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 14	14	750	o	o	o	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 15	15	750	o	o	o	o	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 16	16	750	o	o	o	o	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 17	17	667	o	o	n	o	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 18	18	750	o	o	o	o	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 19	19	730	o	o	o	n	n	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 20	20	750	o	o	o	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 21	21	750	o	o	o	o	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 22	22	1.785	o	o	o	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 23	23	750	o	o	n	n	n	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 24	24	311	o	o	o	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 25	25	1.825	o	o	o	n	o	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 26	26	1.613	o	o	a	a	a	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 27	27	750	o	o	o	n	n	o	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 28	28	678	o	o	a	n	o	n	o	n	o	o	o	o
Bulletin de vote n° 29	29	678	o	o	o	n	n	o	o	n	o	o	o	o

Résultats des votes :	% Pour :	100,00	100,00	86,33	24,07	55,97	36,32	100,00	0,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	% Contre :	0,00	0,00	13,67	75,93	44,03	63,68	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	% Total :	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Paraphes: 

## Points de l'Ordre du Jour :

4.3.2.

		Quotités	Votes
Bulletin de vote n°	1	23	n
Bulletin de vote n°	2	45	n
Bulletin de vote n°	3	13	o
Bulletin de vote n°	4	30	o
Bulletin de vote n°	5	30	o
Bulletin de vote n°	6	25	n
Bulletin de vote n°	7	100	n
Bulletin de vote n°	8	15	n
Bulletin de vote n°	9	0	a
Bulletin de vote n°	10	23	n
Bulletin de vote n°	11	23	n
Bulletin de vote n°	12	15	n
Bulletin de vote n°	13	0	n
Bulletin de vote n°	14	15	n
Bulletin de vote n°	15	15	n
Bulletin de vote n°	16	15	o
Bulletin de vote n°	17	45	n
Bulletin de vote n°	18	15	o
Bulletin de vote n°	19	19	n
Bulletin de vote n°	20	15	n
Bulletin de vote n°	21	15	n
Bulletin de vote n°	22	28	n
Bulletin de vote n°	23	15	n
Bulletin de vote n°	24	0	n
Bulletin de vote n°	25	60	n
Bulletin de vote n°	26	0	n
Bulletin de vote n°	27	15	n
Bulletin de vote n°	28	15	n
Bulletin de vote n°	29	15	n

## Résultats des votes :

% Pour :	15,99
% Contre :	84,01
% Total :	100,00

CABINET D'EXPERTISE &amp; GESTION IMMOBILIÈRE

Paraphes :



**CEGI**  
IMMOBILIER

## **TARIFICATIONS 2025**

*(Non soumise à la TVA en vertu de la circulaire n°13 du 20 septembre 1995)*

### **Prestations horaires (en régie)**

Prestations gestionnaires (8h00 > 18h00)	86,72 € / heure
Prestations gestionnaires (Après 18h00)	110,83 € / heure
Secrétariat et dactylographie	52,45 € / heure

### **Frais administratifs (non courants)**

Photocopie (recto)	0.20 € / page
Photocopie (recto/verso)	0.38 € / page
Photocopie couleur (recto)	0.56 € / page
Photocopie couleur (recto/verso)	0.97 € / page
Frais de port - plis ordinaires	7,75 €
Frais de port - plis ordinaires - Europe (suivant tarif postal)	8,25 €
Frais de port - plis ordinaires - Monde (suivant tarif postal)	10,30 €
Frais de port - plis recommandés - National (suivant tarif postal)	20,60 €
Frais de port - plis recommandés - Europe (suivant tarif postal)	23,7 €
Frais de port - plis recommandés - Monde (suivant tarif postal)	26,50 €
Petites enveloppes	0.30 € / pièce
Grandes enveloppes	0.40 € / pièce

### **Déplacement (Bruxelles)**

Frais de déplacement	31,53€
----------------------	--------

**TARIFICATION DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES 2025**  
**ANNEXE - CONTRAT DE SYNDIC**

PRESTATIONS	TARIFS	DETAILS
Organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale	86,72 €/heure	En régie + frais administratifs
La préparation, le suivi et la réception des actes et travaux de rénovation totale ou partielle de l'immeuble et/ou de ses installations techniques, dépassant le cadre de la maintenance courante	86,72 €/heure	En régie + frais administratifs
Sinistre (dégât des eaux / vol / vandalisme / bris de vitre / incendie / catastrophe naturelle, protection juridique, etc) <u>déclaré ou non déclaré</u>	150 € (forfait ouverture du dossier) 86,72 € / heure (gestion)	Outre les frais de syndic indemnisés par la compagnie d'assurance (le cas échéant suivant les conditions contractuelles, frais de gestion non imputés)
Ouverture d'un dossier avocat - suivi du dossier - transmission des informations utiles	130 € (forfait ouverture du dossier) 86,72 € / heure (gestion)	Frais à charge du copropriétaire défaillant en cas de dossier pour récupération de charges impayées
Frais de rappels	R.S. : 17,50 € R.R. : 30 €	Frais à charge du copropriétaire défaillant
Appel d'urgence en soirée à partir de 18h00, les week-ends et les jours fériés	15 €	Frais par dossier traité à charge du responsable
Communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 3.94 §1 et §2 du Code civil	285 €	Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur.
Etablissement d'un rapport de comptabilité énergétique annuel (si exigé par la législation)	Simple : 368 € Complexe : 789 €	Simple = Chaufferie commune entre 100 et 500 kW Complexe : Chaufferie commune > 500 kW
Prestations comptabilité extraordinaire	64,37 €/heure	En régie + frais administratifs
Gestion des dossiers administratifs / techniques / juridique consécutifs à des exigences techniques, légales et/ou réglementaires tel que (liste non exhaustive): permis d'environnement, mise en conformité des installations techniques, permis d'urbanisme, gestion des certificats verts, etc)	86.72 €/heure	En régie + frais administratifs
Application syndic - Hébergement et maintenance	Forfait annuel	Jusqu'à 10 lots : 130 € / Entre 10 et 30 lots : 180 € / Entre 30 et 50 lots : 285 € / Plus de 50 lots : 385 €
Introduction et suivi administratif et comptable d'un dossier de demande de prime	5% du montant de la prime obtenue	Forfait par dossier