CEGI
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

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

Tenue en date du jeudi 12 octobre 2023 à 17h30 dans la salle de réunion de la Résidence « Mercure » - Avenue de Mercure, 9/15 - 1180 Uccle

L'an deux mille vingt-trois, le douze octobre, à 17h30, les propriétaires de la résidence « Minerve », sise Avenue François Folie, 24-26-28-30, à 1180 Bruxelles, enregistrée sous le numéro d'entreprise 0850.228.754, se sont réunis en assemblée générale statutaire, suite à la convocation de la SPRL CEGI du 27.09.2023.

1. Accueil et présences – Annonce du quorum

Le syndic ouvre la séance à 18H00, et souhaite la bienvenue à l'ensemble des propriétaires présents à l'assemblée.

Monsieur SWAELENS constate que 39 propriétaires sont présents, soit 3910 dix-millièmes, et que 25 propriétaires sont représentés, soit 2218 dix-millièmes. Ce qui constitue un total de 6128 dix millièmes pour les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

Paraphe :

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Monsieur BEAUME et Monsieur DECROIX acceptent d'assurer ce rôle. Elles en sont remerciées.

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

3°/ Rapport du syndic et du Conseil de copropriété

CEGI fait état les contrats réguliers souscrits par la copropriété et procède à leur évaluation (voir annexe). Les actes de gestion posés durant l'exercice 2022/2023 sont passés en revue.

4°/ Charges communes

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

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

- Le bilan arrêté au 30.06.2023 ;
- Le décompte individuel par lot incluant le récapitulatif des frais pour la période du 01.07.2022 au 30.06.2023 ;
- Un comparatif détaillant les dépenses effectives de l'exercice écoulé ainsi qu'une proposition de budget pour l'exercice 2023/2024 ;
- Les comparatifs détaillant l'évolution du montant des charges ;

Le rapport d'audit des comptes rédigé par le bureau COMPTAMAX pour l'exercice 2022-2023, daté du 02.10.2023

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

4.2. Approbation des comptes pour la période du 01.07.2022 au 30.06.2023 et du bilan arrêté au 30.06.2023

Dépenses pour la période du 01.07.2022 au 30.06.2023 se sont élevées à 769.738,09 € (hors frais privatifs) pour un budget de 790.000 €.

Les comptes ont été vérifiés par le bureau d'audit COMPTAMAX sprl. Ce dernier atteste dans son rapport du 02.10.2023 ce qui suit :

CONCLUSIONS :

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

Fait à Bruxelles, le 2 octobre 2023

Pour Comptamax srl, Bruno Decloux, Expert-Comptable ITAA

Il est procédé au vote.

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6128	-	-

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

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Les comptes de l'exercice 2022/2023 et le bilan arrêté au 30.06.2023 sont approuvés.

4.3. Décharge à donner au syndic et au conseil de copropriété pour les actes de gestion administratifs, techniques, et comptables arrêtés au 30.06.2023

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au syndic pour les actes de gestion administratifs, techniques, et comptables arrêtés au 30.06.2023.

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6128	-	-

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

Quorum requis : Majorité absolue

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

5°/ Travaux / projets communs

5.1. Remplacement des machines de traction des ascenseurs : Etat du dossier

Lors du dernier rapport périodique de contrôle des ascenseurs, AIB VINCOTTE a relevé des pertes d'huile au niveau de 7 moteurs de traction (sur 8). Un moteur a fait l'objet d'un remplacement en 2021.

Malgré un examen approfondi réalisé par l'ascensoriste et l'expert-conseil de la copropriété, l'organisme agréé a imposé de corriger le problème sans délai, au risque de se voir imposé la mise à l'arrêt des ascenseurs et l'imputation d'une amende.

Selon l'expert indépendant mandaté par la copropriété – Lift invest – l'état de vétusté des machines imposait un remplacement plutôt qu'une révision.

Lors du changement d'ascensoriste en 2022, la société Charles avait d'ores et déjà remis prix pour cette phase de travaux, dont détails ci-après :

REFERENCE OFFRE : D2-23/390 - TRAVAUX
OFFRE DE PRIX – ACP MINERVE -REMPLACEMENT ENSEMBLE TREUIL

Pour les 7 installations :

Remplacement de l'ensemble treuil :



- Démontage du treuil actuel et évacuation
- Fourniture et placement du nouveau treuil
- Fourniture et placement des nouveaux câbles de suspension + pince
- Raccordements électriques
- Réglage et mise en route +équilibrage contrepoids/cabine

Description :

- Moteur prévu pour variation de fréquence (plus silencieux)
- Freins réglementaires à double action (sans amiante)
- Le châssis métallique
- Nouvelle poulie de traction
- Nouveaux câbles de traction
- Volant et levier de déverrouillage de frein (dépannage manuel)

Remplacement des contacteurs de puissance

INVESTISSEMENT TOTAL POUR L'INSTALLATION
AU PRIX DE : 61.475,00€ HTVA

Au vu de l'urgence, les travaux ont été commandés par le syndic CEGI le 29.06.2023. Ils sont en cours d'exécution.

5.2. Isolation des canalisations de chauffage (circuit horizontal et vertical)

5.2.1. Description

A la demande de plusieurs copropriétaires et dans l'objectif de réaliser des économies d'énergie, il est proposé de réaliser une isolation des canalisations de chauffage horizontales et verticales qui alimentent les différentes colonnes de l'immeuble (10 colonnes).

L'estimation des mètres courant pour les colonnes extérieures est de 650 mètres et pour les tuyauteries au sous-sol, 1100 mètres.

Le syndic signale dans ce cadre que l'entreprise devra accéder à toutes les terrasses des appartements pour accéder aux colonnes montantes de chauffage.

5.2.2. Choix du fournisseur

Le chauffagiste de l'immeuble EQUANS a remis un prix correspondant à 30 € / mètre courant, ce qui correspond au prix du marché. L'offre se détaille comme suit :

Nos travaux comprennent :

- Remplacement de l'isolation de la tuyauterie de chauffage sur les balcons des appartements avec de la laine minérale en finition kraft alu
- Démontage et remontage des panneaux de bois pour poser l'isolation
- Remplacement de l'isolation de la tuyauterie de chauffage du sous-sol avec de la laine minérale en finition PVC

Attention, ce prix tient compte d'un accès aux appartements selon un planning qui sera établi en avance. De plus les placards sur les balcons devront être dégagés pour permettre l'accès aux panneaux de bois.
En cas de non respect du rdv ou de cette consigne, un supplément sera appliqué.

Pour le prix de	***53.987,00 €*** **+ TVA.**

Soit un budget total de 57.226 € TVAC. Le syndic émet une réserve sur certaines protections des tuyaux dans les caves qui pourraient présenter de l'amiante. Il est proposé d'arrêter un budget global de 70.000 € pour l'exécution de ces travaux.

Il est procédé au vote sur la mise en œuvre des travaux par EQUANS pour un budget global estimé à 70.000 €.

Point 5.2.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	~~5599~~ 5496	98 + 103	431

- Les personnes qui votent contre : bulletin n°42
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°18 ;23 ;39 ;26

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix.

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur la mise en œuvre des travaux par EQUANS pour un budget global estimé à 70.000 €.

5.2.3. **Planning et mode de financement**

Les travaux pourront être réalisés au premier trimestre de l'année 2024.

5.3. Etude en vue d'installer des bornes de rechargement électriques dans les parkings

Le syndic signale que l'installation de bornes de rechargement dans les parkings est soumise à une nouvelle réglementation qui impose diverses contraintes :

- Aspects techniques : Les copropriétés ont l'obligation d'équiper les communs afin de donner la possibilité aux occupants des emplacements d'installer une borne de rechargement électrique sur leur emplacement / box privatif.
- Aspects sécuritaires : placement d'une centrale de détection incendie, ventilation des parkings, bouton arrêt coup de poing, etc) ;
- Distribution d'énergie : répartition équitable de l'électricité disponible entre les bornes, mode de refacturation de l'électricité, etc ;

Par ailleurs, il est suggéré d'examiner l'intérêt de compléter l'installation de panneaux photovoltaïques pour l'installation des bornes.

Le syndic propose de faire appel à la société spécialisée FINSTRAT en vue d'étudier en détail les aspects techniques à respecter pour mettre en œuvre ces travaux.

Le descriptif de la mission de l'expert est le suivant :

1 MISSION

Vous m'avez demandé d'étudier la faisabilité et la rentabilité du projet d'amélioration énergétique envisagé à l'ACP Minerve.

Le projet porte sur l'installation de bornes de recharge privatives dans les garages et éventuellement sur l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture en complément des panneaux déjà présents. Une alternative de panneaux combinant production photovoltaïque et thermique sera également étudiée.

Pour ce faire, je réaliserai les tâches suivantes :

- Visites techniques des locaux ;
  - Analyse de faisabilité technique de l'implémentation d'une production solaire thermique dans le circuit hydraulique existant ;
- Analyse des besoins de la copropriété :
  - Dimensionnement du raccordement électrique nécessaire à l'installation de bornes sur base de ce qui aura été discuté avec le Conseil de Copropriété ;
  - Définition du nombre de panneaux photovoltaïques à installer en complément des panneaux déjà présents ;
- Analyse des actions à prendre pour être en conformité au niveau des garages avec l'ordonnance du 29 septembre 2022 du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ;

- Proposition d'une solution de Smart Charging
  - Mise en place d'une infrastructure commune (chemin de câbles, tableau bornes, ...)
  - Mise en place d'une plateforme de gestion de la recharge (mono-marque ou multi-marques) permettant la refacturation des recharges ainsi que le load-balancing
  - Recommandation sur les bornes individuelles à installer
  - Recommandation sur une méthode de facturation des recharges
- Etude de rentabilité identifiant les gains potentiels dans le cadre de l'installation de panneaux solaires. L'étude comparera également les gains réalisés en fonction :
  - Du mode de revente de l'électricité : revente au réseau et/ou au Tiers Investisseur et/ou via les bornes de recharge

  L'étude de rentabilité prendra en compte :
  - Les frais de réseau Sibelga
  - Différents scénarii de prix de revente de l'électricité et des certificats verts
  - Les frais d'administration et de suivi
  - Les implications fiscales et TVA
- Estimation budgétaire poste par poste pour l'ensemble des travaux à réaliser ;
- Présentation de cette étude au conseil de copropriété et lors d'une AGE.

2 HONORAIRES

Les honoraires se composent d'un montant forfaitaire. Dans le cadre du présent dossier, le forfait pour la partie borne de recharge s'élève à 2.500€ HTVA et le coût supplémentaire pour l'étude des panneaux photovoltaïques et/ou thermiques s'élève à 1.500€ HTVA (option non obligatoire)

Les prestations complémentaires réalisées en dehors du cadre de cette lettre de mission (demandes privatives des copropriétaires, ...) seront facturées en régie au taux horaire de 110€ HTVA.

En fonction de l'analyse technique de l'installation existante, une étude de détails ou une étude d'orientation de Sibelga peut s'avérer nécessaire. Ces études sont payantes (minimum 750€ HTVA) et ne sont pas comprises dans ces honoraires.

Paraphe :

Il est procédé au vote.

Point 5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	3874	1993	261

- Les personnes qui votent contre : bulletins n° 3 ;18 ; 44 ;4 ;19 ;7 ;15 ;11 ;21 ;27 ;39
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n° 17 ;29 ;28

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur la réalisation de l'étude.

6. Parc Cherridreux et parking

6.1. Rapport de la réunion tenue en date du 21.09.2023

Le syndic signale que deux réunions du Parc Cherridreux se sont tenues en date du 21.09.2023

Au niveau du **parking**, les décisions sont les suivantes :

- Les comptes ont été approuvés ;
- La situation liée au permis d'environnement a été détaillée ;
- La question de la fermeture de l'entrée « front de rue François Folie » a été abordée afin de rappeler le modus operandi.

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

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

- Les comptes ont été approuvés ;
- Le projet de fermeture du Parc a été approuvé ;
- Quelques plantations ont été décidées ;
- Les contrats du jardinier (maintenance des espaces verts), de M. Baudry (gestion technique des espaces verts), et de CEGI (gestion administrative et comptable) ont été reconduits ;
- La situation des abattages et replantation a été exposée :

2015	29 arbres abattus	30 arbres replantés
2016	/	/
2017	1 arbre abattu suite à polypore soufré	2 arbres replantés
2018	13 arbres abattus	13 arbres replantés
2019	/	/
2020	3 arbres abattus	3 arbres replantés
2021	6 arbres dont 1 en régularisation	7 arbres replantés (notamment fruitiers)
2022	1 arbre abattu suite à la tempête	
2023	3 arbres abattus	12 à replanter en 23-24
2024	8 à abattre	

7. Budget 2023 / 2024

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

7.1. Budget ordinaire

Le syndic propose d'appeler un budget ordinaire annuel (hors chauffage et eau) de 345.250, - €.

Point 7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6040	-	88

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°44

Quorum requis : Majorité absolue

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

7.2. Budget chauffage et eau

Le syndic propose d'appeler un budget chauffage et eau s'élevant à 225.000, - €.

Point 7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6040	-	88

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°44

Quorum requis : Majorité absolue

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

7.3. Budget gros travaux : Indispensables ou urgents

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

Point 7.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6040	-	88

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°44

Quorum requis : Majorité absolue

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

7.4. Budget investissements

Le syndic propose d'appeler un budget investissements s'élevant à 190.000 €.

Quorum requis : Majorité absolue

Point 7.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5945	-	183

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°44 et 23

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

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

Le syndic remercie la bonne collaboration du Conseil de Copropriété.

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

Paraphe :

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

Il est ensuite procédé au vote. Les résultats sont les suivants :

- Monsieur DECROIX :

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Unanimité à l'exception du bulletin 3 (150 quotités)

- Madame CATHERIN

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Unanimité

- Madame MICHEL

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Unanimité

- Monsieur LEROUX

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Unanimité

- Madame NIEMEGEERS
- Quorum requis : Majorité absolue
- Décision : Unanimité

9. Election et /ou réelection du Commissaire aux comptes

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

Il est procédé au vote.

+

Point 9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6128	-	-

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : unanimité pour.

10. Election et /ou réélection du syndic

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

Il est procédé au vote.

Point 10.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6128	-	-

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

Quorum requis : Majorité absolue

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h27.

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

SIGNATURES

Pour CEGI :

G. Swaelens

.....

Le président de l'Assemblée Générale :



.....

Les copropriétaires encore présents :

.....

.....

.....

.....

.....