CEGI
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles le 19.06.2025,

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU PARC CHARLEMAGNE « PAVILLON 11 ET 12 » TENUE EN DATE DU JEUDI 19 JUIN 2025 A 17H30

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf juin, s'est tenue en la salle Forest Domaine – sise Avenue du Domaine 150 à 1190 Forest - l'assemblée générale statutaire des copropriétaires des « Pavillons 11 et 12 » du Parc Charlemagne, situé avenue du Vossegat 10-12 à 1180 Bruxelles, **BCE 0632.646.272.**, suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 03/06/2025.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Monsieur SWAELENS Guillaume, associé gérant de la SPRL CEGI, ouvrent la séance à **17H55** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents, dont détails ci-après :

Quorum de présence	
Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	30 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	4.815 quotité(s)
Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	11 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	1.575 quotité(s)
Total des propriétaires présents et représentés :	**41 / 75**
Total des quotités :	**6.390 / 10.000**

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 loi sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur CASTAGNOLA 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. Messieurs DEUVAERT et KUMMER se proposent. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport de gestion sur les exercices arrêtés au 31.12.2024 et évaluation des contrats en cours

I. PARC CHARLEMAGNE GROUPE B

La réunion annuelle s'est tenue en date du 28.04.2025. Les contrats réguliers ont été présentés comme suit :

CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT
Assurance RC	AG Insurance	1.255,31 € / an
Chaufferie	ABC Technics	8.424,77 € / an
Espaces verts	FLORA	30.871,94 € / an
Contrôle des comptes	BCG	968 € / an
Eau	VIVAQUA	67.165,81 € (en 2024) 57.816,72 € (en 2023) 60.940,32 € (en 2022)
Gaz	TOTAL	172.807,48 € (en 2024) 156.623,71 € (en 2023) 183.543,11 € (en 2022)

- ACTES DE GESTION ET TRAVAUX EXTRAORDINAIRES

➢ Abattage et élagage des arbres par Arbor&Sens : 13.439,05 € (via le fonds réserve)
➢ Aménagements des plantations et bacs par Flora : 2.734,58 € (via le fonds de réserve)
➢ Remplacement tête de mât brisée par Renard : 1.858,44 € (via le fonds de réserve)

- REPARTITION CHAUFFAGE ET EAU 2024

31/12/2024	Chauffage et eau 2024 | 001 | ACP PAVILLON 07	-	-	43 188,47	0,00	43 188,47
31/12/2024	Chauffage et eau 2024 | 002 | ACP PAVILLON 08	-	-	40 184,19	0,00	40 184,19
31/12/2024	Chauffage et eau 2024 | 003 | ACP PAVILLON 09	-	-	41 791,08	0,00	41 791,08
31/12/2024	Chauffage et eau 2024 | 004 | ACP PAVILLON 10	-	-	42 238,72	0,00	42 238,72
31/12/2024	Chauffage et eau 2024 | 005 | ACP PAVILLONS 11/12	-	-	43 018,48	0,00	43 018,48
31/12/2024	Chauffage et eau 2024 | 005 | ACP PAVILLONS 11/12	-	-	26 080,97	0,00	26 080,97

- ETAT DES DEPENSES ET ANALYSE DU BILAN

Rectification de la clé de répartition des charges (33,33 % appliqué) alors que la convention a défini sur base du rapport du géomètre 34 %.

Il est fait état des dépenses 2024 sur base du comparatif détaillé ci-après :

ANNEXE N°1

NATURE DES DEPENSES	ANNEE 2020	ANNEE 2021	ANNEE 2022	ANNEE 2023	ANNEE 2024	% s/tot. Chg.	ECARTS 2024/2023
ASSURANCES	965,18 €	1.184,00 €	1.244,50 €	1.369,72 €	1.438,41 €	0,45%	68,69 €
INVESTISSEMENTS/TRAVAUX		3.608,38 €	4.562,92 €			0,00%	0,00 €
FRAIS COPROPRIETE	1.310,00 €	1.086,74 €	4.116,17 €	2.067,66 €	4.812,52 €	1,51%	2.744,86 €
FRAIS CHAUFFAGE/ EAUX(avec l'élect.)	174.061,19 €	167.001,13 €	254.959,08 €	233.795,00 €	252.859,99 €	79,40%	19.064,99 €
GESTION APPART./HON. SYNDIC	11.527,66 €	11.567,73 €	12.449,04 €	13.367,10 €	13.666,53 €	4,29%	299,43 €
ENTRET. IMM. (Déchêts & nettoyage)	600,00 €	600,00 €	776,66 €	600,00 €	757,54 €	0,24%	157,54 €
ENTRETIEN JARDIN	27.701,00 €	42.657,86 €	42.997,10 €	33.166,50 €	32.393,92 €	10,17%	-772,58 €
ELECTRICITE PARC	283,35 €	307,29 €	339,54 €	339,02 €	367,78 €	0,12%	28,76 €
DIVERS PARC	1.306,80 €	353,42 €				0,00%	0,00 €
ENTRETIEN CHAUFFAGE	13.567,80 €	16.335,55 €	16.960,64 €	15.316,67 €	12.155,23 €	3,82%	-3.161,44 €
TOTAL CHARGES COURANTES	231.322,98 €	244.702,10 €	338.405,65 €	300.021,67 €	318.451,92 €	100,00%	18.430,25 €
Provisions appelées		234.350,00 €	284.979,24 €	300.000,00 €	300.000,00 €		
Solde = compément de chg.		10.352,10 €	53.426,41 €	21,67 €	18.451,92 €		

Au 31.12.2024, le bilan du Parc Charlemagne Groupe B se présente comme suit :

Actif		Passif	
494 - Compte de régularisation	10 451,91	101 - Fonds de roulement général - Pavillon 7	1 456,84
5501 - Compte vue réserve - BE62088292345968	10 094,92	102 - Fonds de roulement général - Pavillon 8	1 456,84
5511 - Compte vue roulement - BE27068893229173	52 126,14	103 - Fonds de roulement général - Pavillon 9	1 456,84
		104 - Fonds de roulement général - Pavillon 10	1 456,84
		105 - Fonds de roulement général - Pavillon 11/12	2 913,64
		160 - Fonds de réserve général	33 246,30
		440 - Fournisseurs	38 685,67
Total actif	**80 672,97**	**Total passif**	**80 672,97**

II. PARC CHARLEMAGNE PAVILLONS 11-12

Les **entretiens courants** et contrats sont passés en revue :

CONTRAT	FOURNISSEUR	MONTANT 2024
Entretien des ascenseurs	Schindler	8.173,05 €
Audit ascenseurs	Lift Expertise	1.633,50 €
Contrôle périodique des ascenseurs	AIB Vincotte	1.248,86 €
Prévention incendie	Ansul	1.764,42 €
Curage des égouts	Hydrojet	1.333,48 €
Maintenance des caméras	Security4All	238,50 €
Nettoyage	Mme Batista + société pour les poubelles	45.566,38 €
Syndic	CEGI	20.294,84 €
Assurances incendie et périls connexes	AXA	16.634,99 €

Protection juridique	ARAG	2.154,07 €

Le financement bancaire en cours :

Pour rappel, les travaux de réfection des terrasses en façade avant ont fait l'objet d'un financement bancaire dont les détails sont les suivants :

- Montant emprunté : **200.000 €**
- Durée : 5 ans - Début 31.03.2021 / Fin **28.02.2026**
- Taux d'intérêt : 1,65 % (fixe) - Soit 7.544,87 €

Les travaux extraordinaires exécutés en 2024 sont les suivants :

- Réfection de la zone d'entrée du parking : **9.684,01 €**
- Réfection et étanchéité des pierres et joints souples sur les façades : **7.513,33 €**
- Renouvellement des installations de parlophonie (3 entrées) : **14.749,90 €** (frais communs) + **16.410,92 €** (frais privatif).
- Extension du système de caméras (halls + sous-sols) : **2.487,82 €**
- Réparation étanchéité toiture suite infiltrations : **5.045,60 €**

Pour le premier semestre 2025, il est fait état des **dossiers travaux** réalisés :

- Réfection de trois colonnes de décharges d'eaux usées suite à la survenance de dégâts des eaux pour un budget total de **25.594,66.**
- Mise en peinture des boiseries et portes dans les halls.

Le syndic passe en revue les dépenses exposées durant les exercices écoulés : 2023-2024

	2023	2024
ASSURANCE	18.080,34 €	19.390,81 €
INVESTISSEMENTS	0,00 €	0,00 €
FRAIS COPR.	11.388,46 €	19.656,41 €
FDS RESERVE GROUPE B	13.333,32 €	13.333,32 €
FRAIS PRIVATIFS	1.636,11 €	23.118,87 €
HONORAIRES	23.899,34 €	24.850,34 €
ENTRETIEN IMM.	16.017,45 €	12.914,98 €
NETTOYAGE + CONCIERGE	44.688,34 €	47.817,38 €
ASCENSEURS	15.349,93 €	13.241,06 €
JARDINS	11.066,87 €	10.847,98 €
ENTR.CHAUFFAGE	15.521,39 €	6.237,47 €
ELECTRICITE CHAUFFAGE	4.557,42 €	4.175,44 €
EAU IMMEUBLE	1.375,28 €	1.157,11 €
CHAUFFAGE ET EAU	57.952,09 €	67.564,68 €
TOTAL	234.866,34 €	264.305,85 €
Budget annuel appelé	245.996,10 €	240.000,00 €

Le bilan au **31.12.2024** est exposé comme suit :

Actif		Passif	
28 - Garantie au groupe b pour fds de roulement	2 913,64	100 - Fonds de roulement général	58 662,77
311 - Stocks clés	449,15	100240 - Réserve loyers	13 092,91
314 - Stock télécommandes	475,23	160 - Fonds de réserve général	34 343,45
410 - Copropriétaires	10 377,78	176000 - Solde emprunt dû à belfius	51 606,08
426000 - Solde emprunt dû par l'acp	51 606,08	410 - Copropriétaires	13 033,49
440 - Fournisseurs	14 169,55	440 - Fournisseurs	33 637,04
494 - Compte de régularisation	24 305,85		
499 - Divers	200,00		
49977 - S2024-020 / Infiltration façade / M. Hammarlund / 29.09.2024	145,00		
49978 - Sinistre effraction Bruynbroek - #S2024-009	1 357,44		
49979 - S2024-023 / Dégâts des eaux / M. Haber	508,00		
5501 - Compte vue réserve - BE67088268359787	62 389,14		
5511 - Compte vue roulement - BE02068901577540	35 478,88		
Total actif	**204 375,74**	**Total passif**	**204 375,74**

Le fonds de réserve est alimenté comme suit :

- Remboursement bancaire : 42.000 € / an
- Reconstitution : 20.000 € / an

4/ Charges communes

4.1. Rapport sur les comptes arrêtés au 31.12.2024

Le bureau comptable BCG a confirmé la régularité des comptes – à travers son rapport du 17.05.2025 qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires - et suggère de les approuver.

11.- CONCLUSIONS.

Compte tenu des diverses remarques faites ci-dessus, nous proposons que votre assemblée :
1.- approuve les comptes de la période du 01.01.2024 au 31.12.2024
2.- approuve le bilan au 31.12.2024.
3.- renouvelle notre mandat comme "Commissaire aux Comptes" pour le prochain exercice aux mêmes conditions.
Veuillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour BCG Srl
LAGNEAU Michel
Administrateur

4.2. Approbation des comptes de l'ACP « Charlemagne Pavillons 11 et 12 » pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2024 et du bilan arrêté au 31.12.2024

Il est procédé au vote quant à l'approbation des comptes du Charlemagne Pavillons 11 et 12 pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2024, en ce compris le bilan arrêté au 31.12.2024.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : Les comptes de l'exercice 2024 de la copropriété Charlemagne Pavillons 11 et 12 sont approuvés. Le syndic vérifiera la clé de réparation pour le post parlophone.

5/ Décharge à donner

5.1. Conseil de Copropriété

Il est demandé de donner décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024.

Il est procédé au vote.
Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

Voir tableau détaillé en annexe

Décision : L'assemblée générale approuve la proposition détaillée ci-avant.

5.2. Commissaire aux comptes

Il est demandé de donner décharge au Commissaire aux comptes pour la vérification de l'exercice 2024.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

Voir tableau détaillé en annexe

Décision : L'assemblée générale approuve la proposition détaillée ci-avant.

5.3. Syndic

Il est demandé de donner décharge au syndic pour les actes administratifs, comptables et techniques, posés durant l'exercice 2024.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

Voir tableau détaillé en annexe

Décision : L'assemblée générale approuve la proposition détaillée ci-avant.

6/ Parc Charlemagne Groupe B : Approbation des décisions arrêtées lors de la réunion inter pavillonnaire du 28.04.2025

M. Lagneau a procédé à la vérification des comptes. Le rapport a été envoyé à tous les représentants des Pavillons du Groupe B Charlemagne et s'intitule comme suit :

10.- CONCLUSIONS

Compte tenu des diverses remarques faites ci-dessus, nous proposons que votre assemblée :
1.- approuve les comptes de la période du 01.01.2024 au 31.12.2024
2.- approuve le bilan au 31.12.2024.
3.- renouvelle notre mandat comme "Commissaire aux Comptes" pour le prochain exercice aux mêmes conditions.

Veuillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Le syndic précise que Monsieur FEHMSON, en sa qualité de commissaire aux comptes du Pavillon 8, a constaté après l'Assemblée Générale une erreur comptable affectant la répartition des charges au sein du Groupe B, en contradiction avec les articles 9 et 10 de la convention du Groupe.
Cette erreur provient d'une divergence entre :

- les provisions appelées, établies correctement par le syndic (et non contestées),
- et les charges effectivement imputées, qui ne respectent pas la clé de répartition prévue à l'article 10 de la convention.

Une correction avec effet rétroactif – depuis mars 2020 – sera introduite dans les comptes 2025.

Par rapport aux aspects administratifs et techniques du Parc, il a été décidé :

1°/ Actualisation du permis d'environnement d'exploitation de la chaufferie et des espaces communs en périphérie.

Afin d'éviter toute amende administrative par l'Administration et de bloquer la réception des futurs travaux de rénovation de la chaufferie, il a été décidé d'actualiser le permis d'environnement et de mandater un Bureau d'études pour ce faire.
Mandat a été donné au Conseil du Parc pour faire le choix d'un Bureau d'études. Le budget est évalué à 10.000 €.

2°/ Replantation à la suite des abattages

Le projet consiste en la plantation de 24 arbres dans différents endroits du Parc (devanture des immeubles et zone des sous-bois).
Une réunion sur site s'est tenue ce 21 mai dernier avec les différents représentants du par cet FLORA afin de déterminer les endroits précis de plantation.

Le budget global s'évalue à 11.000 € TVAC et les travaux seront entrepris en octobre prochain

3°/ Aménagements des clôtures en périphérie des jardins privés

Il a été décidé d'élaborer un règlement d'ordre intérieur du Parc Charlemagne Groupe B, visant à définir avec précision ce qui est

autorisé ou non dans les parties privatives, y compris les jardins à usage exclusif et les éléments visibles depuis les parties communes.

4°/ Budgets 2025 - 2026 :

- Budget ordinaire annuel : 320.000 € (13.333,33 € / trimestre / Pavillon en lieu et place de 12.500 €/trimestre/Pavillon)
- Budget fonds de réserve annuel : 40.000 € (1.666 € / trimestre / Pavillon) – inchangé.

!!! Rappel de la décision de l'année 2024 et approuvée par tous les Pavillons du Groupe B Charlemagne :

Chaque Pavillon devra provisionner pour le 30.06.2029 au plus tard, un fonds de réserve spécial chaufferie d'un montant de 40.000 €.

Il est procédé au vote sur la validation des décisions arrêtées ci-avant et prises lors de la réunion du 28 avril 2025.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : L'assemblée générale approuve les décisions détaillées ci-avant.

7. Travaux : Réfection et isolation des façades et toitures de l'immeuble

7.1. Descriptif des travaux et analyse du cahier des charges et de l'appel d'offres établis par l'architecte du bureau MEDORI

Conformément à la décision arrêtée lors de l'assemblée générale ordinaire de 2024, le bureau Medori – représenté par C. Slot – a été mandaté pour étudier le projet de réfection et isolation des façades et toitures.

A l'issue de plusieurs rendez-vous, en fonction des aspects techniques, plusieurs options ont été arrêtées. Le bureau d'architecte a réalisé un cahier des charges et un appel d'offres.

Par rapport aux aspects administratifs, le syndic signale :

- Qu'à ce jour, aucune information concrète n'est disponible par rapport à l'octroi des primes à l'isolation ;

- Qu'un permis d'urbanisme doit être obtenu préalablement à la mise en œuvre des travaux ;

Le descriptif des travaux est présenté par le syndic :

Projet A – Isolation des façades latérales

- Installation de chantier ;
- Nettoyage des façades ;
- Réparation des bétons ;
- Dogage des dalles instables ;
- Réfection des joints du parement au niveau du sous-sol ;
- Adaptation des garde-corps du parking au rez-de-chaussée suite à l'ajout de l'isolant en façade ;
- Isolation de la façade avec un isolant type laine de roche de 16cm d'épaisseur ;
- Application d'un enduit (couleur RAL à définir) ;
- Pose de seuils en aluminium (couleur RAL à définir) ;
- Adaptation du raccord à la toiture suite à l'ajout de l'isolant en façade.





Projet B – Isolation des façades latérales et de la façade avant

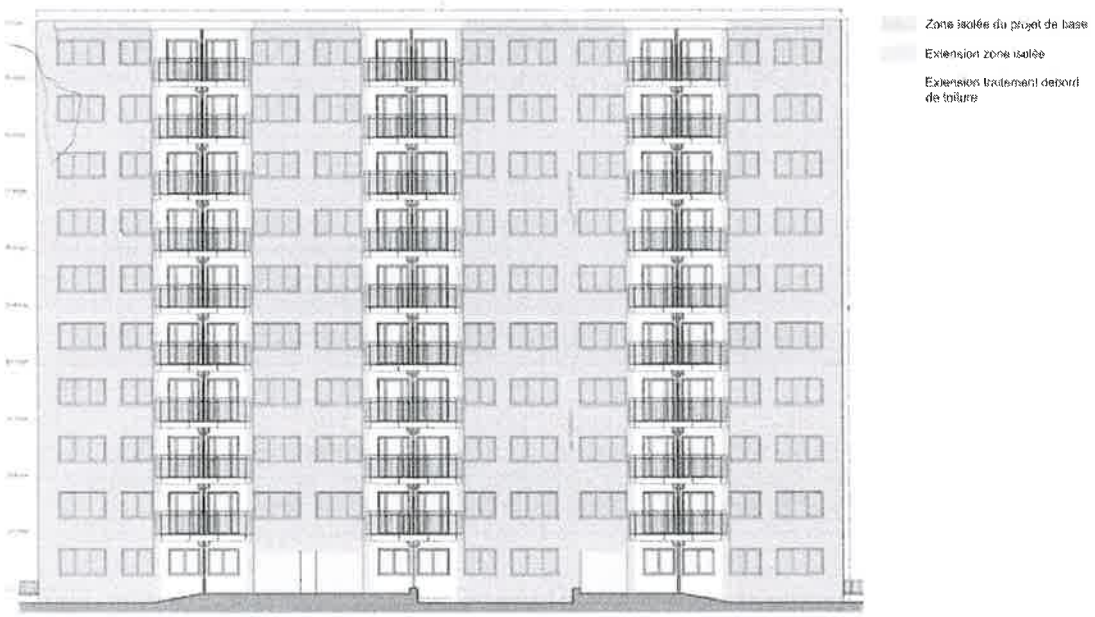
- Projet A ;
- Installation de chantier ;
- Nettoyage des façades ;
- Réparation des bétons ;
- Dogage des dalles instables ;
- Isolation de la façade avec un isolant type laine de roche de 16cm d'épaisseur ;
- Application d'un enduit (couleur RAL à définir) ;

- Pose de seuils en aluminium (couleur RAL à définir) ;
- Adaptation du raccord à la toiture suite à l'ajout de l'isolant en façade ;
- Mise en peinture complet du débord de toiture → pour une uniformité esthétique.



Projet B bis – Options

- Isolation complet du débord de toiture → pour la continuité thermique ;
- Complément d'isolation jusqu'au châssis des cuisines → pour éviter les ponts thermiques dans la pièce voisine des cuisines.



Projet C – Isolation des façades latérales, de la façade avant et de la toiture

- Projet B ;
- Evacuation et remplacement des zingueries, des descentes d'eau, amorces, cheminées de ventilation, rives, etc ;
- Rehausse des seuils des portes d'accès à la toiture et remplacement de ces dernières ;
- Nettoyage et préparation des support ;
- Réparation de la dalle débordante du cabanon ;
- Remplacement des tiratrek irréparables ;
- Pose d'un isolant PIR Alu de 14cm d'épaisseur au sol de la toiture principale ;
- Pas d'isolation du cabanon (façade et toiture) → isolation du sol intérieur des cabanons :
    - pose isolant PIR Alu de 6cm d'épaisseur et pose de panneaux de protection type OSB sur l'isolant.
- Pose d'une nouvelles membrane d'étanchéité bitumineuse bicouche sur l'ensemble des toitures ;
- Remise en état des cheminées avec :
    - réparation des tiratrek maintenus et remplacement des tiratrek irréparables ;
    - réparation des dalles bétons ;
    - application des étanchéités (liquide sur dalles et bitumineuse sur les corps de cheminées).
- Remplacement des grilles de ventilation en façade du cabanon ;
- Remplacement des coupoles (avec option exutoire de fumées) ;
- Mise en peinture du cabanon.





Budget :

	VIMAR	ARB	SEMATEC
Projet A	298.000 €	293.000 €	319.000 €
Projet B	550.000 €	546.000 €	583.000 €
Projet B avec options Bbis	626.000 €	624.000 €	692.000 €
Projet C	824.000 €	839.000 €	912.000 €
Projet C avec options Bbis	890.000 €	918.000 €	1.020.000 €

7.2. Vote de principe sur les différentes options de travaux envisagées

Le syndic proposé de voter sur le principe d'exécution des travaux détaillés dans les projets ci-avant.

7.2.1. PROJET C – Avec option B (bis)

Il est procédé au vote sur le projet C (avec option B-bis) aux conditions de financement reprise au point 7.3.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

% Pour :	79,42 %
% Contre :	20,58 %

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : L'assemblée générale approuve les décisions détaillées ci-avant. Le choix de la société en charge de travaux est reporté à la prochaine assemblée générale.

7.2.2. PROJET C

Etant donné que l'assemblée générale s'est prononcée à la majorité requise (plus de deux tiers des voix) pour le projet C (avec option B bis), il n'y a plus lieu de voter sur ce projet limité.

7.2.3. PROJET B – Avec Option B (bis)

Etant donné que l'assemblée générale s'est prononcée à la majorité requise (plus de deux tiers des voix) pour le projet C (sans option B bis), il n'y a plus lieu de voter sur ce projet limité.

7.2.4. PROJET B

Etant donné que l'assemblée générale s'est prononcée à la majorité requise (plus de deux tiers des voix) pour le projet B (avec option B bis), il n'y a plus lieu de voter sur ce projet limité.

7.2.5. PROJET A

Etant donné que l'assemblée générale s'est prononcée à la majorité requise (plus de deux tiers des voix) pour le projet B (sans option B bis), il n'y a plus lieu de voter sur ce projet limité.

7.3. Modes de financement

Tenant compte du vote intervenu au point 7.2., les travaux retenus portent sur le PROJET C avec option Bis dont le budget est évalué par le bureau MEDORI à 900.000 EUR sur base de l'offre de l'entreprise VIMAR.

Pour le financement des travaux, en concertation avec l'assemblée générale, il est proposé de voter sur un financement selon la **formule hybride** suivante :

- Par défaut, financement en fonds propres d'1/3 du budget (soit 300.000 EUR) et via un financement bancaire sur 10 ans de 2/3 du budget (soit 600.000 EUR en principal) ;
- Possibilité pour les copropriétaires de financer leur quote-part entièrement en fonds propres. Un bulletin réponse sera envoyé aux copropriétaires dans le courant du mois de juillet 2025.

Dans ce cadre, il est prévu :

- De collationner les fonds propres en 8 trimestres (T3/2025 au T2/2027).

- De donner mandat au syndic CEGI SRL (BE 0421.861.809) représenté par Guillaume SWAELENS pour souscrire un financement bancaire, au nom et pour le compte de **l'ACP Charlemagne Pavillons 11 et 12 (BCE 0632.646.272.)**, auprès de la banque BELFIUS, pour un montant de ..., au taux du marché, sur une durée de 120 mois.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	79,42 %
% Contre :	20,58 %

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : L'assemblée générale approuve le mode de financement des travaux détaillé ci-avant.

7.4. Mandats à donner

Outre les décisions arrêtées ci-avant, il est demandé par le syndic de confier les mandats suivants :

7.4.1. Il est proposé de donner mandat au syndic pour souscrire une assurance-crédit auprès d'ATRADIUS (ou autre compagnie), aux conditions du marché, en fonction du risque.

Le syndic expose les avantages de cette assurance de charges d'emprunt copropriété :

Atouts de l'assurance charges d'emprunt :

- Tous les copropriétaires sont couverts, sans exception : les copropriétaires participant au crédit et les copropriétaires ne participant pas au crédit.
- La copropriété ne doit plus engager de procédure de recouvrement ni en supporter les frais.
- Les copropriétaires en ordre de paiement ne seront plus appelés à combler le défaut de paiement d'un ou plusieurs copropriétaires.

Que se passe-t-il en cas de vente d'un appartement ?

- Les obligations du copropriétaire vendeur envers la copropriété seront transférées automatiquement sur le nouveau copropriétaire.
- Ce nouveau copropriétaire profitera des mêmes avantages de l'assurance charges d'emprunt.

Que se passe-t-il si un des copropriétaires est en règlement collectif de dettes ?

- Dès que le syndic recevra la signification de l'ordonnance d'admissibilité, il devra déclarer sa créance auprès du médiateur endéans les 30 jours.

Que se passe-t-il en cas de changement de syndic ?

- Les droits et devoirs des parties restent inchangés.
- Les coordonnées du nouveau syndic seront communiquées à Atradius.

Il est procédé au vote sur le mandat à donner au syndic pour souscrire une assurance-crédit auprès d'ATRADIUS (ou autre compagnie), aux conditions du marché, en fonction du risque.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	99,22 %
% Contre :	0,78 %

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : L'assemblée générale marque son accord pour donner mandat au syndic en vie de souscrire une assurance-crédit auprès d'ATRADIUS, aux conditions du marché, si la banque Belfius le demande dans le cadre de la demande visée au point 7.3.

7.4.2. Mandat à donner au bureau d'architecture MEDORI pour introduire un permis d'urbanisme en vue de modifier les façades conformément au projet décrit au point 7.1. et assurer le suivi de l'exécution et la réception des travaux

Le syndic signale qu'un permis d'urbanisme devra être obtenu, en raison de la modification des façades.

Il est procédé au vote sur le mandat à donner au bureau d'architecture MEDORI pour introduire un permis d'urbanisme en vue de modifier les façades conformément au projet décrit au point 7.1. (crépis sur isolation). La teinte du crépis sera similaire à celle des immeubles voisins.

Il est demandé en complément de donner mandat à Medori pour assurer le suivi et la réception des travaux.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

Voir tableau détaillé en annexe

Décision : L'assemblée générale marque son accord pour donner mandat au bureau d'architecture MEDORI pour introduire un permis d'urbanisme en vue de modifier les façades conformément au projet décrit au point 7.1. et assurer le suivi de l'exécution et la réception des travaux

7.4.3. Mandat à donner au syndic CEGI – représenté par Guillaume SWAELENS – pour l'introduction des demandes de primes recevables dans le cadre de la rénovation et l'isolation des façades et toitures au nom et pour le compte de l'ACP Charlemagne Pavillons 11 et 12 (BCE 0632.646.272.) et dont les montants devront être versés sur le compte de la copropriété BE02 0689 0157 7540

Si les travaux votés au point 7.2. sont éligibles à l'obtention de primes, il est demandé de donner mandat à donner au syndic CEGI – représenté par Guillaume SWAELENS – pour l'introduction des demandes de primes recevables dans le cadre de la rénovation et l'isolation des façades et toitures au nom et pour le compte de l'ACP Charlemagne Pavillons 11 et 12 (BCE **0632.646.272.**) et dont les montants devront être versés sur le compte de la copropriété BE02 0689 0157 7540

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

Voir tableau détaillé en annexe

Décision : L'assemblée générale marque son accord pour donner mandat au syndic CEGI – représenté par Guillaume SWAELENS – pour donner au syndic CEGI – représenté par Guillaume SWAELENS – pour l'introduction des demandes de primes recevables dans le cadre de la rénovation et l'isolation des façades et toitures au nom et pour le compte de l'ACP Charlemagne Pavillons 11 et 12 (BCE **0632.646.272.**) et dont les montants devront être versés sur le compte de la copropriété BE02 0689 0157 7540

8. Budgets 2025-2026

8.1. Budget ordinaire

Le budget 2024 s'est élevé à 240.000 € pour un réalisé de 260.601,87 €.

En 2025, les appels suivants ont été lancés :

- T1/2025 : 60.000 €
- T2/2025 : 60.000 €

Il est proposé d'appeler en 2025 / 2026, les montants suivants :

- T3/2025 : 65.000 €
- T4/2025 : 65.000 €
- T1/2026 : 65.000 €
- T2/2026 : 65.000 €

Il est procédé au vote sur les propositions ci-avant exposées.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : L'assemblée générale approuve les décisions détaillées ci-avant.

8.2. Budget fonds de réserve

Il est proposé d'alimenter les fonds de réserve comme suit :

1. Fonds de réserve générale = Le syndic rappelle qu'il y a lieu de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 42.000 € / an (soit 10.500 € / trimestre) afin de couvrir le remboursement du financement Belfius et ce jusqu'au T2/2026 (inclus).
2. Fonds de réserve général = En vue de reconstituer le fonds de réserve, il est proposé de maintenir son alimentation à hauteur de 20.000 € / an.
3. Appel spéciaux travaux façades et toitures – Voir point 7.3.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0 %

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : L'assemblée générale approuve les décisions détaillées ci-avant.

9. Election et/ou réélection des membres du Conseil de copropriété

En 2024, le Conseil de Copropriété se composait de Monsieur van der Put, Monsieur Haardt, Monsieur Kummer, Monsieur Mahia, Monsieur Verstegen, M. Castagnola (président).

Tous se représentent.

Il est procédé au vote sur les candidatures suivantes :

- Monsieur Castagnola se présente en tant que président : élu à l'unanimité
- Monsieur van der Putt se présente en tant qu'assesseur : élu à l'unanimité
- Monsieur Kummer se présente en tant qu'assesseur : élu à l'unanimité
- Monsieur Haardt se présente en tant qu'assesseur : élu à l'unanimité
- Monsieur Mahia se présente en tant qu'assesseur : élu à l'unanimité
- Monsieur Verstegen en tant qu'assesseur : élu à l'unanimité

10. Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Monsieur Lagneau de la société BCG se représente pour vérifier les comptes 2025.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

**Voir tableau détaillé en annexe*

Décision : Le bureau comptable BCG est reconduit à l'unanimité dans sa mission.

12. Reconduction du mandat du Syndic CEGI sprl

Le syndic est démissionnaire et se représente.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

% Pour :	100 %
% Contre :	0

**Voir tableau détaillé en annexe*

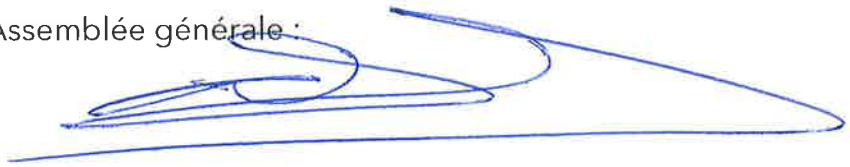
Décision : Le syndic est réélu pour assurer la mission de syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

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

SIGNATURES :

Le président de l'Assemblée générale :



CEGI sprl. :

Les copropriétaires présents :



CEGI

ACP Pavillons 11 & 12 – Parc Charlemagne
Avenue du Vivier-d'Oye, 10-12 à 1180 Uccle
BCE : 0632.648.272.

LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE
Assemblée Générale Ordinaire du jeudi 19 juin 2025

Liste des copropriétaires	Quotités	(P)résent (R)eprésenté (A)bsent	N° de bulletin
ALAMO - TACQ	10	A	
ARDHART	30	P	1
BASIN	130	R	
BOSSARAZ - LICZNERSAK	220	P	4
BIRSANSKI	190	P	12
BRUYNBROEK	130	P	23
CARLIER	10	R	
CASTAGNOLA	190	P	20
CASTAUD	130	R	
COSCIA - RENTIER	130	P	11
DECROLY	220	R	
DEVVAERT	190	P	13
DOORMONT - VERTONGEN	200	R	
DRIESSENS	10	R	
FENSOHN - GANEWSKI	10	P	6
FONDARE	180	P	30
GANSEMAN	180	P	10
GONTHIER	130	P	25
GONZALEZ SUAREZ c/o CIGI srl	140	A	
GRISCH	130	R	
HAARIT-HAQUET	190	P	30
HABER	200	R	29
HAMMARELUND - DURAN	190	R	
HEERBRANT - EIFFLING	190	P	26
HELLINCKX	180	R	
HENS BASTIN	80	R	
HENSKENS	140	A	
KUHNAIR	80	P	5
JIAN HUA YU - LU	130	P	14
KANYILMAZ - CETINKURSUN c/o MODERA	130	R	
KUMMER	130	P	4
KUMMER	190	P	3
KUMMER	80	P	5
LACHMAN	200	R	
LEONARD	10	A	
LOTH	130	I	30
LOTH	160	P	9
LOUVOIS	10	R	
MAGOTTEAUX - LAVALLE	130	R	
MAHIR	190	I	5
MARET - HAUWAERT	190	I	4
MARI - BRIMAR	200	P	10
MATTHU	360	R	
MEEBOS	130	R	
MERSAN	235	P	17
MOUNAS	220	R	
NORENBERG	90	R	
PEETERS	130	R	
PERSON	200	P	28
POURSANIDIS - MORHAN	200	P	21
RABINOWICZ	190	P	27
RABINOWICZ	10	P	27
RENARD - IGLESIAS	90	R	
ROHELINGER - SINARO	10	R	
SIX - ZAMORA	220	I	22
SURKYN	130	P	2
TAVERNIER	10	R	
TIMMERMANS	90	I	8
TROZZOLA - CORCHER	190	R	
TYGO UNIDIS	190	I	9
VAN BEGIN	90	R	
VAN DER PUTT	220	I	30
VAN ELSEN	140	P	18
VAN ROY	150	P	20
VAN ROYE	30	R	
VANDER EECKEN	10	R	
VANDERHEGEN	10	I	7
VANHOUTTE	150	R	
VENET	200	P	16
VERSTEGEN - DE WAGTER	190	P	5
VOLCHER	10	R	
VOLPE - DESMET	190	R	
WEBER	180	P	24
WERINGER	130	R	
ZHANG	220	P	15

Quorum de présence		
Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	30	propriétaire(s)
Ayant ensemble :	4 815	quotité(s)
Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	11	propriétaire(s)
Ayant ensemble :	1 575	quotité(s)
Total des propriétaires présents et représentés :	**41 / 75**	
Total des quotités :	**6.390 / 10.000**	

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

Points de l'Ordre du Jour :		4.2.	5.1.	5.2.	5.3.	6.	7.1.	7.2.1.	7.2.2.	7.2.3.	7.2.4.	7.2.5.	7.3.	7.4.1.	7.4.2.	7.4.3.	8.1.	8.2.	9.	10.	11.
	Quotités	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes	Votes
Bulletin de vote n° 1	30	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 2	130	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 3	220	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 4	555	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 5	760	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 6	10	P	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 7	10	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 8	30	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 9	160	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 10	200	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 11	130	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 12	190	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 13	190	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 14	230	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 15	220	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 16	200	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 17	235	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 18	140	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 19	130	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 20	150	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 21	200	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 22	220	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 23	120	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 24	140	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 25	130	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 26	160	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 27	200	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 28	200	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 29	200	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 30	860	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 31	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 32	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 33	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 34	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 35	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 36	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 37	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 38	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 39	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 40	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 41	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 42	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 43	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 44	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 45	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 46	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 47	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 48	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 49	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 50	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 51	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 52	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 53	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 54	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 55	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 56	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 57	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 58	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 59	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 60	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 61	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 62	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 63	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 64	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 65	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 66	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 67	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 68	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 69	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 70	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 71	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 72	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 73	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 74	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bulletin de vote n° 75	0	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Soit un total de :	**6.390**																				

Résultats des votes :																					
% Pour	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	79,42	100,00	100,00	100,00	100,00	99,22	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
% Contre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78	0,00	0,00	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	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00