



SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
WWW.IMMOCEGI.BE

Bruxelles le 07.02.2024

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ARTIGNY »
TENUE EN DATE DU 07 FEVRIER 2024 A 17H30**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-quatre, le sept février, s'est en la salle de réunion du Bowling Bowlmaster sise rue Auguste Van Zande 45 à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, que s'est tenu l'assemblée générale extraordinaire de la copropriété « ARTIGNY » sise Boulevard Edmond Machtens 121-123-125 à 1080 Bruxelles, BCE 0843.019.872. La convocation de la sprl CEGI a été adressée aux copropriétaires en date du 17 janvier 2024.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Madame GELINNE, représentante de la SRL CEGI, ouvre la séance à **17h45** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Elle constate que 22 propriétaires sont présents, soit 2998 millièmes, et que 14 propriétaires sont représentés, soit 2618 millièmes. Ce qui constitue un total de **5616** 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, de deux scrutateurs et du secrétaire

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion.

Monsieur VANDEN BREMT accepte d'assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Madame HANSENS et Monsieur FESTRATETS se proposent.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Dossier contentieux ACP ARTIGNY/SILVERGEST (LV220096)

3.1. Présentation du dossier ;

Lors de la reprise de gestion de l'immeuble, le syndic CEGI a été avisé par le courtier de la compagnie d'assurance de l'ouverture d'un dossier sinistre « dégâts des eaux » au cabinet médical appartenant à SILVERGEST - Monsieur RENIERS - Entrée 125.

L'ancien syndic n'avait pas apporté d'éléments dans le cadre de ce dossier et les mesures conservatoires n'avaient pas été prises.

Plusieurs recherches de fuites ont été organisées par le plombier DRACX et la société DETECT PLUS entre avril et juillet 2022. La cause de l'infiltration provenait d'une déchirure sur la décharge commune des WC au niveau du 2^{ème} étage gauche. La réparation de la fuite a été réalisée en décembre 2022. Le délai entre le constat et l'origine s'explique par l'inaccessibilité des appartements et par la complexité d'accès à la décharge commune.

A noter que la fuite a également engendré des dégâts dans l'appartement 1B.

Compte tenu des frais exposés par les nombreuses recherches de fuite et les réparations nécessaires (6.352,80€), les pièces justificatives ont été transmises auprès de la compagnie d'assurance. Une expertise s'est tenue le 03 avril 2023. L'expert de la compagnie d'assurance a accordé l'indemnisation des frais de recherches, la remise en état des appartements sinistrés ainsi qu'une partie des frais de réparation de la fuite. Cette indemnisation est déduite de la franchise contractuelle de 2.786,80€ qui, reste à charge de la copropriété.

Malgré les démarches en cours, la SRL SILVERGEST a mandaté un avocat pour récupérer des dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

En accord avec la copropriété, Maître DE MOL, du bureau CEW&LAW a été mandatée pour défendre les intérêts de la copropriété dans le dossier. Au cours de la dernière audience, le Juge de Paix a statué la

demande de désignation d'un expert judiciaire pour évaluer le trouble de jouissance subis et à subir par la partie demanderesse.

La visite des lieux s'est tenue le 15 septembre avec les différentes parties. Lors de cette visite la SRL SILVERGEST a présenté un nouveau devis de remise en état d'un montant de 3.083,11€ TVAC. La compagnie d'assurance a accepté de prendre en charge un montant de 1.747,77€ HTVA. Le solde est pris en charge par la copropriété.

L'expert judiciaire a invité SILVERGEST à effectuer les travaux de réparation des dégâts dans un premier temps afin de pouvoir relouer son bien.

Concernant la perte locative, les conseils ont dirigé leur discussion sur la durée d'inoccupation et le prorata de surface endommagée à prendre en compte pour l'évaluation du trouble de jouissance.

La SRL SILVERGEST, à la date de la première réunion de conciliation en présence des conseils des parties et de l'expert, réclamait la somme de (plus de) 22.500,00 € à titre d'indemnisation du trouble de jouissance.

Après diverses discussions et négociations, Maître DE MOL est parvenue à faire baisser ce montant jusqu'à parvenir à une proposition de 6.000,00 € pour solde de tout compte et exemption de la SRL SILVERGEST de participer, à concurrence de ses quotes-parts, au montant de l'indemnisation proposé ainsi qu'aux honoraires d'avocat engagé par l'ACP pour cette procédure.

La parole est cédée à Maître DEMOL, l'avocate de la copropriété. Elle expose le dossier et répond aux diverses questions.

3.2. Examen et vote quant à la proposition confidentielle formulée par la SRL SILVERGEST ;

Il est procédé au vote sur la proposition de paiement d'une somme de 6.000€ à titre d'indemnisation pour trouble de jouissance et pour solde de tout compte et, exemption de la SRL SILVERGEST de participer, à concurrence de ses quotes-parts, au montant de l'indemnisation proposé ainsi qu'aux honoraires d'avocat engagé par l'ACP pour cette procédure.

Le paiement sera prélevé sur le fonds de réserve et une note de crédit sera établie dans le décompte de la SRL SILVERGEST.

Quorum requis : Majorité absolue

3.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6486	-	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est approuvée.

3.3. Examen et vote quant à une éventuelle contreproposition à formuler à la SRL SILVERGEST et mandat au cabinet CEW&PARTNERS ;

- Sans objet -

Quorum requis : Majorité absolue

3.3	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	-	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : sans objet

4/ Problématique des terrasses arrière : Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour lancer un appel d'offre auprès de bureau d'architecte en vue de suivre le dossier

Plusieurs copropriétaires ont fait état de problème d'étanchéité et de dégradation au niveau des terrasses en façade arrière.

Un cahier des charges définissant les clauses administratives et techniques et, un appel d'offre est nécessaire.

Pour ce faire, la copropriété pourrait faire appel à un architecte qui serait chargé dans un premier temps d'étudier la problématique, de lancer l'appel d'offres auprès de différentes firmes. L'architecte suivrait le chantier et le réceptionnera.

Après discussion, il est demandé d'élargir la proposition de la problématique aux façades avant et arrière, à la vérification des penthouses et toiture.

Il est donc proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour lancer cet appel d'offre auprès de bureau d'architecte.

Les offres obtenues seront présentées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6486	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur l'établissement d'un appel d'offre auprès d'architecte pour suivre le dossier.

5/ Mise en place de la collecte en conteneurs des déchets

5.1 Présentation du dossier

Les encombrants jonchent le sol à de nombreux endroits, et l'espace poubelles est dans un état lamentable. Il est donc proposé de mettre en place un système de conteneurs de 240 L dans les espaces poubelles actuels.

La collecte par conteneur engendra une augmentation des charges à concurrence de +- 1000€/an.

A cet égard, il est proposé d'ouvrir la paroi entre le sous-sol des entrées 123 et 125 et, y placer une porte RF 30 minutes. Cette ouverture permettra la sortie des conteneurs de l'entrée 125 par le 123 car la configuration actuelle ne s'y prête pas. Pour cette ouverture, le syndic a récolté deux offres :

	LENO CONSTRUCT	GDF CONSTRUCT
Montant total TVAC (6%)	3.688,80€ (hors placement porte RF)	3.339€ (avec placement porte RF)

Les travaux consistent à :

- Mise en chantier.
- Démolition du mur en carreaux de plâtre.
- Évacuation encombrant.
- Fourniture et pose d'un mur en structure métal stud 100mm.
- Fourniture et pose laine de roche 100mm.
- Fourniture et pose doubles plaques gyproc 12.5mm chaque côté (RF 30min)
- Fourniture et pose masticage mur.
- Fourniture et pose 1 couche de primaire et 2 couches finitions (PEINTURE BLANC LAVABLE)
- Fourniture et pose d'une porte RF 30 min blanc

5.2. Vote sur le changement de collecte des déchets

Il est procédé au vote sur le changement de collecte des déchets et de mettre en place le système de conteneurs de 240L.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Il est également procédé au vote sur les travaux d'ouverture de la paroi murale (+ placement d'une porte RF) entre le 123 et 125 par la société GDF CONSTRUCT SRL.

Quorum requis : Majorité absolue

5.2	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6486	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est approuvée.

6/ Dépôt d'encombrants dans les parties communes : Application d'une indemnité forfaitaire à hauteur de 150€ par entrée en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur

Malgré les nombreux rappels du règlement d'ordre intérieur, plusieurs occupants abandonnent en permanence les encombrants dans les parties communes.

Il est donc proposé d'appliquer une indemnité forfaitaire à hauteur de 150€ par entrée en cas de dépôt d'encombrants dans les parties communes. Cette indemnité sera également à charge des locataires.

Quorum requis : Majorité absolue

6.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	2978	2326	458

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote numéros 9 - 14 - 4

⇒ Les personnes qui votent contre : Bulletin de votes numéros 10 - 12
- 13 - 1 - 23 - 19 - 20 - 22 - 21 - 8
- 17

Décision : La proposition est approuvée.

7/ Définition de la couleur des protections solaires extérieures (screens, stores-bannes, marquises, volets, parasols, etc)

Après discussion, il est demandé de laisser libre aux choix pour la couleur des protections solaires extérieures.

Quorum requis : Majorité absolue

7.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6486	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition est approuvée.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 19h40.

Fait à Bruxelles, le 07 février 2024.

Signature du Président de l'Assemblée,

X

Vand's Bruls

Signature du syndic, CEGI SPRL.

[Signature]

[Signature]

Signature des personnes encore présentes en fin de séance.

[Signature]

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP ARTIGNY
- ASSEMBLEE GENERALE DU 07 février 2024**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	DARKAOUI	230	VAN CRAEYMEERSH	192	422
2	FESTRAETS		DEBLOEM	192	576
			FRANSSEN	192	
			BOISDENGHIEN	192	
3	ORBAN	192	MESSINA	180	690
			VANDIST	192	
			COLLIN	126	
4	REIBER	180	WILLEMS	148	520
			MELAET	192	
5	KEITCH	192			
6	VASTENAEKEL	192	VANDENHOUTEIN	192	576
			MIGNOELET	192	
7	GRAULICH	192			
8	EL BENNASSI	224			
9	RENIERS	86			
10	Ind ROUSSEAU	170	HECQUET	192	362
11	SPINNOY	192			
12	DHAENE	192			
13	CAPOUILLEZ	224			
14	DUYCK	192			
15	HANSSENS	180			
16	VANDENBREMT	180	TOURNEUR	212	616
17			AZAM	224	
18	BEKKAOUI	180			
19	KREISMAN	192			
20	BEN DRISS	220			
21	STANUS	224			
22	MUTUZA	222			
23	CREETEN	12			
TOTAL		3868		2618	6486

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
-----	---------	---------	------------	---------	-------