

Bruxelles le 27.03.2025

SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ

VENTE ET LOCATION

EXPERTISE ET CONSEIL

GESTION DE BIENS COMMUNS

WWW.IMMOCEGI.BE

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ARTIGNY »
TENUE EN DATE DU 27 MARS 2025 A 17H00**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-sept mars, 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 11 mars 2025.

1/ Présences et accueil - Annonce du quorum

Madame GELINNE, représentante de la SRL CEGI, ouvre la séance à **17h37** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Elle annonce que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Quorum de présence	
Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	19 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	3.588 quotité(s)
Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	13 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	2.496 quotité(s)
Total des propriétaires présents et représentés :	32 / 52
Total des quotités :	6.084 / 10.000

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.

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 HANSSENS et Monsieur ORBAN se proposent.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Travaux : Projet de réfection de la toiture, des 6 toitures-terrasses du 8^{ème} étage (Penthouses) et des façades (à rue et arrière)

3.1. Descriptif des travaux envisagés ;

Le syndic rappelle que conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 20.06.24, le bureau d'architecture PERRIN a été mandaté pour analyser les défauts des façades et terrasses et établir un cahier des charges et un appel d'offres en vue de procéder aux réfections qui s'imposent.

Le cahier des charges a été mis à la disposition des copropriétaires.

Il est scindé comme suit :

- Toiture + Toiture-Terrasses des penthouses ; (option 1)
- Façade avant ; (option 2)
- Façade arrière ; (option 3)

Le syndic cède la parole à l'architecte PERRIN afin de donner une description détaillée du projet.

Il s'en suit une série de questions/réponses.

3.2. Analyse de l'appel d'offres ;

Trois sociétés ont été consultées par l'architecte :

- VIMAR SRL
- AV FACADE SRL
- REBETON SA

L'appel d'offres a été transmis à l'ensemble des copropriétaires. Le syndic et l'architecte répondent aux questions soulevées.

Les budgets estimés (Hors primes) sont les suivants :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Option 1 - Réfection et isolation de la toiture principale de l'immeuble, ainsi que la réfection et l'isolation des toiture-terrasses de penthouses au 8^{ème} étage : 680.000€ Le Budget estimé est le suivant :

TOTAL TOIT + TOITURE-TERRASSES AVEC LES POSTES RESERVES

1- VIMAR srl	646.472,91 €
2- AV FAÇADE srl	653.306,23 €
3- REBETON sa	685.367,17 €

TOTAL TOIT + TOITURE-TERRASSES SANS LES POSTES RESERVES

1- VIMAR srl	519.436,73 €
2- AV FAÇADE srl	534.080,93 €
3- REBETON sa	564.328,50 €

Option 2 - Réfection des façades et terrasses à l'avant de l'immeuble uniquement (côté boulevard) : 690.000€. Le budget estimé est le suivant :

TOTAL FACADE "RUE" AVEC LES POSTES RESERVES

1- VIMAR srl	683.448,12 €
2- AV FAÇADE srl	684.065,53 €
3- REBETON sa	693.133,52 €

TOTAL FACADE "RUE" SANS LES POSTES RESERVES

1- VIMAR srl	661.214,83 €
2- AV FAÇADE srl	662.842,85 €
3- REBETON sa	669.552,76 €

Option 3 - Réfection des façades et terrasses à l'arrière de l'immeuble uniquement : 630.000€. Le budget estimé est le suivant :

TOTAL FACADE "ARRIERE" AVEC LES POSTES RESERVES

1- REBETON sa	619.163,04 €
2- AV FAÇADE srl	628.701,19 €
3- VIMAR srl	631.650,45 €

TOTAL FACADE "ARRIERE" SANS LES POSTES RESERVES

1- REBETON sa	601.667,43 €
2- AV FAÇADE srl	614.145,38 €
3- VIMAR srl	615.359,39 €

3.3. Décision de principe sur l'exécution des travaux ;

Après avoir décrit des aspects financiers (voir points 3.2 et 3.5.) le syndic interroge les copropriétaires sur le principe d'exécution des travaux *option 1* :

TOTAL TOIT + TOITURE-TERRASSES AVEC LES POSTES RESERVES

1- VIMAR srl	646.472,91 €
2- AV FAÇADE srl	653.306,23 €
3- REBETON sa	685.367,17 €

TOTAL TOIT + TOITURE-TERRASSES SANS LES POSTES RESERVES

1- VIMAR srl	519.436,73 €
2- AV FAÇADE srl	534.080,93 €
3- REBETON sa	564.328,50 €

Après discussion, le point pour la rénovation de la façade sera porté au vote sur l'option 2, lors de la prochaine AG. L'option 3 est refusée.

Quorum requis : Majorité des deux-tiers des voix

3.3	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	86,85%	13,15%	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale marque son accord sur l'option 1. La réfection de la façade avant (option 2) est reportée à l'AG de juin 2025.

3.4. Mode de financement

Le syndic présente aux copropriétaires un descriptif des formules de financement, ainsi qu'un tableau détaillant le coût par copropriétaire (voir annexe).

Le syndic propose d'attendre l'actualisation des offres et de postposer ce point à l'Assemblée Générale Ordinaire du juin 2025.

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 - Le point est postposé à l'AGO de juin 2025.

3.5. Mandats à donner

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

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. Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

3.3	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	-	-	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : - sans objet - Le point est postposé à l'AGO de juin 2025.

2. Mandat à donner à l'architecte PERRIN pour introduire un permis d'urbanisme en vue de modifier les garde-corps.

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 - Le point est postposé à l'AGO de juin 2025.

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 des terrasses et façades au nom et pour le compte de l'ACP ARTIGNY (BCE 0843.019.872) et dont les montants devront être versés sur le compte de la copropriété BE94 3100 9150 2614.

Quorum requis : Majorité absolue

3.3	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale marque son accord pour donner mandat au syndic CEGI - représenté par Guillaume SWAELENS - pour l'introduction des demandes de primes recevables dans le cadre de la rénovation des terrasses et façades au nom et pour le compte de l'ACP ARTIGNY (BCE 0843.019.872) et dont les montants devront être versés sur le compte de la copropriété BE94 3100 9150 2614

4/ Entretien des parties communes : Mesures éventuelles à prendre

Il est constaté que le nettoyage des parties communes ne donne plus satisfaction. Malgré plusieurs rappels et avertissements adressés à la société BSC CLEANING, la situation n'a cessé de se dégrader.

Le nettoyeur ne tient pas compte des remarques formulées. Cette attitude inadaptée ne permet plus d'assurer un entretien satisfaisant des parties communes.

Face à cette situation, il est proposé de donner mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour résilier le contrat d'entretien avec la société BSC CLEANING et de souscrire un nouveau contrat auprès d'une autre société de nettoyage. Le syndic informera les copropriétaires du suivi.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	95,04%	4,96%	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

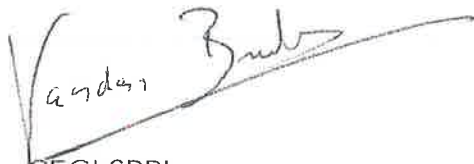
⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : les copropriétaires marquent accord sur le mandat à donner mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour résilier le contrat d'entretien avec la société BSC CLEANING et de souscrire un nouveau contrat auprès d'une autre société de nettoyage.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 19h56.

Fait à Bruxelles, le 27 mars 2025.

Signature du Président de l'Assemblée,



Signature du syndic, CEGI SPRL.



Signature des personnes encore présentes en fin de séance.







CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE



LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE
Assemblée Générale Extraordinaire du jeudi 27 mars 2025

Liste des copropriétaires	Quotités	(P)résent (R)représenté (A)bsent	N° de bulletin
Alali Anas - Razzook	212	a	
Arlette Feld - Honinckx	224	a	
Bekkaoui Souad	180	P	11
Ben Driss - Assu	192	a	
Capouillez	224	a	
Chamoun - El Hadj	282	a	
Collin Francine	126	r	2
Cousin-Khadiri Sophie Jeannine Yves	288	P	18
Creeten	12	a	
Darkaoui Aicha - Mohamed	230	P	15
Debloem Martine	192	R	22
Dhaene	192	P	20
Duyck	192	p	1
El Benaissi	224	a	
Finne Christianne	18	P	12
Fransen Carine	192	R	22
Graulich Evelyne	192	P	13
Hanssens - Festraets	180	P	24
Hecquet Yvette	192	R	8
Indivision Delcambre ROUSSEAUX CLAUDIE	170	a	
Kasereka Kyavuryirwe -Syakola	180	p	25
Keitsch	192	p	4
Kola Antzela	192	a	
Kreisman	224	a	
Lanckmans - Decloedt	180	a	
Mansour Imen	192	r	17
Melaet - Delnest	192	R	9
Messina - Miraglia Filippo - Rosetta	180	r	5
Meuris - Desmet David - Kevin	192	a	
Mignolet Huguette	192	P	21
Mm Dental	202	a	
Mutuza Tambwe - Mingiele Patricia	212	p	24
Orban - De- Grom	192	p	5
Pisane JEAN-MARIE	192	R	5
Reiber - Lenvain Guy - Carine	180	P	6
Renders - Azam Rachida	224	a	
Silvergest	86	a	
Sonjeau Anne	212	a	
Sonjeau Muriel	224	a	
Stanus - Christiaens Bernard - Francoise	224	P	14
Taskin - Marcel - Catteeuw Roseline	180	P	16
Thierens Marie-José	282	R	19
Tourneur - Masy Guy - Rose-Marie	224	R	22
Van Craeymeersch - Thys Suzanne	192	P	10
Van Den Houten - Van Haesendonck Egide - Esther	192	r	3
Van Laethem - Heyen Jean - Irène	224	a	

