



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 lundi 15 novembre 2021 à 17h30 dans la salle de  
réunion de la Résidence « Mercure » - Avenue de Mercure, 9/15 - 1180  
Uccle

L'an deux mille vingt-et-un, le quinze novembre, 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 19.10.2021.

### 1. Accueil et présences - Annonce du quorum

Le syndic ouvre la séance à 18H10, et souhaite la bienvenue à l'ensemble des propriétaires présents à l'assemblée.

Guillaume SWAELENS rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire initialement prévue le jeudi 14 octobre 2021 a été postposée en raison de son infection au Covid-19.

Monsieur SWAELENS constate que 27 propriétaires sont présents, soit 2847 dix-millièmes, et que 27 propriétaires sont représentés, soit 2.551 dix-millièmes. Ce qui constitue un total de 5.398 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.

---

#### 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@immocegi.be  
Agent Immobilier agréé IPI: 134326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

Paraphé :

## 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 LEROUX se propose pour 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 CATHERIN et Monsieur ANDERSEN acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

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 des contrats réguliers souscrits par la copropriété et procède à leur évaluation (voir annexe). Les actes de gestion posés durant l'exercice 2020/2021 sont détaillés.

## 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 30.06.2021 ;
- Le décompte individuel par lot incluant le récapitulatif des frais pour la période du 01.07.2020 au 30.06.2021 ;
- Un comparatif détaillant les dépenses effectives de l'exercice écoulé ainsi qu'une proposition de budget pour l'exercice 2021/2022 ;
- Les comparatifs détaillant l'évolution du montant des charges ;
- Le rapport d'audit des comptes rédigé par le bureau COMPTAMAX pour l'exercice 2020-2021, daté du 7 octobre 2021.

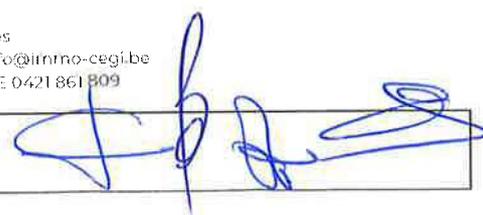
Monsieur SWAELENS commente les dépenses réalisées durant l'exercice écoulé ainsi que les principaux postes du bilan.

---

#### 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 / S05833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Paraphé :



#### 4.2. Approbation des comptes pour la période du 01.07.2020 au 30.06.2021 et du bilan arrêté au 30.06.2021

Les dépenses pour la période du 01.07.2020 au 30.06.2021 se sont élevées à 698.333,44 € pour un budget de 696.150 €.

Les comptes ont été vérifiés par le bureau d'audit COMPTAMAX sprl. Ce dernier atteste dans son rapport du 7 octobre 2021 que les comptes sont bien tenus et qu'aucun problème n'empêche leur approbation.

Il est procédé au vote.

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5284	-	114

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°14

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Les comptes de l'exercice 2020/2021 et le bilan arrêté au 30.06.2021 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 30.06.2021

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au syndic pour les actes de gestion administratifs, techniques, et comptables arrêtés au 30.06.2021.

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5202	-	196

- Les personnes qui votent contre : -
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°3

Quorum requis : Majorité absolue

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

5°/ Travaux communs

#### 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 IPE 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Paraphe :



## 5.1. Renouvellement des châssis communs

### 5.1.1. Description des travaux

Pour rappel, les châssis communs présentent des signes de vétusté avancés. Aussi, leur configuration et caractéristiques techniques ne répondent plus aux normes en vigueur (vitrage, division, partie fixe) de sorte qu'ils présentent à plusieurs égards un risque pour les occupants de l'immeuble. Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire 2020, il a été demandé à l'architecte en charge du projet, M. Roger France, de modifier son cahier des charges en prévoyant que les châssis puissent toujours s'ouvrir vers le bas et ce, afin de permettre les déménagements. Aussi, un appel provisionnel de 50.000 € a été constitué pour la mise en œuvre future des travaux.

Dans ce cadre, l'architecte a consulté un coordinateur sécurité santé - M. Sorel de la société COSEAS - lequel, après examen, a confirmé que les châssis pouvaient s'ouvrir totalement - comme à l'origine - aux conditions suivantes :

- Les châssis devront être équipés d'une quincaillerie avec clef permettant de les verrouiller.
- La clef devra impérativement être consignée chez le syndic et ne servir qu'au nettoyage et aux déménagements.
- Des instructions précises devront être données aux personnes à qui on confiera ces clefs pour les nettoyages ou déménagements.
- Obligation de fixer un ancrage respectant la norme EN795 pour harnais et longe dans un endroit judicieux de chaque baie (imposte, mur côté ouvrant...). Il faut que cela ne gêne pas l'ouverture de la fenêtre et que le support soit adapté. Un anneau d'ancrage par baie suffit.

Le cahier des charges a donc été modifié en tenant compte des prescrits ci-avant exposés. Le nouvel appel d'offres a été joint en annexe de la convocation.

Après discussion, il est suggéré de réaliser les travaux de rénovation des châssis en 2 phases :

#### Phase 1 (exercice 2022-2023) :

#### Châssis avant (côté parkings) N°30 et N°28

---

#### 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

Paraphe :



- N°30 : Escalier de secours (7 pièces)
- N°30 : Paliers (8 pièces)
- N°28 : Paliers (8 pièces)

➤ Budget estimé : 52.500 €

#### Châssis avant (côté parkings) N°26 et N°24

- N°26 : Escalier de secours (7 pièces)
- N°26 : Paliers (8 pièces)
- N°24 : Escalier de secours (7 pièces)
- N°24 : Paliers (8 pièces)

➤ Budget estimé : 45.500 €

#### Phase 2 (exercice 2023-2024) : Châssis arrière (côté Parc) N°28 et N°26

- N°28 : Escalier de secours (7 pièces)
- N°28 : Paliers (8 pièces)
- N°26 : Paliers (8 pièces)

➤ Budget estimé : 52.500 €

Il est procédé au vote sur la décision de principe de procéder à ces travaux de rénovation en deux phases et de collecter les demandes de remplacement des châssis privatifs.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

Point 5.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5398	-	-

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

Décision : Les copropriétaires acceptent le principe de faire exécuter les travaux de remplacement des châssis communs en deux phases telles que ci-avant exposées.

#### 5.1.2. Vote de principe et choix du fournisseur

Les entreprises suivantes ont remis prix :

---

#### CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsensberg, 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

Paraphe :



1. Belisol ;
2. Williams ;
3. Abihome ;
4. Mordant ;

L'architecte du bureau Greenarch considère que la société Abihome offre le meilleur rapport qualité prix.

Par ailleurs, il est proposé par le syndic de négocier auprès du fournisseur choisi une remise accordée aux copropriétaires qui commanderaient le remplacement de leurs châssis privatifs dans les trois années à venir.

Après discussion, les copropriétaires souhaiteraient choisir le fournisseur en fonction des suggestions proposées quant aux systèmes d'ouvrants et aération.

Les copropriétaires décident de reporter ce vote à la prochaine assemblée générale en fonction du nombre de châssis privatifs commandés et des possibilités proposées par chaque fournisseur au niveau du système d'ouverture et aération.

### 5.1.3. Mode de financement

Pour financer les travaux de rénovation des châssis, il est proposé de poursuivre un appel de provisions durant les deux prochains exercices (2021-2022 et 2022-2023) à concurrence de 50.000 €.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

Point 5.1.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5398	-	-

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

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

### 5.2. Placement de rampe d'accès et/ou de maintien aux entrées de l'immeuble

---

#### 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

Paraphc :

Une pré-étude a été réalisée afin d'examiner les possibilités d'installation de rampes d'accès aux entrées n°26, n°28, et n°30 de l'immeuble. Le budget estimé avoisine les 30.000 € / entrée.

En outre, le syndic précise que la réalisation d'une pente n'est pas envisageable au niveau de la configuration actuelle (normes techniques en la matière très strictes et coût prohibitif).

Après discussion, les copropriétaires proposent de se limiter à l'installation d'une simple main courante de maintien.

Il est proposé de voter sur la réalisation d'une main courante aux numéros 26 ; 28 et 30 et de donner mandat aux membres du conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Quorum requis : Majorité des deux tiers des voix

Point 5.2.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5398	-	-

- Les personnes qui votent contre : 4
- Les personnes qui s'abstiennent : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord à l'unanimité sur la proposition du syndic.

L'assemblée souhaite également que les demi-marches soient revêtues d'une peinture en vue d'éviter tout risque de chute.

## 6. Parc Cherridreux et parking

### 6.1. Rapport de la réunion tenue en date du 16.09.2021 et ratification des décisions

Le syndic signale que la réunion du Parc Cherridreux s'est tenue en date du 16.09.2021.

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

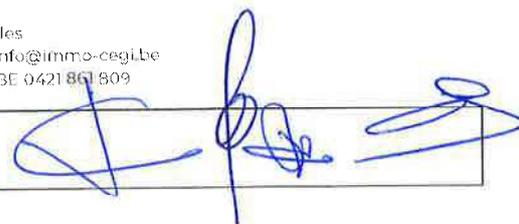
- Les comptes ont été approuvés à l'unanimité.
- La situation liée au permis d'environnement a été détaillée.
- La question de la sécurisation de l'entrée « front de rue » a été conditionnée à la décision de fermeture complet du Parc.

---

#### CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsamborg, 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 IPE 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

Paraphe :



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

- Les comptes ont été approuvés ;
- M. Baudry a signalé son intention de ne pas poursuivre sa mission administrative et comptable ;
- Certains petits aménagements ont été décidés (aménagement de parterres, bulbes, plantation de fruitiers hautes tiges dans l'ancienne plaine de jeux) ;
- Le contrat du jardinier a été reconduit.

## 6.2. Fermeture des accès au Parc Cherridreux

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 a marqué un accord de principe sur la mise en place d'une barrière en vue de fermer l'entrée côté François Folie.

Après discussion avec les différentes entités (Constellations et Mercure), il a été décidé lors de la réunion du Parc Cherridreux tenue le 16.06.2021, de questionner les Assemblées Générales de chaque entité en vue de contrôler les accès - au moyen d'un code - à chaque entrée du Parc.

Cela permettrait d'assurer une sécurité de l'ensemble.

Il est proposé aux copropriétaires de voter pour la fermeture - avec gestion des accès - de l'ensemble des entrées du Parc.

Quorum requis : Majorité absolue

Point 6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	2977	2063	358

- Les personnes qui votent contre : bulletins n°3 ; 1 ; 4 ; 32 ; 29 ; 20 ; 5 ; 18.
- Les personnes qui s'abstiennent : bulletins n°10 ; 2 ; 14 ; 31.

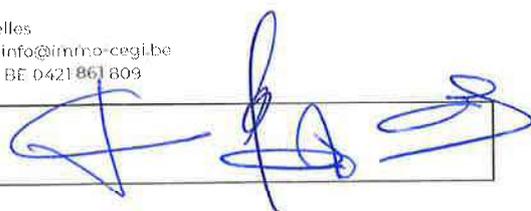
Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition détaillée ci-avant.

## 7. Budget 2021 / 2022

### CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alseberg, 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 0421861803

Paraphe :



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) s'élevant à 320.000, - €.

Point 7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5398	-	-

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

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 190.000, - €.

Point 7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5398	-	-

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

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 €.

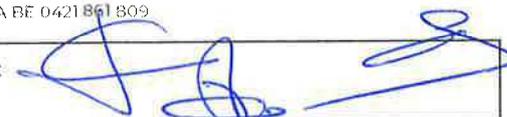
Point 7.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5398	-	-

---

#### 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 IPE 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

Paraphé :



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

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 168.750 €.

Quorum requis : Majorité absolue

Point 7.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5398	-	-

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

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 :

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

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

- Monsieur DECROIX :

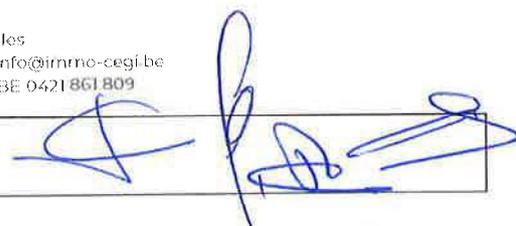
Quorum requis : Majorité absolue

---

#### 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@immno-cegi.be  
 Agent Immobilier agréé IPI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Paraphe :



Décision : Unanimité à l'exception des bulletins n°3 et 24.

- Madame CATHERIN

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Unanimité

- Madame MICHEL

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Unanimité

- Monsieur LEROUX

Quorum requis : Majorité absolue

Décision : Unanimité à l'exception du bulletin n°1.

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

## 9. Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Pour la vérification des comptes de l'exercice 2021/2022, 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	5398	-	-

Quorum requis : Majorité absolue

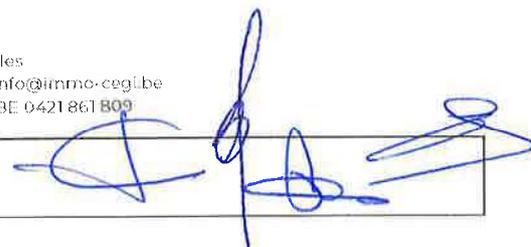
Décision : unanimité pour.

---

### CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alsembetg, 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 0421861809

Paraphe :



## 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	5398	-	-

- 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 srl à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h50.

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

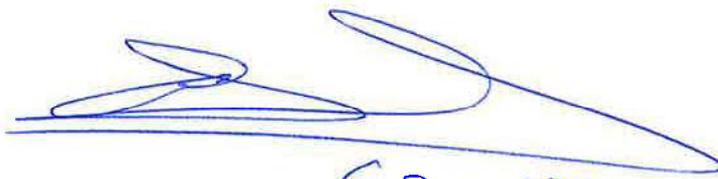
Pour CEGI :

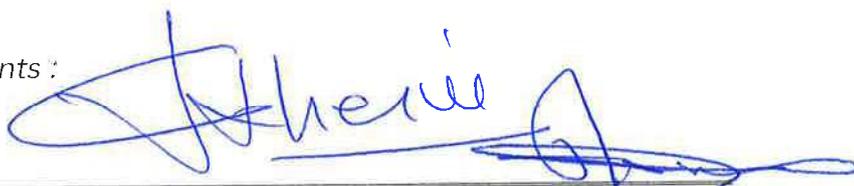
.....

Le président de l'Assemblée Générale :

.....

Les copropriétaires encore présents :

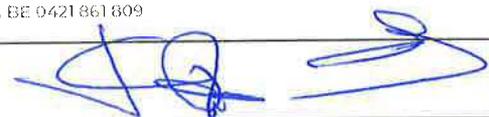
  
G-SWAELENS

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alseberg, 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

Paraphe :





**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE -  
ACP MINERVE- ASSEMBLEE GENERALE DU  
15.11.2021**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	Debrabandere	125	Block Fondu Lenaerts Lepoivre Tordeur Van Oosterzee Deneubourg Moulinasse Misson	74 69 53 59 53 53 263 135 105	989
2	Eloy	82			82
3	Brasseur Denise	60	Brasseur Guy Dury	77 59	196
4	Grinberg G		Grinberg Gregory	92	92
5	Schepens	194	Daer	79	273
6	Niemegeers	100			100
7	Donohue	59	Debroux Debroux Guillaume	53 117 119	229 119
8	Donohue				78
9	Coufopandelis	78			67
10	Baudoux	67			103
11	Raysz	103			75
12	Catherin	93	Rennertz Harmont Invest Schoofs	75 92 52	219
13	Michel	70	Vangele Decroix Taleb	117 183 92	462
14	Szechter	114			114
15	Vandenstein	201			201
16	Soumillion	95			95
17	Laskowska	118			118
18	Beaume		Perin	69	69
19	Belderme		Bodson	91	91
20	Kerlin	92			92
21	Rosy		Enfants ROSY	95	95
22	Abbott	261			261
23	Rothstein	101			101
24	Lecareaux	98	Heyerick	52	150
25	Elander	95			95
26	Leroux	70			70

27	Deruelle	98			98
28	Englert	103			103
29	Chabot P	91	Chabot A	173	264
30	Neesen	96			96
31	Anderssen	95			95
32	Mailleux	88			88
<b>TOT</b>		<b>2847</b>		<b>2551</b>	<b>5398</b>