



CEGI
IMMOBILIER

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

WWW.IMMOCEGI.BE

BLEECKX Notaires associés
Place Van Meenen 2
1060 BRUXELLES

Bruxelles, le 10 septembre 2024,

Cher Maître,

: ACP MACHTENS II - Vente Vos réf. : /

Nous accusons réception de votre courriel du 10 septembre 2024, lequel a retenu toute notre attention. Nous vous prions de trouver ci-après les documents visés à l'article 3.94 du Code Civil.

I. IDENTIFICATION DU LOT

Copropriété	MACHTENS II - Bd Edmond Machtens 93-95 à 1080 Bxl
Numéro BCE	0850.250.431
Vente par	
Lot(s) concerné(s)	Appartement F5 + Cave n°45 + Garage n°41

II. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Libellé	Montant global	Quotités lot(s)	Quotités totales	O/P Lot(s) cédé(s)
Fonds de roulement	42.478,93 €	198+5	10.000	862,32 €
Fonds de réserve	182.680,74 €	198+5	10.000	3.708,42 €

III. ARRIERES DUS PAR LE CEDANT

Libellé	Montant
Montant des arriérés dus par le cédant	0 €
Provisions à retenir pour le trimestre en cours	0 €
TOTAL (n° de compte copropriété : BE60 0011 2096 8170)	0 €

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

IV. RELEVÉ DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

→ Procédure à l'encontre de copropriétaires pour le rétablissement de l'éclairage sur les terrasses (cf. PV AG 2024)

V. MONTANT DES DÉPENSES DÉCIDÉES PAR L'AG OU LE SYNDIC MAIS DONT LE PAIEMENT EST EXIGIBLE POSTÉRIEUREMENT À LA DATE CERTAINE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Investissements	Montant voté	Mode de financement
Réfection des façades AV/AR et des terrasses AV	700.000 €	*Fonds propres : 100.000 € *Emprunt sur 10 ans : 600.000 €

VI. APPELS DE FONDS

Libellé	Montant annuel	Observations
Budget ordinaire	170.728 €	/
Fonds de réserve	60.000 €	/

VII. FRAIS LIÉS À L'ACQUISITION DE PARTIES COMMUNES, DÉCIDÉES PAR L'AG AVANT LA DATE CERTAINE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ, MAIS DONT LE PAIEMENT EST EXIGIBLE POSTÉRIEUREMENT À CETTE DATE

→ NEANT

VIII. DETTES CERTAINES DUES PAR L'ACP À LA SUITE DE LITIGES NÉS AVANT LA DATE CERTAINE DU TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ, MAIS DONT LE PAIEMENT EST EXIGIBLE POSTÉRIEUREMENT À CETTE DATE

→ NEANT

IX. EN ANNEXE :

- Le PV des assemblées générales des 3 dernières années
- Les décomptes de charges des 2 dernières années
- Le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale

Les frais de mutation s'élèvent à 275 € à charge du vendeur.

Nous vous prions de nous communiquer la date de passation de l'acte ainsi que les coordonnées du nouveau propriétaire.

Vous souhaitant bonne réception de ces informations et documents, nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

(



SPÉCIALISTE EN IMMOBILIERIE
VENTE - ACHAT - LOCATION
ESTIMATION - GÉNÉRALISTE
VÉRIFICATION - ASSISTANCE JURIDIQUE
WWW.IMMOCEGI.BE

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
« MACHTENS II » TENUE EN DATE DU LUNDI 26 FEVRIER 2024 A
17H30**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six février, s'est tenu dans l'établissement « Tennis Club Le Chalet » situé rue Charles Malis, 1 à 1080 Molenbeek, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la Résidence « Machtens II » sise à 1080 Bruxelles, Boulevard Edmond Machtens 93 et 95, BCE 0850.250.431, suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 09 février 2024.

1/ Présences et accueil - Annonce du quorum

Madame [redacted], représentant la SRL CEGI, ouvre la séance à **17h45** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Madame [redacted] constate que 21 propriétaires sont présents, soit 4045 millièmes, et que 12 propriétaires sont représentés, soit 2242 millièmes. Ce qui constitue un total de 6287 millièmes pour les parties communes de l'immeuble.

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

Avant d'aborder les autres points, Madame [redacted] demande à l'assemblée générale d'observer une minute de silence en la mémoire de [redacted], décédé en septembre dernier.

Handwritten notes and signatures:
c' 3 11
11

A partir du mois d'octobre 2023, le syndic a pu négocier un contrat fixe pour des périodes de 3 mois reconductibles (56 €/MGW/h).

➤ Actes et travaux extraordinaires :

- Remplacement de la colonne d'alimentation cuisine (colonne E-F) - eau froide et eau chaude - par Detectplus (14.643 €). Travaux exécutés en 2023 et prélevés sur le fonds de réserve ;
- Affaire ACP "MACHTENS II"/BIGARE: paiement des frais de procédure et honoraires d'avocat (2.827,36 €);
- Réparation du muret du parking, mise en peinture du sol de la chaufferie (3.248,90 €). Travaux prélevés sur le fonds de réserve ;
- Indemnités sinistres « dégâts des eaux » sous franchise et non déclarés (3.341,40 €) ;
- Honoraires de l'architecte MEDORI (14.085,13 €) dans le cadre des travaux de façade. Dépense prélevée sur le fonds de réserve.
- Une infiltration a été constatée au niveau des garages où de l'eau percole à proximité de l'aéra. Une investigation plus approfondie est prévue au printemps prochain.
- Cour arrière extérieure (garages) : sur la droite du mur aveugle côté immeuble, les joints de briques sont évidés et des dalles doivent être dogées. Les travaux ont été commandés à CONCEPT AVENUE, l'intervention est planifiée au mois de mars prochain.
- Chaufferie : remplacement du vase d'expansion sanitaire (907,36€) et réparation d'une fuite au niveau du boiler (1054,70 €) ;
- Entretien des jardins : le jardinier actuel, à savoir, Van Asbroeck, cesse ses activités et un appel d'offres a été lancé auprès de 3 sociétés. L'offre la plus concurrentielle émane de la société JD GARDEN pour un montant annuel de 1887,60 €/an comprenant l'entretien des jardinets, l'évacuation des déchets verts (1x/mois) et la plantation de plantes annuelles en fonction de la saison (+/- 100 plantes) avec la taille des arbustes et haies à concurrence de 2x/an. Actuellement, le montant payé au jardinier s'élève à 2.886 €/an.

➤ Récapitulatif des frais :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

(Handwritten notes and signatures)

Le syndic passe ensuite en revue l'évolution des dépenses sur base d'un comparatif remis aux copropriétaires. Il est également fait état des comptes au bilan arrêté au 31.12.2023.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01/ASSURANCES	€ 8 027,52	€ 8 124,98	€ 8 014,17	€ 8 343,08	€ 8 700,72	€ 9 303,59	€ 9 577,01	€ 10 162,13	€ 11 727,52
02/INVESTISSEMENTS	€ 34 040,28	€ 0,00	€ 7 790,26	€ 12 743,74	€ 10 408,99	€ 3 570,08	€ 704,40	€ 0,00	€ 0,00
03/FRAIS COPROPRIETES	€ 8 185,26	€ 5 868,15	€ 5 613,26	€ 4 230,59	€ 4 749,74	€ 8 709,71	€ 7 012,76	€ 9 219,20	€ 14 508,74
07/FRAIS GARAGES	€ 957,18	€ 1 965,38	€ 2 617,22	€ 1 255,56	€ 2 400,31	€ 1 650,77	€ 1 155,11	€ 876,25	€ 1 142,23
08/GESTION GARAGES	€ 440,52	€ 446,49	€ 456,48	€ 466,64	€ 477,52	€ 481,16	€ 483,12	€ 510,68	€ 563,52
09/GESTION APPARTEMENTS	€ 6 592,64	€ 6 713,59	€ 6 851,04	€ 6 976,88	€ 7 139,64	€ 7 194,04	€ 7 223,60	€ 7 635,84	€ 8 426,12
10/ENTRETIEN IMMEUBLE	€ 14 899,16	€ 14 271,12	€ 18 188,06	€ 14 887,67	€ 12 298,80	€ 14 742,03	€ 23 391,62	€ 17 956,29	€ 18 284,52
11/NETTOYAGE	€ 13 660,21	€ 13 834,71	€ 14 038,63	€ 14 193,45	€ 13 847,09	€ 14 422,18	€ 14 209,41	€ 14 454,79	€ 16 148,30
12/ASCENSEURS	€ 6 723,82	€ 6 247,85	€ 5 460,28	€ 5 253,22	€ 5 518,36	€ 5 166,58	€ 6 036,59	€ 5 852,55	€ 6 121,04
13/JARDINS	€ 2 203,32	€ 2 220,26	€ 2 257,78	€ 2 130,73	€ 2 363,69	€ 2 568,82	€ 2 311,07	€ 2 716,42	€ 2 886,40
15/CHAUFFAGE	€ 31 064,15	€ 22 965,75	€ 24 685,33	€ 23 149,53	€ 25 627,41	€ 25 253,72	€ 22 395,29	€ 43 116,42	€ 39 938,96
16/ENTRETIEN CHAUFFAGE	€ 5 283,00	€ 6 144,73	€ 5 809,42	€ 9 725,70	€ 9 139,92	€ 11 565,22	€ 9 598,11	€ 10 205,10	€ 9 424,02
19/CONS.EAU	€ 14 333,32	€ 14 281,51	€ 12 685,13	€ 11 257,87	€ 9 866,62	€ 10 575,84	€ 10 459,48	€ 9 303,13	€ 16 322,60
24/GAZ CUISINE	€ 669,30	€ 669,30	€ 669,30	€ 669,30	€ 669,30	€ 669,30	€ 669,30	€ 669,30	€ 669,30
	€ 147 079,68	€ 103 753,82	€ 115 116,36	€ 115 283,96	€ 113 208,17	€ 115 873,04	€ 115 306,87	€ 131 618,80	€ 146 163,27

Le bilan au 31.12.2023 se présente comme suit :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	12 280,91	100 - Fonds de roulement général	12 478,93
440 - Fournisseurs	7 318,29	160 - Fonds de réserve général	167 336,73
5501 - Compte vue réserve - BE32742027370102	92 183,50	410 - Copropriétaires	4 583,59
5502 - Compte vue réserve - BE53732031146953	576,00	440 - Fournisseurs	7 051,03
5511 - Compte vue roulement - BE60001120968170	95 185,61	494 - Compte de régularisation	15 943,14
		499 - Divers	150,00
		4992 - Arrondis créditeurs	0,89
Total actif	207 544,31	Total passif	207 544,31

Le syndic précise que le budget ordinaire appelé s'élevant à 140.000 € + 30.728 € (supplément énergie) soit 170.728 € était largement suffisant et qu'à partir du 2^{ème} trimestre 2024, il sera proposé de revoir ce budget à la baisse (160.000 €).

Le fonds de réserve est quant à lui alimenté à concurrence de 15.000 €/trimestre et s'élève au 26/02/24 à 182.336,73 €.

4/ Charges communes

4.1. Approbation des comptes et du bilan (période du 01.01.2023 au 31.12.2023)

Le rapport du bureau Comptamax a rendu son rapport le 20 février 2024. Il a été envoyé aux copropriétaires.

Le syndic précise que le fonds de roulement actuel s'élevant à 12.478,93 € est totalement insuffisant au regard des dépenses.

Il est rappelé que le fonds de roulement sert à faire face au paiement régulier des fournisseurs et que dans l'état actuel des choses, le fonds de réserve palie à cette insuffisance.

Le syndic précise qu'il y aura lieu de porter le fonds de roulement à **42.278,93 €** en prélevant 30.000 € du fonds de réserve.

Les conclusions finales du BUREAU COMPTAMAX sont les suivantes :

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 14 février 2024

Pour Comptamax srl, Bruno Decloux,
Expert-Comptable ITAA

Il est procédé au vote sur l'approbation des comptes publiés par le syndic pour la période du 01.01.20223 au 31.12.2023 et du bilan arrêté au 31.12.2023.

Quorum requis : Majorité absolue

4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6287		

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes publiés par le syndic pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2023 et du bilan arrêté au 31.12.2023 sont approuvés.

4.2. Décharge à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour la gestion administrative, technique, et comptable (exercice 2023)

Il est demandé aux copropriétaires de voter sur la décharge à donner Conseil de Copropriété et au syndic pour la gestion administrative, technique, et comptable arrêtée au 31.12.2023 (période du 01.01.2023 au 31.12.2023).

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

Quorum requis : Majorité absolue

4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6287	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale donne décharge au Conseil de Copropriété et au syndic pour la gestion administrative, technique, et comptable arrêtée au 31.12.2023.

4.3. Contentieux : ACP Machtens II c/ Bigare : état du dossier

Le syndic informe que les consorts [redacted] ont introduit une procédure devant la Justice de Paix à l'encontre de la copropriété en vue de faire rétablir le fonctionnement de l'éclairage sur terrasses.

La copropriété s'est fait représenter dans cette procédure par l'avocat Me [redacted].

Dans son jugement rendu le 29 décembre 2022 (rôle 22A1816), le juge de paix a déclaré la demande recevable mais non fondée. Les consorts [redacted] ont par ailleurs été condamnés au paiement des frais de procédure (1.800 €).

Toutefois, les consorts [redacted] ont interjeté appel devant le Tribunal de Première Instance.

L'affaire a été plaidée ce 26 février 2024 et le jugement sera rendu dans le mois, soit à la fin du mois de mars prochain.

5. Travaux**5.1. Réfection des façades et terrasses avant : état du dossier**

Le syndic rappelle que conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 28 mars 2022, le bureau d'architecture MEDORI 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.

L'assemblée générale du 02 mars 2023 a décidé ce qui suit :

- Réfection des façades et terrasses à l'avant de l'immeuble uniquement (côté Boulevard) pour un budget de l'ordre de 700.000 €.
- Choix de l'entreprise : VIMAR
- Mode de financement des travaux : 100.000 € en fonds propres et 600.000 € par financement bancaire auprès de BELFIUS BANQUE au taux du marché sur une durée de 120 mois.
- Mandat a été donné à l'architecte MEDORI pour introduire un permis d'urbanisme en vue de modifier les garde-corps et supprimer l'éclairage des terrasses.
- Mandat a également été donné au syndic de souscrire une assurance-crédit auprès d'ATRADIUS au cas où la banque l'exigerait.
- Mandat a été donné au syndic en vue d'introduire les différentes primes au nom de la copropriété.
- Le syndic a réalisé un sondage auprès des copropriétaires pour le choix des garde-corps en verre et à la suite de cela, l'architecte a pu introduire le permis d'urbanisme sur base d'un vitrage fumé gris similaire à l'immeuble voisin.

A ce stade, le permis d'urbanisme vient d'être obtenu. Toutes les demandes du permis ont été accordées à l'exception de la couleur du vitrage du garde-corps où l'urbanisme impose un verre de teinte clair.

La demande de financement sera introduite auprès de Belfius et en cas d'accord, les travaux seront commandés à VIMAR et suivis par l'architecte MEDORI.

La durée estimée du chantier est de 8 mois (hors intempéries).

Après discussion, il est demandé, à l'unanimité, de souscrire une protection juridique auprès d'ARAG.

5.2. Mandat à donner pour le remplacement des portes d'entrées principales (3 pièces) en cas de nouveaux dysfonctionnements

Le syndic précise que durant l'exercice précédent, la société TRIELEC a procédé au remplacement de plusieurs pièces défectueuses telles que les serrures pour un montant de 1.177,33 €.

Etant donné l'état de vétusté avancé de ces portes (pivot, gâche et mécanismes anciens), il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour procéder au remplacement ~~mais~~ uniquement en cas de nouvelle panne.

Cette dépense ne sera donc pas systématique.

Le syndic précise que le budget s'élève à +/- 24.000 € pour les 3 portes.

Il est procédé au vote sur le remplacement de ces 3 portes en cas de nouveaux dysfonctionnements.

Quorum requis : Majorité des deux-tiers des voix

5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6287	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : L'assemblée générale accepte la proposition du syndic.

5.3. Borne de rechargement électrique : mesure à prendre

Le syndic précise qu'à partir de 2025, un propriétaire aura le droit de faire recharger un véhicule sur son emplacement.

Pour ce faire, le syndic propose de demander au Bureau POWER FX de réaliser une étude de faisabilité qui sera ensuite présentée à la prochaine assemblée générale.

Il est signalé qu'il existe une cabine Haute Tension dans l'immeuble.

Le syndic informe que l'installation de bornes de rechargement dans les parkings et garages privés 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. Depuis septembre 2023, SIBELGA interdit de raccorder une borne de recharge sur le compteur d'un appartement à l'exception des bornes existantes.
- Aspects sécuritaires : placement d'une centrale de détection incendie, ventilation des parkings, bouton arrêt coup de poing, etc ;

sa terrasse, elle attire tous les pigeons vers notre immeuble, elle donne aussi à manger dans la cour, et l'entrée des garage côté 93.

Deuxièmement: des mégots de cigarettes sur les terrasses.

Troisièmement: linges sur les terrasses avant (Appartement C7 et D7)

Quatrièmement: Parabole appartement C 6 et F 2

Cinquièmement: vélo et pleins d'objets (appartement B 4).

Le syndic demande de rappeler le règlement d'ordre intérieur aux locataires.

Le syndic demandera aux occupants, de nommer les vélos et poussettes stationnés dans le local vélos. Ceux qui ne seront pas identifiés, seront évacués.

En outre, le syndic tient à rappeler les règles relatives à la mise en location par la formule AIRBNB.

A Bruxelles, la mise en location via la plate-forme AIRBNB requiert une déclaration préalable. En pratique, le propriétaire doit s'enregistrer auprès de Bruxelles Économie et Emploi et remplir certaines conditions dont détails via ce lien : <https://economie-emploi.brussels/hebergement-touristique-enregistrement>

Par rapport à la copropriété, le point C prévoit expressément ce qui suit :

C) Accord écrit des copropriétaires : Si l'immeuble constitue une copropriété, vous devez également demander un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires. Cet accord écrit doit porter sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

CONCLUSIONS : Il est interdit de louer un appartement dans une copropriété selon la formule AIRBNB sans l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Bon à savoir également (si présentation d'un point en AG) : Un bailleur utilisant Airbnb doit disposer d'une attestation de sécurité incendie. Il faut en faire la demande auprès de la commune.

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

Monsieur [REDACTED] ne souhaite pas représenter sa candidature en tant que membre du conseil de copropriété et est vivement remercié par l'assemblée pour son implication durant ces très nombreuses années.

Le syndic fait appel à d'autres candidatures pour seconder Monsieur [REDACTED]. Monsieur [REDACTED] est proposé.

Il est procédé au vote sur la candidature de Messieurs [REDACTED] et [REDACTED].

Quorum requis : Majorité absolue

10.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6287	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Monsieur [REDACTED] est reconduit dans l'exercice de sa mission. Monsieur [REDACTED] est élu pour seconder M. [REDACTED].

11. Election et/ou réélection du Commissaire aux comptes

Il est proposé de continuer à faire appel au bureau Comptamax pour la vérification des comptes de l'immeuble.

Quorum requis : Majorité absolue

11.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	6287	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : le Bureau Comptamax est reconduit à l'unanimité.

12. Election et/ou réélection du Syndic

Le syndic CEGI SRL est démissionnaire et se représente jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

12.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5873	-	414

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin numéro 14

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Le syndic CEGI est reconduit jusqu'à la
prochaine assemblée générale Ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H58.

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,

Les copropriétaires encore présents,

CEGI srl.,

CEGI sprl

Chée d'Alsemberg 6.4A-616

1180 Bruxelles

Tél. 02 346 03 24 - Fax 02 343 27 32