



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

Bruxelles le 18.06.2025

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ARTIGNY »
TENUE EN DATE DU MERCREDI 18 JUIN 2025 A 17H00**

Madame, Monsieur,

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-huit juin, 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 ordinaire 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 27 mai 2025.

1/ Présences et accueil - Annonce du quorum

Madame GELINNE, représentante de la SRL CEGI, ouvre la séance à 17h25 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés est repris dans le tableau ci-après :

Quorum de présence	
Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	17 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	3.434 quotité(s)
Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	14 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	2.444 quotité(s)
Total des propriétaires présents et représentés :	31 / 52
Total des quotités :	5.878 / 10.000

Le double quorum prévu par la loi étant atteint, l'assemblée peut valablement 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 16 - info@immo-cegi.be
Agent Immobilier agréé IPI 104526 / 505033 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

2/ Nomination du président de l'Assemblée Générale, du scrutateur et du secrétaire

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

Monsieur ORBAN 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 se proposent.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport de gestion par CEGI SRL jusqu'à ce jour et évaluation des contrats en cours

Tout d'abord, Madame GELINNE remercie la collaboration du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

Elle fait ensuite état de la gestion de la copropriété et donne une description détaillée des dossiers suivants :

I. Contrats en cours

Les contrats réguliers sont détaillés et évalués, à savoir :

✓ Assurance incendie et périls connexes	HDI via le courtier CITADEL ASSURANCE
✓ Maintenance des ascenseurs	OTIS
✓ Contrôle annuel de l'ascenseur par l'organisme agréé	AIB-VINCOTTE
✓ Téléphone ascenseurs	PROXIMUS
✓ Entretien de la porte de garage	VIPER DOOR
✓ Nettoyage des communs	BSC CLEANING (jusqu'au 31.07.2025)
✓ Entretien des extincteurs	SOMATIFIE
✓ Maintenance chaufferie	COLLARD-EDEC
✓ Entretien de l'adoucisseur	EURODYNAMICS
✓ Entretien espace vert	BELHORIZON
✓ Gestion des poubelles	BRUXELLES-PROPRETE
✓ Relevé des compteurs privatifs (chauffage et eau)	TECHEM-CALORIBEL
✓ Fournisseur d'électricité	TOTAL ENERGIE
✓ Consommation d'eau	VIVAQUA
✓ Livraison mazout	COMFORT ENERGY

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Isonberg, 614A - 616 - 1100 Bruxelles
T + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Synlic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be
Agent Immobilier agréé IPE 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

II. Aspect technique

Hormis ces entretiens fréquents, le syndic fait également état des dépenses extraordinaires exposés durant l'exercice, à savoir :

- Remplacement de la taque de la chambre de visite du parking à l'entrée 125 pour un montant de 674,49€ TVAC (*déduit du fonds de réserve*)
- La finalisation de la mise en conformité des ascenseurs d'un montant de 15.286,05€ TVAC (*déduit du fonds de réserve*)
- Placement de caméras de surveillance dans les sous-sols pour un coût de 8.424,88€ TVAC (*déduit du fonds de réserve*)
- Remplacement du moteur du brûleur mazout pour l'entrée 121. Ce dépannage a coûté 1.146,92€ TVAC ;
- La société GDF CONSTRUCT a procédé aux travaux d'ouverture du mur du local poubelle entre le 123 et 125 et a également cloisonné l'espace libre du local poubelles du 125 ;
- Le remplacement des luminaires dans la cage d'escaliers et dans le couloir des caves a été effectué par l'électricien PTP CONCEPT (*déduit du fonds de réserve*) ;
- Le dossier de rénovation de l'enveloppe extérieur a été suivi en collaboration avec l'architecte JCP ARCHITECTE ;
- Le contrat de la société de nettoyage actuel a été résilié. La société CLEAN UP débutera son contrat le 01.08.2025 ;

III. Sinistres

- **Dégâts Bris de vitre :** Un bris de vitre à l'entrée 125 a été déclaré à la compagnie d'assurance.

IV. Dossier contentieux

- Il n'y a pas de dossier contentieux actuellement ;

V. Rappel décision AGE du 07.02.2024

Le syndic rappelle que des indemnités forfaitaires à hauteur de 150€ sont infligées aux résidents par dépôts d'encombrants dans les parties communes. A l'heure actuelle, les amendes suivantes ont été imputées :

- Entrée 121 : 2 x 150€ (+ 1 x 150€ en privatif)
- Entrée 125 : 6 x 150€

Le syndic constate que ce sont régulièrement les mêmes individus qui déposent des cartons, objets divers ou se trompent de conteneurs, en les plaçant à côté plutôt qu'à l'intérieur.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Arenberg, 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







Les copropriétaires qui louent leur bien sont encouragés à sensibiliser leurs locataires à la bonne gestion des poubelles et encombrants.

VI. Situation comptable

Les comptes ont été vérifiés annuellement avant l'avant l'envoi de la clôture par le commissaire aux comptes désignés lors de la précédente Assemblée Générale Ordinaire. Le syndic passe en revue les frais exposés sur base du comparatif des dépenses suivantes :

	Réalisé 2023/2024 01/03/2023 - 29/02/2024	Dépenses 2024/2025 01/03/2024 - 06/02/2025
1. Assurance	17.468,54 €	19.885,22 €
2. Frais copropriété	10.987,05 €	30.246,48 €
Frais divers	10.470,88 €	30.004,62 €
Frais bancaires	516,17 €	241,86 €
3. Honoraires syndic	14.907,89 €	15.178,12 €
4. Entretien immeuble	12.879,78 €	13.317,49 €
Electricité	3.473,66 €	4.024,26 €
Dépannages et réparations	9.406,12 €	9.293,23 €
5. Nettoyage	32.560,94 €	34.907,18 €
7. Ascenseur	15.087,68 €	9.679,06 €
8. Mazout	45.413,07 €	42.877,66 €
9. Eau	15.146,95 €	17.625,23 €
10. Entretien chauffage	15.146,95 €	11.465,68 €
11. Jardin	4.181,78 €	4.005,10 €
12. Amendes - Encombrants		1.870,30 €
Entrée 121		450,00 €
Entrée 123		
Entrée 125		1.420,30 €
TOTAL - Budget Ordinaire :	184.214,85 €	201.057,52 €

Au 28.02.2025, le bilan de la copropriété se présentait comme suit :

Actif	Passif
312 - Stocks badges	489,54 100 - Fonds de roulement général
3121 - Stock badges porte de garage	280,13 160 - Fonds de réserve général
410 - Copropriétaires	42.247,10 410 - Copropriétaires
440 - Fournisseurs	5.414,68 440 - Fournisseurs
496 - Divers	1.530,00 49965 - Sinistre 2024-00037/LVA
49966 - Sinistre - lins de vitre porte entrée 125	1.134,41
5501 - Compte vue réserve - BE83310433359815	95.386,37
5511 - Compte vue roulement - BE94310091502614	2.515,50
Total actif	148.997,73
	Total passif
	148.997,73

A l'heure actuelle, la situation financière est la suivante :

- Compte à vue : 18.356,06€
- Compte épargne : 95.386,37€
- Fonds de réserve général : 86.977,23€
- Fonds de roulement général : 18.592,01€ (invariable)

Le syndic clôture son rapport de gestion par un bilan de la gestion de l'immeuble depuis le début de son mandat, en décembre 2021. Il tient à rappeler que, malgré certaines critiques affirmant qu'un grand nombre de dépenses ont été engagées depuis sa nomination, les actions entreprises visent avant tout à préserver le patrimoine des copropriétaires. Les travaux et propositions formulés s'inscrivent dans une logique de prévention : remplacer ou rénover à temps permet souvent d'éviter des interventions en urgence, bien plus coûteuses. L'objectif est également de garantir un cadre de vie agréable au sein de l'immeuble.

Il souligne que le coût de la vie a évolué, ce qui a mécaniquement entraîné une hausse des dépenses générales.

Depuis sa prise de fonction, le budget ordinaire a été porté à 190.000 € et n'a pas été réévalué depuis, car les dépenses sont restées dans les limites prévues.

Par ailleurs, plusieurs travaux ont été réalisés depuis 2021 et financés via le fonds de réserve, alimenté par les copropriétaires à hauteur de 40 à 50 €/mois, soit environ 24.000 € par an.

Le syndic précise que tous les travaux ou interventions sont soumis à l'accord préalable du Conseil de Copropriété, qui joue un rôle de contrôle dans la gestion.

Des réunions trimestrielles avec le Conseil sont organisées pour faire un point de suivi sur les actions en cours ou à venir.

Enfin, le syndic rappelle que ses honoraires sont indexés conformément aux dispositions contractuelles, et que les frais extraordinaires facturés respectent intégralement les termes du contrat en vigueur.

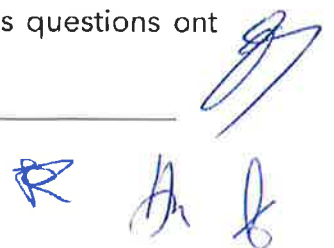
4/ Charges communes

4.1. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice du 01.03.2024 au 28.02.2025 ;

Les documents comptables arrêtés au 28 février 2025 ont été remis à Monsieur FESTAETS, et les réponses aux différentes questions ont été fournies.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Ixelles, 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 (PI) 104326/505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809



Le syndic cède la parole à Monsieur FESTRAETS pour la lecture de son rapport. Ce dernier sera annexé au présent procès-verbal - Annexe 1.

4.2. Approbation des comptes et du bilan sur l'exercice du 01.03.2024 au 28.02.2025 ;

Il est procédé au vote sur l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 28.02.2025.

Quorum requis : Majorité absolue

4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin 17

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes de la copropriété pour l'exercice 2024-2025 sont approuvés.

4.3. Arriérés de paiement - Etat du dossier

A l'heure actuelle, plusieurs copropriétaires présentent un solde débiteur supérieur à 2.000 €.

Ces situations pèsent sur la trésorerie de la copropriété, en particulier dans le cadre de la gestion courante et des appels de fonds liés aux travaux.

Le syndic signale que les rappels sont constitutifs de majoration de frais. Aussi, en cas d'absence de réaction dans les délais impartis, les dossiers litigieux sont transmis à la protection juridique ARAG.

5. Décharge à donner

5.1. Conseil de Copropriété

Il est procédé au vote sur la décharge au conseil de copropriété.

Quorum requis : Majorité absolue

5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété.

5.2. Commissaire aux comptes

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au Commissaire aux comptes.

Quorum requis : Majorité absolue

5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	96,06%	3,94%	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin 18

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

5.3. Syndic CEGI SRL

Il est procédé au vote sur la décharge à donner au syndic pour la gestion administratives, techniques et comptables, arrêtée au 28.02.2025.

Quorum requis : Majorité absolue

5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

6/ Réfection de la toiture principale et des 6 toitures-terrasses du 8^{ème} étage (Penthouse)

6.1. Etat du dossier

Le syndic rappelle que, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mars 2025, et à la suite de la présentation du projet par l'architecte PERRIN (bureau JCP PERRIN), la réfection de la toiture principale ainsi que des six toitures-terrasses situées au 8^e étage (penthouses) a été approuvée par l'assemblée.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsambert, 514A - 676 - 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

Dans le cadre de l'étude préalable, un sondage technique a été réalisé afin de déterminer si le budget global devait inclure ou non la remise en état de la chape de pente des toitures plates. Ce sondage a permis de conclure que la chape existante peut être conservée, bien que certains ragréages et ajustements ponctuels de pente seront nécessaires lors de l'exécution des travaux.

Sur base de ce résultat, l'architecte a relancé les entreprises consultées afin d'actualiser leurs offres. L'analyse des propositions reçues est la suivante :

TOTAL TOIT + TOITURE-TERRASSES	
1- VIMAR srl	559.076,38 €
2- AV FAÇADE srl	567.541,95 €
3- REBETON sa	601.110,50 €

Le syndic indique qu'à la suite des échanges avec le Conseil de copropriété, il a été décidé de limiter les travaux à la réfection de la toiture principale et des toitures-terrasses. La rénovation des façades avant et arrière est reportée à une phase ultérieure.

Le syndic précise aux copropriétaires que :

- les offres reçues ne comprennent pas le coût du PGSS (Plan général de sécurité et de santé) établi par le coordinateur sécurité, dont le montant s'élève à 2.879,80€ TVAC ;
- le dossier ne prend pas en compte la dépose/repose d'éléments privatifs, tels que stores extérieurs, climatiseurs, plantations, etc., qui resteront à charge des copropriétaires concernés ;
- le remplacement des garde-corps au niveau des balcons côté rue et des terrasses des penthouses nécessitera l'introduction d'un permis d'urbanisme ;
- les honoraires de l'architecte ne sont pas inclus dans les montants présentés par les entreprises soumissionnaires.
- Les honoraires du syndic s'élèvent à 2% ;

6.2. Choix du fournisseur

Il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour valider le choix du fournisseur après une entrevue avec les sociétés soumissionnaires.

Le syndic indique qu'une mise à jour des offres des entreprises sera demandée, celles-ci datant de plus d'un an.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsambert, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) - + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cagi.be
Agent Immobilier agréé IPE 104326 / 505855 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Si les copropriétaires le souhaitent, ils peuvent communiquer les coordonnées des entrepreneurs avant le 30 juin 2025 maximum pour étendre l'appel d'offres. Les coordonnées seront transmises à l'architecte.

Une note d'information sera communiquée aux copropriétaires pour le suivi du dossier.

Quorum requis : Majorité absolue

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%		-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur les propositions ci-avant formulées.

6.3. Mode de financement

Le syndic expose les propositions de financement des travaux :

- via l'octroi d'un prêt bancaire ;
- via fonds propre ;
- une formule hybride : via l'octroi d'un prêt bancaire et via fonds propre en fonction de chaque propriétaire.

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

Synthèse générale (Estimation du coût total)

MONTANT TOTAL PREVISIONNEL DE L'ENTREPRISE :	600.000€
FINANCEMENT EN FONDS PROPRES :	0€
MONTANT EMPRUNTE :	600.000€

MODE DE FINANCEMENT BANCAIRE (Proposition)

Montant emprunté :	600.000€
Taux indicatif BELFIUS :	4,99%
Durée du crédit :	120 mois (10 ans)
Mensualités :	6.380,51€
Total des intérêts :	165.660,78€

Dans ce cadre, il est proposé de donner mandat au syndic CEGI SRL représenté par Guillaume SWAELENS pour souscrire un financement bancaire, au nom et pour le compte de l'ACP ARTIGNY (), auprès de

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

la banque BELFIUS, pour un montant de 765.660,78€, au taux du marché, sur une durée de 120 mois.

Après discussion, il est proposé de passer via la formule hybride. Le syndic enverra un bulletin réponse aux copropriétaires début juillet 2025.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

6.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%		-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la formule hybride.

6.4. 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.

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.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Châtelineau d'Alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@bimmo.cegi.be
Agent Immobilier agréé IP: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Quorum requis : Majorité absolue

6.4.1.	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 en vue de souscrire une assurance-crédit auprès d'ATRADIUS, aux conditions du marché, si la banque Belfius le demande dans le cadre de la demande d crédit visée au point 6.4.1.

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

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

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

6.4.3.	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

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Ixelles, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T : 32 (0)2 346 05 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

7/ Travaux à prévoir

7.1. Placement de drainage supplémentaires du jardin à l'arrière

7.1.1. Description des travaux et vote de principe

Le syndic rappelle que des travaux de remplacement du système de drainage des jardins arrière ont été réalisés en 2022. Toutefois, malgré cette intervention, le problème d'engorgement persiste, le sol restant régulièrement saturé d'eau, en particulier dans certaines zones des parties communes.

Face à cette situation, le syndic a consulté plusieurs entreprises spécialisées afin d'envisager le placement de trois drainages supplémentaires dans la zone commune des jardins, afin d'améliorer l'évacuation des eaux. Une fois cette intervention réalisée, il sera alors possible de procéder à la remise en état des jardins privés impactés.

Le syndic tient à souligner que ce problème est bien connu et suivi depuis plusieurs mois. Malheureusement, deux entreprises initialement consultées avaient promis d'intervenir mais n'ont jamais respecté leurs engagements, malgré plusieurs relances. Face à cette impasse, un nouvel appel d'offres a été lancé.

Il est procédé au vote sur la mise en œuvre de ces travaux.

Quorum requis : Majorité 2/3 des voix

7.1.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	5270	608	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin 3 - 7 - 13

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la mise en œuvre de ces travaux.

7.1.2. Choix du fournisseur

Les travaux proposés sont les suivants :

- Poser de drains souterrains dans la pelouse ;
- Raccordement à l'évacuation existante ;
- Remblaiement et remise en état des surfaces.

Les sociétés ayant remis prix pour ces travaux sont :

	FLORA	STAN RADU (S.R.S)
Montant total TVAC	17.861 €	10.335 €

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CECI srl - Chaussée d'Altenberg, 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 (Pc 104326 / 505833 - RPN Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Après discussion, il est proposé de valider l'offre de la société S.R.S.

L'offre sera annexée à la présente convocation.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

7.1.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%		-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur l'offre de la société S.R.S

7.1.3. Mode de financement

Il est proposé de financer ces travaux via le fonds de réserve général.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

7.1.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%		-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur le financement de ces travaux via le fonds de réserve.

7.2. Placement de caméras de surveillance dans les 3 halls d'entrée

7.2.1. Description des travaux et vote de principe

Le syndic rappelle que des caméras de surveillance ont été installées dans les sous-sols de l'immeuble en 2024. Toutefois, plusieurs incidents survenus récemment – notamment un bris de vitre, une altercation dans l'un des halls et la présence de personnes non autorisées dans l'immeuble – montrent qu'il serait pertinent de compléter le système de caméras existant.

Il est donc proposé d'installer une caméra dans chacun des trois halls d'entrée, ainsi qu'une caméra supplémentaire au niveau du local poubelle de l'entrée située au n°125.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité 2/3 des voix

7.2.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	67,50%	32,50%	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin 1 - 8 - 16 - 19

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin 3 - 4 - 7 - 9 - 12 - 13 - 17 - 20

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur la mise en œuvre de ces travaux.

7.2.2. Choix du fournisseur

Il est proposé de faire appel à la société Security4All, intervenue pour l'installation des caméras dans les sous-sols, afin de garantir la cohérence et la continuité du système. Cette solution permettrait également de simplifier la gestion technique et la maintenance du dispositif.

Le syndic informe avoir reçu une offre de leur part pour un montant total de 2.912,88 € TVAC, comprenant :

- la fourniture de 4 caméras avec leurs supports,
- le câblage complet,
- ainsi que la main-d'œuvre nécessaire à l'installation.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue.

7.2.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%		-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent accord sur l'offre de la société SECURITY4ALL.

7.2.3. Mode de financement

Il est proposé de financer l'installation via le fonds de réserve général.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue.

7.2.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%		-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

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

8/ Modification de l'accès aux 3 entrées principales de l'immeuble - Mesures éventuelles à prendre

Certains copropriétaires ont suggéré l'installation d'une rampe d'accès au niveau des entrées principales afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, aux poussettes ou lors du transport de charges.

Le syndic rappelle que ce point a déjà été étudié par le passé. Dans la configuration actuelle de l'immeuble, il n'est pas possible d'installer une rampe sans empiéter sur le trottoir, ce qui nécessiterait de forer dans l'espace public.

Dans ce contexte, une solution plus globale pourrait être envisagée, à savoir la reconception complète des accès aux trois halls d'entrée, sur base d'un projet élaboré par un architecte. Une telle démarche permettrait d'étudier une solution cohérente, conforme aux réglementations et intégrée dans l'esthétique de l'immeuble. Elle impliquerait toutefois des coûts à définir, liés à l'étude et aux éventuels travaux.

Il est donc proposé de donner mandat à un architecte pour réaliser une première étude de faisabilité et soumettre le projet lors d'une prochaine Assemblée Générale ;

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

8.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes		100%	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires ne marquent pas accord sur les propositions ci-avant formulées.

9/ Budget 2025-2026

9.1. Budget ordinaire

Les dépenses pour l'année 2024-2025 se sont élevées à 201.057,42€ (Hors frais privatifs et fonds de réserve).

Au regard du réalisé, il est proposé de poursuivre le budget annuel de 190.000€.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition de budget ordinaire pour l'exercice 2025-2026.

9.2. Fonds de réserve

A ce jour, le fonds de réserve générale s'élève à un montant de 95.277,23 €. Il est alimenté à concurrence de 24.000€ par an (soit 6.000€/mois).

Après discussion, il est proposé d'augmenter le fonds de réserve à concurrence de 30.000€ par an soit un appel mensuel de 2.500€.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	92,94%	7,06%	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin 1

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin 3 - 13

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 30.000€/an.

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

Le Conseil de Copropriété se composait de :

- Madame HANSSENS (entrée 123)
- Monsieur ORBAN (entrée 123)
- Monsieur VANDEN BREMT (entrée 121)
- Monsieur KASEREKA (entrée 125)

Le syndic précise que Monsieur VANDEN BREMT a démissionné le 27.03.2025.

Madame HANSSENS et Monsieur ORBAN se représentent.

Madame EL HADJ propose sa candidature.

Résultat des votes :

- Madame HANSSENS : unanimité
- Monsieur ORBAN : unanimité
- Madame EL HADJ : unanimité

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

10.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	100%	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Mesdames HANSSENS, EL HADJ et Monsieur ORBAN sont élus membres du Conseil de Copropriété.

11/ Election et /ou réélection du Commissaire aux comptes

Monsieur FESTRAETS se représente en tant que Commissaire aux comptes pour l'exercice 2025-2026.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

11.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	95,90%	4,10%	-

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Ixemborg, 64A - 616 - 1180 Bruxelles
 T + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@irmmo-cegi.be
 Agent Immobilier agréé (PI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 851 809)

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin 18.

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Monsieur FESTRAETS est élu en tant que Commissaire aux comptes.

12/ Reconduction du mandat du syndic CEGI SPRL

La SRL CEGI est démissionnaire mais se représente à son poste.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

12.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	95,90%	4,10%	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin 18

Décision : le syndic CEGI SPRL est réélu, à l'unanimité.

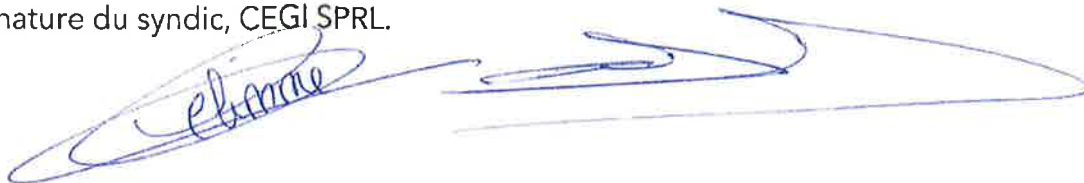
Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 19h15

Fait à Bruxelles, le 18 juin 2025.

Signature du Président de l'Assemblée,



Signature du syndic, CEGI SPRL.



Signature des personnes encore présentes en fin de séance.



ACP ARTIGNY
Boulevard Edmond Machtens 121-123-125 à 1080 Bruxelles
BCE 0843.019.872

LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE
Assemblée Générale Ordinaire du mercredi 18 juin 2025

Liste des copropriétaires	Quotités	(P)résent (R)représenté (A)bsent	N° de bulletin
Alali Anas - Razzook	212	a	
Ariette Feld - Honinckx	224	a	
Bekkaoul Souad	180	r	3
Ben Driss - Assu	192	p	9
Capouillez	224	a	
Chamoun - El Hadj	282	P	17
Collin Francine	126	R	19
Cousin-Khadiri Sophie Jeannine Yves	288	a	
Creelen	12	r	7
Darkaoul Alcha - Mohamed	230	r	8
Debloem Martine	192	r	10
Dhaene	192	p	1
Duyck	192	a	
El Benaissi	224	P	20
Finne Christianne	18	a	
Fransen Carine	192	R	10
Graulich Evelyne	192	R	16
Hanssens - Festraets	180	P	11
Hecquet Yvette	192	R	13
Indivision Delcambre ROUSSEAU CLAUDIE	170	a	
Kasereka Kyavuryirwe -Syakola	180	a	
Kellsch	192	p	22
Kola Antzela	192	a	
Kreisman	224	p	7
Lanckmans - Declodet	180	a	
Mansour Imen	192	P	
Melaet - Dainest	192	a	
Messina - Miraglia Filippo - Rosetta	180	r	2
Meuris - Desmet David - Kevin	192	a	
Mignolet Huguette	192	p	14
Min Dentel	202	a	
Mutuzza Tambwe - Mingele Patricia	212	a	
Orban - De- Grom	192	p	2
Pisane JEAN-MARIE	192	r	2
Reiber - Lenvain Guy - Carine	180	P	4
Renders - Azam Rachida	224	R	18
Silvergest	86	a	
Sonjeau Anne	212	a	
Sonjeau Muriel	224	a	
Stanus - Christiaens Bernard - Francoise	224	p	21
Taskin - Marcel - Calteeuw Roseline	180	p	6
Thierens Marie-José	282	a	
Tourneur - Masy Guy - Rose-Marie	224	p	10
Van Craeymeersch - Thys Suzanne	192	p	8
Van Den Houten - Van Haesendonck Egide - Esther	192	r	5
Van Laethem - Heyen Jean - Irène	224	a	
Van Lerberghe Belkalma	224	a	
Van Vlaenderen Maria-Louisa	192	a	
Vanden Bremt Alexis	180	P	15
Vandist Jeanne	192	R	19
Vastenaekel Raymond	192	p	5
Willems Myriam	148	r	12

Quorum de présence	
Nombre de propriétaire(s) présent(s) :	17 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	3.434 quotité(s)
Nombre de propriétaire(s) représenté(s) :	14 propriétaire(s)
Ayant ensemble :	2.444 quotité(s)
Total des propriétaires présents et représentés :	31 / 52
Total des quotités :	5.878 / 10.000

Rapport du commissaire aux comptes de l'ACP Artigny

Comptes du 1/3/2024 au 28/2/2025

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article 30 de l'Acte de base de la résidence Artigny et mandaté par l'Assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2024, j'ai procédé à la vérification des comptes pour la période du 1/3/2024 au 28/2/2025.

Pour effectuer mon contrôle, j'ai eu accès à tous les documents comptables nécessaires : les factures, les extraits bancaires, les bilans, les balances des comptes, l'historique des comptes et les grands livres financiers.

Les comptes qui m'ont été présentés sont appuyés de toutes les pièces justificatives nécessaires. Les questions ou explications demandées ont trouvé réponses satisfaisantes auprès du syndic.

Je vous invite donc à approuver les comptes de l'exercice 2024-2025.

Fait à Bruxelles, le 6/5/2025



Jean Festraets

Stan Radu

Allee des Sureaux 217G1
5600 PHILIPPEVILLE
Belgique

N°TVA BE1003965143

Tél : 0486139119
stanradu24@yahoo.com

IBAN BE 62001967301961



SYNDIC CEGI SRL

Chaussée d'Alseberg 614A-616
1180 Uccle
Belgique

Devis n° DEV-2025-0016

En date du 17/06/2025
Valable 5 jours

Syndic CEGI SRL

Amandyne Gelinne

Chaussée D'Alseberg 614A-616

1180 Uccle

N°	Désignation	Qté	PU HT	TVA	Total HT
1	Creusement de tranchées	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
2	Evacuation de la terre	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
3	Placement des drainages kokos	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
4	Etablir des connections avec tuyaux vers l'evacuation	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
5	Forages pour tuyaux vers l'évacuation	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
6	Mis en place du gravier et du sable pour le drainage	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
7	Recouvrement des tranchées avec de la terre	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
8	Prestation de services matériaux	1 u	0,00 €	0 %	0,00 €
9	Drainages	130 m	75,00 €	6 %	9 750,00 €

Paiement par virement bancaire.

Acompte à la signature de 40 %, soit 4 134,00 €.

Versement intermédiaire de 40 %, soit 4 134,00 €.

Solde à réception de chantier, soit 2 067,00 €.

Total HT 9 750,00 €
TVA à 6 % 585,00 €

Total TTC 10 335,00 €

Le montant peut être révisé en fonction du temps réel passé sur le chantier et de l'ajustement des fournitures et/ou de leurs prix.

Le client

Mention datée et signée :
« Devis reçu avant l'exécution des travaux. Bon pour travaux. »

Stan Radu

ACP ARTIGNY

Récapitulatif des frais mensuels

Nom	Quotités	Budget ordinaire (190.000€/an soit 15.833,33€/mois)	Fonds de réserve (30.000€/an soit 2.500€/mois)	TOTAL PAR MOIS
ALALI ANAS - RAZZOOK	212	335,67 €	53,00 €	388,67 €
Arlette Feld - HONINCKX	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
BEKKAOUI	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
BEN DRISS - ASSU	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
CAPOUILLEZ	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
CHAMOUN - EL HADJ	282	446,50 €	70,50 €	517,00 €
COLLIN	126	199,50 €	31,50 €	231,00 €
COUSIN-KHADIRI	288	456,00 €	72,00 €	528,00 €
CREETEN	12	19,00 €	3,00 €	22,00 €
DARKAOUI	230	364,17 €	57,50 €	421,67 €
DEBLOEM	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
DHAENE	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
DUYCK	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
EL BENAÏSSI	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
FINNE	18	28,50 €	4,50 €	33,00 €
FRANSEN	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
GRAULICH	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
HANSSSENS - FESTRAETS	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
HECQUET	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
INDIVISION DELCAMBRE	170	269,17 €	42,50 €	311,67 €
KASEREKA KYAVURYIRWE - SYAKOLA	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
KEITSCH	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
KOLA	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
KREISMAN	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
LANCKMANS - DECLOEDT	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
MANSOUR	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
MELAET - DELNEST	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
MESSINA - MIRAGLIA	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
MEURIS - DESMET	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
MIGNOLET	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
MM DENTAL	202	319,83 €	50,50 €	370,33 €
MUTUZA TAMBWE - MINGIELE	212	335,67 €	53,00 €	388,67 €
ORBAN - DE- GROM	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
PISANE	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
REIBER - LENVAIN	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
RENDERS - AZAM	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €

ACP ARTIGNY

Récapitulatif des frais mensuels

Nom	Quotités	Budget ordinaire (190.000€/an soit 15.833,33€/mois)	Fonds de réserve (30.000€/an soit 2.500€/mois)	TOTAL PAR MOIS
SILVERGEST	86	136,17 €	21,50 €	157,67 €
SONJEAU	212	335,67 €	53,00 €	388,67 €
SONJEAU	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
STANUS - CHRISTIAENS	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
TASKIN - MARCEL - CATTEUW	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
THIERENS	282	446,50 €	70,50 €	517,00 €
TOURNEUR - MASY	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
VAN CRAEYMEERSCH - THYS	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
VAN DEN HOUTEN - VAN HAESENDONCK	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
VAN LAETHEM - HEYEN	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
VAN LERBERGHE	224	354,67 €	56,00 €	410,67 €
VAN VLAENDEREN	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
VANDEN BREMT	180	285,00 €	45,00 €	330,00 €
VANDIST	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
VASTENAEKEL	192	304,00 €	48,00 €	352,00 €
WILLEMS	148	234,33 €	37,00 €	271,33 €
TOTAL	10000	15.833,33 €	2.500,00 €	18.333,33 €