

Bruxelles, le 27 avril 2022

**Procès-Verbal de l'assemblée générale de
L' « association du 139 »**

1. Nomination d'un Président de séance, d'un Secrétaire et d'un vérificateur des comptes :
 - Président : Syndic : Luc Rentmeesters qui est donc Président et syndic.
 - Secrétaire : Jean Pirson
 - Vérificateur des comptes : l'AG décide à 75% que ce n'est pas nécessaire. Marc Pirson qq bote contre (25%).

2. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée ;

N'étaient pas présents ou représentés : Sylvie Pirson, Céline Pirson, [REDACTED] [REDACTED]

Monsieur Marc Pirson représente Madame Christiane Rongvaux.

- Garage 12 représenté par M. Marc Pirson qq.
- Appartement rez arrière gauche non représenté
- Appartement arrière droit représenté par Marc Pirson qq
- Appartements sous sol droite et gauche représentés par M et Mme Jean Pirson
- Appartement 1^{er} droite représenté par Marc Pirson qq
- Appartement 1^{er} gauche non représenté
- Appartement 2^{ème} gauche représenté par Procuration à Mme Debecker Nathalie
- Appartement 2^{ème} droite représenté ar Mme Bourgeois présente
- Appartement 3^{ème} droite représenté par Procuration à Mme Rouvez
- Appartement 3^{ème} gauche représenté par Mme Rouvez
- Officine 1 et 2 représenté par procuration par Mme Debecker Nathalie
- Garage 14 représenté par M. et Mme Jean Pirson
- Garage 5 représenté par Marc Pirson qq
- Garage 10 non représenté

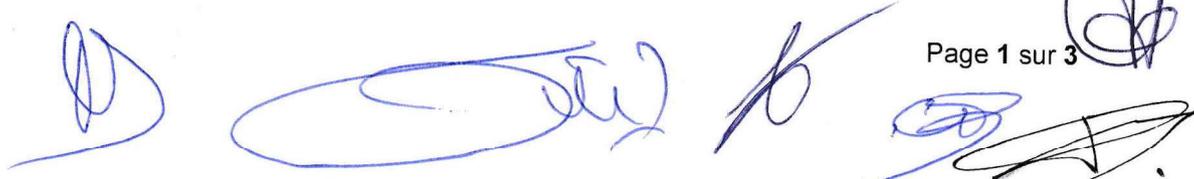
10 propriétaires sur 13 sont présents ou représentés, soit 769,23 %.

Ces propriétaires représentent 825 % de l'ACP.

Maitre Coene ne partage pas le point de vue juridique comme quoi Madame Pirson Rongvaux n'aurait pas le droit de vote pour les appartements détenus en nue-propiété par Céline et Sylvie Pirson dans la mesure où Madame Christiane Rongvaux paie l'intégralité des frais y relatifs.

3. Ouverture de la séance à 19h

4. Points à l'ordre du jour :



1. Monsieur Marc PIRSON qq nous demande de joindre les 3 courriers (14 pages) envoyés par le conseil de M. Marc Pirson qq ainsi que le rapport de l'expert comptable Mme Evers.
 1. Désignation d'un expert-comptable : Sans objet
 2. Nouvelle méthodologie : L'expert-comptable s'est adressé au syndic qui n'a malheureusement pas eu le temps de répondre en ce compris par mail. Le rapport de l'expert-comptable est annexé au PV.
 2. Approbation des comptes 2021-2022 : Les comptes sont approuvés à 75% et refusés (25%) par Marc Pirson qq qui se réfère au rapport de l'avis de l'expert-comptable Mme Evers.
3. Désignation des syndic et secrétaire : Syndic Luc Rentmeesters et Secrétaire Jean Pirson. Approuvé à 75% et abstention de Marc Pirson qq.

4.

[REDACTED]

Le syndic demande l'accord de l'AG (vote) afin de pouvoir continuer les démarches entamées depuis 2020. Après avis consultatif, il faut réaliser les actions suivantes :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

Approuvé à 100 %.

5

Le syndic prendra une assurance gens de maison. Approuvé à 100%.

6

Une demande a faite pour s'informer sur les possibilités de réduction des consommations via (entre autres) des panneaux solaires. Examen en cours pour voir comment répartir sur les compteurs privatifs. Le syndic demande offre et informera les copropriétaires.

[Handwritten signatures]



- 7 Le syndic s'informe sur le nettoyage et repeinte du mur du garage après les travaux d'étanchéité.
- 8 Il est rappelé que chaque copropriétaire doit payer ses charges à première demande.

La séance est levée à 20h30

Lecture et signature du procès-verbal et des décisions prises.

De Belle
DE BECKERW.

Pour Mme Christian PIRSON-ROUGVAUX,
ce PV ne reflète pas la tenue des débats
Mme PIRSON, mandataire

- **RAPPORT EXPERT-COMPTABLE – EVERS CONSEILS SPRL 22/04/2022 –
CONCERNANT COMPTES ET DECOMPTES ACP RUE AU BOIS 139**
- **COURRIER AVOCAT MAITRE COENE (PIRSON-RONGVAUX) 21/04/2022 / EN
REPONSE A ORDRE DU JOUR (AG) 07/04/2022 DU SYNDIC ACP 139 RUE AU
BOIS**
- **ORDRE DU JOUR 07/04/2022 POUR ASSEMBLEE ACP 139 RUE AU BOIS PAR
SYNDIC**
- **COURRIERS AVOCAT MAITRE COENE 04/03/2022 + 12/11/2021 –
ADRESSES AU SYNDIC ACP 139 RUE AU BOIS**

Evers Conseils Comptabilité Fiscalité SRL – Vinciane EVERS

Siège social : Avenue de Juillet n°55 bte 0, 1200 Bruxelles

ACP 139

135, Rue au Bois
1150 Woluwe-Saint-Lambert

Bruxelles, le 22 avril 2022

TABLE DES MATIERES

Evers Conseils Comptabilité Fiscalité SRL – Vinciane EVERS	- 0 -
Siège social : Avenue de Juillet n°55 bte 0, 1200 Bruxelles	- 0 -
1 Mission	- 2 -
2 Constatations quant a la presentation et la tenue des comptes	- 2 -
2.1 <i>Présentation des comptes</i>	- 2 -
2.2 <i>Tenue des comptes 2021-2022</i>	- 2 -
2.2.1 Non proposition de rendez-vous	- 2 -
2.2.2 Non transmission des factures demandées	- 3 -
2.2.3 Absence de réponse aux questions	- 3 -
2.2.4 Incohérences quant aux relevés des compteurs d'eau	- 3 -
3 Conclusion	- 4 -

Annexe



1 MISSION

En date du 18 mars deux mille vingt-deux, la soussignée Vinciane Evers, Expert-Comptable et Conseil fiscal certifié ITAA sous le numéro 10.512.271, représentant la société Evers Conseils Comptabilité Fiscalité SPRL (n° ITAA 50.353.003) dont les bureaux sont établis à 1200 Woluwé-Sant-Lambert, avenue de Juillet 55 bte 0, déclare avoir été mandaté par une lettre de Maître Geert Coene, conseil de Madame Christiane Pirson-Rongvaux afin d'examiner les comptes et décomptes de l'ACP Rue au Bois 139.

2 CONSTATATIONS QUANT A LA PRESENTATION ET LA TENUE DES COMPTES

2.1 Présentation des comptes

La présentation des comptes de la copropriété, le détail et les annexes sont globalement bien présentés.

Il s'agit d'une comptabilité simple (par opposition à une comptabilité à partie double), il n'y a donc pas de report d'un exercice à l'autre. Les rentrées et dépenses doivent donc être égaux.

Pour mémoire, loi du 6 mai 2010, les dispositions de l'article 577-8, §4, le syndic doit :

« 17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ; ».

Il nous semble manquer cette dernière annexe dans les documents transmis.

Les montants repris dans le schéma simple, le détail des comptes et ceux repris dans le rapport sont concordants, à l'exception du montant des coûts d'eau qui fait apparaître 2 montants différents ;

- Annexe 2 : 3102,10 €
- Annexe 3 : 3028.20 €

2.2 Tenue des comptes 2021-2022

Nous avons échangé plusieurs mails avec monsieur Rentmeesters dans lesquels nous avons demandé des détails sur les comptes, les modes de relevés et calculs des compteurs d'eau et accès aux documents afin de vérifier leur report correcte et fidèle dans le décompte de charges.

2.2.1 NON PROPOSITION DE RENDEZ-VOUS

Nous avons proposé des dates à monsieur Rentmeesters qui nous a répondu le 1^{er} avril 2022 qu'il n'était pas disponible à ces dates là nous promettant de nous faire part des dates. Nous ne sommes sans nouvelles depuis, soit 3 semaines plus tard et à quelques jours des dates proposées pour l'assemblée générale.

2.2.2 NON TRANSMISSION DES FACTURES DEMANDEES

Nous avons suggéré que monsieur Rentemeesters nous transmettent les factures par voie de mail, ce qu'il pouvait faire en l'absence de dates communes. Nous n'avons rien reçu.

2.2.3 ABSENCE DE REPONSE AUX QUESTIONS

Les questions et détails demandés dans notre mail sont restés sans réponse, malgré le rappel que nous attendions encore des précisions à ce sujet.

2.2.4 INCOHERENCES QUANT AUX RELEVES DES COMPTEURS D'EAU

Comme mentionné dans le point 2.1, le montant repris dans les comptes et les décomptes individuels montrent des discordances entre les recettes et les dépenses au fournisseur Vivaqua

En 2021-2022, nous constatons une discordance entre l'annexe 4 (répartition copropriétaire – colonnes « utilisation réelle d'eau » - « différence compteurs individuels ») – 3028,20 € alors que le total des charges de l'immeuble reprend un montant de 3.102,10 €, il y a donc une discordance recettes-dépenses de 73,90 €.

Dans le cadre d'une comptabilité simplifiée, ce montant doit être adapté étant donné qu'il n'y a pas de comptes de report dans ce type de comptabilité, les recettes doivent être égales aux dépenses.

En l'absence d'accès aux documents, calculs et réponses, nous avons comparé cet aspect sur les exercices précédents :

En l'absence d'accès aux documents, calculs et réponses, nous avons comparé cet aspect sur les exercices précédents :

- En 2018-2019, le décompte des compteurs d'eau faisait apparaître une différence de - 1.191,58 €
- En 2019-2020, le décompte des compteurs d'eau faisait apparaître une différence de - 323,71 €
- En 2020-2021, le décompte des compteurs d'eau faisait apparaître une différence de +277,35 €

3 CONCLUSION

La présentation et le type de schéma dans lequel sont repris les comptes nous semblent adaptés, à savoir la comptabilité simplifiée à l'exception, du détail du décompte des eaux, relevés de compteurs qui font apparaître une différence chaque année.

→ Cette différence entre les comptes rentrées dépenses, les annexes « répartition des consommations d'eau » et « utilisation réelle » sont de natures à faire que ces postes ne sont pas correctement, complètement justifiés.

En l'absence de réponse quant aux informations demandées au Syndic, nous ne disposons pas des éléments nécessaires et ne pouvons attester que les comptes et décomptes sont corrects.

Vinciane
Evers
(Signature)

Signature
numérique de
Vinciane Evers
(Signature)
Date : 2022.04.26
18:10:50 +02'00'

Vinciane EVERS
Expert-comptable
Conseil Fiscal

Bernard Renson
Gilles Oliviers
Geert Coene
Delphine Luppens
Avocats associés / Advocaten-vennoten

Charles-Edouard Robert
Fabienne Denys
Victoria du Parc Locmaria
Ann Henckens
Lauriane della Faille

Tiffany Laforgia
Florence Matthis
Eve Duret
Chloé Vanden Eynde
Avocats / Advocaten

Monsieur Luc RENTMEESTERS,
Syndic
Tramlaan 443
1933 STERREBEEK

Bruxelles, le 21 avril 2022

Monsieur le Syndic,

Concerne : PIRSON – RONGVAUX / ACP RUE AU BOIS 139

V.réf. : AG du mercredi 27 avril 2022

M.réf. : 21-03226

Je me réfère à l'ordre du jour de l'assemblée générale du mercredi 27 avril 2022 que vous avez envoyé aux copropriétaires.

Je tiens à vous signaler que j'accompagnerai Monsieur Marc PIRSON, agissant en sa qualité de représentant de sa mère Madame RONGVAUX. Madame Marie-Anne PIRSON, qui possède des droits réels sur ses lots, sera également présente.

Je constate d'ores et déjà que les points que ma cliente avait demandés de mettre à l'ordre du jour n'ont pas été repris comme tels dans votre convocation. Ma cliente ne vous a notamment pas demandé de soumettre la désignation de son expert-comptable, qu'elle a choisi elle-même et qu'elle paie sur ses fonds propres, aux votes. Par contre vous vous permettez d'exposer votre point de vue personnel en long et en large dans la convocation... Il aurait dès lors été plus correct de joindre également notre lettre du 4 mars 2022 à la convocation.

Enfin, ma cliente regrette que vous n'ayez pas donné accès aux comptes de l'ACP à l'expert-comptable malgré votre promesse par e-mail. L'expert-comptable nous remettra son rapport, reprenant vos non-réponses et les incohérences de comptes répertoriées. Ce rapport sera diffusé aux copropriétaires.

Je tenais à vous aviser au préalable des points mentionnés ci-dessus.

La présente vous est adressée sous toutes réserves et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Geert COENE
avocat
coene@renson-lex.be

Association du 139
Rue au Bois, 135
1150 Bruxelles
associationdu139@gmail.com
02/772.66.77

Association de copropriétaires
0831.386.703



Bruxelles, le 7 avril 2022

Cher Copropriétaire,

L'Assemblée Générale de l'ACP se déroulera dans l'immeuble, comme c'était le cas avant la crise du Covid :

Mercredi 27 avril 2022 à 19 heures
Rue au Bois, 135
1150 Bruxelles

Ordre du jour :

1. Vérification des présences et procurations
2. Rappel par le syndic du fonctionnement des décomptes de l'ACP depuis 1993 et ce à la suite des griefs émis par Monsieur Marc Pirson et ses conseils (le syndic a reçu un courrier de son avocat) :

Depuis la création de l'ACP, les décomptes annuels reprennent l'ensemble des factures payées dans le courant de l'année (cash flow) à l'exception des acomptes pour l'eau.

Pour l'eau, un prix moyen pondéré est calculé sur base du dernier décompte reçu de Vivaqua et chaque copropriétaire paie la consommation de son (ses) compteur(s) de passage.

Etant donné que la consommation de l'ensemble des compteurs de passage n'est jamais totalement en accord avec le compteur de Vivaqua, la différence est répartie au prorata des surfaces.

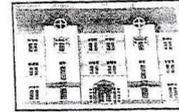
Comme prévu par l'article 3.89 paragraphe 5 alinéa 15 du code civil, toute ACP de moins de 20 lots n'est pas tenue de suivre le plan comptable minimum normalisé et est autorisée « à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte ... ».

L'exercice considéré est toujours du 1 mars jusqu'au 28 ou 29 février de l'année suivante.

Dans les décomptes, il existe une rubrique « frais de surveillance ». Ces frais représentent une indemnité forfaitaire visant à couvrir les frais de papier, d'encre, d'ordinateur, etc. . ainsi que différentes petites interventions réalisées par M. Jean Pirson comme le remplacement d'ampoules, de pompe dans les garages, le remplacement d'une minuterie ou, cette année par exemple, le remplacement des néons des garages par des tubes de type led dont la consommation est 3 fois moindre et qui sont munis de détecteurs de mouvement. Ceci a permis de ne pas donner suite au devis pour le placement de détecteurs dans les garages d'un montant de 2.270€. En comparaison, ces nouveaux tubes représentent une dépense de 250€ et fournissent le même résultat voire mieux étant donné que chaque tube s'allume indépendamment des autres et seule la zone de passage est donc illuminée.

Association du 139
Rue au Bois, 135
1150 Bruxelles
associationdu139@gmail.com
02/772.66.77

Association de copropriétaires
0831.386.703



3. Listing des griefs et solutions proposées par Monsieur Marc PIRSON
 - Désignation d'un expert-comptable : vote
 - Nouvelle méthodologie : vote
4. Approbation des comptes 2021-2022 : vote
5. Désignation des syndic et secrétaire : vote
6. Succession Marianne Walther :

Sur base de la décision prise lors de la dernière AG, l'avocat Luxembourgeois, Me Henry DE RON a été contacté aux fins de faire avancer les choses et ce dernier se proposait de déposer devant les juridictions luxembourgeoises une requête en désignation d'héritiers.

Nous souhaitons naturellement voire bouger les choses afin d'obtenir non seulement le paiement des arriérés de charges mais également la vente publique de l'appartement et du garage qui sont inoccupés depuis le décès survenu en 2010. Néanmoins, les choses sont plus complexes qu'il n'y paraît dès lors que feu Madame Marianne Paula WALTHER est décédée au Grand-Duché du Luxembourg. En raison de cet élément d'extranéité, la loi applicable à cette succession n'est pas la loi belge mais bien la loi luxembourgeoise.

Le syndic demande l'accord de l'AG (vote) afin de pouvoir continuer les démarches entamées depuis 2020. Après avis consultatif, il faut réaliser les actions suivantes :

- Me Henry DE RON doit être relancé pour connaître l'état d'avancement de la procédure lancée devant le juge de Paix luxembourgeois.
- Il faudra par ailleurs examiner, avec un avocat belge, la possibilité d'obtenir, en Belgique, la désignation d'un curateur à succession vacante.

A cette fin, il est proposé à l'AG de désigner l'avocat Mathias DERUYVER, dont le cabinet est situé à 1000 Bruxelles, Quai au Bois de Construction, 5 (mathias.deruyver@lawstory.be)

Les documents restent consultables auprès du Syndic à l'adresse de l'ACP moyennant rendez-vous.

Nous vous prions de croire, Cher copropriétaire, en l'expression de notre parfaite considération.

Pour l'association du 139
Luc Rentmeesters
Syndic

Bernard Renson
Gilles Oliviers
Geert Coene
Delphine Luppens
Avocats associés / Advocaten-vennoten

Charles-Edouard Robert
Fabienne Denys
Victoria du Parc Locmaria
Ann Henckens
Lauriane della Faille

Tiffany Laforgia
Florence Matthis
Eve Duret
Avocats / Advocaten

Monsieur Luc RENTMEESTERS,
Syndic
Tramlaan 443
1933 STERREBEEK

Bruxelles, le 4 mars 2022

Monsieur le Syndic,

Concerne : PIRSON – RONGVAUX / ACP RUE AU BOIS 139

V.réf. : -

M.réf. : 21-03226

Nous nous référons à votre lettre du 7 décembre 2021 et vous en remercions.

Le locataire qui aurait été à l'origine des prétendus problèmes d'odeur est décédé. Sauf erreur ce « problème » est ainsi devenu sans objet.

En ce qui concerne les autres points que nous avons abordés, nous devons malheureusement constater que vous n'avez pas répondu à toutes les questions de nos clients :

Point 2a : Il est faux de prétendre que vous faites les décomptes d'eau comme l'a fait feu Monsieur Paul PIRSON pendant des années. Vous trouverez en annexe un relevé manuscrit de la main de feu Monsieur Paul PIRSON reprenant le calcul de l'eau... La seule demande de notre cliente est de recevoir des décomptes dans lesquels le montant des dépens (c.à.d. le montant payé à VIVAQUA) correspond au montant des paiements de l'ensemble des copropriétaires.

Le montant des factures reçues pour le dernier exercice comptable est de 3.054,40 EUR, ce que vous appelez selon votre méthode le « cashflow » sortant. Or, le montant repris dans le relevé remis aux co-proprétaires reprenant leur quote-part de la facture de VIVAQUA donne un total de 3.331,75 EUR, correspondant dans votre méthode au « cashflow » entrant.

Le seul objectif de ma cliente est de recevoir des comptes et décomptes exacts. Sa question reste la même : Sur quel compte se trouve la différence de 277,35 EUR dans votre méthode de cashflow et pourquoi le compte n'est-il pas bon (cashflow sortant égal au cashflow entrant, principe de base de comptabilité) ?

Rappelez-vous, comme ma cliente vous l'a toujours signalé, que vous présentez chaque année une différence injustifiée : 323,71 EUR dans l'exercice précédent 2019-2020 et 1.191,58 EUR pour l'exercice 2018-2019 et que ces erreurs sont (à côté d'autres erreurs désormais corrigées grâce à notre intervention) à l'origine de la zizanie que vous créez dans l'immeuble. A nouveau, sur quel compte se trouvent ces différences et pourquoi le compte n'est-il pas bon ?

L'exercice en cours 2021-2022 est venu à échéance à la fin du mois de février : ma cliente exige que votre méthode des cashflows (sortant pour Vivaqua et entrant pour les copropriétaires) soit correcte et que le compte soit bon.

Dans le cas contraire et dès réception de vos projets de comptes 2021-2022, nous commanditerons un expert-comptable pour effectuer une révision complète de vos comptes et vous introduirons ses conclusions à l'agenda de l'Assemblée Générale correspondante. Ces conclusions de révision feront également partie intégrante du PV de l'AG et, en fonction du résultat du vote, nous déposerons une requête unilatérale auprès du Juge de paix en demandant la désignation d'un syndic judiciaire.

Il est pourtant tellement simple de corriger votre méthode et d'apaiser ainsi les relations dans l'immeuble : différentes méthodes correctes de cashflow en équilibre vous ont été présentées par ma cliente (oralement et par écrit, à votre niveau de syndic, celui des co-proprétaires et lors des AG).

Pont 2b : Madame WALTHER est décédée en 2010. Il résulte du courriel du secrétaire de l'ACP (!?) à Me DE RON qu'en date du 3 septembre 2021 la succession restait redevable d'une somme de 7.288,80 EUR à l'ACP dont des sommes qui remontent à 2019.

Vu que vous vous référez à ce courriel de monsieur Jean PIRSON nous supposons que vous confirmez les montants qui y sont repris.

Nous attirons votre attention sur le fait que si la prescription de la créance de l'ACP à l'égard de la succession de madame WALTHER est atteinte en application de l'article 2277 de l'ancien Code civil, votre responsabilité comme syndic de l'immeuble peut être mise en cause. (Cour constitutionnel, 13 janvier 2011, RW 2011-2012, 684). Notre cliente se réserve le droit d'agir en ce sens.

Force est de constater que vous n'avez pas informé l'Assemblée générale de l'ampleur de la créance de l'ACP à l'égard de la succession WALTHER, ni du fait que vous avez mandaté Me DE RON afin d'introduire une procédure devant le juge de paix au Luxembourg malgré le fait que 14 héritiers de la défunte sont mentionnés dans la matrice cadastrale....

Vous précisez dans votre lettre que vous transmettez les conclusions de Me DE RON à votre avocat en Belgique. Avez-vous déjà reçu un retour de Me DE RON ? Nous vous saurions gré de bien vouloir nous communiquer l'identité de l'avocat belge que vous avez mandaté en votre qualité de syndic.

Enfin, vous précisez qu'à ce jour rien n'a été imputé aux copropriétaires... ce que nous ne comprenons pas dans la mesure où il existe un manque à gagner de 7.288,80 EUR. Soit les comptes de l'ACP sont en déséquilibre, soit vous avez demandé aux copropriétaires de payer la part due par la succession WALTHER ?

A nouveau, ce point de mauvaise gestion des impayés figurera dans la requête éventuelle au Juge de paix pour la désignation d'un syndic judiciaire.

Point 2c : Notre cliente a pris acte du fait que monsieur Jean PIRSON réalise ses services rémunérés en tant que copropriétaire/occupant et que vous estimez inutile de souscrire une assurance ou de déclarer les montants qui lui sont payés (en les déduisant de ses cotisations à l'ACP).

Notre cliente contestera toute responsabilité à ce niveau.

Pour votre information, votre prédécesseur avait pris une assurance personnelle, à ses propres frais, pour couvrir les risques liés aux services rémunérés de son fils Jean.

Last but not least et pour autant que de besoin, ma cliente répète qu'elle vous invite d'ores et déjà à mettre les différents points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Geert COENE
avocat
coene@renson-lex.be

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Coene', with a long horizontal stroke extending to the right.

Lauriane DELLA FAILLE
avocat
dellafaille@renson-lex.be

Bernard Renson
Gilles Oliviers
Geert Coene
Delphine Luppens
Avocats associés / Advocaten-vennoten

Charles-Edouard Robert
Fabienne Denys
Victoria du Parc Loemaria
Ann Henckens
Lauriane della Faille

Tiffany Laforgia
Florence Matthis
Eve Duret
Avocats / Advocaten

Monsieur Luc RENTMEESTERS,
Syndic
Tramlaan 443
1933 STERREBEEK

Bruxelles, le 12 novembre 2021

LETTRE RECOMMANDEE

Monsieur le Syndic,

Concerne : PIRSON – RONGVAUX / ACP RUE AU BOIS 139

V.réf. : -

M.réf. : 21-03226

Par la présente, nous revenons vers vous dans le cadre du dossier mieux identifié sous rubrique en notre qualité de conseil de madame Christiane PIRSON-RONGVAUX.

Ceci me vaut le plaisir de vous adresser le présent courrier.

Par facilité, nous aborderons les points suivants :

1.

Au niveau des prétendus problèmes d'odeur, ma cliente a pris le soin d'une part, d'écrire à ses locataires et d'autre part, de demander à plusieurs personnes de sa famille de se déplacer sur place afin de voir ce qu'il en était.

Ces personnes, étant venus à plusieurs reprises, n'ont jamais constaté d'odeur nauséabondes.

2.

Ma cliente a par ailleurs toute une série de questions quant à la gestion quotidienne de l'immeuble.

2a-

Tout d'abord, en ce qui concerne le décompte de VIVAQUA, le montant des factures reçues pour le dernier exercice comptable est de 3.054,40 EUR. Or, le montant repris dans le relevé remis aux co-proprétaires reprenant leur quote-part de la facture de VIVAQUA donne un total de 3.331,75 EUR.

.../...

.../...

Nous vous saurions gré de nous transmettre les explications et éventuels documents quant à ce.

2b-

Une information détaillée n'étant disponible depuis la question qu'elle a posée lors de l'AG 2020, ma cliente souhaite obtenir un décompte / détail des impayés dans le cadre de la succession WALTER, ainsi que l'état actuel de ce dossier, ce qui a une influence sur la gestion et les frais imputés à chacun des copropriétaires.

Nous vous saurions gré de nous transmettre les explications et éventuels documents quant à ce.

2c-

Ma cliente constate qu'il apparaît, sur les décomptes, un montant de 1.197,14 EUR, payé à Monsieur Jean PIRSON, à titre de surveillance du bâtiment. Cette somme est déduite des factures / provisions dues par Monsieur Jean PIRSON.

Nous vous saurions gré de nous indiquer sous quel statut, Monsieur Jean PIRSON, fournit des prestations.

Nous vous remercions également de nous confirmer qu'une assurance « gens de maison » a bien été contractée au nom de l'ACP et de nous communiquer, copie de la copie d'assurance ainsi que du paiement de la prime y afférente.

2d-

En toute hypothèse ma cliente vous invite d'ores et déjà à mettre les différents points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

3.

Ma cliente et son mandataire souhaitent également pouvoir consulter l'ensemble des documents comptables, le cas échéant assistés d'un expert-comptable comme la loi les y autorise.

Nous vous remercions de nous revenir et de nous communiquer vos observations endéans la huitaine.

Vous en remerciant d'avance, et dans l'attente de vous lire, nous vous prions de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Geert COENE
avocat
coene@renson-lex.be

Lauriane DELLA FAILLE
avocat
dellafaille@renson-lex.be