



Waterloo, le 24 Avril 2024

ACP METTEWIE 42-46-50  
Boulevard Louis Mettewie, 42/ 50 à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BCE : 0850.140.662  
Votre demande du 02/04/2024 – V. Réf. :  
Article 3.94§2 du Livre 3 du Code Civil

Monsieur Huylebrouck,

Nous vous contactons en notre qualité de syndic de la résidence reprise en objet.

Par le présent courrier, nous accusons réception de votre courrier du 02/04/2024, dont vos références en rubrique.

En vertu de l'article 3.94 §2 du Livre 3 du Code Civil, vous trouverez ci-dessous les réponses à vos différentes questions, commençant par un rappel des réponses visées au §1 :

**§1 :**

1. Fonds de roulement et Fonds de réserve :

- Fonds de roulement Général : 399.994,20 €
- Fonds de réserve Général : 511.186,04 €
- Fonds de réserve Cogénération : 20.480€
- Loyers perçus antenne Proximus : 51.715,39 €
- Fonds de réserve - Rénovation tuyau alimentation/évacuation immeuble:  
300.002,28 €

A ce jour, le montant des appels provisionnels est de 80 833,33€ par mois

2. Arriérés dûs par le cédant à date du 04/03/2024 :

... à ce jour redevable d'un montant de 28 370,68 €  
(voir historique en annexe).



Auriez-vous l'obligeance de retenir sur le prix de vente les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant et de les verser sur le compte GKCCBEBB - BE79068201304733

Si le cédant conteste ces arriérés, nous vous prions de nous en aviser par pli recommandé dans les 3 jours qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

Merci également de verser la somme de 325€ pour les frais de mutations sur le compte de la copropriété mentionné ci-dessus, en indiquant le nom du propriétaire vendeur concerné dans la mention de paiement.

3. Situation des appels de fonds de réserve :

Les appels de fonds de réserve sont de 12 500€ par mois

4. Procédures judiciaires en cours :

Il y a plus de 200 procédures judiciaires en cours pour divers recouvrements et dossiers sinistres.

5. Procès-verbaux et décomptes de charge :

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux d'Assemblée Générale contenant les dernières décisions et une copie des décomptes de charges sur une période de 2 ans.

6. Bilan

Le dernier bilan approuvé est celui du 31/12 /2021 (voir annexe)

§2:

1. Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :

Prêt bancaire : Néant

2. Etat des appels de fonds approuvés par l'Assemblée Générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date :

Néant

3. Etat des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'Assemblée Générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date :

Néant

4. Etat des dettes certaines dues par l'Association des Copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date :

Néant

Article 49bis de l'Arrêté Royal du 25 Janvier 2001 : non.

De plus, il n'y a, à notre connaissance pas d'exercice d'une activité à risque dans la copropriété, ni dans les parties communes, ni dans les parties privatives. Il y a deux citernes à mazout d'une contenance de 60.000L.

Nous rappelons qu'il appartient aux occupants (entrant et sortant) de faire procéder (s'il y a lieu) aux relevés contradictoires des compteurs de passage d'électricité, eau et calorimètres.

Enfin, nous vous prions de nous communiquer, en vertu de l'article 3.94 §3 du Livre 3 du Code Civil, la date de passation de l'acte authentique de vente, les nouvelles coordonnées du vendeur, l'identité et adresse actuelle de l'acquéreur, ainsi que son numéro de téléphone et son email.

Cordialement,

Le Syndic



SRL ATELIER GESTION (ATG)  
AVENUE HENRI BOURGYS , 1  
1410 WATERLOO  
TÉL. 023448026  
info@atg.immo  
Num. IPI : 505507 - 509120

## SITUATION DE COMPTE AU 24/04/2024

FAIT LE : 24/04/2024  
IMMEUBLE : 0540 - ACP METTEWIE 42-50(0850.140.662)  
BLD LOUIS METTEWIE, 42-50  
1080 BRUXELLES  
COPROPRIÉTAIRE :

### Liste des lots : 2-09B (LOGEMENT)

Date	Ref. Interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
			Solde reporté au 01/01/2024 :	26 924,84	0,00	-26 924,84
01/01/2024	2024-A001535		Appel de fond mensuel (01/2024)	287,03	0,00	-27 211,87
01/01/2024	2024-A001547		Appel de fond spécifique rénovation tuyaux - ...	44,84	0,00	-27 256,71
01/01/2024	2024-A001559		Appel de fonds de roulement (01/2024)	29,59	0,00	-27 286,30
01/02/2024	2024-A001536		Appel de fond mensuel (02/2024)	287,03	0,00	-27 573,33
01/02/2024	2024-A001548		Appel de fond spécifique rénovation tuyaux - ...	44,84	0,00	-27 618,17
01/02/2024	2024-A001560		Appel de fonds de roulement (02/2024)	29,59	0,00	-27 647,76
01/03/2024	2024-A001537		Appel de fond mensuel (03/2024)	287,03	0,00	-27 934,79
01/03/2024	2024-A001549		Appel de fond spécifique rénovation tuyaux - ...	44,84	0,00	-27 979,63
01/03/2024	2024-A001561		Appel de fonds de roulement (03/2024)	29,59	0,00	-28 009,22
01/04/2024	2024-A001538		Appel de fond mensuel (04/2024)	287,03	0,00	-28 296,25
01/04/2024	2024-A001550		Appel de fond spécifique rénovation tuyaux - ...	44,84	0,00	-28 341,09
01/04/2024	2024-A001562		Appel de fonds de roulement (04/2024)	29,59	0,00	-28 370,68
			<b>Totaux :</b>	<b>28 370,68</b>	<b>0,00</b>	<b>-28 370,68</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **28 370,68 €** sur le compte de la copropriété :  
avec pour mention votre référence client :



SRL ATELIER GESTION (ATG)  
 AVENUE HENRI BOURGYS , 1  
 1410 WATERLOO  
 TÉL. 023448026  
 info@atg.immo  
 Num. IPI : 505507 - 509120

### BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2024

**FAIT LE :** 08/04/2024  
**IMMEUBLE :** 0540 - ACP METTEWIE 42-50 (0850.140.662)  
 BLD LOUIS METTEWIE, 42-50  
 1080 BRUXELLES

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	1 145,75	100 - Fonds de roulement général	399 994,20
312 - Stocks badges	2 278,03	160 - Fonds de réserve général	511 186,04
314 - Stock Télécommande	165,36	1605 - Fonds de réserve Cogénération	20 480,00
410 - Copropriétaires	1 084 117,59	160600 - Loyers perçus antenne proximus	51 715,39
416006 - Ancien copropriétaire - A	518,26	160700 - Remboursements par immo feriche	40 000,00
416007 - Ancien copropriétaire - B	1 109,76	162 - Fonds de réserve - Rénovation tuyau alimentation/évacuation immeuble	300 002,28
416012 - Ancien copropriétaire - C	886,41	410 - Copropriétaires	33 870,77
416014 - Ancien copropriétaire - D	40 030,41	4141 - Intérêt bancaire	152,77
416017 - Ancien copropriétaire - E	561,78	416008 - Ancien copropriétaire - A	639,24
416019 - Ancien copropriétaire - F	2 240,40	416009 - Ancien copropriétaire - B	303,28
416020 - Ancien copropriétaire - G	419,29	416010 - Ancien copropriétaire - C	1 071,07
416021 - Ancien copropriétaire - H	1,18	416011 - Ancien copropriétaire - D	584,96
416023 - Ancien copropriétaire - I	2 441,13	416013 - Ancien copropriétaire - A	2 839,67
416024 - Ancien copropriétaire - J	269,71	416015 - Ancien copropriétaire - A	271,50
416025 - Ancien copropriétaire - K	27,75	416016 - Ancien copropriétaire - B	1 967,69
416027 - Ancien copropriétaire - L	345,38	416018 - Ancien copropriétaire - B	894,31
416028 - Ancien copropriétaire - C	1 815,43	416022 - Ancien copropriétaire - B	763,92
416029 - Ancien copropriétaire - C	699,04	416026 - Ancien copropriétaire - B	706,55
416033 - Ancien copropriétaire - C	145,95	416031 - Ancien copropriétaire - C	740,38
416037 - Ancien copropriétaire - C	4 576,68	416032 - Ancien copropriétaire - C	1 399,89
416039 - Ancien copropriétaire - C	610,99	416034 - Ancien copropriétaire - C	888,52
416040 - Ancien copropriétaire - C	149,72	416035 - Ancien copropriétaire - C	651,50
416041 - Ancien copropriétaire - D	1 320,68	416036 - Ancien copropriétaire - C	5 595,33
416042 - Ancien copropriétaire - D	589,35	416038 - Ancien copropriétaire - C	20,00

Actif		Passif	
416050 - Ancien copropriétaire - I	696,32	416043 - Ancien copropriétaire - I	360,58
416053 - Ancien copropriétaire - E	108,93	416044 - Ancien copropriétaire - I	5 647,04
416055 - Ancien copropriétaire - E	7 274,34	416045 - Ancien copropriétaire - I	1 594,29
416058 - Ancien copropriétaire - I	1 390,35	416046 - Ancien copropriétaire - I	91,64
416060 - Ancien copropriétaire - I	162,76	416047 - Ancien copropriétaire - I	1 287,20
416066 - Ancien copropriétaire - C	100,00	416048 - Ancien copropriétaire - I	2 531,76
416068 - Ancien copropriétaire - S	870,28	416051 - Ancien copropriétaire - I	2 337,29
416072 - Ancien copropriétaire - I	702,04	416054 - Ancien copropriétaire - I	724,38
416076 - Ancien copropriétaire - I	2 674,53	416056 - Ancien copropriétaire - I	3 231,16
416078 - Ancien copropriétaire - I	15,45	416057 - Ancien copropriétaire - I	303,78
416082 - Ancien copropriétaire - I	300,82	416059 - Ancien copropriétaire - I	403,70
416083 - Ancien copropriétaire - I	351,47	416061 - Ancien copropriétaire - I	650,56
416087 - Ancien copropriétaire - I	260,25	416062 - Ancien copropriétaire - I	151,25
416088 - Ancien copropriétaire - I	304,03	416064 - Ancien copropriétaire - I	228,07
416090 - Ancien copropriétaire - I	668,07	416065 - Ancien copropriétaire - I	187,99
416091 - Ancien copropriétaire - I	22 596,06	416067 - Ancien copropriétaire - I	1 073,52
416095 - Ancien copropriétaire - L	4 141,47	416069 - Ancien copropriétaire - C	991,82
416097 - Ancien copropriétaire - L	2 265,79	416070 - Ancien copropriétaire - C	1 056,92
416098 - Ancien copropriétaire - L	1 218,18	416071 - Ancien copropriétaire - C	1 536,85
416099 - Ancien copropriétaire - L	651,62	416073 - Ancien copropriétaire - S	1 375,29
416100 - Ancien copropriétaire - L	1 347,42	416074 - Ancien copropriétaire - I	1 644,01
416101 - Ancien copropriétaire - L	734,95	416079 - Ancien copropriétaire - I	251,25
416102 - Ancien copropriétaire - L	713,96	416080 - Ancien copropriétaire - I	317,63
416105 - Ancien copropriétaire - I	30,45	416081 - Ancien copropriétaire - I	1,55
416106 - Ancien copropriétaire - I	813,17	416084 - Ancien copropriétaire - II	956,08
416107 - Ancien copropriétaire	3 046,77	416085 - Ancien copropriétaire - II	957,74
416108 - Ancien copropriétaire	5 790,35	416086 - Ancien copropriétaire - I	1 544,23
416110 - Ancien copropriétaire	11 089,13	416092 - Ancien copropriétaire - I	544,87
416111 - Ancien copropriétaire - I	12 098,42	416093 - Ancien copropriétaire - I	302,58
416113 - Ancien copropriétaire - I	249,70	416094 - Ancien copropriétaire - I	94,29
416114 - Ancien copropriétaire - I	2 262,46	416096 - Ancien copropriétaire - I	979,24
416115 - Ancien copropriétaire - I	572,84	416103 - Ancien copropriétaire - I	676,44
416116 - Ancien copropriétaire - I	41 351,99	416104 - Ancien copropriétaire - I	10,17

Actif		Passif	
4991 - Arrondis débiteurs	1,70	4992019 - SOLDE DECOMPTE 2019	236 050,54
4993 - Comptes d'attente débiteur	2 045,80	499418 - Ouverture banques 31.12.19	40 725,10
499710 - Contentieux -	240,96	499419 - Ouverture banques 31.12.19	150 000,00
499717 - Contentieux -	135,33	499420 - Ouverture banques 31.12.18	6 198,61
499718 - Contentieux - I	450,88	4996 - Frais couverts par les assurances	52 707,65
499720 - Contentieux Cf	188,69	49971 - Contentieux - I	4 238,23
499721 - Contentieux - J	602,50	499711 - Contentieux - I	2 189,36
499722 - Contentieux - DI	320,65	499712 - Contentieux - M	753,66
499723 - Contentieux - E)	121,00	499713 - Contentieux - t	411,22
499724 - Contentieux - I	550,00	499714 - Contentieux - C	82,90
499725 - Contentieux -	363,00	499715 - Contentieux	1 502,98
499726 - Contentieux -	602,50	499716 - Contentieux -	163,50
499727 - Contentieux -	227,48	499719 - Contentieux	1 206,74
499728 - Contentieux -	476,74	49972 - Contentieux -	4 901,10
499729 - Contentieux - D	281,93	49973 - Contentieux -	2 641,58
499730 - Contentieux -	238,37	49974 - Contentieux -	4 500,00
499731 - Contentieux	1 932,50	49975 - Contentieux -	1 279,22
499732 - Contentieux - L	302,50	49977 - Contentieux -	2 937,63
499733 - Contentieux -	302,50	49978 - Contentieux - \	12,02
499734 - Contentieux - C	302,50	49979 - Contentieux - t	325,00
499735 - Contentieux -	302,50		
499736 - Contentieux -	302,50		
499737 - Contentieux -	302,50		
499738 - Contentieux - FI	4 293,23		
499739 - Contentieux -	622,50		
499740 - Contentieux -	302,50		
499741 - Contentieux - K	302,50		
499742 - Contentieux - I	302,50		
499743 - Contentieux - J	302,50		
499744 - Contentieux - M	602,50		
499745 - Contentieux - K	242,00		
499746 - Contentieux - B	805,13		
499747 - Contentieux - AI	350,00		

416117 - Ancien copropriétaire - C	13 100,19	416109 - Ancien copropriétaire - I	3 125,47
416118 - Ancien copropriétaire -	5 241,70	416112 - Ancien copropriétaire - B	3 456,30
416119 - Ancien copropriétaire -	1 017,63	416122 - F	1 115,24
416125 - Ancien copropriétaire -	3 137,35	416123 - Ancien copropriétaire - R	821,24
416127 - Ancien copropriétaire - t	1 089,13	416124 - Ancien copropriétaire - M	733,55
416130 - Ancien copropriétaire -	1 551,56	416126 - Ancien copropriétaire - S.	121,43
416131 - Ancien copropriétaire -	444,69	416128 - Ancien copropriétaire - S.	233,90
416133 - Ancien copropriétaire -	1 621,51	416129 - Ancien copropriétaire - t	1 413,96
416136 - Ancien copropriétaire - t	691,70	416132 - Ancien copropriétaire - h	4 148,92
416138 - Ancien copropriétaire - t	469,24	416134 - Ancien copropriétaire - S	579,86
416141 - Ancien copropriétaire - T	951,86	416137 - Ancien copropriétaire - S	1 586,98
416142 - Ancien copropriétaire - h	577,55	416139 - Ancien copropriétaire - S	2 076,37
416146 - Ancien copropriétaire - I	534,59	416140 - Ancien copropriétaire - S	192,40
416151 - Ancien copropriétaire -	38,24	416143 - Ancien copropriétaire - T	121,00
416152 - Ancien copropriétaire -	1 462,55	416144 - Ancien copropriétaire -	674,93
416155 - Ancien copropriétaire -	3 293,09	416145 - Ancien copropriétaire -	370,98
416156 - Ancien copropriétaire -	2 430,61	416147 - Ancien copropriétaire - I	2 054,40
416157 - Ancien copropriétaire - I	271,15	416148 - Ancien copropriétaire - M	339,37
416158 - Ancien copropriétaire - h	881,40	416149 - Ancien copropriétaire -	3 541,28
416159 - Ancien copropriétaire - V	577,94	416150 - Ancien copropriétaire -	94,92
416160 - Ancien copropriétaire - h	3 646,49	416153 - Ancien copropriétaire -	106,00
416161 - Ancien copropriétaire - h	1 811,50	416168 - Ancien copropriétaire -	1 468,23
416162 - Ancien copropriétaire - h	534,16	416171 - Ancien copropriétaire -	292,57
416164 - Ancien copropriétaire - h	1 360,04	416173 - Ancien copropriétaire -	3 374,66
416165 - Ancien copropriétaire - t	1 606,96	416174 - Ancien copropriétaire -	1 001,40
416166 - Ancien copropriétaire - I	760,04	416176 - Ancien copropriétaire -	1 269,81
416167 - Ancien copropriétaire - C.	614,51	416177 - Ancien copropriétaire -	2 169,67
416170 - Ancien copropriétaire - F	35,02	417009 - Ancien copropriétaire	739,01
416175 - Ancien copropriétaire -	3 524,22	440 - Fournisseurs	114 706,35
440 - Fournisseurs	541 564,10	482000 - Codas en attente d'imputation	433,08
492 - Charges à imputer	15,00	499001 - Avocat debontridder jl	7 379,17
494 - Compte de régularisation	259 529,81	499010 - Co-proprétaires non identifiés	4 516,58
499 - Divers	2 106,75	4992018 - SOLDE DECOMPTE 2018	421 197,69

Actif		Passif	
499748 - Contentieux -	1 450,00		
499749 - Contentieux -	617,50		
499750 - Contentieux -	900,00		
499752 - Contentieux -	329,80		
499753 - Contentieux -	652,50		
499754 - Contentieux -	1 500,00		
499755 - Contentieux	2 722,50		
499756 - Contentieux	500,00		
499757 - Contentieux -	800,00		
499758 - Contentieux -	302,50		
499759 - Contentieux -	280,00		
49976 - Contentieux	608,91		
499760 - Contentieux -	250,00		
499761 - Contentieux -	302,50		
499762 - Contentieux -	302,50		
499763 - Contentieux -	240,79		
499764 - Contentieux -	302,50		
499901 - Compte d'attente Ista	28 157,05		
5501 - Compte vue Réserve - BE10088222906904	29 448,76		
5511 - Compte vue Roulement - BE79068201304733	224 315,83		
58 - Virements internes	66 541,48		
<b>Total actif</b>	<b>2 509 058,19</b>	<b>Total passif</b>	<b>2 509 058,19</b>

**Association des copropriétaires  
Bld Louis Mettwie 42-50  
1180 Bruxelles  
BCE: 0850.140.662**

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire 1<sup>ère</sup> séance du 19 mars 2024**

En date du 19 mars 2024, les copropriétaires de l'ACP Mettwie 42-50 située Bld Louis Mettwie 42-50 à 1080 Bruxelles, ont été conviés à assister à une assemblée générale ordinaire à la salle RDWM - Rue Charles Malis 61 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean.

La liste des présences et procurations est établie et déposée sur le bureau, elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

**1. Validité de l'assemblée générale**

Plus de la moitié des copropriétaires n'étant pas présents et/ou représentés (75/339), ne représentant pas plus de la moitié des quotités de l'ACP (123.200/521.000), l'Assemblée est n'est pas valablement constituée et ne peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

**Étant donné que le quorum n'a pas été atteint, une nouvelle Assemblée Générale sera convoquée avec les mêmes horaires et au même endroit le 16 avril à 18h.**

La séance est levée à

Signature du président de séance

Signature du secrétaire

Signature des personnes encore présente.

**Association des Copropriétaires  
Boulevard Louis Mettwie 42-46-50  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
BCE : 0850.140.662**

### **Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 Septembre 2023**

En date du 19 septembre 2023, les copropriétaires de l'ACP située au 42-46-50, Boulevard Louis Mettwie à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ont été conviés à assister à une assemblée générale extraordinaire pour le 2<sup>e</sup> séance dans les locaux du RWDM, rue Charles Malis 61 à 1080 Bruxelles.

Les présences ont été prises individuellement avec vérification des identités et de la validité des procurations.

Le double quorum requis étant atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

#### **1. Vérification du quorum de présence.**

Plus de la moitié des copropriétaires étant présents et/ou représentés (55/336), représentant plus de la moitié des quotités de l'ACP ( 92 800/521.000°), l'Assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

La séance est déclarée ouverte à 18h46 sous la présidence de Madame  
à suite au vote à main levée.

Le syndic « Atelier Gestion SRL », représenté par Ziggy ANCET assume la fonction de secrétaire de la séance.

Le secrétaire rédigera le procès-verbal séance tenante et ce dernier sera ensuite signé par le président, le secrétaire désigné ci-avant, avant envoi à tous les copropriétaires dans les jours suivant la réunion.

Les votes sont réalisés à main levée et vérifiés par le syndic, le/la présidente de séance et les membres du conseil de copropriété.

#### **2. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur la situation du changement d'Actionnaire/Direction d'Atelier Gestion et du changement de gestionnaire de l'immeuble.**

Le syndic donne maintenant la parole au conseil de copropriété, qui souhaite exposer la situation suite à l'arrivée de M. Ziggy Ancet en tant que nouveau gestionnaire de la copropriété depuis le mois d'août.

**3. Comptabilité :**

**a. Situation des comptes – Information - Nous souhaitons vous informer de la situation actuelle des comptes de la copropriété.**

Le syndic souhaite informer les différents copropriétaires de la situation difficile à laquelle il doit faire face. Malgré de nombreuses demandes, la situation de la comptabilité de l'immeuble peine à évoluer. Le syndic souhaite souligner que le solde du fonds de roulement de l'immeuble est actuellement à 0, ce qui l'oblige à fonctionner en permanence avec des moyens très limités, une situation extrêmement difficile.

Le syndic doit prendre des décisions difficiles quant à la sélection des fournisseurs à payer et ceux qui devront attendre ou envisager des échelonnements de paiement. Cette situation engendre également des problèmes avec les fournisseurs en attente de paiement.

De plus, certains copropriétaires à qui la copropriété doit de l'argent attendent un remboursement, mais nous ne sommes actuellement pas en mesure de les rembourser sans mettre en péril les paiements nécessaires au fonctionnement de la copropriété.

Le solde débiteur vis-à-vis des copropriétaires s'élève actuellement à : 812 757.83€  
Le solde créditeur vis-à-vis des copropriétaires est de : 187 032.49€

Il est donc impératif de procéder aux paiements de manière urgente.

A cette fin, le syndic rappelle aux copropriétaires défaillant qu'ils ont jusqu'au 30/09 pour effectuer un paiement avant d'avoir les frais liés aux recouvrements.

**b. Nettoyage des anciens comptes repris au bilan. Nous envisageons de procéder au nettoyage et à la vérification des anciens comptes qui ont été repris dans le bilan.**

Le syndic souhaite informer que, lors de la vérification des bilans, il a été constaté que d'anciens postes bilantaires sont encore actuellement ouverts. Suite à des discussions internes, le nouveau comptable d'Atelier Gestion, propose de prendre les mesures nécessaires pour que cela n'entraîne pas de coûts supplémentaires pour la copropriété.

Le nettoyage des postes bilantaires sera effectué en même temps que la clôture au 31/12/2023. L'objectif est de repartir sur des bases saines en 2024.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

- c. Mandat au syndic afin de mandater un réviseur au compte afin d'établir un rapport de révision des comptes de la copropriété afin de remettre celle-ci à 0. Nous proposons d'accorder au syndic le mandat de faire appel à un réviseur de comptes pour établir un rapport de révision.**

Suite au point précédent, M. propose également d'effectuer la révision des comptes sans coût supplémentaire pour la copropriété. Fort de son expérience de plus de 5 ans dans un autre syndic, il possède l'expertise nécessaire pour effectuer cette tâche lui-même. Le commissaire aux comptes pourra vérifier la bonne exécution de cette mission lors de son contrôle des comptes en mars 2024.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés  
**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

- d. Financement du point 4.C.**

À la suite des décisions prises au point repris ci-dessus (point 3.B et 3.C) ce point ne nécessite plus de vote.

- e. Appel de fond spécifique aux travaux des remplacements des colonnes d'eau dans l'immeuble. Dans le cadre des travaux de remplacement des colonnes d'eau de l'immeuble, nous prévoyons de mettre en place un appel de fonds spécifique. Cela nous permettra de financer ces travaux de manière appropriée.**

Le syndic expose que la problématique des tuyaux dans l'immeuble est un problème grave qui nécessite une intervention urgente. Le nombre d'interventions pour des fuites dans les différentes colonnes de l'immeuble est devenu monnaie courante, se produisant plus ou moins une fois par semaine. Il est impératif, tant d'un point de vue pratique que juridique, d'intervenir rapidement.

Ces divers sinistres ont causé des dégâts aux différents commerces appartenant à la société Mettewimmo, entraînant ainsi des plaintes et l'ouverture d'un dossier juridique à l'encontre de la copropriété.

Le syndic souhaite donc vivement obtenir un fonds spécifique pour le remplacement des tuyaux. Ce fonds sera créé au bilan, placé sur le compte épargne de la copropriété et sera exclusivement dédié au paiement des travaux de remplacement des canalisations des bâtiments (évacuation et alimentation).

Le syndic propose donc d'alimenter ce fonds à hauteur de 150 000 euros par le biais d'un appel de fonds. Cela représente en moyenne une contribution de 475 euros par propriétaire pour l'année 2023.

Il propose également de maintenir l'alimentation de ce fond tout au long de l'année 2024. Cependant, cette fois-ci, l'appel de 150 000 euros serait réparti sur 12 mois, équivalent à environ 40 euros par mois par propriétaire.

Pour accord de ce qui précède

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

**i. Augmentation du fonds de roulement. Nous envisageons une augmentation du fonds de roulement afin de mieux faire face aux imprévus et aux dépenses nécessaires à la gestion optimale de la copropriété.**

Comme indiqué dans le point 3.a, le syndic expose qu'actuellement l'immeuble est dépourvu de fonds de roulement. Ce fonds de roulement équivaut à une réserve de trésorerie et sert à avancer les fonds pour payer des factures importantes dans le cas où les appels de fonds du mois ou du trimestre précédent ne seraient pas suffisants pour couvrir le montant des factures.

La logique veut que ce montant de réserve représente 5/12e du montant du budget. La balance des tiers indique qu'actuellement, le réalisé pour 2023 (au 13/09) est de 870 000€, ce qui signifie que le budget approximatif de l'immeuble est de 1 040 000€ par an.

Sur cette base, le fonds de roulement devrait être de 433 000 euros. Cependant, en raison des problématiques rencontrées cette année, le syndic propose de réduire ce montant à 400 000 euros.

Le syndic propose donc de diviser ce montant sur 12 mois à partir du 01/01/2024 au 31/12/2024 afin d'éviter une augmentation trop importante des charges pour les copropriétaires. Cela représentera un montant d'environ 70 euros par mois par habitant.

Le syndic tient à informer dès à présent les copropriétaires que cette modification entraînera une augmentation de sa charge de travail, et en conséquence, aucun retard de paiement ne sera toléré, sauf justification exceptionnelle et impérieuse.

Le syndic effectuera un suivi mensuel des paiements, et des rappels seront automatiquement envoyés en cas de retard.

Les appels de fonds mensuels seront mis en place à partir du premier appel de fonds de 2024.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

- iv. Clause pénale mauvais payeurs. Nous proposons l'ajout d'une clause pénale pour les mauvais payeurs. Cette clause vise à encourager le paiement ponctuel des charges de copropriété. Le syndic informe qu'il va également procéder à la mise à jour les statuts ce qui engendra de +- 3500 – 4000 euros.**

Le syndic expose les nouveaux termes de paiement et les conséquences en cas de retard de paiement.

Il soumet la future indemnité forfaitaire et les intérêts qui seront en vigueur et intégrés dans la prochaine mise à jour des statuts de la copropriété, en particulier dans le règlement de copropriété.

- J – date de l'appel,
- J+30/31 – rappel e-mail gratuit aux copropriétaires distraits dont le solde est débiteur,
- J+40 – rappel courrier simple payant + indemnités de retard,
- J+55 – rappel recommandé payant + indemnités de retard,
- J+65 – transmission du dossier à l'avocat + indemnités de retard.

Majorations : « Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture sera majoré, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an. »

Cet appel est nécessaire pour faire face aux aléas de la copropriété et nous permettre de gérer au mieux la copropriété sans avoir à demander des plans de paiement ou à retarder les paiements aux fournisseurs.

Pour accord de ce qui précède

	%
OUI	96,38
ABSTENTION	
NON	3,62
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

Contre [REDACTED] Total : 3100

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

**ii. Ré évaluation du budget de l'immeuble. Il est prévu de réévaluer le budget global de l'immeuble afin de refléter plus précisément les dépenses prévues et les besoins financiers pour l'année à venir.**

Le syndic expose que le budget qui a été validé lors de la dernière Assemblée Générale est sous-évalué par rapport à la réalité des dépenses. Ce budget ne prend pas en compte l'augmentation de la vétusté de l'immeuble et a été établi avec un montant insuffisant.

Le syndic informe donc les copropriétaires que le prochain budget sera calculé en se basant sur les dépenses réelles de l'année 2023 et sera établi de manière à être le plus précis possible, afin d'éviter la mauvaise surprise de fin d'année que nous avons connue cette année.

Le syndic rappelle que disposer d'un budget plus précis permet d'éviter de se retrouver avec une grosse facture en fin d'année.

Ce point ne nécessite pas de vote.

**iii. Modification du système de fonctionnement de la comptabilité.  
Passage d'un appel de fond trimestriel à un appel de fond mensuel.**

En raison de la situation de l'immeuble et des impayés liés aux appels trimestriels qui sont devenus élevés, le syndic propose de passer à des appels de fonds mensuels.

Dès lors, chaque mois, un appel de fonds sera envoyé par e-mail et déposé sur la plateforme.

Nous demandons à tous les copropriétaires de mettre en place un ordre permanent afin de garantir que les paiements soient effectués de manière régulière.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

#### 4. Assurance – Introduction d'une clause spécifique pour l'application des dossiers sinistres de l'immeuble

Nous proposons l'ajout d'une clause spécifique concernant la procédure d'introduction des dossiers sinistres. Cette clause permettra de formaliser et de faciliter le processus en cas de sinistre :

1. **Sinistres d'origine commune** : Les sinistres dont la ou les causes sont d'origine commune seront déclarés auprès de la compagnie d'assurance uniquement si le montant de la franchise commerciale spécifique à ce type de sinistre est atteint et dépassé de 10%. Cette mesure vise à couvrir toute éventuelle augmentation de la prime à l'échéance. Dans le cas contraire, pour ce type de sinistre, la prise en charge sera effectuée par la copropriété et les coûts associés seront répartis dans les charges communes.
2. **Sinistres d'origine privative** : Les sinistres dont la ou les causes sont d'origine privative seront déclarés auprès de la compagnie d'assurance uniquement si le montant de la franchise commerciale spécifique à ce type de sinistre est atteint et dépassé de 10%. Cette mesure vise à anticiper toute éventuelle augmentation de la prime à l'échéance. Le montant de la franchise commerciale sera supporté par le propriétaire responsable de la cause du sinistre, ou par le propriétaire lui-même s'il est à l'origine du sinistre. Si le montant de la franchise n'est pas atteint, la copropriété ne prendra pas en charge le sinistre d'origine privative, même si un tiers copropriétaire est impacté. Dans ce cas, le tiers copropriétaire touché devra recourir aux moyens légaux disponibles pour obtenir réparation auprès du copropriétaire responsable des dommages, conformément à l'article 1240 du Code civil (ancien article 1382).

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

## 5. Mandats - majorité absolue

### i. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.

Le syndic présente les avantages d'un contrat-cadre. En effet, grâce à la taille de son portefeuille, le syndic a la possibilité de solliciter différents fournisseurs en incluant l'immeuble dans un appel d'offres global de son portefeuille. Cela présente l'avantage de permettre à la copropriété de bénéficier de tarifs plus avantageux ainsi que d'une meilleure qualité de service, car l'immeuble fait partie d'un ensemble plus vaste. L'impact de l'immeuble est ainsi amplifié par la puissance du portefeuille global de son syndic.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

### ii. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de copropriété.

Le syndic explique que dans certains cas, il n'est pas possible de soumettre à l'assemblée générale la modification d'un contrat de fourniture régulière. Il est donc parfois plus intéressant de permettre au conseil de copropriété de valider un contrat plus avantageux qui pourrait survenir en dehors de la période de l'assemblée générale, et pour lequel la copropriété aurait tout intérêt à adhérer avant la fin de la période de validité de l'offre proposée par le fournisseur. Par exemple, cela pourrait concerner des contrats liés à l'énergie, à l'assurance, etc.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

**iii. Détermination du montant pour lequel le conseil de copropriété à mandat pour travaux.**

Il arrive parfois que des incidents surviennent dans l'immeuble, et lorsque cela se produit et que l'incident n'est pas couvert par un sinistre ou une intervention conservatoire conforme aux prescriptions légales, le syndic est normalement tenu d'attendre l'assemblée générale pour soumettre l'intervention aux copropriétaires et obtenir leur accord. L'objectif de cette décision est de donner un mandat au conseil de copropriété afin que celui-ci puisse intervenir pour autoriser le syndic à réparer un dommage, pour autant que cette réparation soit financièrement possible dans la limite du montant accordé au conseil de copropriété. Ce budget est octroyé au conseil de copropriété à hauteur de 10.000 euros maximum par intervention.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

**6. Travaux :**

**i. Installation de la cogénération avec ajout d'une chaudière gaz.**

La société att matters est invitée à présenter le projet pour l'immeuble. Cette présentation est suivie d'une séance de questions/réponses, à laquelle Watt matters répond. L'intégralité de la présentation sera transmise en annexe du présent procès-verbal.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

### 1. Mandat au syndic afin de signer de l'offre de Watt Matters

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

### 2. Financement

Le syndic propose que les frais lié aux travaux soit prélevé sur le fond de réserve.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

#### ii. Installation des pompes à chaleur

La société Watt matters est invitée à présenter le projet pour l'immeuble. Cette présentation est suivie d'une séance de questions/réponses, à laquelle Watt matters répond. L'intégralité de la présentation sera transmise en annexe du présent procès-verbal.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

**1. Mandat au syndic afin de signer de l'offre de Watt Matters**

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

**2. Financement**

Le syndic propose que les frais liés aux travaux soit prélevé sur le fond de réserve.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

**iii. Installation de panneaux photovoltaïque**

La société Whattmatter est invitée à présenter le projet pour l'immeuble. Cette présentation est suivie d'une séance de questions/réponses, à laquelle Whatt matters répond. L'intégralité de la présentation sera transmise en annexe du présent procès-verbal.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

### 1. Mandat au syndic afin de signer de l'offre de Watt Matters

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

### 2. Financement

Le syndic propose que les frais liés aux travaux soit prélevé sur le fond de réserve.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

La séance est levée à 23h08 et le PV est composé de 12 pages + ses annexes.

**Ziggy ANCET**  
ziggy@atg.immo

Signature du président de séance

Signature du secrétaire

Signature des personnes encore présente.



**ACP METTEWIE 42-50**  
**Bld Louis Mettwie 42-50**  
**1080 Bruxelles**

Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021

**Bilan après répartition au 31/12/2021**

Date d'édition : 20/12/2022 11:56:19

ACTIF		PASSIF	
<b>312 - Stocks badges</b>	<b>1 921.17</b>	<b>14 - Résultat exercice</b>	<b>- 713.12</b>
<b>4100 - Acompte de fonds de réserve appelé</b>	<b>301 157.91</b>	<b>160 - Fonds de réserve général</b>	<b>146 816.14</b>
<b>4101 - Acompte de fonds de roulement appelé</b>	<b>-97 293.60</b>	<b>160600 - Loyers perçus antenne Proximus</b>	<b>22 564.80</b>
<b>492 - Charges à imputer</b>	<b>15.00</b>	<b>160700 - Remboursements par Immo Leriche</b>	<b>40 000.00</b>
<b>4991 - Arrondis débiteurs</b>	<b>1.70</b>	<b>417009 - Anciens propriétaires</b>	<b>1 743.31</b>
<b>550 - Compte vue Réserve</b>	<b>48 282.56</b>	<b>440 - Fournisseurs</b>	<b>- 465 987.71</b>
<i>BELFIUS BE10088222906904</i>	<i>48 282.56</i>	<b>499001 - Avocat Debontridder JL</b>	<b>7 379.17</b>
<b>551 - Compte vue Roulement</b>	<b>16 054.62</b>	<b>499010 - Co-propriétaires non identifiés</b>	<b>4 516.58</b>
<i>BELFIUS BE79068201304733</i>	<i>16 054.62</i>	<b>499418 - Ouverture banques 31.12.19</b>	<b>40 725.10</b>
		<b>499419 - Ouverture banques 31.12.19</b>	<b>450 000.00</b>
		<b>4996 - Frais couverts par les assurances</b>	<b>23 095.09</b>
<b>270 139.36</b>		<b>270 139.36</b>	

**Association des Copropriétaires  
Boulevard Louis Mettwie 42-46-50  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
BCE : 0850.140.662**

## **Procès-Verbal Assemblée Générale – 2<sup>ème</sup> séance (partie 1) 08 Novembre 2022**

En date du 09 septembre 2022, les copropriétaires de l'ACP située au 42-46-50, boulevard Louis Mettwie à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ont été conviés à assister à une assemblée générale en les locaux du complexe B-Sports situés 14, avenue de la Basilique à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

Le double quorum requis pour les présences n'ayant pas été atteint à l'occasion de cette première séance, le syndic a convoqué une assemblée générale de seconde séance en date du 12 octobre 2022, laquelle se tient ce jour, mardi 08 novembre 2022 en la salle Vita de la Basilique de Koekelberg.

Assistent à la réunion : Me Deruyver en qualité de Conseil de l'Association des Copropriétaires et Me Pauwels en qualité d'Huissier de Justice.

Les présences ont été prises individuellement et contrôlées par l'Huissier de Justice, avec vérification des identités et de la validité des procurations.

### **1. Validité de l'assemblée générale**

#### **a. Vérification du double quorum requis pour les présences**

S'agissant d'une assemblée générale de seconde séance, le double quorum pour les présences n'est pas requis.

Il est toutefois acté que 116 copropriétaires sur un total de 332 sont présents et/ou représentés, représentant 194.550 quotités sur un total de 521.000.

L'assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

#### **b. Désignation du président de séance, du scrutateur et du secrétaire**

Suite à un vote à main levée :

- M. [REDACTED] est désigné en qualité de Président de Séance ;
- Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont désignées en qualité de Scrutateurs ;
- Le syndic Atelier Gestion, représenté par François-Xavier Pieltain, est désigné en qualité de Secrétaire.

*Vote contre : M. [REDACTED] s'oppose à la désignation de Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] en qualité de Scrutateurs.*

## **c. Modalités quant à la tenue de l'Assemblée Générale**

La présentation des points est réalisée par le syndic provisoire.

Les débats et questions de l'assemblée devront porter uniquement sur le point présenté.

Les votes seront réalisés par écrit au travers de bulletins de votes individuels et nominatifs.

Les bulletins de votes seront à remettre à Me Pauwels, Huissier de Justice, qui les consignera en vue du dépouillement en présence des Scrutateurs, de Me Deruyver et du Syndic.

Les bulletins de votes seront pris en compte si ces derniers sont clairs et lisibles, sans ratures. Les annotations ne seront pas prises en compte, à l'exception d'un vote complémentaire concernant la désignation du syndic, et ce à la demande du Conseil de Copropriété et suivant accord de l'AG.

## **d. Modalités quant à l'édition du Procès-Verbal**

Initialement, il était prévu que les bulletins de votes soient dépouillés au lendemain de l'AG dans les bureaux du syndic, en présence de l'Huissier de Justice et des Scrutateurs.

Cependant, vu la tournure des choses et le déroulement de l'assemblée, les bulletins de votes ont été dépouillés en fin de séance suite au vote réalisé concernant la désignation du syndic.

Le procès-verbal est rédigé par le Secrétaire, devra être signé par ce dernier, le Président de Séance, les Scrutateurs et sera authentifié par Me Pauwels.

Le procès-verbal sera envoyé dans le mois aux copropriétaires.

## **2. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé**

### **a. Rappel des termes du Jugement rendu par la Justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean en date du 23 juillet 2020 (Annexe 1)**

Le syndic rappelle les termes du Jugement précité et informe les copropriétaires sur les sujets suivants :

- Les difficultés au niveau de la remise des documents par l'immobilière Leriche (manque de pièces comptables des exercices 2018 et 2019, historiques fournisseurs et copropriétaires incomplets, listing et informations pas à jour).
- La gestion journalière et les actes conservatoires et urgences traitées (travaux imposés par la loi, contentieux fournisseurs, recouvrements de charges et suivi des dossiers juridiques importants).
- La répartition des charges communes et l'analyse de la comptabilité concernant les prélèvements frauduleux réalisés par l'ancien syndic.
- Les rapports transmis au Juge de Paix et le suivi de sa mission.

## **b. Rappel des dispositions légales ayant empêché la tenue d'assemblée générale**

Le syndic rappelle à l'assemblée les difficultés et les raisons de la non-tenue d'assemblée générale depuis la période covid.

Les délais ont été particulièrement longs en raison du temps conséquent nécessaire à la réédition des comptes de l'ACP et du manque d'information lors de la remise des documents par l'ancien syndic (voir ci-avant).

## **c. Rappel des modalités de fonctionnement entre les copropriétaires, le Conseil de Copropriété et le Syndic**

Le syndic rappelle le mode de fonctionnement d'une copropriété ainsi que les rôles et attributions des différents organes composant la copropriété :

- Assemblée Générale = Pouvoir Décisionnel.
- Syndic = Représentant de l'Association des Copropriétaires. Il applique les décisions de l'assemblée générale et réalise la maintenance et l'entretien de l'immeuble ainsi que les actes conservatoires et urgents.
- Conseil de Copropriété = Contrôle de la gestion du syndic. Il ne remplace pas le syndic et n'a aucune obligation de disponibilité pour les autres copropriétaires. Il veille à ce que le syndic applique les décisions prises par l'Assemblée Générale.

Le syndic insiste sur l'importance d'une bonne collaboration entre les différents organes et rappelle que le conseil de copropriété fait un travail remarquable et conséquent, le tout à titre bénévole.

## **d. État des dossiers et du suivi du Syndic depuis la reprise de la gestion de la copropriété**

Le syndic retrace la situation de l'association des copropriétaires depuis l'entame de sa mission.

### **Situation initiale – Juillet 2020 :**

L'association souffrait d'**arriérés de paiement auprès de nombreux fournisseurs** pour un montant total de plus de 250.000€, dont principalement :

- ISTA : +45.000€
- Bruxelles-Propreté : +75.000€
- Vivaqua : +75.000€
- LJP (plomberie) : +30.000€.

Des plans d'apurement ont été négociés par le syndic et les montants ont été intégralement apurés sur une période de 2 ans.

Aujourd'hui, l'ACP n'est plus en faillite et peut faire face au paiement de l'ensemble des factures reçues dès réception, ce qui n'est plus arrivé depuis des années au sein de la copropriété.

L'association souffrait également de nombreux dossiers contentieux liant les copropriétaires (**recouvrement de charges**).

De nombreux dossiers étaient ouverts mais le suivi n'était pas assuré avec le Conseil de l'association.

Le syndic a pu reprendre activement la main sur l'ensemble des dossiers contentieux et le recouvrement des charges est aujourd'hui assuré de manière optimale en collaboration avec Me Deruyver.

Me Deruyver prend la parole pour exprimer son entière satisfaction quant au suivi apporté par le syndic au sujet de la comptabilité et du recouvrement des charges.

Le syndic fait également part du **suivi technique** réalisé et des **travaux urgents et conservatoires** qui ont été mis en œuvre (mise en conformité des ascenseurs, sécurisation des dalles de façades, suivi de l'expertise judiciaire Metewimmo et des dossiers juridiques divers).

### **Situation actuelle - 2 ans plus tard :**

Il n'y a plus de contentieux avec les fournisseurs réguliers de l'association, toutes les factures sont payées dès réception.

Le suivi des dossiers contentieux est proactif et le recouvrement des charges est assuré de manière optimale.

Les dossiers techniques urgents sont clôturés.

### **Situation projetée - à 2 ans :**

La comptabilité à jour, suivant les décisions à prendre concernant les exercices 2018 et 2019 (voir points suivants), permettra de disposer d'une situation à jour et définitive pour chacun des copropriétaires.

Le recouvrement des charges doit être poursuivi de manière active.

La réorganisation interne de l'association doit être une priorité. Les différents acteurs au sein du Conseil de Copropriété et le Commissaire aux Comptes doivent travailler ensemble en bonne collaboration.

Il est primordial de poursuivre ce qui a été mis en place et de travailler main dans la main pour arriver à stabiliser la situation financière et technique de l'association.

### **3. Rapport du Conseil de Copropriété**

Monsieur \_\_\_\_\_, désigné en qualité de Commissaire aux Comptes lors de l'AG du 2 mai 2019, souhaite prendre la parole pour faire rapport à l'assemblée.

Suite à la présentation de Monsieur \_\_\_\_\_, le Syndic prend la parole pour répondre aux divers éléments avancés et répond aux questions des copropriétaires.

Monsieur \_\_\_\_\_ et le Président de Séance proposent à l'assemblée générale de passer directement au vote pour la désignation du syndic.

Suite à un débat important et à un vote à main levée, l'assemblée confirme, à la majorité requise, son souhait de procéder au vote pour le choix du syndic.

Deux candidats syndics, invités par le conseil de copropriété, présentent leurs offres de services à l'assemblée générale (Immobilière de l'Équerre et Trust Office).

Les copropriétaires sont ensuite invités à compléter leur bulletin de vote pour les points suivants :

- Vote n°45 : Désignation du syndic Atelier Gestion en qualité de syndic de l'association à partir du 01/01/2023.
- Vote n°46 : Désignation du syndic Équerre en qualité de syndic de l'association à partir du 01/01/2023.
- Vote n° 55 (rajouté à la demande unanime de l'assemblée) : Désignation du syndic Trust Office en qualité de syndic de l'association à partir du 01/01/2023.

Au vu de la proposition des 3 syndics précités, le syndic remportant la majorité des voix des copropriétaires sera désigné.

Les bulletins de vote ont été remis à Me Pauwels, Huissier de Justice, afin de procéder au dépouillement des votes en fin de séance.

Suite au dépouillement des votes sous la supervision de Me Pauwels, des Scrutateurs et de Me Deruyver, les résultats suivants sont annoncés :

- Atelier Gestion : 89.550 – **57,77%**
- Immobilière de l'Équerre : 51.650 – **33,32%**
- Trust Office : 38.000 – **24,52%**

## Résultat :

**Le syndic Atelier Gestion SRL, représenté par François-Xavier PIELTAIN – IPI 513.311 – est désigné en qualité de syndic de l'association pour une période d'un an à partir du 01/01/2023 à la majorité de 57,77% des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

Précisions quant aux votes comptabilisés :

- Certains copropriétaires ont voté pour plusieurs syndics. Dans ce cas, les quotités dudit copropriétaire sont attribuées en faveur des différents syndics sélectionnés.
- Certains bulletins de vote n'ont pas été complétés et ont été remis « blanc ». Ces quotités ont été comptabilisées en « abstention ».

Au vu de l'heure de clôture du dépouillement des votes, le syndic convoquera une assemblée générale dans les meilleurs délais pour débattre des points de l'ordre du jour (point 4 à 14).

**ACP METTEWIE 42-46-50**  
**AG de seconde séance du 08 Novembre 2022**  
**Résultat des votes n°45-46-55**  
(dépouillement réalisé en fin de séance)

Atelier Gestion (vote n°45)	Trust Office (vote n°55)	Equerre (vote n°46)
1650	1750	1750
1850	2600	1650
1800	1650	1650
1650	1650	1300
1300	1700	1650
1650	1700	1600
1300	1900	1400
3300	50	1850
1400	1400	1800
1850	1800	1850
1650	1650	1650
1700	1650	1650
1600	1650	1700
1650	1300	1700
1650	1800	1700
1650	3750	50
1650	1650	1650
1750	1650	1650
1650	1450	1700
1850	1800	1650
1600	1650	1800
1700	1800	1650
1650		1650
1650		1650
1650		1650
1700		1450
1800		1650
1700		1650
1850		1800
1650		1650
1600		1800
1300		1650
1650		
1700		
1400		
1800		
1650		
1650		
1800		
1800		
1400		
1850		
1650		
1650		
1650		
1750		
1700		
1650		
1650		
1650		
1800		
1650		
<b>89550</b>	<b>38000</b>	<b>51650</b>
<b>57,77%</b>	<b>24,52%</b>	<b>33,32%</b>
Présents / Représentés :	116	
Quotités :	194550	
Quotités attribuées aux votes* :	179200	
Non - complétés (abstention) :	24200	
Base totale quotités hors abstention :	155000	

\* Certains copropriétaires ont voté pour plusieurs syndics. Les quotités dudit copropriétaire sont dès lors attribuées à chacun des syndics élargis.

# Immobilière Leriche sprl

Venelle Vivaldi 14 à 1083 Bruxelles

Tél. : 0472/466.686

E-mail : office@immo-leriche.be

*Syndic de Copropriétés*

*Gestion immobilière - Vente - Location*

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « METTEWIE » Boulevard Mettwie 42-50 à 1080 Bruxelles

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 2 MAI 2019 DEUXIEME SESSION

L'an deux mille dix-neuf, le 2 mai, les copropriétaires de l'immeuble "METTEWIE 42-46-50" se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle de la Brasserie-Restaurant « LA PISCINE », sise 93 rue Van Kalck à 1080 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic conformément à la loi sur la copropriété.

#### 1.- Constitution du bureau – Présidence – Secrétaires - Vérification liste des présences, procurations et droits de vote - Validité de l'Assemblée.

Le syndic précise que conformément à la nouvelle loi, il doit revenir à un copropriétaire de présider la réunion de l'Assemblée Générale. Le président signera le procès-verbal de la séance.

Outre le Président, un secrétaire doit être désigné, qui devra également signer le procès-verbal de la séance.

La séance est ouverte à 19h12 sous la présidence de Monsieur

Le secrétaire est Madame

Le secrétaire vérifie la liste des présences et les procurations qui resteront annexées au registre des procès-verbaux ainsi que les tableaux actant les résultats des votes électroniques.

Le syndic, représenté par Monsieur \_\_\_\_\_, assure également le secrétariat de séance, il est accompagné de son collaborateur Monsieur \_\_\_\_\_ z. Il présente son nouveau comptable Monsieur \_\_\_\_\_ ; et son nouveau collaborateur technique, Monsieur \_\_\_\_\_ ; lequel fait état de son expérience dans la gestion et le suivi de plusieurs gros chantiers « travaux ».

Conformément à la loi, les procurations sont limitées à trois par mandataire. Un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. La puissance de vote du mandataire est limitée à 10% si le mandataire accepte plus de trois procurations. Le seuil des 10% est calculé en tenant compte et des voix dont le mandataire dispose en son nom propre et des voix dont il dispose en raison des procurations.

**Les 125 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 327, représentent 209950 quotités sur les 521.000 quotités de la copropriété.**

S'agissant d'une seconde assemblée, le double quorum légal n'est plus nécessaire. L'Assemblée est valablement constituée. Les procurations remises lors de la première réunion restent valables.

#### 2.- Etat de l'immeuble – Contrats d'entretien - Travaux éventuels à prévoir

- a) **Rénovation de la chaufferie – Evolution du dossier (expert Borsen) – Présentation et analyse des offres de différents chauffagistes - Financement des travaux - Décision.**

Le syndic a transmis aux copropriétaires les trois offres reçues pour la rénovation de la chaufferie qui ont pu être comparées. Il remet également pour information à l'ensemble des copropriétaires présents deux tableaux comparatifs, l'un établi par le syndic qui a rencontré sur place (en plus du chauffagiste de l'immeuble Ceper) tous les chauffagistes cités dans ce tableau et un second reçu de l'expert Borsen.

Les chauffagistes rencontrés sont :

Ceper, Elaerts sprl - I.S.B. Building tech \_\_\_\_\_ ent sprl - Chauffage Deridder - Chauffage Legrand

Pour rappel l'AG de 2018 avait acté que le chauffagiste de l'immeuble (Ceper) s'était engagé à établir un cahier de charges sous forme d'offre de rénovation de la chaufferie en connaissance des interventions déjà réalisées sur la chaufferie. Il avait également été convenu que l'expert Borsen (s'occupant de la gestion du dossier permis d'environnement impactant aussi la chaufferie) analyserait ce cahier de charge et procéderait à la comparaison avec d'autres offres.

Le syndic laisse la parole à l'expert Borsen et à M. [redacted] (qui a rencontré tous les chauffagistes sur place); ces derniers évoquent les offres et le budget des travaux.

Le syndic demande aux copropriétaires de se prononcer sur le choix du fournisseur sur base des conseils de l'expert.

Le syndic rappelle qu'un fonds de réserve a été constitué et peut être utilisé pour ces travaux mais qu'en fonction du coût des travaux et pour ne pas utiliser entièrement les fonds de la copropriété, ce fonds devra faire l'objet de nouveaux appels à déterminer (cf. point financement)

Il est demandé aux copropriétaires de se prononcer sur l'offre/ les offres conseillé(es) par l'expert.

Après dépouillement des votes, il est acté :

Fournisseur Elaerts, chaudière Viessman : 1400 / 209950 quotités, soit 0,71%

Fournisseur Elaerts, chaudière Buderus : 19660 / 209950 quotités, soit 99,29%

-----  
198000 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 11950 quotités

#### **b) Dossier permis d'environnement (IBGE) – Evolution du dossier (expert Borsen et bureau d'avocats)**

Le dossier est dans les mains de l'expert Borsen (partie technique) de l'avocate Ms Basile (partie juridique).

Le syndic laisse la parole à l'expert qui fait rapport de l'évolution du dossier.

Le syndic fait part des dernières remarques de l'avocate dans ce dossier :

*« Il ressort de notre dernière visite que :*

*S'agissant des installations parkings : Les infractions qui concernent les parkings et les alentours sont presque entièrement levées.*

*Monsieur Cavenaille (IBGE) sollicite un planning pour les trois points en suspens : Local vélo à compléter, pictogrammes à ajouter et les issues de secours. Je remercie Monsieur Lorentz d'avoir mis en œuvre ces derniers points, de manière à éviter de nouvelles infractions sur cette partie du dossier qui pourra être clôturée.*

*S'agissant du local chaudière : Il convient de procéder rapidement à la rénovation de la chaufferie et au contrôle d'étanchéité des citernes à mazout (même si celle de 7.500 litres va être enlevée). Madame de Spiegeleire (IBGE) a, en effet, confirmé son intention d'imposer de nouvelles amendes si le changement des chaudières n'est pas mis en route.*

*Il serait également opportun de solliciter des entreprises un planning des travaux à communiquer à l'IBGE.*

*S'il va être difficile de reporter de nouvelles éventuelles amendes administratives, il conviendrait, à tout le moins, que l'IBGE tienne compte des avancées et des délais de réalisation des travaux ».*

#### **c) Sécurisation des terrasses – Etat du dossier (bureau Medori) – Interventions urgentes – Financement.**

Le syndic rappelle également l'importance de prévoir rapidement un audit de l'ensemble des terrasses de l'immeuble.

En effet, la copropriété est bien consciente de l'état de vétusté et des dégradations importantes de certaines terrasses.

Suite aux événements survenus l'an dernier (dalle de béton détachée) et constatés par l'expert Pottiez, ce dernier nous a remis une synthèse préalable à un audit.

Le syndic communique cette synthèse à l'ensemble des copropriétaires présents.

Un audit complet (visite de toutes les terrasses) permettra notamment de cerner les urgences et mesures à prendre pour la sécurisation des bétons des terrasses et des mesures quant à la stabilité des garde-corps ou de leur vitrage. Ces interventions seront connues à la réception du dossier complet et le syndic, en collaboration avec le conseil de copropriété, pourra alors informer les copropriétaires concernés par les mesures urgentes qui seront suivies des interventions nécessaires.

Ces travaux de sécurisation devront alors faire l'objet d'un futur financement.

#### **d) Finalité de la mise en conformité des ascenseurs – Evolution du dossier (Otis) – Changement éventuel d'ascensoriste pour le contrat d'entretien dans le respect des échéances.**

Les travaux de mise en conformité des ascenseurs par Otis ont repris en 2018. Néanmoins ils sont loin d'être finalisés. Le syndic continue à suivre ce dossier.

Cependant, le syndic souhaiterait que les copropriétaires donnent mandat aux membres du conseil de copropriété ~~pour une analyse~~ nouvelles offres en vue d'un ~~changement~~ éventuel de contrat d'entretien (but : coût moindre et meilleur service).

Ce changement se ferait dans le respect des échéances du renouveau du contrat actuel. Le conseil de copropriété pourrait proposer lors d'une prochaine assemblée des offres de nouveaux ascensoristes.

Après dépouillement des votes, il est acté :  
Oui : 18820 / 209950 quotités, soit 93,27%  
Non : 13150 / 209950 quotités, soit 6,73%

-----  
195350 quotités pour calcul majorité  
Abstentions : 14600 quotités

#### e) Nettoyage des communs et enlèvement d'encombrants

Le syndic rappelle que le nettoyage des parties communes est confié à l'entreprise Bubbles Cleaning. Faisant suite à la demande de plusieurs copropriétaires, il est demandé à l'assemblée de confirmer le contrat actuel (6.942,89 € par mois).

A défaut de confirmation du contrat à Bubbles Cleaning, mandat sera donné aux membres du Conseil de copropriété pour analyser de nouvelles offres et choisir une autre entreprise de nettoyage.

Après dépouillement des votes, il est acté (confirmation contrat):

Oui : 15175 / 209950 quotités, soit 79,39%  
Non : 39400 / 209950 quotités, soit 20,61%

-----  
191150 quotités pour calcul majorité  
Abstentions : 18800 quotités

Il est rappelé aux copropriétaires d'éviter de déposer ses encombrants dans les parties communes de l'immeuble. En effet le coût de cet enlèvement a explosé en 2018 (2.600 € tous les deux mois). Actuellement une solution moins onéreuse a été trouvée (+/- 800 € par mois). Le syndic rappelle qu'il peut être fait appel à Bruxelles Propreté pour un enlèvement gratuit (3m<sup>3</sup>).

Dans le même ordre d'idée d'améliorer les parties communes, il est demandé à l'Assemblée de donner mandat pour obtenir et analyser des offres de rafraîchissement des halls et parties communes de chaque entrée. Ces travaux pourraient être envisagés après les travaux de rénovation de la chaufferie.

Après dépouillement des votes, il est acté (mandat CC)

Oui : 172200 / 209950 quotités, soit 91,62%  
Non : 15750 / 209950 quotités, soit 8,38%

-----  
187950 quotités pour calcul majorité  
Abstentions : 22000 quotités

### 3.- Rapport d'activité du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Le conseil de copropriété s'est réuni à l'immeuble presque une fois par mois en compagnie du syndic et a abordé régulièrement chacun des points repris à l'ordre du jour.

Il est simplement rappelé les travaux principaux survenus en cours d'année :

- Reprise des travaux de mise en conformité des ascenseurs par Otis,
  - Finalisation des travaux de sécurisation par Clabots,
  - Plusieurs interventions en chaufferie (circulateurs, colonne et remplacement de décharges) par Ceper,
- Ces principaux travaux ont été financés par le fonds de réserve.

Le syndic et les copropriétaires tiennent à remercier les membres du Conseil de Copropriété pour le travail effectué et le temps y consacré.

### 4.- Rapport des vérificateurs aux comptes et approbation des comptes de l'exercice 2018

Le syndic a transmis à l'ensemble des copropriétaires le rapport des comptes établi par les vérificateurs aux comptes.

Avant de laisser la parole aux vérificateurs, le syndic tient à préciser qu'il est conscient que la tenue des comptes en 2018 a été très difficile du fait de l'absence d'un comptable depuis février 2018. Qu'il lui a été très difficile de trouver un comptable maîtrisant le nouveau programme comptable « syndic » mais que finalement, après un premier échec, il a pu en la personne du comptable qu'il présente à l'assemblée trouver l'aide nécessaire à l'amélioration de ses services.

Néanmoins, le syndic rappelle qu'il a toujours été présent lors des permanences organisées à l'immeuble pour analyser et donner des explications comptables, voire pour trouver des accords à l'amiable avec certains copropriétaires pour des plans d'échelonnement de leurs dettes.

En cours d'année, il s'est avéré que beaucoup de transactions erronées constatées ont inquiété les vérificateurs aux comptes. Plusieurs transferts erronés entre différentes copropriétés (toutes gérées par le syndic) ont été corrigés. De même, il est souvent arrivé que des fournisseurs soient payés par le compte d'une autre copropriété ou gestion du syndic. Et malheureusement parfois de gros montants. Le syndic a contrôlé et régularisé l'ensemble de ces mouvements.

De ce fait, il a été convenu de reporter l'approbation des comptes à une date ultérieure.



Une deuxième proposition de porter les provisions annuelles pour les charges ordinaires à 850.000€ est soumis au vote :

Après dépouillement des votes, il est acté (budget 850.000€)

Oui : 10260 / 209950 quotités, soit 59,43%

Non : 70050 / 209950 quotités, soit 40,57%

172650 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 37300 quotités

**b) Fonds de roulement.**

Le fonds de roulement s'élève à ce jour à 300.000 €

**c) Fonds de réserve.**

Au 31/12/18, le fonds de réserve s'élève à 1.086.604,32 € (cf. Bilan)

Pour rappel, il s'agit d'un fonds « bilantaire » ; en effet, les fonds disponibles dans la copropriété sont bien moindres. Compte tenu de la dette des copropriétaires et de la régularisation des charges de 2018 encore à recevoir, les fonds disponibles au 31/12/18 sont de 528.658€.

En 2018, le fonds de réserve a été alimenté à raison de 2 x 75.000 €/ trimestre (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres 2018) et à raison de 45.000 € (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2018)

Compte tenu des travaux de rénovation de la chaufferie dont le budget est estimé à 350.000 € ttc, il est convenu d'augmenter le fonds de réserve à 300.000€.

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 14020 / 209950 quotités, soit 86,76%

Non : 21400 / 209950 quotités, soit 13,24%

161600 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 48350 quotités

**d) Financement des travaux décidés.**

Cf. ci-dessus.

**e) Evocation des dossiers contentieux**

**1) Recouvrement de charges de copropriété**

Les dossiers de recouvrement pour arriérés de charges sont de plus en plus nombreux.

Ils sont partagés dans les mains des avocats Me De Santis (pour les plus anciens) et Me Deruyver (pour les plus récents).

42 dossiers chez ce dernier, soit en précontentieux, en contentieux, en saisie exécution immobilière (vente publique à terme) ou en voies de recouvrement alternatives (montants non récupérés après-vente publique).

La copropriété doit également savoir que divers dossiers sont également ouverts concernant des « nuisances occupant »

**2) Déplacement des antennes Proximus en toiture – évocation du dossier – autorisation à donner par l'ACP**

L'avocate de la copropriété dans ce dossier (permis environnement), Me Basile nous informe de ce qui suit :

« Les affiches apposées par Proximus à l'immeuble correspondent au permis d'environnement de classe ID, accordé à la S.A. PROXIMUS, en vue d'installer différentes antennes émettrices. En Région de Bruxelles-Capitale, les installations sont réparties en 6 classes (I.A., I.B., I.C., I.D., II, III) en fonction de la nature et de l'importance des dangers et nuisances qu'elles sont susceptibles de causer, la classe I A étant la plus potentiellement "nocive" pour l'environnement.

Les antennes émettant pendant plus de 10 jours des rayonnements visés par l'ordonnance du 1er mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes, font partie des installations de la classe ID.

Or, l'article 7 de l'Ordonnance relative au permis d'environnement du 5 juin 1997 soumet à permis d'environnement - lorsqu'ils concernent des installations de classe IA, IB, ID et II - :

1° l'exploitation d'une installation

- 2° le déplacement d'une installation ;

En l'espèce, des antennes sont déjà présentes en toiture de la copropriété METTEWIE mais doivent être déplacées. Cela nécessite donc un permis d'Environnement de classe ID. L'instruction des demandes de permis de classe ID est de maximum 60 jours.

Cette demande d'autorisation administrative n'exonère toutefois pas la S.A. PROXIMUS d'obtenir l'autorisation de l'ACP pour le déplacement des antennes (sauf clause contractuelle en ce sens).

A défaut, la SA PROXIMUS ne pourrait pas mettre en œuvre le permis obtenu. »

**Le syndic invite dès lors les copropriétaires à se prononcer sur l'autorisation à donner à Proximus pour le déplacement des antennes.**

Après dépouillement des votes, il est acté (autorisation)

Oui : 180900 / 209950 quotités, soit 93,15%

Non : 13300 / 209950 quotités, soit 6,85%

-----  
194200 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 15750 quotités

### 3) Sinistre                    ) – évocation des infiltrations d'eau magasin aldi – mesures à prendre

Le syndic invite l'expert Borsen à résumer le dossier sinistres survenus dans les commerces appartenant à la :  
Ce dossier est également suivi par l'avocat de la copropriété Me Deruyver.

Il est demandé à la copropriété de donner mandat à un expert technique de réaliser un audit des lieux et des installations entourant le magasin Aldi compte-tenu des sinistres de fuites et d'infiltrations survenant de manière récurrente. Présentation de l'offre de l'expert. (105euros htva/heure)

Après dépouillement des votes, il est acté

Oui : 150000 / 209950 quotités, soit 80,75%

Non : 35750 / 209950 quotités, soit 19,25%

185750 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 24200 quotités

### **6.- Mise en conformité et adaptation des statuts – nouvelle loi sur la copropriété**

Le syndic propose qu'un mandat soit donné au Conseil de Copropriété pour préparer ce dossier et choisir un notaire et ou un juriste pour finaliser la mise en conformité des statuts à soumettre lors d'une prochaine AG.

Les copropriétaires peuvent également décider de reporter à une date indéterminée cette mise en conformité.

Après dépouillement des votes, il est acté (mandat)

Oui : 17850 / 209950 quotités, soit 9,01%

Non : 18020 / 209950 quotités, soit 90,99%

198050 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 11900 quotités

### **7.- Décharges et quitus à donner aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et au syndic pour l'exercice écoulé.**

Après dépouillement des votes, pour la décharge et quitus aux vérificateurs aux comptes, il est acté :

Reporté

Après dépouillement des votes, pour la décharge et quitus au Conseil de Copropriété, il est acté :

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 160030 / 209950 quotités, soit 83,69%

Non : 31250 / 209950 quotités, soit 16,31%

191550 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 18400 quotités

Après dépouillement des votes, il est acté pour la décharge et quitus au **syndic**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 134550 / 209950 quotités, soit 71,06%

Non : 54800 / 209950 quotités, soit 28,94%

189350 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 20600 quotités

## **8.- Elections statutaires**

### **a) Conseil de Copropriété**

Après dépouillement des votes, le Conseil de Copropriété est élu comme suit :

**Mme**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 159300 / 209950 quotités, soit 85,67%

Non : 26650 / 209950 quotités, soit 14,33%

185950 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 24000 quotités

**Mme**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 13295 / 209950 quotités, soit 77,27%

Non : 39100 / 209950 quotités, soit 22,73%

172050 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 37900 quotités

**Mme**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 15710 / 209950 quotités, soit 85,87%

Non : 25850 / 209950 quotités, soit 14,13%

182950 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 27000 quotités

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 17570 / 209950 quotités, soit 100%

Non : 0 / 209950 quotités, soit 0%

175700 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 34250 quotités

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 17240 / 209950 quotités, soit 90,81%

Non : 17450 / 209950 quotités, soit 9,19%

189850 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 20100 quotités

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 181450 / 209950 quotités, soit 98,21%

Non : 3300 / 209950 quotités, soit 1,79%

184750 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 25200 quotités

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 189600 / 209950 quotités, soit 99,06%

Non : 1800 / 209950 quotités, soit 0,94%

191400 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 18550 quotités

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 184850 / 209950 quotités, soit 96,53%

Non : 6650 / 209950 quotités, soit 3,47%

-----  
191500 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 18450 quotités

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 166450 / 209950 quotités, soit 100%

Non : 0 / 209950 quotités, soit 0%

-----  
166450 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 43500 quotités

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 15660 / 209950 quotités, soit

Non : 15950 / 209950 quotités, soit

-----  
172550 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 37400 quotités

**Mr**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 18625 / 209950 quotités, soit 93,31%

Non : 13350 / 209950 quotités, soit 6,69%

-----  
199600 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 10350 quotités

L'assemblée remercie l'ensemble des membres du Conseil de Copropriété.

**b) Commissaires aux comptes**

**M**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 191600 / 209950 quotités, soit 98,33%

Non : 3250 / 209950 quotités, soit 1,67%

-----  
194850 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 15100 quotités

**Mr**

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 185300 / 209950 quotités, soit 99,14%

Non : 1600 / 209950 quotités, soit 0,86%

-----  
186900 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 23050 quotités

L'assemblée remercie les vérificateurs aux comptes.

**c) Mandat du syndic**

Pour rappel, le syndic a informé aux copropriétaires que dans le cadre du dixième anniversaire de la création de la sprl Immobilière Leriche, une ristourne de dix pourcent sur les honoraires de syndic sera accordée à partir d'avril 2019 pendant un an. Cette proposition reste d'actualité.

Après dépouillement des votes, il est acté :

Après dépouillement des votes, il est acté :

Oui : 17685 / 209950 quotités, soit 87,68%

Non : 24850 / 209950 quotités, soit 12,32%

-----  
201700 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 8250 quotités

Le mandat de la sprl Immobilière Leriche est reconduit à une très large majorité

**9.- Communications des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les occupants de l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.**

Néant

**10.- Lecture et signature du PV.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h18.

Le présent procès-verbal comporte 9 pages, il a été rédigé en séance et signé pour ratification par le Président de l'Assemblée, le secrétaire et les copropriétaires encore présents à  
Les copropriétaires acceptent qu'il fasse l'objet d'une retranscription officielle si nécessaire.

Le syndic