

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

Procès-Verbal Assemblée Générale – 2^{ème} 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.

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 :

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 _____ Huissier de Justice, qui les consignera en vue du dépouillement en présence des Scrutateurs, de _____ 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 _____

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

Me 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 _____ Huissier de Justice, afin de procéder au dépouillement des votes en fin de séance.

Suite au dépouillement des votes sous la supervision de _____ des Scrutateurs et de Me _____ 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		
1800		
1650		
89550	38000	51650
57,77%	24,52%	33,32%
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 syndicats. Les quotités dudit copropriétaire