

## Rapport du Conseil de Copropriété : Assemblée Générale ordinaire avril 2025

Bilan de la gestion d'IGS pour la période allant du 1er novembre 2024 au 23 avril 2025 (6 mois)

### Introduction

#### Pourquoi un rapport du conseil de copropriété? Quel est son rôle ?

Depuis 2010, le conseil de copropriété (ou "CC") est un organe élu par l'assemblée générale (l'ensemble des copropriétaires) ayant pour unique rôle de contrôler le syndic dans la bonne gestion quotidienne de l'immeuble. Il veille à la bonne exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Son rôle est consultatif et de surveillance, sans pouvoir décisionnel propre sauf délégation spécifique.

De par la loi, le CC se voit confier la rédaction d'un rapport circonstancié, annuel sur l'exercice de sa mission qu'il doit adresser aux copropriétaires lors de l'assemblée générale ordinaire (art.577-8/1, §4, Code civil).

Lors de l'AG du 15 octobre dernier, 10 personnes ont été nommées dans un vote groupé pour faire partie du CC :

#### Qui vote pour quoi lors des Assemblées Générales ?

L'ensemble du Pacific est composé de 4 « groupes ».

1. Le groupe 1 : les appartements (= la grande tour)
2. Le groupe 2 : les commerces situés au rez-de-chaussée de la grande tour
3. Le groupe 3 : les parkings
4. Le groupe 4 ou aussi « TRIANGLE » : le Delhaize, le casino et un petit bureau

Chaque copropriétaire vote uniquement pour des décisions qui se rapportent au groupe dans lequel il•elle possède un bien. Un copropriétaire peut donc être amené à voter pour des décisions concernant plusieurs groupes s'il possède au moins un bien dans chacun de ces groupes. Pour rappel, un copropriétaire absent est invité à remettre sa procuration à une personne de son choix qui le représentera durant l'Assemblée Générale.

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
<i>Pourquoi un rapport du conseil de copropriété? Quel est son rôle ?.....</i>	<i>1</i>
<i>Qui vote pour quoi lors des Assemblées Générales ?.....</i>	<i>1</i>
<b>HISTORIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>OBSERVATIONS .....</b>	<b>3</b>
1.    RELATIONS AVEC LE SYNDIC.....	3
2.    GESTION FINANCIÈRE .....	4
3.    TRAVAUX ET ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ.....	4
<i>Terrasses.....</i>	<i>4</i>
<i>Dégâts des eaux .....</i>	<i>4</i>
<i>Cogénération .....</i>	<i>5</i>
<i>Gardiennage.....</i>	<i>5</i>
<i>Logement conciergerie .....</i>	<i>5</i>
<i>Fibre optique (connexion internet à haut débit) .....</i>	<i>5</i>
<i>Caméras .....</i>	<i>5</i>
<i>Extracteurs d'air .....</i>	<i>5</i>
<i>Porte de garage.....</i>	<i>6</i>
<i>Extincteurs.....</i>	<i>6</i>
<i>Inondations au parking -3.....</i>	<i>6</i>
<i>Entrée parking .....</i>	<i>6</i>
<i>Dossier d'intervention ultérieur.....</i>	<i>6</i>
<i>Règlement d'ordre intérieur .....</i>	<i>6</i>
<b>CONCLUSIONS .....</b>	<b>7</b>
1.    CONFIANCE AU SYNDIC IGS.....	7
2.    SUIVI DES DOSSIERS .....	7
3.    VOTES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	7
4.    PRÉSENCE OU PROCURATION .....	8

## Historique

Dans son rapport de 2024, le conseil précédent a mis en lumière les mensonges et la gestion désastreuse de Ce syndic a plongé l'ensemble du PACIFIC dans une situation très critique aussi bien pour la gestion journalière que sur le plan financier. Ce qui a forcé le conseil précédent à présenter deux syndics comme remplaçants. A la grande majorité, l'Assemblée Générale d'octobre 2024 a élu IGS comme nouveau syndic à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2024.

### Résumé des observations du conseil de 2024 concernant :

- **Manque de collaboration** : Le Conseil de Copropriété a tenté une collaboration constructive avec , mais a été confronté à un manque de transparence et de coopération.
- **Gestion défailante** : Des problèmes graves et non résolus (portes, éclairage, terrasses, cogénération, alarme, sinistres) ont entraîné une dégradation du bâtiment et du cadre de vie.
- **Pertes financières** : La mauvaise gestion, notamment de la cogénération, a privé la copropriété de revenus importants qui auraient pu financer des travaux essentiels.
- **Actions illégales** : a tenté à plusieurs reprises de forcer les copropriétaires à voter pour des missions sans aucun document ni rapport valable. Il a également lancé un appel de fond avec menace d'action en justice en dehors de toute légalité. Il a menti et falsifié les informations données aux copropriétaires.

## Observations

### 1. Relations avec le syndic

Depuis octobre/novembre 2024, le conseil, et en particulier certains de ses membres, a été régulièrement en contact avec IGS. Plusieurs réunions ont été tenues soit au Pacific soit via internet.

Nous avons observé une véritable **transparence** et aussi un **échange constructif** avec le syndic. Les discussions et les messages ont toujours été professionnels et clairement avec un objectif d'efficacité.

Dès le début, IGS nous a demandé ce que nous privilégions dans la gestion du Pacific (les points à aborder au plus vite). Et nous avons régulièrement pu en discuter.

IGS semble faire preuve d'une bonne méthodologie et a à plusieurs reprises pris le temps de nous expliquer comment il envisageait de gérer les gros dossiers du Pacific. Allant jusqu'à impliquer directement des membres du conseil pour s'assurer d'avoir des informations internes au Pacific (et aussi pour accélérer les dossiers). Les échanges ont aussi permis d'aider le syndic dans la gestion de certaines demandes urgentes (fuites, pannes). Essentiellement durant la période hivernale avec les nombreux dégâts des eaux.

Cependant, IGS nous a rapidement informés que la situation désastreuse du bâtiment (essentiellement les dégâts des eaux) leur prenait tout leur temps. Et qu'en plus -contrairement à la loi- n'a pas remis l'ensemble des documents et refuse de répondre aux demandes répétées d'IGS. Cela rendant parfois impossible le suivi de dossiers et l'analyse des comptes/charges des copropriétaires.

## 2. Gestion financière

Durant 6 mois, le conseil a demandé à plusieurs reprises à IGS comment se passe la reprise et l'analyse des comptes, des charges copropriétaires, des factures... du Pacific.

Chaque fois IGS nous a directement répondu. La transparence semble bel et bien revenue.

Malheureusement, la situation n'est pas rassurante : IGS a constaté des incohérences dans les calculs des charges et des documents manquants au niveau financier. Là non plus IGS ne peut pas garantir que tout est en ordre. Il se doit même de tout revoir en profondeur. Ce qui représente un travail immense et demandera plusieurs mois.

Il est évident que [redacted] est responsable de cette situation.

Par ailleurs, [redacted] ayant terminé son contrat avant la fin de l'exercice comptable, IGS se voit dans l'obligation de réencoder l'ensemble de l'exercice 2024 ce qui a demandé également beaucoup de temps.

Le Conseil considère ce point essentiel et invite les copropriétaires d'une part à ne pas donner décharge à [redacted] (point 5C des votes) et d'autre part à poser leurs questions au syndic durant l'Assemblée Générale. Le conseil tient à signaler qu'il a pour l'instant entièrement confiance à IGS et qu'il lui semble que la direction suivie par IGS devrait bientôt nous permettre d'avoir une vue plus claire et plus juste de la situation financière du Pacific.

## 3. Travaux et entretien de la copropriété

Lors de l'AG d'octobre 2024, étant donné le comportement irrespectueux de [redacted] aucun vote n'a pu se faire concernant les missions du nouveau syndic. Pourtant, les points relevés par le conseil précédent étaient nombreux:

Cogénération, terrasses, remise en état de la conciergerie, alarmes individuelles, caméras, extracteur d'air, contrôle d'accès, inondations parking, extincteurs, le Dossier d'intervention ultérieur, règlement d'ordre intérieur non actualisé...

Malheureusement, la durée de 6 mois est trop courte pour mener à bien la plupart des dossiers. Surtout que [redacted] n'a pas remis tous les documents. Donc IGS ne pouvait pas entamer directement le suivi de la grande majorité des dossiers.

Voici les principaux dossiers – non privatifs - suivis par IGS :

### Terrasses

Le conseil a été impliqué dans ce suivi. IGS a organisé des visites sur place et a mis en concurrence deux experts afin de nous permettre de pouvoir faire un choix appuyé. Malgré la durée très courte, nous avons constaté qu'IGS a été au « forcing » pour que le maximum soit fait avant l'assemblée générale et pour nous permettre de voter. Vu l'importance de ce dossier et sa complexité, nous ne pouvons que soutenir le travail fait. IGS va présenter ce point à l'assemblée générale.

### Dégâts des eaux

L'hiver 2024-2025 fut une des pires saisons du Pacific en ce qui concerne les dégâts des eaux à répétition et les nombreux désagréments qui s'ensuivent (interruption eaux chaude/froide et chauffage). Ce fut d'autant plus compliqué à gérer que [redacted] n'a pas voulu faire le document d'intervention ultérieur que nous exigeons. Et aussi que notre fournisseur [redacted] n'a pas fourni des suivis de qualité malgré le contrat Omnium qui nous lie.

Avec l'aide essentiellement de Mr \_\_\_\_\_, IGS a fait pour le mieux durant plusieurs semaines. Là encore en toute transparence avec le conseil dans son ensemble.

Le conseil tient à signaler que la vétusté du bâtiment (construit en 1970) est une cause importante des dégâts. Le remplacement des tuyauteries est devenu une priorité. A côté de cela nous avons pu également constater des erreurs de la part de copropriétaires ne sachant pas quand et comment régler/purger/remplacer leurs radiateurs. Ce point est repris dans la proposition du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur qui vous sera partagé dans les prochains mois.

## **Cogénération**

Il manque des documents et cela entrave fortement le travail d'IGS. Nous avons observé que le syndic a cependant contacté des spécialistes pour réaliser un audit technique et professionnel de la situation avec estimation financière ; de même qu'à trouver une société pour l'entretien. Il présentera la situation durant l'assemblée générale. Malheureusement ici aussi les craintes du conseil précédent concernant semblent se confirmer et le Pacific a réellement perdu beaucoup d'argent sur ce projet. Nous en saurons plus après les analyses.

## **Gardiennage**

Il est vite apparu clair qu'il faut remplacer un gardien malade et IGS a commencé à prendre des renseignements à ce sujet. Ceci est essentiel pour limiter les intrusions dans l'immeuble et les nombreuses incivilités qui y sont liées. Essentiellement dans les escaliers de secours et dans les parkings.

## **Logement conciergerie**

Un point qui nous tient aussi à cœur : la rénovation de l'appartement dans lequel habite la famille de notre gardien « \_\_\_\_\_ ». Cet appartement est la propriété de l'ACP et les conditions de vie y sont indignes. Alors que cela faisait des années qu'on demandait à \_\_\_\_\_ de le rénover, l'appartement est toujours presque insalubre. IGS a fait plusieurs demandes de prix afin de connaître le montant total nécessaire. Pour rappel, nous avons déjà voté sous \_\_\_\_\_ un budget de 20.000€ (juin 2023). Budget qui ne couvrait même pas la moitié des travaux nécessaires.

La difficulté aujourd'hui semble de trouver l'entrepreneur prêt à remettre un bon prix et à effectuer les travaux rapidement.

## **Fibre optique (connexion internet à haut débit)**

IGS a suivi ce dossier avec Proximus. Mr \_\_\_\_\_ ont guidé et suivi l'installation du câblage dans l'immeuble. Comme nous vous l'avons fait savoir par courrier dans les ascenseurs, des vendeurs de contrat se faisant passer pour Proximus ont fait du démarchage commercial auprès de copropriétaires. Après contact pris auprès de Proximus, ces actions n'étaient pas reconnues par Proximus. Le syndic et nous-même vous tiendrons au courant de l'installation complète de la fibre, et des éventuelles actions à prendre pour la suite. Le syndic souligne que la communication avec Proximus est fastidieuse et qu'il est difficile d'obtenir un calendrier d'avancement clair .

## **Caméras**

Les gardiens et IGS nous ont tenu au courant des interventions du sous-traitant concernant les réparations nécessaires sur les enregistrements des caméras. Ce n'est pas terminé mais c'est en voie de finalisation.

## **Extracteurs d'air**

Le point a été voté en 2022 mais \_\_\_\_\_ n'a rien fait. IGS doit donc reprendre le dossier depuis le début. Et bien qu'il ait organisé une visite sur le toit par un professionnel. Il semble qu'il y ait encore un extracteur défectueux.

Le conseil a demandé une nouvelle visite et Mr. \_\_\_\_\_ a proposé de partager ses connaissances du bâtiment à ce sujet. Ce dossier est donc en cours.

## Porte de garage

L'assemblée Générale avait déjà voté en janvier 2022, mais \_\_\_\_\_ ne respectant pas ses missions, aujourd'hui encore nous avons des soucis avec la porte du garage. A notre connaissance, IGS n'a pas encore pu prendre ce dossier à bras le corps. Si ce n'est bien sûr la réparation à court terme du volet du garage.

## Extincteurs

Ce vieux dossier est lié aux caméras et à la porte du garage. Le parking est visité par des délinquants qui viennent utiliser des extincteurs dans les parkings. C'est la poudre blanche que vous retrouvez partout. Une fois les deux autres problèmes réglés, nous espérons qu'il y aura moins d'intrusions. Il a été discuté avec IGS de remplacer les extincteurs manquants par ceux en réserve. Nous savons que c'est dans le planning de gestion d'IGS.

## Inondations au parking -3

Ce dossier est lié à la mauvaise gestion par \_\_\_\_\_. Le conseil a eu de nombreux échanges avec le syndic concernant cette société. Il semble devenu indispensable de changer de fournisseur. IGS partage notre avis et fait le nécessaire.

## Entrée parking

Nous avons discuté avec le syndic concernant le parking sauvage dans l'entrée entravant la sortie et l'entrée. Il est courant de voir un, parfois deux, véhicules garés dans l'entrée du parking. Cela est bien sûr interdit. Nous sommes occupés à discuter avec le syndic pour trouver une ou plusieurs solutions.

## Dossier d'intervention ultérieur

Ce dossier est indispensable pour un bâtiment comme le Pacific. Cela fait des années que \_\_\_\_\_ refuse de le faire. La conséquence est que nous ne pouvons pas agir rapidement et correctement lors de dégâts ou de réparations car les informations techniques sur le bâtiment ne sont ni claires ni à jour. C'est à cela que sert ce dossier : rassembler tout ce qu'il faut savoir sur l'immeuble (les salles techniques, les conduites, l'emplacement des vannes...).

IGS nous a informé qu'il faut faire appel à des experts pour l'écriture du dossier. Mr \_\_\_\_\_ a rappelé que cela fait des années qu'il propose d'aider pour le contenu étant donné qu'il est la personne qui connaît le mieux les installations techniques du bâtiment. Nous savons que ce projet est dans le planning d'IGS.

## Règlement d'ordre intérieur

Chaque copropriétaire et chaque locataire est censé avoir reçu ce document. Il rassemble l'ensemble des informations pour assurer un bon vivre ensemble avec aussi un maximum de généralité sur l'immeuble. Notre règlement actuel date de 2008 et est lacunaire sur plusieurs points qui concernent notre vie au Pacific.

Le conseil a donc proposé au syndic d'en écrire un nouveau mis à jour. Ce document vous sera remis et fera l'objet d'un vote à une AG ultérieure

## Conclusions

### 1. Confiance au syndic IGS

La relation avec le syndic est sans commune mesure semblable avec celle que nous imposait. Nous constatons une réelle volonté de collaborer avec le conseil et d'assurer un maximum de transparence dans le suivi des dossiers. La communication est sereine, professionnelle et constructive.

### 2. Suivi des dossiers

La situation laissée par est tellement catastrophique que bien que la liste de dossiers soit longue et qu'ils soient tous importants, il est évident qu'en 6 mois IGS n'a pu que réagir et entamer une remise à niveau des informations. D'où l'importance de voter sur les différents points de l'agenda de l'assemblée générale. Tous les points ne peuvent pas être repris car un choix a dû être fait pour se concentrer sur les plus importants en premier.

### 3. Votes à l'assemblée générale

Cette fois-ci, contrairement à l'AG 2024, nous faisons confiance au syndic et ne ressentons pas la nécessité de partager notre opinion sur les votes concernant les points de l'agenda.

Notez que cette fois, afin de pouvoir avancer durant l'année sur plusieurs dossiers, IGS propose de donner mandat au CC sur ceux-ci. Cela devrait permettre - dans les limites du vote de cette Assemblée - de prendre les dernières décisions et d'avancer. Sans quoi tous ces dossiers seront bloqués jusqu'à une prochaine assemblée.

A l'exception de deux points :

**5C** « Décharge au »

Etant donné la gestion désastreuse, les mensonges, les irrégularités, les actions illégales et leur refus de donner tous les documents, le conseil dans son ensemble insiste pour que vous votiez **NON** sur ce point. Cela nous permettra d'entamer une action en justice dans l'intérêt du Pacific.

**9B** « Souscription d'un abonnement au SNPC »

Le SNPC-NEMS ([www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)) est un syndicat national des propriétaires et copropriétaires qui offre des conseils juridiques à tous ses membres. Une inscription groupée (via l'ACP) vous permet de bénéficier de leur services mais en ne payant à peine plus de 1€/an par copropriétaire. Et vous pouvez leur demander des conseils légaux aussi bien pour vos biens dans le Pacific que pour n'importe quel autre bien que vous possédez. Par exemple, ils ont été très utiles lorsqu'il a fallu démonter toutes les magouilles et organiser les réponses à donner à leurs mensonges. Ils peuvent vous être utiles dans beaucoup de situations en tant que copropriétaire face à l'ACP ou des locataires que vous auriez.

Nous vous invitons à voter **OUI** sur ce point.

*Voici quelques-uns des services compris dans l'affiliation (tarif unique de 630€/an pour l'ACP) :*

- 6 appels téléphoniques à leurs juristes spécialisés pour poser vos questions.
- Accès gratuitement à des lettres types pour envoyer à vos locataires
- Une aide au calcul de l'indexation
- Vous recevez chaque mois leur magazine « le Cri » par email (si vous donnez votre email et votre accord par écrit, Cfr formulaire)
- Accès à tarifs préférentiels à tous leurs contrats et brochures/livres
- Possibilité de prendre rendez-vous avec nos juristes à tarifs très avantageux



- Participations possibles à des séances d'information sur les nouvelles législations mais également des formations.
- Accès à leur site internet et à tous les anciens numéros de leur magazine ([www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be))

#### 4. Présence ou procuration

Afin de garantir un maximum de présence et d'éviter un report de l'assemblée générale à une deuxième date, nous invitons tous les copropriétaires à soit venir le 23 avril soit à être représentés par quelqu'un en lui remettant votre procuration. Si vous n'avez personne en particulier, vous pouvez contacter le conseil de copropriété ([conseil.copro.pacific@gmail.com](mailto:conseil.copro.pacific@gmail.com)).

---