

Waterloo, le 09 Aout 2024

ACP METTEWIE 42-46-50  
Boulevard Louis Mettwie, 42/ 50 à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BCE : O850.140.662  
Votre demande du 09/08/2024 – V. Réf. : 00-01-2237/001  
Article 3.94§2 du Livre 3 du Code Civil

Madame, Monsieur

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 09/08/2024, 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 : 20 480,00 €
- Loyers perçus antenne Proximus : 55.000,69 €
- Fonds de réserve - Rénovation tuyau alimentation/évacuation immeuble: 300.002,28€

A ce jour, le montant des appels provisionnels est de 86 000,00€ par mois

2. Arriérés dûs par le cédant à date du 09/08/2024 :

à ce jour redevable d'un montant de 25.178,70 € (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 400€ 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 31/06/2021 (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



# 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 [REDACTED].

Le secrétaire est Madame [REDACTED].

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 Freddy Leriche, assure également le secrétariat de séance, il est accompagné de son collaborateur Monsieur Christophe Lorentz. Il présente son nouveau comptable Monsieur Anis Poturovic et son nouveau collaborateur technique, Monsieur Thierry Leriche 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 technics sa - A.V.D.V. -Ets Laurent sprl - Chauffage Deridder -Chauffage Legrand

*Eric Ottenburgh*

*Freddy Leriche*

*Ben Amara*

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 Th. Leriche (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 Me 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 ses 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 de~~ 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 (3m³).

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.

Ben Amara

Le syndic rappelle néanmoins que les comptes de 2017 ont été approuvés à une très large majorité et que la confiance ne doit pas être rompue.

Pour terminer, le syndic souhaite également informer les copropriétaires que son nouveau programme comptable permettra dans un futur proche aux copropriétaires d'avoir accès à un portail web via un login et un mot de passe.

Ce portail permet de publier des données de l'ACP comme par exemple des données comptables (bilans, factures, relevé des dépenses...) mais également en accord avec les copropriétaires des données privées (courriers, rappels, etc.).

Le syndic laisse la parole aux vérificateurs aux comptes.

Il est acté un report de l'approbation des comptes 2018 à prévoir lors d'une prochaine AG.

Il est donné mandat à Monsieur [REDACTED] et Madame S. [REDACTED] pour accès à la consultation des mouvements bancaires de la copropriété.

## 5.- Financement de la copropriété

### a) Budget des charges ordinaires de la copropriété sur l'année.

Le syndic reproduit le tableau qui a été communiqué à plusieurs copropriétaires lors des dernières permanences :

CHARGES ORDINAIRES			
	2018	2017	2016
Frais chauffage et eau	429.075,16 €	370.193,47 €	315.788,28 €
charges ordinaires	722.793,24 €	744.666,23 €	711.819,29 €
	1.151.868,40 €	1.114.859,70 €	1.027.607,57 €
provisions appelées			
4 x 180.000 €	-720.000,00 €	-720.000,00 €	-720.000,00 €
	431.868,40 €	394.859,70 €	307.607,57 €
nc s/charges 2018	-145.524,87 €		
	286.343,53 €		

Ce tableau reproduit l'évolution des charges ordinaires ces trois dernières années.

Il montre clairement que le budget de 720.000 € est insuffisant pour faire face aux charges réelles.

Cependant, il semble que cela fait au moins huit ans que le budget défini en AG reste fixé à 720.000 €.

Malheureusement, étant donné la possibilité de devoir augmenter le fonds de réserve en vue des travaux de rénovation de la chaufferie, il

semble pour beaucoup de copropriétaires qu'il ne serait pas souhaitable d'augmenter ce budget.

Sauf avis contraire de l'assemblée, le syndic invite dès lors les copropriétaires à reconduire au minimum ce budget.

Une première proposition de porter les provisions annuelles pour les charges ordinaires à 1.000.000€ est soumise au vote :

Après dépouillement des votes, il est acté (budget 1.000.000€)

Oui : 58550 / 209950 quotités, soit 28,85%

Non : 14450 / 209950 quotités, soit 7,15%

202950 quotités pour calcul majorité

Abstentions : 7000 quotités

Ben Amara



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 ;

*B. Amara*

- 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 1D. L'instruction des demandes de permis de classe 1D 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 Mettewimmo – 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 sa Mettewimmo. 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** [REDACTED]

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** [REDACTED]

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** [REDACTED]

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** [REDACTED]

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 EL** [REDACTED]

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 R** [REDACTED]

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** [REDACTED]

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

*Ben Ammar*

M. VARET (L'ÉVALUÉ)

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. [REDACTED]  
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. BERTHIAUX

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

Mme BOGAT

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. [REDACTED]

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

Mme [REDACTED]

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

[REDACTED]  
Bén Amara

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.**

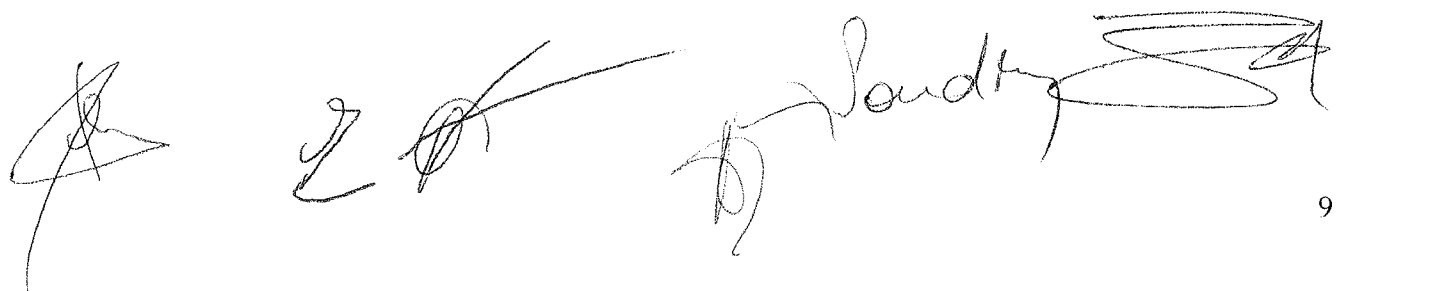
Néant

**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



Ben Amara



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.

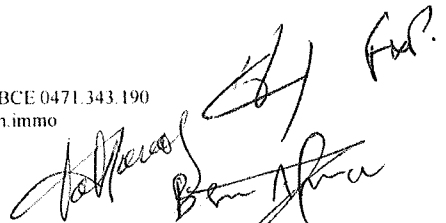
L'assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

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

Suite à un vote à main levée :

- Monsieur ~~Georges Verly~~ est désigné en qualité de Président de Séance ;
- Madame ~~Sylviane M... Ben...a~~ sont désignées en qualité de Scrutateurs ;
- Le syndic Atelier Gestion, représenté par ~~Ben...a~~, est désigné en qualité de Secrétaire.

Vote contre : ~~M. El...a~~ oppose à la désignation de ~~Madame Sylviane M...a~~ et ~~Madame Ben...a~~ 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.

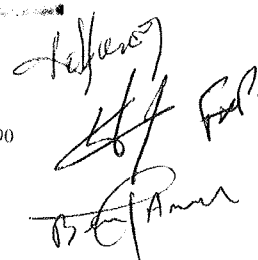
Le procès-verbal sera envoyé dans le mois aux copropriétaires.

## 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.

# Atelier Gestion

Gestion et administration de biens immobiliers

Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~ 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 :

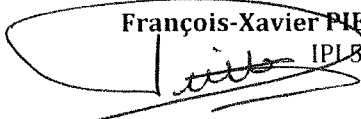
**Le syndic Atelier Gestion SRL, représenté par ~~François-Xavier PIELTAIN - IPI 513.311~~ est désigné en qualité de syndic de l'association pour une période d'un an à partir du 01/01/2023 à la majorité de 57,77% des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

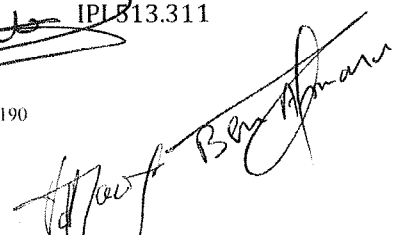
Précisions quant aux votes comptabilisés :

- 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).



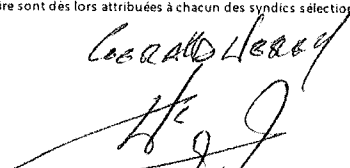
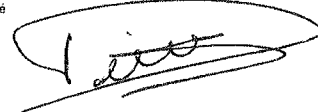
  
François-Xavier PIELTAIN  
IPI 513.311



**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		
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 syndicis. Les quotités dudit copropriétaire sont dès lors attribuées à chacun des syndicis sélectionné

**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 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<sup>e</sup>), 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 STEYLEMANS de 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, M. Garcia Lopez, 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. Garcia Lopez se 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.

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 : 0 voix ( 0,00 % ) ; Pour : 50 voix ( 96,38 % ) ; Total : 50 voix ( 100,00 % )**  
**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.

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 engendrera 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. »

	%
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.





**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

**Ziggy ANCET**  
ziggy@atg.immo

Signature du président de séance

Signature des personnes encore présente.

Signature du secrétaire



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

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire 2<sup>e</sup> séance du 16 avril 2024**

En date du 16 Avril 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**

S'agissant d'une seconde séance, le quorum n'est pas nécessaire. A titre informatif, 89/3339 propriétaires sont présents ou représenté, représentant 146600/521000 quotités.

La séance est déclarée ouverte à 18h56 sous la présidence de Mme. Ego 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 contrôlé par le syndic, le président de séance et les membres du conseil de copropriété encore présents.

**2. Situation de l'année écoulée.**

**a. Rapport annuel du conseil de copropriété.**

Le syndic invite le conseil de copropriété à faire le point concernant l'année écoulée.

**b. Rapport annuel du syndic + information sur le changement de direction d'Atelier Gestion.**

Le syndic, Atelier Gestion, établis sont rapport vis-à-vis de la gestion courante. Celle-ci a été gérée, plusieurs conseil de copropriété ont été tenu avec les membres du conseil de copropriété.

### c. Rapport du commissaire aux comptes.

Les commissaires aux comptes présentent leur rapport en assemblée.

### d. Validation des comptes de l'exercice écoulé.

Sur la base du rapport du commissaire aux comptes, l'assemblée décide de valider les comptes sous réserve que l'ensemble des remarques et questions posées par le commissaire aux comptes soient répondues et que les corrections faites par celui-ci soient établies pour l'année 2022 et 2023.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

## 3. Décharges pour l'année écoulée

### a. Décharges aux commissaires aux comptes.

L'assemblée est invitée à accorder décharge au commissaire aux comptes.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

### b. Décharges au conseil de copropriété.

L'assemblée est invitée à donner décharge au membres du conseil de copropriété.



	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

### **c. Décharges au syndic.**

L'assemblée est invitée à accorder décharge au syndic Atelier Gestion pour sa mission depuis le mois d'août 2023. Cependant, la décharge n'est pas accordée pour la période durant laquelle Atelier Gestion était géré par M. Pieltain.

Il est décidé d'accorder décharge à Atelier Gestion pour la période allant d'août 2023 à décembre 2023.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

### **4. Travaux à court/moyen/long terme :**

1. Point d'avancement du remplacement des colonnes
  - a. Calendrier des futures colonnes.

Le syndic rappelle le planning prévu pour la colonne QR. Celui-ci informe que la prochaine colonne à être réalisée sera la colonne JKL, prévue courant du mois de mai. Il rappelle également que l'intervention sera planifiée pour les autres colonnes au fur et à mesure des paiements de la provision de 150 000 euros, tel que prévu lors de l'AG de septembre 2023. Rappel de l'importance du paiement de l'appel spécifique des travaux pour remplacer les colonnes.

b. Situation des travaux effectués par ABC Technics.

Suite aux différents manquements constatés par le syndic et le conseil de copropriété lors des différentes interventions de la firme LJP, et faisant suite à la décision prise concernant le dossier de la Cogénération, il a été décidé de demander à la firme qui réalisera le travail, à savoir ABC Technics, de prendre en charge la gestion technique du chauffage et de l'eau chaude de la copropriété. Cette décision vise à mieux connaître les installations et à progresser plus facilement dans le projet de cogénération en ayant déjà une connaissance approfondie de l'immeuble. ABC Technics a réalisé plusieurs interventions, dont le suivi a été communiqué aux copropriétaires par e-mail.

c. Situation des travaux effectués par les plombiers de la copropriété.

Suite aux différents manquements constatés par le syndic et le conseil de copropriété lors des différentes interventions de la firme LJP il a été décidé de prendre la firme ALFA SERVICES pour les travaux de plomberie qui ne sont pas lié à l'eau chaude et le chauffage. ALFA SERVICE s'occupera également de remplacer les colonnes d'arrivée d'eau dans l'immeuble et s'occupera des problématique et de l'entretien des égouts.

2. Cogénération :

a. Point d'avancement des travaux en cours dans la chaufferie.

Le syndic souhaite exposer la situation actuelle et l'avancée du projet de cogénération, qui est maintenant soumis à la décision des copropriétaires concernant l'installation de nouvelles chaudières gaz.

3. Chauffage :

a. Information concernant l'état des chaudières actuel

Le syndic fait un point sur les différentes pannes survenues durant les mois de septembre à janvier.

b. Information concernant les problèmes d'approvisionnement des pièces du brûleur mazout.

Le syndic expose que malheureusement, les pièces pour le brûleur mazout de la copropriété ne sont plus disponibles en raison de l'arrêt de la production de celles-ci. Par conséquent, il sera de plus en plus difficile de s'approvisionner en pièces de rechange. Actuellement, les pièces sont importées d'Italie, ce qui entraîne des délais de livraison beaucoup plus longs, et certaines pièces ne sont déjà plus disponibles.

- c. Proposition d'un remplacement de la chaudière 1 par des chaudières au gaz via Watt Matters

Suite à une concertation entre le syndic, ABC Technics, Watt Matters et le conseil de copropriété, il est proposé de remplacer l'une des chaudières actuellement fonctionnant au mazout, prévue pour rester en place, par quatre chaudières murales au gaz. Cette décision vise à compléter la production de chauffage, afin de garantir un approvisionnement suffisant en chaleur, en complément de la production de la pompe à chaleur et de la cogénération.

- d. Financement via les loyers de Watt Matters.

Afin d'éviter à la copropriété de supporter les coûts liés au remplacement de la chaudière et à l'installation des nouvelles chaudières au gaz, Watt Matters propose de financer cette initiative en collaboration avec ABC Technics. Cette démarche permettrait de réduire les dépenses directes pour la copropriété tout en améliorant considérablement l'efficacité énergétique de l'immeuble grâce à l'utilisation de chaudières au gaz de dernière génération. Bien que cette initiative entraînerait une diminution des revenus de la copropriété en termes de loyers, elle représente un investissement rentable à long terme pour optimiser la consommation énergétique de l'immeuble.

Mandat est donné au syndic, à l'avocat Maître Mathias Deruyver et au conseil de copropriété pour étudier et valider la proposition d'avenant à l'offre validée lors de l'assemblée générale de septembre.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

4. Projet de communauté d'énergie / Revenu généré par la production électrique de l'immeuble.
- Présentation du fonctionnement.
  - Accord sur le fonctionnement présenté en AG et sur un revenu pour la copropriété à hauteur de 30 000 euros par an, placé sur le fonds de réserve travaux.

Mandat est donné au syndic, à l'avocat Maître Mathias Deruyver et au conseil de copropriété pour étudier et valider la proposition d'avenant à l'offre validée lors de l'assemblée générale de septembre.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

5. Caméras :

- a. Présentation de la situation actuelle.
- b. Accord pour la rénovation du système actuel vétuste pour un montant de 10.000 euros par entrée.

Le syndic expose qu'après les différents rendez-vous effectués par le conseil de copropriété accompagné par le syndic, le coût d'installation global approcherait davantage de 30 000 euros (10.000 euros par entrée). Cela permettrait d'obtenir un système parfaitement adapté et durable dans le temps, avec une accessibilité à distance. Le système actuel est encore analogique et a subi de multiples tentatives de destruction.

De plus, afin de couvrir des frais liés à des soucis lors de l'installation, le syndic propose de donner mandat pour bénéficier d'une enveloppe supplémentaire de 5 000 euros afin d'éviter de bloquer les travaux pour un supplément nécessaire à prévoir sur l'installation.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

6. Sécurisation des portes d'entrée :

- a. Accord pour la rénovation et l'amélioration des portes d'entrée de l'immeuble pour un budget maximum de 10 000 euros par porte, dans le but de sécuriser de manière efficace les deux portes d'entrée par une alimentation électrique unique, un renforcement des ventouses magnétiques, ainsi que l'ajout d'un verrouillage métallique intégré. Mandat est donné au conseil de copropriété, accompagné par le syndic, pour prendre les mesures nécessaires à la réalisation de ces travaux, ainsi que pour changer le fournisseur pour l'ensemble des sécurisations par badges des entrées et du système de parlophone de ces mêmes entrées

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

7. Façade de l'immeuble :

- a. Information concernant l'état inquiétant de la structure de la façade, des infiltrations dans les appartements et des terrasses de l'immeuble.

L'Assemblée générale donne à l'unanimité mandat au syndic de pouvoir faire évacuer, par toutes voies de droit et le cas échéant sous peine d'astreinte, chaque terrasse encombrée de ce qui n'est pas autorisé par les règlements de l'immeuble (règlement de copropriété et règlement intérieur).

Chaque copropriétaire doit par ailleurs examiner l'état de sa terrasse et signaler au syndic toute anomalie.

Le syndic informe par ailleurs l'Assemblée générale qu'il va d'autorité consulter un avocat.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RÉOLUTION EST ACCEPTE

- b. Information concernant la possibilité d'obtenir un crédit, sous réserve de l'amélioration de la situation financière de l'immeuble.
- 8. Compteur Électrique commun pour l'usage de véhicule électrique - Information.
- 9. Mise en location de la conciergerie 46 et rénovation de la conciergerie du 42.
  - a. Accord pour nommer la société NEW DEAL PROPERTIES afin de rechercher un locataire pour louer la conciergerie du 46. Cout : le 1<sup>er</sup> mois de loyer.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

- b. Accord pour nommer la société NEW DEAL MANAGEMENT afin d'effectuer la gestion locative de la conciergerie du 46 afin d'éviter tout conflit avec le syndic.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

- c. Rénovation de la conciergerie du 42 qui est actuellement vétuste et nécessite une remise en état à la suite nombreuses infiltrations – Mandat au CDC dans les limites du budget travaux octroyé dans le cadre de leur mandat.

Le syndic informe que le point relève d'un sinistre commun et qu'il n'est donc pas nécessaire de prendre de décision lors de l'Assemblée générale. Celui-ci fera donc rénover la conciergerie dans le cadre du dossier sinistre et essaiera de se retourner vers la compagnie Ethias pour obtenir l'indemnisation de ce dossier.

Vote non nécessaire.

10. Divers – A la demande du CDC/Copropriétaires

#### **5. Financier présent et futur de la copropriété.**

- a. Présentation du budget de l'ACP sur la base de l'exercice écoulé et évaluation des contrats de fourniture régulière. Confirmation du maintien du budget via un appel de fond mensuel unique chaque mois.

1. Contrat : Changement de la compagnie d'assurance – Ratification à la suite de l'annulation du contrat par ETHIAS.

Offre actuelle : ETHIAS

Offre sélectionnée : AG-ALLIANZ-VIVIUM en co assureur.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

2. Contrat de fourniture régulière – Clabots : Changement de fournisseur pour la gestion des badges et l'entretien des portes de l'immeuble. Mandat au conseil de copropriété.

Mandat est également donné au syndic pour valider le nouveau contrat de fourniture régulière.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

3. Contrat de fourniture régulière – ISTA

Le syndic fait part d'une problématique rencontrée avec le fournisseur ISTA lors de la clôture des comptes de 2023. En effet, une partie des calorimètres, qui servent à calculer les unités de chauffe, sont défectueux car ils n'ont pas été remplacés par la firme ISTA. Il est donc soumis au vote de donner mandat au syndic afin de consulter l'avocat Mathias Deruyver pour mettre en demeure ISTA de procéder au remplacement/réparation de l'ensemble des calorimètres présentant une défaillance.

Il est également soumis au vote de procéder à la facturation d'une indemnité chauffage pour les appartements qui auraient procédé à l'enlèvement volontaire des calorimètres tout en maintenant des radiateurs connectés au système de chauffage commun. L'indemnité sera calculée comme suit : coût total de chauffe divisé par 521 000, multiplié par les quotités de l'appartement concerné.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	



TOTAL	100
-------	-----

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

**b. Validation du budget.**

L'assemblée est amenée à voter sur un budget de 970.000 euros pour l'année. Ce budget reste donc identique à celui décidé et validé lors de l'AG de septembre 2023.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

**c. Présentation des fournisseurs actuels de la copropriété.**

AG/ALLIANZ/VIVIUM – Assurance Immeuble  
ATELIER GESTION - Syndic  
ENGIE/TOTAL ENERGIE - Électricité/Gaz  
ISTA – Relevés des compteurs individuels d'eau froide, d'eau chaude et du chauffage.  
VIVAQUA HYDROBRU – compteur général d'eau froide.  
OTIS – Ascenseur  
PROXIMUS – Ligne ascenseur  
BRUXELLES PROPLETE - Poubelles  
BSC - Nettoyages  
ABC Technics- Chauffagiste  
Alfa Services – Plombier  
Mazout – Confort Energie  
Avocat – Mathias Deruyver  
Elis Belgium – Tapis

**d. Fonds de roulement 400.000 € – maintien :**

Après discussion, il est décidé de maintenir ce fond de roulement tel que décidé lors de l'AGE de septembre 2023.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

**e. Fond de réserve général :**

1. Fond de réserve spécifique pour la rénovation des tuyaux : 150.000 euros pour 2023.

Il est soumis au vote de maintenir le fond spécifique tel que décidé à l'AG de septembre 2023.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

2. Maintiens de la décision de provision à hauteur de 150.000 euros pour 2024.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

## 6. Contentieux

- a. État des créances envers la copropriété (point global) - Information de la part de Maître Deruyver.

Maître Deruyver expose les différentes créances de la copropriété et réexpose la procédure de recouvrement mise en place avec l'appui du syndic, tel qu'exposé lors de l'Assemblée générale extraordinaire de septembre 2023.

- b. Situation du compte courant de la copropriété - Information de la part de Maître Deruyver et du syndic.

Maître Deruyver expose les différentes créances de la copropriété et réexpose la procédure de recouvrement mise en place avec l'appui du syndic, tel qu'exposé lors de l'Assemblée générale extraordinaire de septembre 2023.

- c. Contentieux envers la copropriété - Information de la part de Maître Deruyver.

Maître Deruyver expose les différentes créances de la copropriété et réexpose la procédure de recouvrement mise en place avec l'appui du syndic, tel qu'exposé lors de l'Assemblée générale extraordinaire de septembre 2023.

## 7. Constitution du conseil de copropriété, commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé.

- a. Nomination de Mme EGOT comme membre du CDC.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

b. Nomination de Mme STEYLEMANS comme membre du CDC

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

c. Nomination de Mme LAYOUNI comme membre du CDC

Est également soumis au vote son nouveau statut de présidente du conseil de copropriété, faisant fonction de représentante du syndic auprès de la copropriété

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

d. Nomination de Mme THUMAS comme membre du CDC

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

e. Nomination de Mme VERSTAPPEN comme membre du CDC.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

f. Nomination de M. LEGROS comme membre du CDC.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

g. Nomination de M. OTTENBURGHS comme membre du CDC

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

h. Nomination de CLAESSENS comme membre du CDC

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

i. Nomination de WERRY comme membre du CDC

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

j. Nomination de VAN OVERTFELT comme membre du CDC

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

k. Nomination de M. SEDDIKI comme membre du CDC

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

l. Nomination de Mme THUMAS comme commissaire aux comptes.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

m. Nomination de M. CLAESSENS comme commissaire aux comptes.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

n. Décision quant à la révocation d'un membre du CDC après 2 absences consécutives au réunion du conseil.

La copropriété souhaite éviter que des membres nommés lors de l'Assemblée générale ne s'investissent pas dans les rôles qui leur sont attribués par l'assemblée générale et la confiance qui leur est octroyée. Afin d'éviter d'avoir des membres fantômes, l'assemblée met au vote la proposition de révoquer le mandat d'un membre du conseil de copropriété qui ne se présenterait pas à deux réunions du conseil de copropriété.

Étant donné que plusieurs personnes s'opposent à la présente décision, le syndic procède à un relevé en séance des personnes s'opposant à la décision. Le relevé est ainsi réalisé de manière électronique.

Majorité absolue	Oui	138 700,00	94,61 %
	Non	7 900,00	5,39 %
	Voix exprimées	146 600,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	S.A Kay Group - M. MEZZAPESA Antonio - Mr & Mme MIMOUN EL KHEIR-EL BOUAZZATI - Mr & Mme MOLOBELA Azaria Andrietta - Mme MONE JORINA - Mme MROUI Bochra - Mme NIKUZE Espérance - Mr & Mme ODEURS-SEVERI - Monsieur OTTENBURGHIS Kris - Madame OULDMOU Saïda - Monsieur MERCIER Jérôme - Mme MELIANI Nadia - M. KHARROUJ-LAALOU - Mme KOUBI Fatima Zohra - Monsieur KPEHOUNTON Édouard - Mr & Mme LARAÏTI-EL BAKKALI - M. LEGROS Jean-François - Mme MADANI Leïla - Mme MASSAOUDI Khedidja - M. PEREIRA SEQUEIRA - Mme PERGERICHT-BACKER - M. UGLJANIN-SPORCIC DZEMAIL - Mr VAN OVERTFELT André - M. VERDOODT Jean Luc - Mr & Mme VERHAEGHE-HAINAUT RACHEL - Mme VERSTAPPEN Marie-cecile - M. WERRY Gérard - Mme WU YE JUN - Mme YAHYA Mina - M. ZEMMOURI Abdeigafor - Mme THUMAS Valérie - Mr & Mme TAPFUH - ROLAND Mouafo - Joëlle - Monsieur PIAT Jacques - Mme ROBERT Jessy - Mme RODRIGUEZ GIL Maria Alicia - Mr & Mme ROTTIER-RIZOPOULOS - M. SALOME-AVILA - Mme SCORIER christiane - Mme STEYLEMANS-RAWOE - Mme SZABO Andreea Liliana - Mr & Mme TAHER KHALIFA - KAMANZI Rania - Luc - MEZZAPESA Antonio - M. JADOUL - Mr & Mme AFIA KHALIL - SAH AOUICHA - M. BERTRAND ABEL - M. BIANCO Gianfranco - Mme BOUCHOUICHA Yasmina - BOURGEOIS-SUNTAXI SANCHEZ - Mme BUZA Nadia - Mme CARDAK - Mme CHARLES Paule - Mme CORRIER Mireille - Mr et/ou Mme BEN SHERWIN WIDWICHAN KHAYAD - Mme BEN HADINE Najat - Mr et/ou Mme ALAIME-HURCHON Yannick - ALAMI-AKRHRIF - M. ALI Yasser - Mme ANAAFI Freda - Mme AZERIAH Laila - Mr et/ou Mme AZZAM Abdallah - Mr et/ou Mme BABURI Ghulam - M. BACCAERT Alain - Mme BEN HADDOU Yamina - M. EL GUENDOUI-HAMDI - Mr et/ou Mme FONTEYN-MANUKA - M. FRROKU FATJON Albina - M. GODEAU Alexander - Mme GULES DILEK - M. HANART - Mr et/ou Mme HOURS-DELCOUR CHR - M. INNOCENTE Bruno Severino - Mr & Mme IOVITA TUDOREL GABRIELA - M. EL AOUMARI-EL ADEK - Mme EGOT christelle - Mme COTTIN MARIE FERNANDE - Mme DA SILVA Linda - Mme DE WACHTER Danielle - Mme DEBOUNY Nancy - Mr et/ou Mme DEKERCKHEER - M. DELIC - Mme DETERS Sonia - M. DUBOIS Françoise - Madame DUSHIME Gisèle - Mme ISMAEL ABDOU Anissa		
Non	M. LIBOUTON J.P. - Monsieur LIBOUTON J.P - M. CLAESSENS Claude - M. CORTINA LAGO Javier - M. CORTINA LAGO Y MENENDEZ		
Abstention			

a. 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	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

#### **b. 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 (le prix et/ou avantage) 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	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

LA RESOLUTION EST ACCEPTE

**c. Détermination du montant pour lequel le conseil de copropriété a mandat pour travaux. Proposition de 15.000 euros.**

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 15.000 euros par intervention.

	%
OUI	100
ABSTENTION	
NON	
TOTAL	100

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

**Abstention :**

**Contre :**

**LA RESOLUTION EST ACCEPTE**

## 8. Élection du syndic.

- a. Accord pour la prolongation du contrat d'Atelier Gestion pour 1 an afin de tester la nouvelle direction mise en place.

Après discussion en assemblée, celle-ci propose de mettre au vote le maintien du contrat d'Atelier Gestion aux mêmes conditions, à savoir 6000 euros/mois pour une période de 3 ans.

Étant donné que plusieurs personnes s'opposent à la présente décision, le syndic procède à un relevé en séance des personnes s'opposant à la décision. Le relevé est ainsi réalisé de manière électronique.

Majorité absolue	Oui	138 700,00	94,61 %
	Non	7 900,00	5,39 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>146 600,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	S.A Kay Group - M. MEZZAPESA Antonio - Mr & Mme MIMOUN EL KHEIR-EL BOUZZATI - Mr & Mme MOLOBELA Azaria Andrietta - Mme MONE JORINA - Mme MROUI Bochra - Mme NIKUZE Espérance - Mr & Mme ODEURS-SEVERI - Monsieur OTTENBURGHS Kris - Madame OULDMOU Saida - Monsieur MERCIER Jérôme - Mme MELIANI Nadia - M. KHARROUJ-LAALOU - Mme KOUBI Fatima Zohra - Monsieur KPEHOUNTON Edouard - Mr & Mme LARAÏTI-EL BAKKALI - M. LEGROS Jean-François - Mme MADANI Leila - Mme MASSAOUDI Khedidja - M. PEREIRA SEQUEIRA - Mme PERGERICHT-BACKER - M. UGLJANIN-SPORCIC DZEMAIL - Mr VAN OVERTFELT André - M. VERDOODT Jean Luc - Mr & Mme VERHAEGHE-HAINAUT RACHEL - Mme VERSTAPPEN Marie-cecile - M. WERRY Gérald - Mme WU YE JUN - Mme YAHIYA Mina - M. ZEMMOURI Abdelgafor - Mme THUMAS Valérie - Mr & Mme TAPFUH - ROLAND Mouafo - Joëlle - Monsieur PIAT Jacques - Mme ROBERT Jessy - Mme RODRIGUEZ GIL Maria Alicia - Mr & Mme ROTTIER-RIZOPOULOS - M. SALOME-AVILA - Mme SCORIER christiane - Mme STEYLEMANS-RAWOE - Mme SZABO Andreea Liliana - Mr & Mme TAHER KHALIFA - KAMANZI Rania - Luc - MEZZAPESA Antonio - M. JADOUL - Mr & Mme AFIA KHALIL - SAH AOUICHA - M. BERTRAND ABEL - M. BIANCO Gianfranco - Mme BOUCHOUICHA Yasmina - BOURGEOIS-SUNTAXI SANCHEZ - Mme BUZA Nadia - Mme CARDAK - Mme CHARLES Paule - Mme CORRIER Mireille - Mr et/ou Mme BEN SHERWIN WIDWICHAN KHAYAD - Mme BEN HADINE Najat - Mr et/ou Mme ALAIME-HURCHON Yannick - ALAMI-AKRHRIF - M. ALI Yasser - Mme ANAAFI Freda - Mme AZERIAH Laila - Mr et/ou Mme AZZAM Abdallah - Mr et/ou Mme BABURI Ghulam - M. BACCAERT Alain - Mme BEN HADDOU Yamina - M. EL GUENDOUIZI-HAMDI - Mr et/ou Mme FONTEYN-MANUKA - M. FRROKU FATJON Albina - M. GODEAU Alexander - Mme GULES DILEK - M. HANART - Mr et/ou Mme HOURT-DELICOUR CHR - M. INNOCENTE Bruno Severino - Mr & Mme IOVITA TUDOREL GABRIELA - M. EL AOUARI-EL ADEK - Mme EGOT christelle - Mme COTTIN MARIE FERNANDE - Mme DA SILVA Linda - Mme DE WACHTER Danielle - Mme DEBOUNY Nancy - Mr et/ou Mme DEKERCKHEER - M. DELIC - Mme DETERS Sonia - M. DUBOIS Françoise - Madame DUSHIME Gisèle - Mme ISMAEL ABDOU Anissa		
Non	M. LIBOUTON J.P. - Monsieur LIBOUTON J.P - M. CLAESSENS Claude - M. CORTINA LAGO Javier - M. CORTINA LAGO Y MENENDEZ		
Abstention			



Association des copropriétaires  
Bld Louis Mettwie 42-50  
1080 Bruxelles  
BCE: 0850.140.662

*La séance est levée à 23h11*

**Ziggy ANCET**  
ziggy@atg.immo

Signature du président de séance

Signature du secrétaire

Signature des personnes encore présente.



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

SITUATION DE COMPTE AU 09/08/2024

FAIT LE : 09/08/2024  
 IMMEUBLE : 0540 - ACP METTEWIE 42-50(0850.140.662)  
 BLD LOUIS METTEWIE, 42-50  
 1080 BRUXELLES  
 COPROPRIÉTAIRE : C0277 - Mme BRABON cécile

Mme BRABON cécile  
 Bld Louis Mettwie , 46/248  
 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Liste des lots : 2-07S (LOGEMENT)

Date	Ref. Interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
			Solde reporté au 01/01/2023 :	0,00	0,00	0,00
01/01/2023			OD de reprise comptable	6 174,08	0,00	-6 174,08
01/01/2023			SOLDE 31.12.2019	9 583,08	0,00	-15 757,16
01/01/2023	2023-A000272		Appel de fond trimestrielle (01/2023)	768,00	0,00	-16 525,16
01/01/2023	2023-A000276		Appel de fond de réserve trimestriel (01/2023)	142,52	0,00	-16 667,68
01/04/2023	2023-A000273		Appel de fond trimestrielle (04/2023)	768,00	0,00	-17 435,68
01/04/2023	2023-A000277		Appel de fond de réserve trimestriel (04/2023)	142,52	0,00	-17 578,20
01/07/2023	2023-A000274		Appel de fond trimestrielle (07/2023)	768,00	0,00	-18 346,20
01/07/2023	2023-A000278		Appel de fond de réserve trimestriel (07/2023)	142,52	0,00	-18 488,72
01/10/2023	2023-A000275		Appel de fond trimestrielle (10/2023)	768,00	0,00	-19 256,72
01/10/2023	2023-A000279		Appel de fond de réserve trimestriel (10/2023)	142,52	0,00	-19 399,24
01/10/2023	2023-A000280		Appel de fond spécifique rénovation tuyaux - ...	479,88	0,00	-19 879,12
31/12/2023			Décompte de charges 2018	2 555,69	0,00	-22 434,81
31/12/2023			Clôture - Extourne des provisions et imputatio...	0,00	3 072,00	-19 362,81
31/12/2023			Clôture - Extourne des provisions et imputatio...	3 798,31	0,00	-23 161,12
31/12/2023			Clôture - Valorisation charges privatives	53,49	0,00	-23 214,61
01/01/2024	2024-A001647		Appel de provision mensuel (01/2024)	256,00	0,00	-23 470,61
01/01/2024	2024-A001659		Appel de fonds de roulement (01/2024)	26,39	0,00	-23 497,00
01/01/2024	2024-A001671		Appel de fonds de réserve tuyauterie (01/2024)	39,99	0,00	-23 536,99
01/02/2024	2024-A001648		Appel de provision mensuel (02/2024)	256,00	0,00	-23 792,99
01/02/2024	2024-A001660		Appel de fonds de roulement (02/2024)	26,39	0,00	-23 819,38
01/02/2024	2024-A001672		Appel de fonds de réserve tuyauterie (02/2024)	39,99	0,00	-23 859,37
14/02/2024		032	METTE42Brabon remboursement 2x paiement	0,00	300,00	-23 559,37
01/03/2024	2024-A001649		Appel de provision mensuel (03/2024)	256,00	0,00	-23 815,37
01/03/2024	2024-A001661		Appel de fonds de roulement (03/2024)	26,39	0,00	-23 841,76
01/03/2024	2024-A001673		Appel de fonds de réserve tuyauterie (03/2024)	39,99	0,00	-23 881,75
01/04/2024	2024-A001650		Appel de provision mensuel (04/2024)	256,00	0,00	-24 137,75
01/04/2024	2024-A001662		Appel de fonds de roulement (04/2024)	26,39	0,00	-24 164,14
01/04/2024	2024-A001674		Appel de fonds de réserve tuyauterie (04/2024)	39,99	0,00	-24 204,13
01/05/2024	2024-A001651		Appel de provision mensuel (05/2024)	256,00	0,00	-24 460,13
01/05/2024	2024-A001663		Appel de fonds de roulement (05/2024)	26,39	0,00	-24 486,52
01/05/2024	2024-A001675		Appel de fonds de réserve tuyauterie (05/2024)	39,99	0,00	-24 526,51
01/06/2024	2024-A001652		Appel de provision mensuel (06/2024)	256,00	0,00	-24 782,51
01/06/2024	2024-A001664		Appel de fonds de roulement (06/2024)	26,39	0,00	-24 808,90
01/06/2024	2024-A001676		Appel de fonds de réserve tuyauterie (06/2024)	39,99	0,00	-24 848,89
01/07/2024	2024-A001653		Appel de provision mensuel (07/2024)	256,00	0,00	-25 104,89
01/07/2024	2024-A001665		Appel de fonds de roulement (07/2024)	26,39	0,00	-25 131,28
01/07/2024	2024-A001677		Appel de fonds de réserve tuyauterie (07/2024)	39,99	0,00	-25 171,27

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
04/07/2024		127	METTE42Brabon 207S	0,00	314,95	-24 856,32
01/08/2024	2024-A001654		Appel de provision mensuel (08/2024)	256,00	0,00	-25 112,32
01/08/2024	2024-A001666		Appel de fonds de roulement (08/2024)	26,39	0,00	-25 138,71
01/08/2024	2024-A001678		Appel de fonds de réserve tuyauterie (08/2024)	39,99	0,00	-25 178,70
<b>Totaux :</b>				<b>28 865,65</b>	<b>3 686,95</b>	<b>-25 178,70</b>

Veillez virer votre solde débiteur de **25 178,70 €** sur le compte de la copropriété : **GKCCBEBB - BE79068201304733**  
avec pour mention votre référence client : **+++575/9374/44325+++**