

3. **Les terrasses** : L'un de nos immeubles « jumeaux » plus en contrebas sur le boulevard Mettwie a déjà procédé aux rénovations de plus de la moitié de ses terrasses et le moins que l'on puisse dire, c'est que le résultat est bluffant! L'esthétique de la propriété s'en trouve considérablement embellie, sans parler de l'apport à chaque appartement individuel. Il est donc urgent pour moi de commencer à entreprendre les démarches nécessaires afin de procéder aux mêmes rénovations, nos terrasses en ont grandement besoin, elles tombent littéralement en ruine davantage chaque année... et la valeur de nos appartements s'en trouverait considérablement impactée.

par [REDACTED]

1. Problème récurrent des pannes ascenseurs (étonnant que la même panne se manifeste) interrogation sur le degré de sérieux de la firme qui intervient pour la réparation).

par Monsieur [REDACTED]

1. Problème de refoulement des gaz de chaudières que je subis depuis plus de 2 ans maintenant, tout comme d'autres propriétaires.
4. Vote sur la désignation d'un syndic conventionnel sur base des noms renseignés par les copropriétaires :

- MANAGIM
- FISKOBEL
- STERKENDRIES
- Mr [REDACTED] - syndic de la résidence Orchidée ( 0472016032)
- IMMO HEYMANS

5. Élection des membres du Conseil de Copropriété : A ce jour les personnes suivantes se sont exprimées

a. [REDACTED]

b. [REDACTED]

c. [REDACTED]

d. [REDACTED]

e. [REDACTED]

6. Modalités de fin de la mission de l'administrateur provisoire  
7. Dépouillement des scrutins et annonces des résultats

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués.

**Annexe** : Jugement du 20 Janvier 2022

[REDACTED]  
Administrateur provisoire  
IPI 102.763

1. Vérifier l'état de la canalisation d'évacuation des eaux usées de cuisine à partir de l'appartement G3

par Monsieur [REDACTED]

1. La route à l'arrière du bâtiment est fortement dégradée, présence de trous profonds susceptibles d'infiltrations dommageables pour l'immeuble. Cette route est du ressort de la Commune et il est urgent de les si pas les informer, les rappeler à l'ordre.
2. Ascenseurs: les portes claquent en se fermant, faute de système de freinage adéquat, niveau-1, mais aussi p-ex niveau k12.
3. Problème des chambrettes. Ne faudrait-il pas envisager une révision de l'acte de base ou un addendum qui précise le but réel de celui-ci, pour un enfant de copropriétaire, ou pour servir de grenier, mais certainement pas pour le transformer en petit appartement. La situation actuelle est désastreuse et permet à des gens externes à l'immeuble de s'y introduire et notamment de faire du trafic de drogue avéré.
4. Incivilités : on observe régulièrement des traces d'urine sur les portes des ascenseurs à une hauteur excluant les chiens. Les femmes de ménage s'en plaignent régulièrement. Je comprends la difficulté de la répression mais cela dégrade la qualité de immeuble, encore plus.

Par M. [REDACTED]

1. Actuellement les vélos ne sont pas bien mis dedans et il y a des gens qui ont jetés leur siège de bébé et tous leurs poubelles dedans, vous trouverez les photos ci-joints. Il faut interdire des gens qui jettent tous leurs déchets dedans.
2. Ajouter des crochets ou autre chose pour bien organiser l'espace dans la pièce pour tous les vélos.
3. La serrure de la porte est aussi cassée, il faut changer un nouveau pour bien sécuriser les vélos

par Monsieur [REDACTED]

1. **Les chaudières** : Vous l'avez probablement déjà entendu, mais Managimm souhaitait faire installer des chaudières de cogénération pour l'ensemble de la propriété, ce qui s'avérait être un projet financièrement intéressant. Malheureusement ce projet est laissé en suspens et certaines personnes (y compris moi-même) se retrouveront peut-être bientôt dans l'obligation de devoir changer leur chaudière individuelle vétuste, or celles-ci seront probablement à condensation et les cheminées de la copropriété ne sont pas adaptées à de tels systèmes. Peut-on dès lors prévoir d'effectuer ces travaux d'adaptation sans tarder ?
2. **Les colonnes d'évacuation d'eau** : Peut-être l'avez-vous également entendu mais l'immeuble a souffert de plusieurs fuites d'eau, notamment au niveau des colonnes d'eau usagée. J'en ai moi-même fait les frais, en réceptionnant dans ma cuisine toutes les eaux usagées du 26ème au 15ème étages (!) pendant 3 jours... la fuite a été colmatée mais je pense qu'il est urgent de faire analyser la structure de ces colonnes et de les faire remplacer pour éviter d'autres incidents majeurs. (Vous trouverez ci-joint/ci-dessous une photo de la tuyauterie avant le remplacement de la portion endommagée, afin que vous attestiez de l'état des installations...)

1. Clarification dossier employés de l'ACP IRIS concernant licenciement en 2019. Échange de documentation relative pertinent. C'est un point très important parce que les gens demandent et il y a beaucoup de confusion à ce sujet – Point d'information
2. Assignation en justice de tous les propriétaires de chambrettes qui ne respectent toujours pas le règlement d'ordre intérieur ou l'acte de base. Demande d'astreinte de paiement à la copropriété de 100,00 € par jour et par chambrette louée ou transformée de façon non conforme ou illégale (base de calcul multiples de 2 quotités équivalents à une petite chambre c'est le Juge qui tranchera le montant exact). La date du début de paiement sera à partir de l'approbation en assemblée générale. Réouverture immédiate de tous les locaux communs (toilette, point d'eau, etc.) au premier étage et 27° étage et qui sont maintenant fermés à clés de façon abusive. Ces locaux ne pourront plus être utilisés de façon privative en accord avec l'acte de base. Point de vote
3. Extension au ROI : Les procès-verbaux ( PV ) des assemblées générales devront indiquer de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Les PV ayant uniquement des données incomplètes ne seront pas valables. Les PV devront indiquer aussi clairement le nombre des présents et les nombres de procuration. Tous les documents devront être scannés le plus rapidement possible après les assemblées générales et rester disponibles pour contrôle. Point de vote
4. Extension au R.O.I : concernant les procurations pour les assemblées générales le mandataire (celui qui reçoit procuration) devra être spécifié dès le départ par le mandant (celui qui donne procuration) le mandataire ne pourra pas être ajouté après par d'autres personnes que le mandant même, la procuration doit être entièrement remplie de la main du mandant ou de toute façon rédigée par le mandant même .Et si ce n'est pas le cas par exemple lors une procuration pré-remplie envoyée par le syndic avec toutes les coordonnées du mandant, il sera nécessaire d'indiquer le numéro national du mandant et joindre une copie de sa carte d'identité en cours de validité toute procuration non conforme sera exclue du dépouillement des votes et indiquées dans le PV de l'assemblée . Point de vote
5. Extension au R.O.I : Tout document copie (copie ou scan) relativement aux choses communes devra pouvoir être envoyé sur simple demande de n'importe quel copropriétaire et dans un temps raisonnable. Ceci inclut les documents des assemblées générales comme fiches des présences procurations et bulletins de vote. La consultation sur (place locale gérance où locaux syndic) ne remplace pas cette règle. A défaut de l'envoi les documents devront être à libre consultation en ligne site de la copropriété. Ce point est d'actualité et devient de plus en plus essentiel pour des questions sanitaires. Il est aussi au pas avec la numérisation de la gestion les dernières versions du code civil et en outre il garantit une transparence nécessaire à une copropriété de notre taille. Il est aussi à savoir que pratiquement tous les documents sont déjà d'office dans le système informatique et il s'agit uniquement de l'accès aux informations Point de vote
6. Achat de matériel audiovisuel pour l'utilisation en ag microphone haut-parleur projecteur pour un budget total d'environ 2000€le but c'est de pouvoir entendre et s'exprimer correctement en AG en évitant que des gens puissent monopoliser la parole où jeter l'assemblée générale dans la confusion simplement en criant plus fort à savoir pour l'instant le matériel est loué à chaque fois payant et non compris dans la location de la salle et il faut procéder à l'organisation pour éviter de dépendre de sa bonne volonté ou le temps des gens impliqués il est préférable d'être en possession du matériel le coût sera amorti en très peu de séances Point de vote

par Mme 

par Monsieur [REDACTED]

1. **Suite à la dégradation du trottoir le long des entrées** du bâtiment, depuis deux ans des infiltrations d'eau assez importantes passent par les joints défectueux du trottoir du bâtiment, et qui finissent dans mon garage (366) situé juste en dessous.  
Je suppose que d'autres garages situés dans la même allée doivent être dans la même situation. Pour résoudre ce problème, serait-il possible de faire la réfection des trottoirs aux pieds des entrées du bâtiment, avant que ça ne se dégrade plus et que ça nous coûte plus cher. Pour l'instant les travaux ne demanderaient qu'un nettoyage des joints et un rejointoiement, qui serait le moins coûteux et qui résoudrait bien des problèmes.
2. **Vu l'augmentation du coût de l'énergie** et sans savoir quelles sont les conditions de nos contrats, ne serait-il pas souhaitable de prévoir aussi une augmentation des charges ?

par Monsieur [REDACTED]

1. **Les balcons** : Cela fait maintenant presque 3 ans que ces travaux s'avèrent primordiaux. Des bâches sont installées depuis plus d'1 an, il ne faudrait pas que cela devienne du définitif faute d'un manque d'audace et de décision ferme.
2. **le laisser-aller autour de l'immeuble** : Outre les bâches qui deviennent sales, l'arrière du bâtiment laisse à désirer comme vous le constaterez sur les photos en annexe. Les dépôts d'immondices sont intolérables, les fientes des pigeons s'accumulent et l'état de la route, à nids d'autruche, est dangereuse.

par [REDACTED]

1. L'installation des nouvelles chaudières
2. La rénovation de nos terrasses
3. La réparation de nos parlophones
4. Le non-respect de notre règlement d'ordre d'intérieur par les locataires de l'immeuble

par [REDACTED]

1. **Peinture** des parties communes du hall

par [REDACTED]

1. Supprimer-Rectifier tout travaux décisions accomplis sans approbation AG
2. Élection d'un avocat aux fins de représenter l'ACP au pénal
3. Adaptation des statuts : Obligatoire -R.O.I
4. Appel passage IMMOPASS pour révision technique terrasses
5. Revoir sécurité complète de l'immeuble
6. Faire une étude pour un contrat poubelles (voir si pas moins cher qu'avec ABP)
7. Changer le contrat ISTA
8. Changer le contrat OTIS

par Monsieur et Madame [REDACTED]

1. Changement d'affectation d'un local du 27° étage en studio pour accueillir une aide-soignante

Points demandés par [REDACTED]

3. **Info 3** : partie qui concerne des questions sur la 'gestion' de Managimm et pour laquelle Managimm doit nous envoyer les documents ad-hoc :
  - Où en est le dossier de plainte contre Property Consulting tel qu'approuvé par l'AG de nov 2018 et copie de celui-ci ?
  - Où en sont les comptes corrigés de 2018 et approuvés par BDO ? Et idem pour ceux de 2019 et 2020 ?
  - Présentation du rapport du bureau réviseur BDO concernant notre compte de réserve et demandé par l'AG de nov 2018 ? Et si possible également ceux de 2019 et 2020 ?
  - détails à donner par Mng pour le remplacement des adoucisseurs sans explication, sans copie des offres de prix, ni raison technique et sans consultation de l'AG. Sur quel compte cela a-t-il été imputé ?
  - idem pour le remplacement des compteurs et alimentation en eau de l'immeuble de la facture de Vivaqua (copie des offres et factures).
  - Idem pour l'éclairage de sécurité des halls ? Copies des offres demandées.
  - Pourquoi garder KONE comme ascensoriste alors qu'une offre de -50.000 €/an lui a été présentée en février 2019 par le Cdc? Et, pourquoi avoir choisi KONE pour la mise aux normes des ascenseurs alors qu'un autre était moins cher ?
  - Pourquoi avoir payé la totalité des indemnités aux nettoyeuses alors qu'il y avait faute grave ? Pourquoi avoir rejeté la faute sur le Cdc alors que MNG a rejeté leurs avis et que les discussions n'ont été tenues qu'avec l'avocat compagnon de Mme [REDACTED] ?
  - Survol des points : remplacement des chauffages, des terrasses, KONE ?.
4. **Info 4** : Confirmation et à noter par le Secrétaire de l'AG au PV, que MANAGIMM n'a (comme promis à l'AGE de 2020 mais ... oublié dans le PV) engagé ou payé aucun frais par la copropriété en ce qui concerne le litige avec le Conseil de Copropriété qu'il a dégommé en Novembre 2018 ? ... et donc qu'il s'engage à payer intégralement l'intégralité des frais s'y rapportant.
5. **Info 5** : Confirmation par l'Administrateur nommé par le Juge de Paix que, les syndics invités ce jour à l'AG imposés par le Juge de Paix, ont bien accepté le même texte contractuel d'appel d'offre et signeront le contrat en complétant simplement leur prix. Point à noter par le Secrétaire dans le PV.
6. **Vote 1** : Confirmation par l'AG que les frais des travaux électriques de remise en état des tableaux électriques des chambrettes (sans accord de l'AG) seront répartis seulement à charge des copropriétaires des chambrettes (et normalement seulement à ceux ayant modifiés leur(s) chambrette(s) sans permis, bricolés leurs compteurs et les installations communes).
7. **Vote 2** : l'assemblée demande au syndic d'appliquer la loi sur la législation de l'Urbanisme concernant les chambrettes et s'engage de porter immédiatement plainte en justice contre chaque copropriétaire de chambrette(s) qui ne s'engage pas par écrit à respecter l'acte de base et les lois en vigueur. Ainsi que d'appliquer des pénalités et/ou astreintes de 100 €/jour en cas de non-respect de ces différentes clauses et ce après un délai de 30 jours calendrier après l'envoi du PV de l'AG.
8. **Vote 3** : Election du nouveau syndic : nous vous demandons de mettre le nom de la firme FISKOBEL qui n'est pas IPI mais qui a les agréments du Ministère des Affaires Économiques (voir : <https://www.prosyndic.be> ). Dans le cas où FISKOBEL n'accepterait pas, veuillez-nous en informer immédiatement et nous vous enverrons une autre candidature.

par N [REDACTED]

1. **Décision** de l'Assemblée des Copropriétaires sur le licenciement et remplacement éventuel du personnel actuel (Concierge).



Bruxelles, le 15 Mars 2022

**Concerne** : ACP- Immeuble sis Boulevard Louis Mettwie 73-83 à 1080 Bruxelles

M.Réf. : Dossier n° 548 - Résidence « ACP IRIS »

BCE : 0850.147.392

Madame, Monsieur,

Au vu de l'amélioration de la situation sanitaire, nous pouvons mettre en place la programmation de l'assemblée générale de votre copropriété.

Pour votre parfaite information, vous trouverez en fichier joint le contenu du jugement rendu en date du 20 Janvier 2022 par le Tribunal de 1ère Instance de Bruxelles siégeant en appel de la décision nous désignant en qualité d'administrateur provisoire par Jugement du 10 Mai 2021  
Il en découle que le Tribunal a estimé l'appel non fondé.

Bien qu'à ce jour, je ne dispose pas encore d'une date précise portant sur l'organisation de cette Assemblée Générale, je peux vous proposer l'ordre du jour suivant qui a été basé sur les informations reçues des copropriétaires.

Si vous souhaitez encore ajouter un point complémentaire, je vous remercie de m'en aviser pour au plus tard le **24 Mars 2022** à minuit (par mail : [lannoy@ateliergestion.be](mailto:lannoy@ateliergestion.be) ou par courrier), passé ce délai l'ordre du jour sera définitivement fermé.

Au vu de l'ampleur de l'ordre du jour, l'assemblée générale débutera à 14 heures 30. Si lors de la première séance, l'assemblée générale ne dispose pas du quorum de présences, une seconde séance sera organisée dans les délais légaux.

1. Rappel du cadre la mission de l'administrateur provisoire et historique juridique depuis sa désignation (point d'information).
2. Situation financière de la Copropriété : état des recouvrements – édition des comptes 2021 (point d'information) - modalités de vérification des comptes.
3. Points demandés par les copropriétaires :

par 

1. **Info 1** : Présentation par le Conseil de Copropriété élu avant l'AG de Novembre 2018 des points et de la situation de la copropriété n'ayant pu être présenté à l'AG suite à l'éjection du Conseil de Copropriété avec des procédés illégaux du syndic MANAGIM
2. **Info 2** : Présentation par le Conseil de Copropriété élu avant l'AG de Novembre 2018 des points et de la situation juridique engendrée par l'éjection illégale du Conseil de Copropriété.