

## Message d'information aux copropriétaires de l'ACP Tercoigne suite à la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire chez Cinagi

message

Comite Tercoigne <comite.tercoigne@gmail.com>

7 novembre 2022 à 09:11

ci : marcella.delaunoy@gmail.com

Chers Copropriétaires de l'ACP Tercoigne,

Veuillez trouver en pièce jointe une lettre d'information aux copropriétaires de l'ACP Tercoigne suite à la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire chez Cinagi. Cette lettre a été rédigée à l'initiative et par votre Conseil de Copropriété.

Nous pouvons la diffuser aux propriétaires nous ayant communiqué leur adresse email lors de l'AGE du 22/09/2022. N'hésitez pas à la relayer aux copropriétaires que vous connaissiez, car nous sommes loin d'avoir toutes les adresses email en notre possession.

Nous serons à votre disposition pour répondre aux questions lors de la prochaine AGE dont la date est fixée au 21/11/2022 (les convocations devraient être envoyées très prochainement par Cinagi).

Vous pouvez également nous écrire à [comite.tercoigne@gmail.com](mailto:comite.tercoigne@gmail.com)

Cordialement,

Votre Conseil de Copropriété: Céline Debruycker, Christian Simonard, Emmanuelle Caspers, Laurent Fourny

Commissaire aux comptes: Louise Herman

Observatrices: Anick Depage, Françoise Onan

 **ACP Tercoigne - Lettre d'information aux copropriétaires.docx.pdf**

64K

## Information aux copropriétaires de l'ACP Tercoigne suite à la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire chez Cinagi

Synthèse à l'initiative du Conseil de Copropriété (contact : [comite.tercoigne@gmail.com](mailto:comite.tercoigne@gmail.com))

### 1. Rappel des faits/rétroactes

- Le 09/09/2022: comme mentionné lors de l'AGE du 22/09/2022, le Conseil a sollicité Maître Corinne Mostin, avocate spécialisée en droit immobilier, pour assurer la défense de l'association des copropriétaires.
- Le 22/09/2022: AGE organisée à l'initiative du Conseil (voir compte-rendu qui sera joint à la convocation de l'AGE du 21/11/2022). Objectifs/OJ :
  - o Informer les copropriétaires de l'alerte relative à Cinagi diffusée par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC), des observations et des actions réalisées par le Conseil
  - o Proposition de révoquer Cinagi et présentation de 3 nouveaux candidats syndics en vue de la désignation d'un nouveau syndic.
- A cette même date, les copropriétaires sont informés de la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire reprenant la gestion de Cinagi jusqu'au 29/11/2022 : Monsieur Grégory SOHIER (voir contenu de la mission définie par ordonnance).
  - o L'AGE des copropriétaires a décidé dès lors d'attendre le retour des échanges avec Monsieur SOHIER pour statuer de la révocation de Cinagi et de la désignation d'un nouveau syndic.

### 2. Informations issues des échanges entre le Comité et Monsieur Grégory SOHIER

- Le 12/10/2022 le conseil échange avec Monsieur Grégory SOHIER par visioconférence, ressortent les éléments suivants :
- Etat des comptes
  - o Reste au total (à vue et épargne): €5.000
  - o €1M auraient été détournés par Cinagi/ JMVL sur plusieurs copropriétés
  - o Les fraudes remontent jusqu'en 2017
  - o Constats de comptes falsifiés, usage de faux, faux extraits de comptes, bilans erronés,...
- Mission Monsieur SOHIER
  - o Mandaté jusqu'au 29/11/2022 pour établir un bilan de la situation financière des copropriétés concernées
  - o Appel à un avocat pénaliste pour obtenir une saisie sur l'ensemble des biens en BE et à l'étranger de JMVL (comptes de syndic en France notamment)
  - o Devra déterminer avec le Juge s'il peut continuer à investiguer au-delà du 29/11/2022 (et en parallèle d'un nouveau syndic)
  - o A déclaré le sinistre auprès de l'assurance de l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers), dont le plafond ne permettra pas de dédommager l'ensemble des dégâts, mais les copropriétés concernées auraient été placées 'en haut de la liste' par Monsieur SOHIER
  - o Pas d'autres assurances a priori (==> Voir avec l'avocate, Maître Mostin quels sont les autres moyens de récupérer nos fonds )
- CINAGI/JMVL
  - o Va être mis en liquidation. La probabilité que JMVL soit à nouveau agréé est quasi nulle
  - o Élection d'un nouveau syndic, à faire d'ici à la fin du mandat de Monsieur Sohier; la date du 21/11/2022 a été décidée; une convocation sera envoyée prochainement
- Gestion courante de CINAGI
  - o Assurée par Monsieur SOHIER d'ici à la nomination d'un nouveau syndic qui s'assure de traiter les sujets urgents et indispensables
  - o Monsieur SOHIER a rapidement lancé l'appel de fond du dernier trimestre.

### 3. Éléments de suivi

Vu l'ampleur de la mission de Monsieur SOHIER pour environ 15 copropriétés lésées, il est peu disponible pour des retours réguliers sur l'évolution de la situation.

A la date du 24/10/2022, le Comité a pris conseil auprès du SNPC (Monsieur Hamal) et Maître Mostin. D'une part, le SNPC invitait le comité à « agir rapidement » ; d'autre part, Mtre Mostin rappelait la densité de la tâche de Monsieur SOHIER et le temps nécessaire pour l'accomplir. Elle a relayé nos questions relatives au suivi du sinistre, à la gestion courante (dont appel de fonds) ou à la convocation d'une AGE.

Monsieur SOHIER a répondu :

- Avoir fait le nécessaire auprès de la police globale AXA des Agents immobiliers (cf annexe)
- Avoir fait le nécessaire afin de se porter partie civile au regard des pièces constituées
- Que la date de l'AGE était bien fixée par le conseil en date du 21/11/2022 et les appels de fonds prévus encore la semaine du 24/10.
- Que le salaire de la concierge serait bien versé.

Suite à cette réponse et à un entretien avec la concierge, le comité a encore insisté à la date du 27/10/2022 sur certaines priorités auprès de Monsieur SOHIER:

- Priorité 1: Chaudière: une seule des chaudières est encore en fonctionnement; l'autre, analysée par le chauffagiste Van Lathem, manque d'une pièce. Il ne souhaite pas l'installer tant qu'il reste des impayés.
- Priorité 2: Sel pour adoucisseur eau chaude: nous avons des réserves pour encore 1 mois; il faut 6 sacs par mois; il faut également du sel pour l'adoucisseur de la piscine (14 sacs par moi), commander le sel par tonne est plus avantageux.
- Priorité 3: Clean & Co: payer les factures; si arrêt des services relai via concierge
- Priorité 4: Ph Piscine: 1 bidon de produit requis par mois; reste un bidon
- Priorité 5: élagage des arbres dangereux: voir devis d'élagage reçu en priorisant sécurité.

Par ailleurs, le Conseil avec l'aide de la Commissaire au compte, a procédé à une analyse rétroactive (2017-2022) approfondie des comptes de l'ACP Tercoigne afin d'établir une première vue du dommage financier subit. Cette analyse a été transmise à Monsieur Sohier, à Maître Mostin ainsi qu'à Maître Kerckhof, avocat pénaliste de l'IPI. Le Conseil ainsi que la Commissaire au compte se rendent disponibles auprès des personnes citées ci-dessus afin de mener à bien leur enquête.

Le Conseil de Copropriété sera à votre disposition le 21/11/2022 à l'occasion de l'AGE pour répondre à vos questions. D'ici là, nous restons disponibles via l'adresse mail: [comite.tercoigne@gmail.com](mailto:comite.tercoigne@gmail.com).

Cordialement,

Le Conseil de Copropriété: Céline, Christian, Emmanuelle, Laurent

La Commissaire au Compte: Louise

Les observatrices: Anick, Françoise