

**Association des Copropriétaires  
Boulevard Louis Mettwie 73-83  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
BCE : 0850.147.392**

## **Procès-Verbal Assemblée Générale – 2<sup>ème</sup> séance 22 décembre 2022**

En date du 31 octobre 2022, les copropriétaires de l'ACP située au 73-83, boulevard Louis Mettwie à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, ont été conviés à assister à une assemblée générale dans la salle Vita de la Basilique de Koekelberg.

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 5 décembre 2022, laquelle se tient ce jour, jeudi 22 décembre 2022 en la salle de réception du CSCAB, rue du Gaz 83 à 1020 Laeken.

Assistent à la réunion : Me Govaerts en qualité de Conseil de l'Association des Copropriétaires et Me Logisse 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 173 copropriétaires sur un total de 373 sont présents et/ou représentés, représentant 5.235 quotités sur un total de 10.000.

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

La séance est déclarée ouverte à 18h30.

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

À titre exceptionnel et vu la désignation d'un administrateur provisoire, l'assemblée générale sera présidée par les mandataires de justice désignés par la Justice de Paix.

Le syndic Atelier Gestion SRL, représenté par François-Xavier Pieltain, assume le secrétariat de la séance.

Les votes seront dépouillés par l'Huissier de Justice désigné, lequel assume la fonction de scrutateur.



## c. Modalités quant à la tenue de l'Assemblée Générale

La présentation des points est réalisée par l'Administrateur Provisoire et le Syndic Atelier Gestion, représentés respectivement par Monsieur Jean-Pierre Lannoy et Monsieur François-Xavier Pieltain.

Il est rappelé que les copropriétaires sont invités à intervenir de manière courtoise et respectueuse.

Les votes seront réalisés par écrit au travers de bulletins de votes individuels et nominatifs.

Les bulletins de votes seront à remettre à Me Logisse, Huissier de Justice, qui les consignera dans une enveloppe fermée en vue du dépouillement ultérieur.

## d. Modalités quant à l'édition du Procès-Verbal

Le PV sera rédigé en fonction des résultats des bulletins de vote dont le dépouillement sera réalisé par les soins de l'Huissier de Justice au lendemain de la tenue de l'AG.

Le résultat des votes sera communiqué aux copropriétaires dans les 48 heures de l'AG.

### 2. Présentation des candidatures reçues sur base de l'appel d'offre (annexe 1 de la convocation) - Synthèse et vote sur le choix d'un syndic conventionnel (les 4 offres ont été adressées préalablement à la tenue de l'AG) : VOTES N°1 à 4 – Majorité absolue requise (50%+1)

Suite au dépouillement, le résultat des votes 1 à 4 peut être détaillé comme suit :

- Vote 1 : désignation syndic Fiskobel : OUI – 81,68%
- Vote 2 : désignation syndic Equerre : **NON – 8,69%**
- Vote 3 : désignation syndic Be-Syndic : **NON – 12,02%**
- Vote 4 : désignation syndic Managimm : **NON – 17,72%**

Le syndic Cadillac SA - FISKOBEL, représenté par Jean-Pascal Cochet – IPCF 100509 – est désigné en qualité de syndic de l'association des copropriétaires pour une période d'un an à partir du 01/01/2023 à la majorité de 81,68% des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le contrat de syndic sera signé par les membres du Conseil de Copropriété.

### 3. Présentation de la charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété et validation de celle-ci (annexe 2 de la convocation) : VOTE N°5 – Majorité absolue requise (50%+1)

Suite au dépouillement, le résultat du vote 5 peut être détaillé comme suit :

- Vote 5 : accord des copropriétaires sur la charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété : OUI – 55,06%



La charte de fonctionnement du Conseil de Copropriété est validée à la majorité requise et sera d'application immédiatement.

Le syndic désigné ci-avant s'engage à faire respecter ladite charte et à entreprendre les démarches nécessaires en vue de faire adapter le ROI.

**4. Présentation des candidatures en vue de constituer le Conseil de Copropriété à partir de la charte de fonctionnement de cet organe – Désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété : VOTE N°6 à 13 – Majorité absolue requise (50%+1)**

Suite au dépouillement, le résultat des votes 6 à 13 peut être détaillé comme suit :

- Vote 6 : désignation membre CDC – M. Bossuyt : **NON – 42,93%**
- Vote 7 : désignation membre CDC – M. Boughanem : OUI – 90,18%
- Vote 8 : désignation membre CDC – M. De Boeck : **NON – 23,80%**
- Vote 9 : désignation membre CDC – Mme Haoua : OUI – 86,52%
- Vote 10 : désignation membre CDC – M. Jacobs : OUI – 90,72%
- Vote 11 : désignation membre CDC – Mme Lauwers : OUI – 55,54%
- Vote 12 : désignation membre CDC – M. Mahfoud : OUI – 82,41%
- Vote 13 : désignation membre CDC – Mme Vanhaelen : OUI – 85,98%

**5. Problématique des chambrettes : processus en vue d'une recherche de solutions - Proposition de faire choix d'un médiateur agréé en vue de finaliser un accord sur la problématique : VOTE N°14 – Majorité absolue requise (50%+1)**

Suite au dépouillement, le résultat du vote 14 peut être détaillé comme suit :

- Vote 14 : accord des copropriétaires sur la désignation d'un médiateur agréé en vue de rechercher une solution à la problématique des chambrettes : **NON – 36,61%**

La problématique devra être étudiée en collaboration avec le syndic et devra impérativement faire l'objet d'un point à l'ordre du jour de la prochaine AG.

**6. Informations portant sur la conformité des installations de gaz et obligations techniques à mettre en œuvre avant le 31 Mai 2023 (exigences SIBELGA) – Point d'information**

Le syndic retrace de manière succincte la chronologie des événements quant à cette problématique.

**Fin juin / juillet 2022** : Détections de refoulements de CO → Fermeture immédiate des alimentations en gaz par Sibelga :

- Mandat technique pour le suivi du dossier confié au bureau Deplasse & Associés par l'intermédiaire de Philippe Deplasse.
- Interventions techniques confiées à la société Decubber, sous la supervision de M. Deplasse et de Sibelga.



**Avis du 28/07/2022 :** Première informations techniques reçues :

- Nécessité de pose de 13 extracteurs sur les conduits en toiture.
- Systèmes d'alarmes à connecter sur chaque chaudière (sans autre précision).

**À ce stade, aucune information n'avait été communiquée sur :**

- Pose d'un système d'alarme relié aux extracteurs avec signal dans les communs.
- Amenée d'air imposée selon des normes précises dans les locaux concernés.
- Pose de détecteurs CO autonomes dans chaque appartement.

**Courant août 2022 :** installation des extracteurs sur 8 des 13 colonnes (problèmes et retards de livraisons pour les derniers extracteurs).

**Avis du 09/09/2022 :** Informations techniques complémentaires reçues de Sibelga suite à une réunion technique sur place :

- **Double condition à réunir pour la réouverture des compteurs :**
  - Pose d'un détecteur de CO autonome dans chaque appartement.
  - Pose d'un système d'alarme relié aux extracteurs avec signal dans les communs.

**À ce stade, aucune information n'avait été communiquée sur :**

- Amenée d'air imposée selon des normes précises dans les locaux concernés.

**Avis du 07/10/2022 et du 12/10/2022 :** Informations sur la « nouvelle problématique » concernant les amenées d'air :

- Précisions techniques et interventions à réaliser individuellement par les copropriétaires.

**Avis du 20/10/2022 :** Informations pratiques sur les visites de Sibelga en vue de la réouverture des compteurs :

- Réouvertures des compteurs planifiées par Sibelga depuis le 25/10/2022.

**À ce jour : sur plus de 350 installations / compteurs :**

32 fermés pour causes privatives.

28 fermés pour cause d'absence.

4 fermés en attente d'un contrôle supplémentaire de Deplasse.

- **Rappel important : NE PAS OBTURER LES AERATIONS QUI PERMETTENT UNE AMENEE D'AIR SUFFISANTE POUR LA COMBUSTION.**

*F. P.*

## Travaux à suivre :

- **Fermeture hermétique à réaliser dans le bas des vide-poubelles.**
- **Nettoyage éventuel des vide-poubelles selon nécessité (poudre d'ammonium).**
- **Ramonage des cheminées communes et privatives.**

Étapes suivantes au niveau conformité des installations à **mettre en place impérativement pour le 1<sup>er</sup> mai 2023 au plus tard :**

- **Placement de relais auxiliaires et du câblage verrouillant les chaudières (alarmes individuelles) par la société Decubber (travaux déjà commandés).**
  - Intervention prévue début du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.
- **Réception des aménagements par un organisme de contrôle (Atlas Contrôle ou autre organisme de contrôle).**

Le dossier technique complet sera transmis sans tarder au nouveau syndic afin que toutes les interventions puissent être organisées dans les délais requis.

## **7. État des contentieux de l'association et confirmation du mandat de représentation en justice de Me GOVAERTS - Cabinet DEWISPELAERE : VOTE N°15 – Majorité absolue requise (50%+1)**

L'Administrateur Provisoire détaille les diverses actions en justice en cours et invite Me Govaerts à présenter succinctement l'état de sa mission quant au volet du recouvrement des charges.

Suite au dépouillement, le résultat du vote 15 peut être détaillé comme suit :

- Vote 15 : accord des copropriétaires sur le mandat à donner à Me Govaerts en vue de représenter l'ACP dans toutes les procédures judiciaires ainsi que dans les dossiers de recouvrement de charges : OUI – 52,33%

Me Govaerts est désigné en qualité de conseil pour de l'association pour l'ensemble des procédures judiciaires en cours et à venir, ainsi que pour le recouvrement des charges.

Il est précisé qu'il conviendra que Me Govaerts soit présent à l'occasion des futurs AG.

## **8. Situation financière de l'association des copropriétaires – Point d'information**

Les décomptes portant sur l'année 2021 ont été réalisés par le syndic Atelier Gestion et envoyés à tous les copropriétaires.

Le syndic a déjà pu répondre à l'ensemble des demandes formulées quant aux décomptes édités.

Les décomptes portant sur l'année 2022 seront édités par les soins d'Atelier Gestion, le nouveau syndic aura la charge de sa diffusion.

Les modalités de contrôle et d'approbation des comptes 2021 et 2022 seront soumises aux assemblées générales annuelles de 2023.

Le syndic détaille la situation financière de l'association au 31/12/2021, date du dernier décompte édité :

- Fonds de roulement : 234.990,00€
- Fonds de réserve : 3.320.038,49€
- Soldes sur comptes :
  - Comptes à vue : 670.184,84€
  - Compte réserve : 2.490.341,99€

Au jour de l'assemblée, la somme totale des arriérés dus par les copropriétaires s'élève à 315.064,15€.

Les factures payées concernant les travaux liés à la problématique gaz peuvent être détaillées comme suit :

- Decubber : 168.138,60€
- Deplasse : 8.016,25€
- Inakis : 3.392,00€
- Total : 179.546,85€

Les travaux à venir concernant le placement de relais auxiliaires et du câblage verrouillant les chaudières individuelles sont déjà inclus en grande partie dans le montant facturé par Decubber (seul un solde de 10% sera encore à payer).

## 9. Points à mettre à l'ordre du jour de manière impérative pour la prochaine AG à organiser par le syndic conventionnel qui sera désigné :

- a. Dossier rénovation des façades
- b. Dossier rénovation des terrasses
- c. Problématique des chambrettes (désignation éventuelle d'un médiateur)
- d. Peintures des halls d'entrée
- e. Problématique des installations individuelles de chauffage
- f. Remise en état des routes autour de l'immeuble
- g. Parlophones

---

L'ensemble des points repris à l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 20h35.

Le PV est constitué de 6 pages + la liste de présences + le résultat des votes.

L'ensemble des bulletins de votes et des procurations sont numérisés.

---

Administrateur Provisoire  
**Jean-Pierre LANNOY**

Syndic

**François-Xavier PIELTAIN**  
*Atelier Gestion s.r.l.*

Chaussée de Waterloo 868 - 1180 Uccle  
02/344.80.26

info@ateliergestion.eu

Atelier Gestion SRL – Chaussée de Waterloo 868 bte 2 - 1180 Bruxelles - BCE 0471.343.190

Tél : 02/344.80.26 – info@ateliergestion.eu – www.ateliergestion.immo

IPI 513.311 (François-Xavier PIELTAIN)





