



ACP Arts-Loi (BE0850.133.635)
Gestion comptable conjointe
Av. des Arts 24/Rue de la Loi 26-28
1000 BRUXELLES
0826.311.623

Dossier traité par : de HALLEUX Philippe - regimo@regimo.com
Comptabilité : finance@regimo.com

Procès-verbal de l'Assemblée extraordinaire de l'Association des Copropriétaires de " Arts Loi "

Le 30-10-2024 à 10H00 dans la salle « Bureau EIAS - 10^e étage », rue de la Loi 26 à 1000 Bruxelles, l'ACP Arts Loi s'est réunie en deuxième séance de Assemblée extraordinaire suite à la convocation de REGIMO, syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou courrier simple ou mail pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 02-10-2024.
Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La srl REGIMO, syndic de l'immeuble, est représentée par de HALLEUX Philippe.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil, il sera rappelé que les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 et 3.88) et aux stipulations de l'acte de base. La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau.

0. Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'assemblée.

Sont présents :

AURCELIMMO (860844811) (3346 voix) ; **AXEL GOETHALS** (198 voix); **(B.M.I. CONCEPT (421256152)** (1390 voix); **B.O. TECHNOLOGY (810283263)** (5659 voix); **BANK OF BARODA** (4553 voix); **CITADIM 3 (870427817)** (4127 voix); **CLINIQUE DENTAIRE DES ARTS (423183581)** (2950 voix); **DELBOIS (439523727)** (661 voix); **EHF - CONSORTIUM EUROPÉEN DE L'HÉMOPHILIE (887106966)** (2681 voix); **FICODEX (860844316)** (198 voix); **GROUPEMENT SOCIO-CULTUREL DES ADMINISTRATIONS LOCALES ET RÉGIONALES** (5659 voix); **ITKIB - ISTANBUL TEXTIL AND READY MADE GARMENT EXPORTERS ASSOCIATION (457215339)** (2780 voix) ; **LAMBERT - GUTMANN - DEWIJZE (AVOCATS)** (6905 voix); **LEEuwKE NV (560809854)** (21289 voix); **PALLAS REAL ESTATE (0897.434.595)** (198 voix) représenté par **AXEL GOETHALS**;

Copropriétaires : 32

Voix : 100000

Cop. présents : 15

Voix présentes : 62594

Mandataires : 1

Procurations : 1

Remarques : 2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir

La séance est ouverte à 10H00

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160

Le syndic informe les copropriétaires que l'Assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum n'est pas nécessaire vu qu'il s'agit de la deuxième séance. L'Assemblée est donc habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 § 8 et 3.88 §§ 1-2-3-4) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue l'article 3.89 §5 6° du Code civil envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Résolutions prises :

01 - Nomination de la / du Président(e) Arts Loi et de la / du secrétaire de séance

Majorité : 50%. Clé : Quotités

Description

L'Assemblée générale de l'ACP Arts-Loi désigne à l'unanimité Monsieur Goethals comme président de séance de l'Assemblée générale

Les Assemblées générales désignent à l'unanimité le syndic comme secrétaire.

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

02- Rapport du commissaire aux comptes

Pas de vote

Description

Le rapport du commissaire aux comptes a été remis à tous les copropriétaires

03 - Etat des procédures judiciaires

Majorité : 50%. Clé : Quotités

Description

Le bureau LAMBERT-GUTMANN-DEWIJZE a introduit un recours en annulation de la décision de l'Assemblée générale concernant la procédure de recouvrement.



ACP Arts-Loi (BE0850.133.635)
Gestion comptable conjointe
Av. des Arts 24/Rue de la Loi 26-28
1000 BRUXELLES
0826.311.623

REGIMO a demandé au bureau d'avocats CEW-LAW de représenter l'ACP Arts-Loi lors de cette procédure.

Il est proposé de confirmer la désignation du bureau d'avocats CEW-LAW.

L'AG confirme sa volonté de rejoindre la proposition de Maître Lambert de renvoyer le dossier au rôle.

Le syndic rappelle que cela pourrait poser des problèmes quant à la mise à charge des frais de recouvrement qui ne pourront pas être supportés par le débiteur en faute mis à part les frais de procédures qui sont bien en deçà des frais réels.

Maître Lambert proposera une procédure de recouvrement pour la prochaine AGO

Il est entendu qu'entre-temps, la procédure de recouvrement n'est pas d'application

Résultat du vote

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : LAMBERT - GUTMANN - DEWIJZE (AVOCATS) (6905)

04 - Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022 - décharge au syndic et commissaire aux comptes 2022

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

L'ACP désire confirmer le refus de l'approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022 et de refuser la décharge au syndic et commissaire aux comptes pour l'exercice 2022.

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Approbation du bilan de l'exercice 2023

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

Certaines personnes contestent le bilan 2022 qui par ailleurs et pour ces raisons n'a pas été approuvé par l'assemblée générale.



ACP Arts-Loi (BE0850.133.635)
Gestion comptable conjointe
Av. des Arts 24/Rue de la Loi 26-28
1000 BRUXELLES
0826.311.623

Comme décidé lors de l'Assemblée générale tenue en juin, un courrier recommandé a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires afin de leur demander de manière officielle leurs réserves éventuelles quant aux comptes 2022. Mandat avait été donné au CDC afin d'évaluer ces demandes et de décider de la marche à suivre.

Une vingtaine de personnes ont fait part de leurs questionnements quant à leur situation comptable au 01/01/2022 malgré la concordance entre la classe 5 repris au bilan et les extraits de compte.

Lors de l'Assemblée du 02/10/2024, il a été demandé de récupérer auprès de la BNP les extraits de banque de 2020 à 2022 et un groupe de travail a été constitué afin de passer en revue les mouvements financiers.

Après de nombreuses relances, la banque a informé REGIMO en date du 29/10 que le syndic ne pourrait recevoir les extraits que pour les exercices durant lesquels il est mandaté. Pour récupérer les extraits des années précédentes, il faut, selon eux, que ce soit l'ancien syndic qui en fasse la demande et eux seuls les recevraient. Cela est évidemment absurde car contraire à la Loi. Nous avons répondu à la BNP et les avons mis en demeure de nous envoyer par retour les extraits.

Etant donné que le bilan 2022 n'a pas été approuvé, il n'est pas possible d'approuver le bilan 2023.

Décision

La copropriété enjoigne le syndic de récupérer par toutes les voies disponible les extraits de banque qui lui appartiennent et confirme que seul son syndic désigné peut les recevoir, cela en concordance avec la législation en vigueur.

Il est par ailleurs décidé de nommer Maître Adrien Berlangier pour défendre les intérêts de la copropriété dans l'éventuelle procédure nécessaire afin de récupérer les extraits de banque qui lui appartiennent.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Approbation des comptes de l'exercice 2023

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

Le syndic rappelle que l'approbation des comptes 2023 ne concerne que l'exercice 2023 (qui débute le 01/01/2023 et se termine le 31/12/2023) et d'aucune manière le bilan, dont la situation comptable des fournisseurs et/ou copropriétaires. Il s'agit en effet **UNIQUEMENT** des charges ayant traités à l'exercice concerné et ne permet en aucun cas de pouvoir exiger devant les tribunaux le paiement des charges passées reprises au bilan 2022. Cette approbation permettrait à REGIMO de déjà pouvoir exiger le paiement des décomptes 2023.

REGIMO rappelle que les finances de la copropriété ne permet pas de continuer à reporter les paiements et si l'ACP ne donne pas les moyens à REGIMO de forcer le paiement des dettes



ACP Arts-Loi (BE0850.133.635)
Gestion comptable conjointe
Av. des Arts 24/Rue de la Loi 26-28
1000 BRUXELLES
0826.311.623

copropriétaires, le jour où il faudra payer entre autres OTIS, la copropriété se retrouvera en défaut de paiement.

Malgré les avertissements de REGIMO, l'assemblée estime que la nébuleuse qui entoure la tenue de la comptabilité 2022 par le syndic précédent implique un sentiment de méfiance par rapport à la comptabilité en général et de ce fait, demande de postposer l'approbation des comptes jusqu'au moment où les interrogations auront trouvé réponse.

L'assemblée demande donc de postposer l'approbation des comptes 2023

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Décharge au commissaire aux comptes 2023

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

Dans le même esprit que ce qui est décrit en point 6, il est proposé de postposer la décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

Dans le même esprit que ce qui est décrit en point 6, il est proposé de postposer décharge au syndic REGIMO

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Proposition de travaux : Egouttage suspendu

Majorité : 2/3. Clé : Quotités

Description

Il est proposé de mettre en place un nouvel égouttage suspendu.

Budget : de 50k€ à 66k€ htva selon le matériau utilisé

L'assemblée demande de se limiter uniquement à la réparation des sections endommagées. Le point est soumis au vote.

Il est proposé de donner mandat au CDC pour décider du budget et de l'entreprise avec laquelle l'ACP travaillera.

A ceux qui pensent qu'il s'agirait d'une intervention de 4 ou 5k€, REGIMO rappelle que l'ampleur des travaux risquent de déborder car d'une part, il y aura lieu de décaisser l'immeuble pour se brancher sur le réseau public et d'autre part, il s'agit de remplacer de très vieux tuyaux en fonte ; lorsqu'on enlève une section, la prochaine peut s'avérer en tout aussi mauvais état et cela peut avoir un effet domino.

Il n'est donc pas exclu de finalement s'approcher du budget initial.

Il est proposé de mettre ces travaux à charge du fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Budget des travaux - Fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

La contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Dans le même esprit que ce qui est décrit en point 6, l'assemblée demande de ne pas faire d'appels de fonds de réserve tant que la situation comptable n'est pas éclaircie.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



11 - Mise en conformité suivant la loi du 4 février 2020

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

Décisions à prendre en ce qui concerne l'éventuelle mise en conformité des statuts.

L'assemblée propose de postposer la mise en conformité à l'année prochaine

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 73317,00 sur 146632,00

Description

La tenue de l'Assemblée générale statutaire est fixée à la 2^{ème} quinzaine du mois de mai

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Montant mise en concurrence

Majorité : 2/3. Clé : Quotités

Description

Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Il est proposé de donner mandat au conseil afin de décider du nombre de devis selon le montant des travaux, le type de travaux et le degré d'urgence. En cas de désaccord au sein du conseil, une majorité de 2/3 des voix doit être obtenue, les non-réponses étant considérées comme abstention.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



14 - Montant à partir duquel un sinistre est déclaré

Majorité : 2/3. Clé : Quotités

Description

Afin de limiter la sinistralité de l'immeuble et ne pas courir le risque de voir les primes et/ou la franchise augmenter, il est proposé de ne déclarer les sinistres qu'à partir d'un certain montant au-delà de la franchise qui est de +/- 5.000 € actuellement

Le montant à partir duquel un sinistre est déclaré est fixé à 5000 € au-delà de la franchise.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

Majorité : 2/3. Clé : Quotités

Description

Le contrat des poubelles est une charge très importante. Une étude comparative a été réalisée et en travaillant avec Bruxelles propreté, en se basant sur les quantités consommées en 2023, une économie de +/- 22k€ peut être réalisée.

D'autres fournisseurs sont également interrogés. L'assemblée propose de donner mandat au CDC afin de permettre tout changement de fournisseur habituel.

Il est également demandé au syndic de proposer une nouvelle gestion des poubelles pour la prochaine AGO ainsi que d'instaurer une mise à charge des frais de poubelles à l'ensemble des copropriétaires et non plus de manière sélective tel que cela a toujours été fait par le passé.

Décision

Sans observation

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Mise en conformité RGPD - Conservation des archives au-delà des périodes définies

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

Le syndic demande de pouvoir prolonger la période de conservation des archives au-delà de la période imposée par le RGPD (Règlement Général de la Protection de Données).

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Caméras - protection de la vie privée (si caméras dans l'immeuble)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

Depuis le 25 mai 2018, un nouveau texte de loi a modifié la « Loi caméras » du 21 mars 2007, entrant ainsi en vigueur en même temps que le RGPD. Cette loi impose entre autres la désignation d'un ou plusieurs responsables du système de vidéosurveillance, garant du traitement confidentiel des images.

Décision

Il est proposé que le concierge (M. TAVAREZ) soit désigné comme personne de confiance avec le syndic et la société qui installe les caméras.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18- Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires - Statut des travaux de façade

Description

Si la grande majorité des copropriétaires s'accorde à la dire qu'il faudra, dans un avenir proche, faire des travaux de rénovations importants, tout le monde ne semble pas s'accorder ni sur la façon ni sur les budgets.

En accord avec M. Pollet, REGIMO a remis le dossier d'architecture réalisé par le bureau "Architectes Associés" à un gros entrepreneur afin qu'il établisse un budget. Cela permettra de se faire une idée quant à l'opportunité/possibilité de procéder à la rénovation de l'immeuble et comment l'organiser. En parallèle, le groupe VESTA fait de son côté des estimations. Les résultats seront présentés dès réception. Cela permettra d'alimenter la réflexion de l'ACP.

M. Muyle propose d'organiser dans la foulée une enquête afin de savoir ce que les copropriétaires souhaitent réellement.

19 - Questions et/ou demandes formulées par les occupants - enseigne CARREFOUR

Majorité : 50%. Clé : Quotités

Description

Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale (Art. 3.89 §5 paragraphe 6° du Code civ.).

Le Carrefour souhaite placer une enseigne tel que présenté en séance.



ACP Arts-Loi (BE0850.133.635)
Gestion comptable conjointe
Av. des Arts 24/Rue de la Loi 26-28
1000 BRUXELLES
0826.311.623

L'assemblée indique que toute publicité sur la façade est interdite sans autorisation préalable de l'ACP. L'assemblée s'offusque de la présence de nombreuses enseignes et souhaiterait les faire enlever ou, le cas échéant, de louer les espaces, ceux-ci étant considéré par certains comme de l'espace publicitaire.

L'assemblée demande à REGIMO de relever l'ensemble des panneaux et autres publicités en façade et de présenter un dossier pour la prochaine AGO dans lequel l'ACP décidera des autorisations éventuelles et les conditions y afférentes.

L'Assemblée propose de rejeter entre-temps, la demande de Carrefour.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Nomination statutaire conseil de copropriété - Arts-Loi

Majorité : 50%. Clé : Quotités

Description

Se présentent comme membre du conseil de copropriété ARTS-LOI :

- M. Pollet
- M. Goethals
- Mme Savio
- Un(e) représentant(e) du bureau Lambert-Gutmann-Dewijze
- Un(e) représentant(e) de la société LEEUWKE
- Un(e) représentant(e) de la société FICODEX

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21 - Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités

Description

REGIMO propose de prolonger le mandat du syndic jusqu'au 31/12/2025.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

* * *



ACP Arts-Loi (BE0850.133.635)
Gestion comptable conjointe
Av. des Arts 24/Rue de la Loi 26-28
1000 BRUXELLES
0826.311.623

P.S. : Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en Assemblée générale des Copropriétaires.

Fait à Bruxelles, le 30-10-2024,

Secrétaire de séance

Président(e) de séance

Pour l'ACP " Arts Loi ",

de HALLEUX Philippe
Regimo srl