

**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^e 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°), 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 [REDACTED]
[REDACTED] de suite au vote à main levée.

Le syndic « Atelier Gestion SRL », représenté par [REDACTED] 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 [REDACTED] 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, [REDACTED], 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, [REDACTED] 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 : Cortina = 50 ; Cortina Lago = 1400 ; Fratila = 1650. Total : 3100

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.

