

ACP 6437 CAMBRE II

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 6437 CAMBRE II
RUE DE LA CAMBRE 237 à 1150 BRUXELLES
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0831984143)

Assemblée générale ordinaire du jeudi 20 octobre 2022

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 6437 CAMBRE II se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: Dans les bureaux de Trevi Services s.a. sis avenue Léopold Wiener 127 à 1170 Bruxelles

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h00 par représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et dune copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 12 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 17 et forment 848 / 1000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est **reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.**

Copropriétaires présents :

Mme DE MOL Isabelle (76) - M. GROETEMBRIL-VAN DOREN (120) représentant M. GAMBARO Mario (70), Mme KOCHERT Edeltraut (32), M. MORITZ (64) - M. LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78) - M. et/ou Madame MZOUGH - CHAMMAA Yacine - Imen (76) - M. OCTAVE Tanguy (71) - Mme VAN KENHOVE-VERGALLE (81) représentant INDIVISION COLLA (71), Mme COLLA-DENEIL Sabine (71), M. VILAIN Robert (38) -

Copropriétaires représentés :

INDIVISION COLLA (71), Mme COLLA-DENEIL Sabine (71), M. GAMBARO Mario (70), Mme KOCHERT Edeltraut (32), M. MORITZ (64), M. VILAIN Robert (38),

sont présents ou représentés : 12 / 17 copropriétaires, totalisant 848 / 1000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. et/ou Mme BENABOUD - GIRARDIN Abdelilah (6), S.A. LUYTEN Romain (65), M. STOFFELS Gui Louis Albert (5), M. et/ou Madame VERBEKE Luc (38), M. VERBEKE Michael (38),

SONT absents ou non représentés : 5 / 17 copropriétaires, totalisant 152 / 1000 tantièmes généraux.

67

01 Nomination du Président de séance

L'assemblée générale nomme Monsieur Groetembril.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Nomination du secrétaire de séance

L'assemblée générale décide de nommer le syndic comme secrétaire de séance.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé 01/04/2018 au 31/03/2019

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Ont voté contre : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHIL - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution rejetée.

04 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé 01/04/2019 au 31/03/2020

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Ont voté contre : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHIL - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution rejetée.

05 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé 01/04/2020 au 31/03/2021

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Ont voté contre : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHIL - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution rejetée.

06 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé 01/04/2021 au 31/03/2022

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Ont voté contre : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHIL - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution rejetée.

07 Décharges aux membres du Conseil de Copropriété

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Décharge au Commissaire aux comptes

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Ont voté contre : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHJI - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution rejetée.

09 Décharge aux Syndic

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Ont voté contre : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHJI - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution rejetée.

10 Nomination du Conseil de Copropriété

Monsieur Groetembril : 100 %

Monsieur Lambricht : 100 %

Monsieur Mzoughi : 100 %

Madame Vergalle : 100%

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Nomination du Commissaire aux comptes

L'assemblée générale décide de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix du commissaire aux comptes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Reconduction du Mandat du syndic.

Monsieur Groetembril prends la parole.

Lors de la dernière assemblée générale qui a eu lieu le 19 octobre 2021, l'AG a refusé d'approuver

- les comptes de l'exercice et du bilan clôturés le 31/03/2018,
- les comptes de l'exercice et du bilan clôturés le 31/03/2019,
- les comptes de l'exercice et du bilan clôturés le 31/03/2020.

Concernant l'exercice clôturé le 31/03/2021, l'ACP n'a tout simplement pas reçu les comptes, le syndic se disant en attente de la vérification des comptes par le commissaire externe.

En assemblée, le syndic s'est engagé à remettre les comptes dûment vérifiés avant le 31/12/2021 et d'organiser, le 17/01/2022, une assemblée générale extraordinaire spécialement dédiée aux comptes de l'ACP.

Ces engagements n'ont pas été respectés, ce qui a été constaté dans un mail envoyé le 16 janvier 2022 par un membre du Conseil de Copropriété à Monsieur Amaury Gjini, gestionnaire de notre immeuble à l'époque, avec copie à son supérieur hiérarchique, Monsieur Nicolas Drabbe.

Dans le même mail étaient mis en évidence des motifs supplémentaires d'inquiétude :

- L'ACP avait été informée par la firme Bosch Thermotechnology sa que l'entretien de la chaudière ne pouvait être effectué pour cause de factures impayées (dont l'une datait du 6 novembre 2020) ;
- L'ACP avait été avertie de l'intention de la copropriété du 235 rue de la Cambre (Syndic Trust) d'intenter une action en justice pour cause d'un arriéré de factures impayées relatives à l'entretien et la réparation de la porte du garage commune ; l'ACP pouvait craindre que d'autres fournisseurs / prestataires n'aient pas été payés ;
- Les copropriétaires n'avaient toujours pas reçu l'appel de fonds pour la période du 01/01/2022 au 31/03/2022.

Aujourd'hui, il faut malheureusement constater que, malgré les démarches effectuées pour éclairer le comptable, la situation stagne :

Après trois exercices de comptes non approuvés (2018-2019 ; 2019-2020 ; 2020-2021), l'ACP n'a toujours pas reçu les comptes vérifiés de l'exercice 2020-2021 et est, de surcroît, en attente des comptes du dernier exercice clôturé le 31 mars 2022.

Cette situation met les propriétaires dans une situation intenable comme en attestent de nombreux mails de copropriétaires excédés.

L'ACP constate une situation de carence grave et, en conséquence, décide de révoquer le syndic OP -Trevi sur le champ.

L'assemblée générale décide de révoquer le syndic avec effet immédiat.

L'assemblée générale décide de nommer EUROFA représenté M. Roland Moreau de Bellaing.

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Ont voté contre : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHU - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution rejetée.

13 Ascenseur : Retour sur l'incident du 27 février

Vote(nt) **ABSTENTION** : 12 copropriétaire(s) totalisant 848 quotités.

Se sont abstenus : COLLA (71), COLLA-DENEIL Sabine (71), DE MOL Isabelle (76), GAMBARO Mario (70), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120), KOCHERT Edeltraut (32), LAMBRICHT Christian - PROANO Gomez Isa (78), MORITZ (64), MZOUGHU - CHAMMAA Yacine - Imen (76), OCTAVE Tanguy (71), VAN KENHOVE-VERGALLE (81), VILAIN Robert (38),

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

14 Nuisance sonores au rez de chaussée : Vote sur la résolution en fonction des origines potentielles des bruits

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

15 Nuisance sonores au rez de chaussée : Choix du fournisseur.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

16 Mode de financement : Charges courantes

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

17 Mode de financement : Fonds de réserve.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

18 Travaux remplacement éclairage et interrupteurs pour un montant de 1570 € : Vote sur la résolution.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

19 Travaux remplacement éclairage et interrupteurs pour un montant de 1570 € : Choix du fournisseur.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

20 Mode de financement : Charges courantes

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

21 A la demande de Monsieur Mzghoui Reconduction de Mr Lesens dans le cadre de la réalisation du CSC et métré pour travaux d'étanchéité

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

22 Mode financement : Charges courantes

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

23 Mode financement : Fonds réserves

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

24 A la demande de Monsieur Mzghoui Prestation d'un audit sécurité incendie et environnementale (IBGE en vue d'une régularisation et d'une demande de permis d'environnement) Vote sur la résolution

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

25 Choix du fournisseur

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

47

26 Mode de financement : Charges courantes.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

27 Mode de financement : Fonds de réserve

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

28 A la demande de Monsieur Mzghou remplacement de la porte d'accès (qui n'est pas RF) entre le garage et la cave et qui ne dispose pas de contrôle d'accès. : Vote sur la résolution.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

29 A la demande de Monsieur Mzgoui la modification du système d'allumage du parking (il y a 3 TL qui sont allumés 24/24 placé un détecteur de mouvement ou une minuterie, remplacement des TL par TL LED, etc : Vote sur la résolution.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

30 Choix du fournisseur

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

31 Mode de financement : Charges courantes

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

32 Mode de financement : Fonds de réserve

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

33 A la demande de Monsieur Mzghoui achat du matériel nécessaire afin d'effectuer certaines intervention (tuyau avec enrouleur, furet, sceau, etc : Vote sur la résolution

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

34 Choix du fournisseur

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

35 Régularisation de l'uniformité des châssis de la façade: Vote sur la résolution

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

36 Choix du fournisseur

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

37 Mode de financement : Charges courantes

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

38 Mode de financement : Fonds de réserve

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

39 Proposition économies énergie : Mot d'explication sur les contrats d'énergie

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

40 Informations sur les modifications du code civil.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

42 Modification du ROI

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

43 Rappel respect ROI

Utilisation d'un lift en cas de déménagement

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

44 Contrats d'entretien et de fournitures régulières

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

45 Fixation du budget annuel 2022 et appels de provision.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

46 Constitution du fonds de réserve

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

47 Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires.

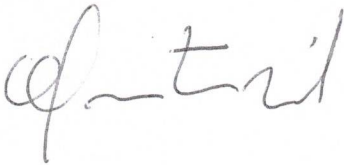
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

48 Lecture et signature du procès-verbal

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h29.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

	
Président de séance	Secrétaire