



CEGI
IMMOBILIER

SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

WWW.IMMOCEGI.BE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « WELLINGTON ARMS »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU LUNDI 14 OCTOBRE 2024

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-quatre, le quatorze octobre à 17h30, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « WELLINGTON ARMS » (BCE : 0826.169.784) sise chaussée de Vleurgat 150-158 à 1000 Bruxelles, suite à la convocation adressée aux copropriétaires par la srl CEGI en date du 25 septembre 2024. La réunion s'est déroulée dans l'établissement "Fait Maison" au rez-de-chaussée de la résidence.

1. ACCUEIL ET PRESENCES – ANNONCE DU QUORUM

Monsieur Christophe SWAELENS ouvre la séance à 17h40 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est précisé qu'il s'agit ici d'une seconde séance, la première qui s'est tenue le 24 septembre 2024 n'ayant pas recueilli le quorum nécessaire pour délibérer.

A noter la présence de Maître Thierry Hankard, conseil de la copropriété dans les procédures contre Vleurgat 150 srl d'une part, et contre les copropriétaires Pham & Consorts et Dinh Huu Than d'autre part. Il interviendra au point 4 de l'ordre du jour. Maître Baudoux, curateur de la SA Vleurgat 150, est également présent.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés à la présente réunion est repris dans le tableau ci-après :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be
Agent Immobilier agréé IPI: 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	100.000	26.550	28.430	54.980
Nombre de propriétaires	67	15	8	23

S'agissant d'une seconde séance, il n'y a pas de quorum requis pour que l'assemblée générale puisse valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE, D'UN SCRUTATEUR ET DU SECRETAIRE

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018, le gérant signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Madame Paridaens est proposée pour assumer ce rôle. Cette dernière accepte et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le gérant fait appel à un scrutateur afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenant lors de l'assemblée. Monsieur Fremineur accepte d'assurer ce rôle. Il en est remercié.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3. COMPTABILITE

3.1. Exposé sur la gestion de la copropriété durant l'exercice 2023 - Evolution des dépenses

Monsieur Swaelens fait état des dépenses principales survenues en 2023, à savoir :

- Remplacement du circulateur d'eau chaude sanitaire par DERIDDER.
- Remplacement du vase d'expansion (par un modèle à remplissage automatique) par DERIDDER.
- Remplacement d'une porte de cave fracturée.
- Honoraires d'avocat liés au dossier de récupération de créances contre Vleurgat 150.
- Régularisation très importante de VIVAQUA pour la fourniture d'eau dû à l'absence de facture en 2022, et à trop peu de factures en 2021.

Au final, les charges de copropriété de l'exercice 2023 se sont élevées à 196.700,71 €.

Par ailleurs, un incendie s'est produit dans le flat 506 en janvier 2023 suite à un court-circuit au niveau du frigo du studio. L'assurance de la copropriété a procédé à une indemnisation qui s'est montée à 12.294,68 €.

Monsieur Swaelens passe en revue le tableau comparatif des dépenses entre les exercices 2022 et 2023.

Le syndic répond aux questions des copropriétaires.

3.2. Rapport de la Commissaire aux comptes

Les comptes de la copropriété ont été vérifiés chaque trimestre de l'année 2023 par le conseil de copropriété d'une part, et par la réviseur d'entreprise Danielle Quivy d'autre part et ce, avant que les décomptes ne soient envoyés aux copropriétaires. Madame Quivy a confirmé que les recommandations ou corrections demandées ont été suivies d'effet et invite dès lors les copropriétaires à approuver les comptes de l'exercice 2023.

3.3. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2023

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Les comptes de la copropriété, arrêtés au 31 décembre 2023, sont approuvés.

3.4. Décharges à donner :

3.4.1. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Décharge est donnée au syndic CEGI srl pour l'exercice 2023.

3.4.2. Commissaire aux comptes

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Décharge est donnée au Commissaire aux comptes pour l'exercice 2023.

3.4.3. Conseil de copropriété

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Décharge est donnée au conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

3.5. Budgets fonds de réserve

Le syndic signale que la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 stipule que le fonds de réserve doit être alimenté à concurrence de 5% des charges communes annuelles de l'année précédente, sauf si 4/5 des copropriétaires présents et représentés à l'AG en décident autrement.

Dans le cas qui nous occupe, il conviendrait d'appeler au minimum 10.000 € sur l'année à venir.

3.5.1. Fonds de réserve commun

- Montant actuel dans le fonds de réserve commun : 99.220,38 €
- Montant actuel des appels de fonds : 0 €/an
- Montant proposé pour les futurs appels de fonds : 0 €/an

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

3.5.2. Fonds de réserve studio et local commun

- Montant actuel dans le fonds de réserve studio et local commun : 20.196,89 €
- Montant actuel des appels de fonds : 0 €/an
- Montant proposé pour les futurs appels de fonds : 0 €/an

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

3.5.3. Fonds de réserve garages

- Montant actuel dans le fonds de réserve garages : 5.500,00 €
- Montant actuel des appels de fonds : 0 €
- Montant proposé pour les futurs appels de fonds : 0 €

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

3.6. Arriérés de charges : état général de la situation

Les arriérés de charges, autres que celui de Vleurgat 150, sont relativement faibles à l'heure actuelle. Les copropriétaires qui doivent plus de 1.000 € sont les suivants :

- Mme Sonnaert : 1.269,43 €
- Publi-Line : 1.533,16 €
- M. et Mme Maillet-Litteras : 1.240,94 €

4. PROCEDURES EN COURS

Deux dossiers de récupération de créances sont traités par l'avocat Thierry HANKARD du bureau Miles LEGAL, à charge de de Vleurgat 150 en faillite et des consorts Dinh Huu Thanh/Pham.

4.1. Vleurgat 150 srl

La situation n'a pas évolué de manière significative depuis la dernière AGO. La dette de VLEURGAT 150 s'élève à ce jour à 169.290,20 €, après prise en compte d'un paiement isolé de 8.690,52 € effectué par Monsieur DEWITTE, le 21 mai 2024.

L'avocat HANKARD résume, comme suit, l'évolution du dossier depuis le mois de novembre 2023 :

Dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du 14 novembre 2023, il avait été précisé qu'en ce qui concerne la période postérieure au jugement déclaratif de faillite de la SRL VLEURGAT 150, la situation, en termes de recouvrement des charges de copropriété, serait « moins mauvaise puisque l'ACP WELLINGTON ARMS, sauf contestation notamment de la SA KBC BANQUE, devrait, ici, disposer d'une créance super privilégiée et dès lors prioritaire », ce qui est appelé, en jargon juridique, une « dette de la masse » .

Ce point de vue était partagé par la Curatelle de la SRL VLEURGAT 150, laquelle avait pris l'initiative de solliciter, par communication du 31 octobre 2023 auprès de l'avocat de la SA KBC BANQUE ce qui suit : *« Si les charges antérieures au jugement de faillite tombent dans la masse, les charges postérieures doivent être considérées comme des dettes de la masse à notre sens. Cela signifie que, dans le cadre de la distribution, l'ACP passera avant la banque à concurrence seulement des charges post faillite »*.

Ce point de vue était également partagé par l'avocat et la curatelle d'une autre ACP (CROIX 45), qui connaît une situation similaire à celle de l'ACP WELLINGTON ARMS.

Par courriel du 4 décembre 2023, la Curatelle de la SRL VLEURGAT 150 a cependant avisé l'ACP WELLINGTON ARMS de la position adoptée par la SA KBC BANQUE.

Cette dernière, sur base son statut de créancier hypothécaire de la SRL VLEURGAT 150, a entendu contester le fait que les charges de copropriété après faillite de la SRL VLEURGAT 150 puissent être considérées comme une « dette de la masse ».

Pour ce faire, elle s'est basée sur une jurisprudence selon laquelle *« les frais de la copropriété qui sont postérieurs à la faillite ne sont pas considérés comme des dettes de la masse faillie, lorsque le critère de fonctionnalité n'est pas rempli. C'est précisément le cas lorsque les frais de la copropriété découlent uniquement de l'appartenance des biens à la résidence, de l'écoulement du temps, mais non d'une obligation que le curateur aurait souscrit qualitate qua »*.

La SA KBC BANQUE a adopté la même position en ce qui concerne l'autre ACP (CROIX 45).

Aucune des 2 ACP n'est malheureusement en mesure de contester judiciairement une telle prise de position, qui est pourtant contestée en doctrine.

À l'occasion d'une réunion collégiale, tenue ce 3 juillet 2024 entre les avocats des ACP WELLINGTON ARMS et CROIX 45 et les Curateurs de ces dernières avec une présence, par visioconférence, de l'avocat de SA KBC BANQUE, il avait évoqué, au profit de l'ACP WELLINGTON ARMS, une solution alternative mais plus limitée.

Celle-ci devait correspondre à la possibilité pour la SA KBC BANQUE d'autoriser l'exécution de certains travaux urgents au niveau de l'ACP WELLINGTON ARMS et ce, afin de conserver la valeur de l'assiette de la créance de la banque.

Le paiement de ces travaux devait s'effectuer par prélèvements sur certains montants, antérieurement cantonnés et depuis libérés au profit de la Curatelle de la SRL VLEURGAT 150.

Si la Curatelle de la SRL VLEURGAT 150 avait accepté un tel modus operandi, le tout restait d'obtenir l'accord de la SA KBC BANQUE.

Dans ce cadre, l'avocat de cette dernière a sollicité une documentation quant à ces travaux urgents, documentation qui lui a été dûment remise.

Après relance, il a été notifié, par communication du 2 août 2024, le refus de de participation financière de la SA KBC BANQUE à ces travaux.

Au niveau d'une perception effective des charges de copropriété par la Curatelle de la SRL VLEURGAT 150 (dont la SA KBC BANQUE entend, comme créancier hypothécaire, se conserver la totalité de l'import avant et après faillite), voire l'expulsion des 3 sociétés de Monsieur DEWITTE, il faut r encore appeler qu'une procédure pénale avait été initiée au travers d'une plainte avec constitution de partie civile déposée par lesdites 3 sociétés.

Si cette plainte avait abouti à une Ordonnance de non-lieu, elle a été, depuis, relancée par les plaignantes, lesquelles ont interjeté appel.

La Curatelle a signalé son intention d'examiner la possibilité de, malgré tout, relancer une procédure civile, nonobstant le maintien de cette procédure pénale, afin notamment de contraindre les 3 sociétés de Monsieur DEWITTE à rembourser, tout ou partie, des montants qu'elles continuent à percevoir, directement, dans le cadre de la gestion des lots de la SRL VLEURGAT 150 en faillite.

Monsieur DEWITTE a, de son côté, relancé le syndic de l'ACP WELLINGTON ARMS pour s'inquiéter de l'absence de réparations apportées à l'appartement ayant connu un sinistre « incendie » au mois de janvier 2024.

La situation financière de l'ACP WELLINGTON ARMS, au niveau de l'importance de l'arriéré en termes de charges de copropriété, lui a été rappelée ...

Enfin, au niveau des candidats acquéreurs, la Curatelle, outre les propositions « minimalistes » en provenance, tantôt de Monsieur DEWITTE, tantôt de l'ancien dirigeant de la S(P)RL STONE PROPERTIES, a été informée de la volonté de certains copropriétaires de l'ACP WELLINGTON ARMS de se porter acquéreur d'un ou de plusieurs des lots de la SRL VLEURGAT 150 en faillite.

Si la Curatelle de la SRL VLEURGAT 150 entend procéder prochainement à une valorisation objective de ces lots, la situation procédurale actuelle empêche, néanmoins, toute décision utile au niveau de leur vente.

4.2. Pham et Consorts – Dinh Huu Thanh

Les arriérés actuels en principal des deux copropriétaires en question ne sont plus énormes (404,60 € + 543,22 €), mais les frais et intérêts prévus dans les jugements de 2015 et 2020 n'ont jamais été payés.

Le dernier paiement, d'un montant de 3.000 €, remonte au 26/09/2023.

La copropriété décide qu'à défaut d'une reprise des versements, il conviendra de réactiver la procédure en recouvrement à l'encontre de ces débiteurs.

5. SECURISATION DE L'IMMEUBLE :

5.1. Reprogrammation des badges

Pour des raisons de sécurité, compte tenu notamment de nombreuses « pertes » de badges et d'un va-et-vient, parfois constaté, au sein du bâtiment, il est suggéré de renouveler lesdits badges.

Deux badges par flat seraient octroyés à chaque copropriétaire (sauf à ceux des garages).

Après discussion, il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°3

Point 5.1	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	31.250	2.050	21.680

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition. Un appel de fonds du montant des badges sera lancé à cet effet.

5.2. Rappel de l'interdiction des locations touristiques

Le syndic rappelle que l'activité hôtelière dans l'immeuble n'est plus autorisée depuis que le SIAMU a publié un rapport négatif (daté du 23/06/2020) quant aux conditions de sécurité requises pour l'exploitation des lieux pour de l'hébergement touristique.

Malgré ce rapport, des flats de VLEURGAT 150 sont toujours exploités à ces fins par l'Aparthotel Wellington.

Compte tenu de ce qui précède, il est procédé au vote sur l'enlèvement de l'enseigne de l'Aparthotel, et de la keybox extérieure.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : Néant

Point 5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

6. EVALUATION DES CONTRATS EN COURS

Le syndic fait état des contrats de service souscrits par la copropriété.

- Assurance incendie : ETHIAS (6.695,31 €), par l'intermédiaire du courtier Meuwèse et Gulbis
- Gaz et Electricité : TOTALENERGIES
- Nettoyage et sortie des containers : JD CLEANING (1.063,59 €/mois) pour un passage
- Vérification des extincteurs et dévidoirs : SICLI (1.567,39 €/an)
- Entretien des ascenseurs : LIFTINC (2.629,92 €/an)
- Contrôle des ascenseurs : VINCOTTE (642,36 €/visite)
- Chaufferie : DERIDDER (1.618,24 €/an)
- Relevé des calorimètres et des compteurs d'eau : ISTA (5.413,50 €)

7. ELECTION ET/OU REELECTION

7.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété de la résidence était composé durant l'exercice écoulé de :

- Madame Paridaens
- Monsieur Aldershoff
- Monsieur Ciocardel

Tous les trois se représentent.

Il est procédé au vote sur leur candidature.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Le Conseil de copropriété sera à nouveau composé de Madame Paridaens, Monsieur Aldershoff et Monsieur Ciocardel.

7.2. Commissaire(s) aux comptes

Il est proposé que la vérification des comptes soit encore assurée par Madame Danielle Quivy, réviseur d'entreprise. Le montant de ses prestations s'élève à 2.040 € HTVA par an (indexé).

A noter que le conseil de copropriété vérifie la comptabilité avant que Mme Quivy en prenne connaissance.

Il est procédé au vote sur la reconduction du mandat de Mme Quivy.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Le mandat de Mme Quivy est reconduit.

7.3. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : Bulletin de vote n°10

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 7.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	33.300	0	21.680

Décision : Le syndic CEGI srl est réélu.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 19h58.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal, et vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, en l'expression de nos sentiments très distingués.

Christophe SWAELENS

La Présidente de séance, Mme PARIDAENS

PARIDAENS