



**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 MARDI 14 NOVEMBRE 2023**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-trois, le quatorze novembre 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 19 octobre 2023. La réunion s'est déroulée dans l'établissement "Fait Maison" au rez-de-chaussée de la résidence.

#### **1. Accueil et présences – Annonce du quorum**

Monsieur Christophe SWAELENS ouvre la séance à 17h41 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est rappelé que la première séance de la présente AG, tenue le 16 octobre 2023, n'a pas pu délibérer faute de quorum suffisant.

Cependant, 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 Thanh d'autre part, était présent le 16 octobre 2023 pour exposer la situation des dossiers de récupération de créances en question. Ces dossiers font l'objet du point 4 de l'ordre du jour.

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

**CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE**

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	100.000	30.025	12.175	42.200
Nombre de propriétaires	67	14	11	25

Le double quorum prévu par la loi n'est pas atteint mais, s'agissant d'une seconde séance, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

## 2. Nomination du président de l'Assemblée Générale, de deux scrutateurs et du secrétaire

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 deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenant lors de l'assemblée. Madame Huybrechts et Monsieur Fremineur acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

## 3. Comptabilité

### 3.1. Exposé sur la gestion de la copropriété durant l'exercice 2022 - Evolution des dépenses

Monsieur Swaelens fait état des dépenses principales survenues en 2022, à savoir :

- Remplacement d'une section de décharge et de 2 coudes dans le garage par Detect Plus.
- Remise en état de l'appartement 607 suite à des infiltrations façade par Amodecor.
- Mise en conformité des ascenseurs par Liftinc (paiement d'acomptes).
- Remplacement du vase d'expansion en chaufferie par DERIDDER.
- Analyse de l'eau de chauffage par DERIDDER.
- Divers débouchages de canalisations par BRAV'EAU et LOUIS LE DEBOUCHEUR.
- Déviation de la colonne d'évacuation des cuisines en façade avant par BRAV'EAU.
- Remplacement d'éclairages par ECCO-LUCE et TRIELEC.
- Remplacement de caméras de surveillance par SECURITY 4 ALL.
- Nettoyage des tapis des couloirs par JD CLEANING.
- Remplacement du ferme-porte encastré de la seconde porte d'entrée.
- Frais de gardiennage suite aux activités illégales dans l'immeuble.
- Honoraires d'avocat très importants dans le cadre des procédures contre VLEURGAT 150 et PHAM – DINH HUU THANH.



Monsieur Swaelens passe en revue le tableau comparatif des dépenses entre les exercices 2021 et 2022.

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 2022 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 2022.

### **3.3. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2022**

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Les comptes de la copropriété, arrêtés au 31 décembre 2022, 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 : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Décharge est donnée au syndic CEGI srl pour l'exercice 2022.

#### *3.4.2. Commissaires aux comptes*

Il est procédé au vote.



Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Décharge est donnée au Commissaire aux comptes pour l'exercice 2022.

### 3.4.3. Conseil de copropriété

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Décharge est donnée au conseil de copropriété pour l'exercice 2022.

## 3.5. Arriérés de charges : état général de la situation

Outre les dossiers de récupération de créances dont il sera question au point 4, les arriérés de charge sont relativement limités à ce jour, avec 5 copropriétaires présentant un arriéré supérieur à 1.000 €.

A noter que les rappels de paiement sont très insistants auprès des débiteurs. Aussi, des intérêts ont été votés précédemment pour les arriérés de charges. Ils seront appliqués.

## 3.6. Appels de fonds extraordinaires à lancer suite au non-paiement des charges par Vleurgat 150 srl

Au jour de la présente assemblée générale, la copropriété est en mesure de payer les factures courantes vu la nouvelle campagne de récupération des impayées qui a été réalisée.

Cependant, d'ici 3 à 6 mois, il est probable que ce ne soit plus le cas, et qu'un nouvel appel de fonds soit lancé pour compenser les arriérés de Vleurgat 150.

Le syndic propose qu'un appel de fonds de roulement de 30.000 € à charge des studios uniquement soit lancé si la situation le nécessite (la majorité des factures ne concernant que les studios).



Il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.6.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

### 3.7. 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 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 8.500 € sur l'année.

#### 3.7.1. Fonds de réserve commun

- Montant actuel dans le fonds de réserve commun : 96.720,38 €
- Montant actuel des appels de fonds : 5.000 €/an
- Montant proposé pour les futurs appels de fonds : 0 €

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition de ne pas alimenter le fonds de réserve commun.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

#### 3.7.2. Fonds de réserve studio et local commun

- Montant actuel dans le fonds de réserve studio et local commun : 17.696,89 €
- Montant actuel des appels de fonds : 5.000 €/an
- 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 : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

### 3.7.3. 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 : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 3.7.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

## 4. Procédures en cours – Etat de la situation

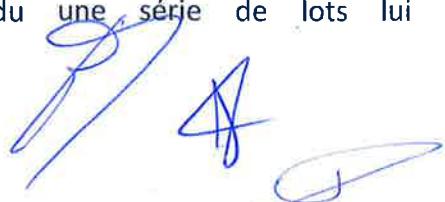
Deux dossiers de récupération de créances ont été transmis à l'avocat Thierry HANKARD du bureau Miles, à savoir celui de Vleurgat 150, et celui de Dinh Huu Thanh/Pham.

### 4.1. Vleurgat 150 srl

Le dernier paiement de Vleurgat 150 a été enregistré le 15 février 2021. Depuis lors, leur dette n'a cessé d'évoluer pour atteindre désormais 120.891,30 € (hors clôture du T3/2023).

L'avocat Hankard résume la situation comme suit :

L'ACP WELLINGTON ARMS est malheureusement la victime directe d'une opération immobilière, particulièrement nébuleuse, menée en 2014, entre 3 sociétés appartenant à un Sieur DEWITTE, lesquelles avaient vendu une série de lots lui



appartenant, notamment au sein de l'ACP WELLINGTON, à une SPRL STONE PROPERTIES.

Le prix de vente de ces lots par la SPRL STONE PROPERTIES n'ayant pas été intégralement réglé, les parties concernées, au regard du solde financier ouvert, s'étaient accordées pour que la gestion des lots, notamment au niveau de l'ACP WELLINGTON ARMS, continue à être assurée par les 3 sociétés de Monsieur DEWITTE, lesquelles ont dès lors continué à percevoir les loyers mais n'ont plus réglé aucun montant à l'ACP WELLINGTON ARMS, suite à la revente de ces lots.

En effet, parallèlement, diverses procédures avaient été introduites, tant au niveau civil (Justice de paix et Tribunal de l'Entreprise) qu'au niveau pénal entre les 3 sociétés venderesses et la société acquéreuse, la SPRL STONE PROPERTIES.

Cette dernière a alors été, dans des circonstances obscures, mise en dissolution volontaire le 31 octobre 2018, tout en procédant, préalablement, à la vente des lots lui appartenant au profit de 2 sociétés, nouvellement créées, les SRL CROIX 145 et SRL VLEURGAT 150, actuellement en faillite.

En ce qui concerne la SRL VLEURGAT 150, cette dernière, avant faillite, avait multiplié les procédures dilatoires, notamment pour empêcher l'ACP WELLINGTON ARMS de pouvoir utilement récupérer tout ou partie des charges de copropriété en souffrance.

Après s'être, elle-même, mise en situation de dissolution volontaire, le 10 janvier 2023, la SRL VLEURGAT 150 a finalement été déclarée en faillite, le 29 juin 2023.

Le syndic a veillé, en présence d'un membre du conseil de copropriété, à rencontrer, ce 13 octobre 2023, le curateur à cette faillite pour faire un point sur la situation, l'objectif principal étant de s'assurer de la récupérabilité, à terme, de tout ou partie des charges anciennes et du processus de revente des lots appartenant actuellement à la SRL VLEURGAT 150 à un ou plusieurs nouveau(x) copropriétaire(s), apte(s) à couvrir les charges de copropriété.

Au niveau financier, il faut dissocier 2 situations distinctes.

Tout d'abord, en ce qui concerne la situation avant le 29 juin 2023, date du jugement déclaratif de faillite de la SRL VLEURGAT.

Dans ce cas, l'ACP WELLINGTON ARMS vient, en second rang, après la SA KBC BANQUE au niveau du recouvrement de sa créance.

En ce qui concerne la possibilité de récupérer cette dernière, tout dépendra du prix de vente des lots par la curatelle.

Il est cependant vraisemblable que la totalité du prix de vente qui sera obtenu sera attribué à la SA KBC BANQUE, étant entendu que la curatelle va tenter parallèlement de récupérer des fonds à l'encontre des 3 sociétés de Monsieur DE WITTE.



L'ACP WELLINGTON ARMS a dès lors une chance théorique de pouvoir recouvrer une partie de sa créance avant faillite de la SRL VLEURGAT 150.

Quoi qu'il en soit, une créance est actuellement introduite au passif de la faillite pour préserver les droits de l'ACP WELLINGTON ARMS.

Ensuite en ce qui concerne la situation après le 29 juin 2023, la situation est moins mauvaise puisque l'ACP WELLINGTON devrait ici, sauf contestation notamment de la SA KBC BANQUE, disposer, ici, d'une créance « super privilégiée » et, dès lors, prioritaire, à titre de frais de conservation de la chose (la copropriété demande une confirmation écrite de la KBC quant à ce).

À toutes fins utiles, un décompte sera parallèlement fourni à la curatelle q.q.

Cela dit, la curatelle ne peut actuellement prendre une quelconque initiative procédurale, tant que le volet pénal (plainte déposée par les 3 sociétés de Monsieur DEWITTE) ne sera pas clôturé.

Elle prévoit ensuite de relancer une procédure par devant la Justice de paix aux fins 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.

Enfin, au niveau des candidats acquéreurs, la curatelle n'aurait, à ce jour, enregistré que les propositions en provenance tantôt de Monsieur DEWITTE, tantôt de l'ancien dirigeant de la SPRL STONE PROPERTIES ...

#### **4.2. Pham et Consorts – Dinh Huu Thanh**

Me Hankard expose la situation suivante :

Monsieur DINH HUU restait, sur base d'un jugement prononcé le 25 juin 2020 par le Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles (siégeant en degré d'appel d'une décision de la Justice de paix, prononcée le 21 mai 2015) redéposable envers la copropriété d'un montant fixé à 7.208,68 €, selon décompte au 31 juillet 2020 (en principal intérêt).

Ce dernier n'ayant pas réagi volontairement, il a fallu procéder à un recouvrement forcé via une procédure en saisie-exécution immobilière (avec ordonnance de désignation d'un notaire).

Par suite de ces procédures, Monsieur DINH HUU s'est finalement rapproché du syndic et a proposé d'apurer sa dette par tranches auprès de l'huissier instrumentant.

Cette dette (9.117,91 €) est actuellement éteinte, sous réserve d'un dernier montant de 317,91 €, selon décompte de l'huissier au 4 mai 2023. Les charges après le T1/2020 n'ont pas été réglées, et s'élèvent à ce jour à 366,77 €.



À l'instar de son époux, Madame PHAM THUY restait redevable sur base d'un jugement d'un jugement prononcé le 25 juin 2020 par le Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles (siégeant en degré d'appel d'une décision de la Justice de paix prononcée le 21 mai 2015) redevable envers la copropriété d'un montant fixé à 9.510,59 € selon décompte au 14 décembre 2022 (10.234,11 € au 5 mai 2023).

Cette dernière n'ayant également pas réagi volontairement, il a fallu procéder à une procédure en saisie exécution immobilière (avec ordonnance de désignation d'un notaire).

Par suite de ces procédures, l'époux de Madame PHAM THUY, Monsieur DINH HUU s'est rapproché du syndic et lui a proposé d'apurer la dette de cette dernière par tranches, lequel a été respecté dans les grandes lignes.

Sur un total de 19.352,02 € (10.234,11 € + 9.117,91 €) dus au début du mois de mai 2023 (suite aux deux jugements du 25 juin 2020), les débiteurs ont payé 18.404,20 €.

Les montants dus suite aux procédures sont donc presque récupérés, mais les deux copropriétaires en question n'ont pas payé les charges depuis les montants arrêtés dans les jugements du 25 juin 2020.

Pour Pham et Consorts, les charges après le T1/2020 s'élèvent à ce jour à 12.643,40 €.

## 5. 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 €)

## 6. Election et/ou réélection

### 6.1. Conseil de copropriété

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

- Madame Paridaens



- Monsieur Fremineur
- Monsieur Saraja

Seule Madame Paridaens se représente. Messieurs Ciocardel et Aldershoff se présentent.

Il est procédé au vote sur les candidatures.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Le Conseil de copropriété sera composé de Madame Paridaens ainsi que de Messieurs Ciocardel et Aldershoff.

### 6.2. 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 : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

Décision : Le mandat de Mme Quivy est reconduit.

### 6.3. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote.

Quorum requis : majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Bulletin de vote n°4

Point 6.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	36.350	5.850	0

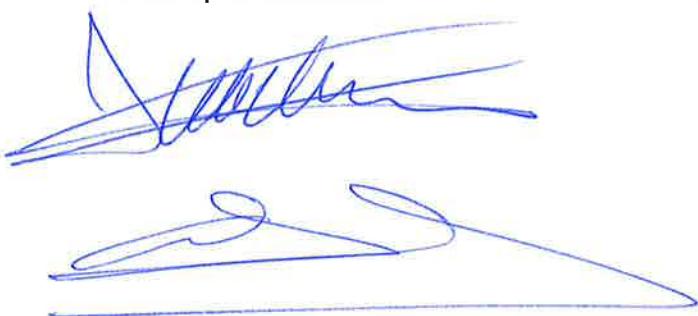
Décision : Le syndic CEGI srl est réélu.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 18h50.

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



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP  
WELLINGTON ARMS - ASSEMBLEE GENERALE DU 14  
NOVEMBRE 2023**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	HIQUET	1050	KALITVENTZEFF	1050	2100
2	FAIT MAISON	10280	CAPITANI	900	
			NEPAU	1000	
			MUSONI	850	13030
3	SANCHEZ	1050			1050
4	PHAM & CONSORTS	5675	DINH HUU	175	5850
5	FREMINEUR	1000	MALINOWSKA	1050	
			VICINI	850	2900
6			FLAMAND	1050	1050
7	KENNIS	1000			1000
8	KOECKX	900			900
9	DELVIGNE	1050			1050
10	LESEINE	850			850
11	ALDERSHOFF	3170			3170
12	HUYBRECHTS	1050			1050
13	COETS	1050			1050
14	TOULOUSE BENOIT	850	TOULOUSE CONSEIL	1250	2100
15	cocardel	1050			1050
16			ZALC	2100	
			ROZENBERG	1900	4000
<b>TOTAL</b>		<b>30025</b>		<b>12175</b>	<b>42200</b>