



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 EXTRAORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « WELLINGTON ARMS »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU JEUDI 28 MARS 2023

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-trois, le 28 mars novembre à 17h30, s'est tenue une assemblée générale extraordinaire 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 9 mars 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 17h44 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il précise que la première séance de la présente AG, tenue le 8 mars 2023, n'a pas recueilli le quorum nécessaire pour délibérer.

Le nombre de copropriétaires présents et représentés aujourd'hui est repris dans le tableau ci-après :

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	100.000	33.925	13.275	47.200
Nombre de propriétaires	69	18	12	30

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.

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

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. Procédure ACP Wellington Arms C/Vleurgat 150 : Etat de la situation

Le dernier paiement de Vleurgat 150 a été enregistré le 15 février 2021. Depuis lors, leur dette n'a cessé d'évoluer pour atteindre 77.385,58 €.

Pour rappel, le dossier de récupération de créance a été confié à Me Thierry Hankard du bureau Miles Legal.

Ce dernier a obtenu un jugement le 10 mars 2022, Vleurgat 150 ayant été condamné par défaut. Peu après est intervenu un avocat, en la personne de Me Mahaux. Cependant, le jugement a été expédié et signifié le 31 mai 2022 et ce n'est qu'au dernier jour utile, à savoir le 30 juin 2022, que l'avocat de Vleurgat 150 a introduit une requête d'appel.

De ce fait, une audience a eu lieu le 29 septembre, au cours de laquelle la présidente a signalé qu'elle ne pouvait qu'acter une remise des débats. La nouvelle date retenue fut le 10 novembre 2022. Vleurgat 150 avait en effet cherché à gagner du temps (délai de grâce).

L'audience du 10 novembre a bien eu lieu. L'avocat de la copropriété a postulé la confirmation du jugement du 10 mars 2022, ce qui a été acté dans le jugement prononcé le 13 décembre 2022. L'huissier a reçu instruction de lever l'expédition dudit jugement et va procéder à sa signification avant son exécution forcée.

Entretemps, Vleurgat 150 a tenu une AG extraordinaire devant notaire (en l'occurrence Me Jérôme Otte) aux fins de mettre la société en situation de dissolution volontaire et de mise en liquidation. Me Cornet d'Elzies a été désigné dans ce cadre par Vleurgat 150.

Il s'agit manifestement, et une nouvelle fois, d'un effet de manche, l'objectif étant de maintenir les créanciers « sous l'éteignoir » le temps de soi-disant réaliser les actifs, l'alternative connue étant la situation de faillite. Me Hankard



a signifié à Me Cornet d'Elzies que la confiance était perdue au regard des nombreux « coups bas » procéduraux de la srl Vleurgat 150 et que l'objectif restait, à défaut de règlement amiable de la créance de l'ACP Wellington Arms, de citer cette dernière en faillite.

Me Hankard a indiqué que vu l'ampleur de la dette générale de Vleurgat 150, l'ACP risquait de ne rien récupérer à l'issue de la procédure. Seules les banques pourraient récupérer une partie de leur argent. L'avocat de la copropriété estime qu'il convient de vendre le plus rapidement possible les biens de Vleurgat 150 afin de stopper l'hémorragie et de repartir avec un ou plusieurs copropriétaires qui paieraient leurs charges.

L'avocat de la copropriété rappelle que dans sa démarche, un curateur (qui est désigné par le Tribunal de l'Entreprise, défend principalement les intérêts des créanciers, contrairement à un liquidateur qui défend les intérêts des actionnaires de la société qui l'a désigné.

De ce fait, Me Hankard va relancer son huissier et rédigé un projet de citation en faillite de Vleurgat 150, les conditions étant désormais réunies selon lui.

Les copropriétaires marquent leur accord sur la démarche de l'avocat Hankard.

4. Difficultés financières de la copropriété

4.1. Etat de la situation

Vleurgat 150 présente donc aujourd'hui un arriéré de 77.385,58 €, et même 93.266,09 € en tenant compte de la clôture du T4/2022 qui vient d'être publiée.

A côté de ça, les autres copropriétaires présentent à ce jour un arriéré cumulé de 14.955,62 €, à comparer aux 41.695,98 € le 8 mars dernier. Les derniers retardataires continuent d'être poursuivis activement. Le total des arriérés s'élèvent donc à 92.341,20 € hors T4/2022.

Pour le reste, l'ACP doit aujourd'hui 25.866,55 € aux fournisseurs, dont 9.516,64 € au syndic CEGI et 10.202,06 € à TotalEnergies.

Un appel de fonds extraordinaire de 30.000 € a été lancé au début du mois de février pour payer les factures les plus urgentes, mais d'autres appels de fonds devront certainement suivre, un tel arriéré étant intenable.

La situation est donc extrêmement grave désormais. A noter que le nettoyage de l'immeuble n'a plus été assuré durant plusieurs semaines suite à un défaut de paiement des factures de JD Cleaning. L'ascensoriste ne voulait plus intervenir, ni les plombiers.

4.2. Choix des factures à payer en priorité

Les copropriétaires débattent des factures à payer en priorité.



Il en ressort que le gaz, l'assurance, l'avocat et le syndic doivent être payés en priorité.

Il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	47.200	0	0

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

4.3. Clé de répartition des appels de fonds extraordinaires

L'appel de fonds extraordinaire de 30.000 € lancé au début du mois de février a été réparti suivant les quotités générales.

Cependant, les commerces du rez-de-chaussée ont payé en fonction de leurs quotités, alors qu'ils ne participent pas à toute une série de charges liées au fonctionnement de l'immeuble (nettoyage, chauffage, ascenseurs...).

Par conséquent, se pose la question de la répartition des futurs appels de fonds extraordinaires qui devront certainement être lancés prochainement.

Il est dès lors proposé que les prochains appels de fonds soient répartis entre les flats, à savoir en 75.450/100.000^{ème}. Ces fonds alimenteraient un nouveau fonds de roulement spécifique aux studios.

Il est procédé au vote sur cette proposition.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	47.200	0	0

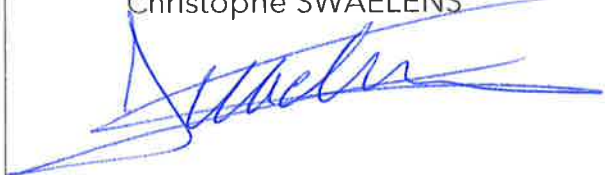
Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 18h40.

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



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP
WELLINGTON ARMS - ASSEMBLEE GENERALE DU 28 MARS
2023**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	HIQUET	1050	KALITVENTZEFF	1050	2100
2	FAIT MAISON	10280	SARAJA	1000	
			MUSONI	850	12130
3	SANCHEZ	1050			1050
4	TOULOUSE	850	TOULOUSE CONSEIL	1250	2100
5			MURSA	1050	1050
6	RAO	1050			1050
7	COETS	1050			1050
8	CAPITANI	900			900
9	LESEINE	850			850
10	HUYBRECHTS	1050			1050
11	ALDERSHOFF	3170			3170
12	FREMINEUR	1000	MONTEIRO	950	1950
13	VISTRICKA	950			950
14	MALINOWSKA	1050			1050
15	KENNIS	1000			1000
16	DONATO	1050			1050
17	PHAM ET CONSORTS	5675	DINH HUU	175	5850
18			CIOCARDEL	1050	1050
19			ZALC	2100	
			UNGER	1050	
			ROZENBERG	1900	5050
20			VICINI	850	850
21	CALICIS	1000			1000
22	POZZONI	900			900
TOTAL		33925		13275	47200

9
4