



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires de la Nouvelle Galerie d'Ixelles

BE 0837.946.376.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 8 SEPTEMBRE 2022 (2^{ème} séance)

Le jeudi 8 septembre 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Nouvelle Galerie d'Ixelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire (seconde séance) à l'hôtel CHAMBORD, rue de Namur 82 à 1000 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18 heures 30. 37J propriétaires sur 69 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 6.375 des 9.980èmes.

Le syndic rappelle qu'il s'agit d'une seconde séance dans la mesure où l'assemblée convoquée le 28 juin dernier n'a pu se tenir faute de remplir les conditions de quorum imposées par la loi.

Ces conditions de quorum imposées ne sont plus d'application et l'assemblée est donc valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Nomination du Président de l'assemblée générale.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur GILSON est sollicité par l'assemblée ; sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Monsieur GILSON comme président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic judiciaire représenté par Monsieur LEGRAND Philippe propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Monsieur Philippe LEGRAND comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

3. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.

VOIR SUPRA

4. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

En application des dispositions légales, le syndic a transmis à tous les copropriétaires en annexe de la convocation son rapport annuel concernant les contrats de fournitures régulières. Il n'y a pas de vote sur ce point.

5. Présentation et approbation des comptes

- Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2019 et du bilan au 31/12/2019

Les comptes de l'exercice 2019 ont été réalisés par les soins du syndic judiciaire.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Facture individuelle

L'approbation des comptes de l'année 2019 et du bilan au 31 décembre 2019 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE ECRIT N°1

VOTE L'assemblée approuve les comptes 2019 et le bilan au 31/12/2019, sous le bénéfice de la rectification de certaines situations personnelles à dûment justifier auprès du syndic.

Votant POUR : 4630 quotités

Votant CONTRE : 1335 quotités

Abstention : 70 quotités

RESOLUTION ACCEPTEE

Le détail des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenus sont détaillés en annexe du procès-verbal.

- Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2020 et du bilan au 31/12/2020

Les comptes de l'exercice 2020 ont été réalisés par les soins du syndic judiciaire.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Facture individuelle

L'approbation des comptes de l'année 2020 et du bilan au 31 décembre 2020 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE ECRIT N°2

VOTE L'assemblée approuve les comptes 2020 et le bilan au 31/12/2020, sous le bénéfice de la rectification de certaines situations personnelles à dûment justifier auprès du syndic.

Votant POUR : 4810 quotités

Votant CONTRE : 1225 quotités

Abstention : 0 quotités

RESOLUTION ACCEPTEE

Le détail des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenus sont détaillés en annexe du procès-verbal.

- **Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2021 et du bilan au 31/12/2021**

Les comptes de l'exercice 2021 ont été réalisés par les soins du syndic judiciaire.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Facture individuelle

L'approbation des comptes de l'année 2021 et du bilan au 31 décembre 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE ECRIT N°3

VOTE L'assemblée approuve les comptes 2021 et le bilan au 31/12/2021, sous le bénéfice de la rectification de certaines situations personnelles à dûment justifier auprès du syndic.

Votant POUR : 4810 quotités

Votant CONTRE : 1225 quotités

Abstention : 0 quotités

RESOLUTION ACCEPTEE

Le détail des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenus sont détaillés en annexe du procès-verbal.

3



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

6. Décharge au syndic judiciaire, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes (votes séparés)

La décharge au syndic judiciaire pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE ECRIT N°4

VOTE L'assemblée ne donne pas décharge au syndic judiciaire pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021.

Votant POUR : 2560 quotités

Votant CONTRE : 3475 quotités

Abstention : 0 quotités

RESOLUTION NON ACCEPTEE

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE ECRIT N°5

VOTE L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021.

Votant POUR : 4980 quotités

Votant CONTRE : 875 quotités

Abstention : 70 quotités

RESOLUTION ACCEPTEE

La décharge aux commissaires aux comptes pour leur activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE ECRIT N°6

VOTE L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021.

Votant POUR : 3400 quotités

Votant CONTRE : 2525 quotités

Abstention : 0 quotités

RESOLUTION ACCEPTEE

4



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

7. Rapport du syndic sur la situation des contentieux.

Le syndic signale la situation des différents contentieux :

Dossier EL BOUAZZAOUI	commandement préalable à la saisie immobilière réalisé Appel interjeté par le propriétaire au moins de juillet
Dossier EL HARMOUSSI	commandement préalable à la saisie immobilière réalisé Appel interjeté par le propriétaire au moins de juillet
Dossier KABASELA Julie	dossier en médiation de dettes
Dossier SHAH	audience devant le Juge de Paix à la rentrée judiciaire de ce mois de septembre
Dossier BOKELI BOTIE	audience devant le Juge de Paix à la rentrée judiciaire de ce mois de septembre Condamnation à un provisionnel de 6.500 €
Dossier VAN PRAAG	mise en demeure par avocat Cession de gré à gré pour la fin de ce mois de septembre
Dossier KHAN	vente de gré à gré réalisée et récupération d'un arriéré de plus de 20.000 €.

8. Contentieux SIBELGA : acquiescement au jugement intervenu, transaction ou procédure d'appel

Sibelga a assigné la copropriété en paiement d'une somme de 116.850,92 € représentant une consommation sans contrat entre 2011 et 2015.

Un jugement a été rendu en date du 19 janvier 2021.

Fondamentalement, il n'est pas bon : le tribunal rejette les objections juridiques que nous formulons pour prononcer une décision prise en équité. Par « équité », il faut entendre ce qui a paru *juste* au juge. Cela étant Sibelga n'obtient pas la condamnation de la copropriété à payer l'indemnité applicable aux consommations sans contrat ; le tribunal rejette sa demande d'indemnité (jugement, point 3) et l'invite à recalculer la facturation litigieuse sur base du tarif de base. Pour mémoire, le tarif de base correspond au tarif moyen payé par le consommateur bruxellois en ordre abonnement.

En d'autres mots, la copropriété est condamnée à payer la consommation prélevée sur le réseau au tarif qu'elle aurait payé si elle avait disposé d'un abonnement régulier.

Que faire face à ce jugement ? doit-on interjeter appel ? Il me semble que le tribunal n'a pas adéquatement répondu aux arguments de droit que l'ACP soulevait et ceci peut évidemment justifier un appel. D'un autre côté un appel peut aboutir à un résultat moins favorable, en outre aggravé par les intérêts qui auront continué à courir pendant tout le temps de la procédure d'appel (actuellement environ six ans).

Notez encore que, si le jugement est en principe exécutoire par provision, son dispositif rendra cependant difficile son exécution puisque le tribunal a préféré vider sa saisine sans inviter préalablement la partie adverse à fournir une nouvelle facturation. Aucune somme n'est ainsi liquidée dans ce dispositif en dehors des dépens.

Troisième voie : la transaction. Elle a été explorée. Le conseil de Sibelga propose d'en terminer moyennant le paiement des $\frac{3}{4}$ de la somme facturée, soit 87.638,18 €.

Par contre Sibelga a rejeté la proposition formulée par le syndic, à savoir le paiement de la moitié de la somme, soit 58.425,46 € payables en 48 mensualités.

L'approbation de la proposition transactionnelle de SIBELGA est mise au vote

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : philippe.legrand@poleconcepts.be



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

VOTE ECRIT N°7

Vote / L'assemblée accepte la proposition transactionnelle émise par le conseil de SIBELGA mais demande, eu égard à la situation financière de la copropriété la négociation de termes et délais

Votant POUR : 6035 quotités

Votant CONTRE : 0 quotités

Abstention : 0 quotités

RESOLUTION ACCEPTEE

Le détail des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenus sont détaillés en annexe du procès-verbal.

9. Relations avec la Commune d'Ixelles (bail emphytéotique) : entretien et sécurité : actions éventuelles à prendre

Malgré les interventions des résidents la question de la sécurité de la galerie n'a pas évolué de manière favorable.

A revoir avec la commune qu'il faudrait inviter à une prochaine assemblée générale.

A revoir avec le prochain syndic.

6

10. Vente de la conciergerie : information et décisions

L'assemblée générale de 2020 avait voté le principe de la mise en vente de la conciergerie par le biais d'une vente publique, et donné mandat au syndic pour signer tout acte nécessaire à cette fin. Le conseil de copropriété explorera la possibilité de vendre d'autres locaux éventuellement, un tour sera organisé avec le syndic.

Le dossier n'a pas évolué : il faut passer par une assemblée générale extraordinaire avec un rapport de géomètre sur les nouvelles quotités en tenant compte de la vente de la conciergerie, de la suppression des vitrines et la question d'éventuels locaux communs qui auraient privatisés par le précédent exploitant du parking.

A revoir avec le nouveau syndic et le conseil de copropriété.

11. Travaux soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Complexe

- A) Poursuite des travaux de mise à niveau des canalisations de décharge
- B) Mise aux normes de l'installation électrique
- C) Remise en service des grilles de fermeture
- D) Mesures de sécurité demandées par les assureurs

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : philippe.legrand@poleconcepts.be



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Entrée Wavre

- A) Mise aux normes de l'installation électrique
- B) Poursuite des travaux de mise à niveau des canalisations de décharge

Ces points sont reportés à une nouvelle assemblée générale à organiser avec le nouveau syndic.

12. Elections statutaires

Le syndic confirme la note qu'il a adressé au Juge de Paix demandant à être relevé de ses fonctions. Une chambre du conseil est prévue le 22 septembre prochain. Il appartiendra au juge de paix de nommer un nouveau syndic.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée nomme son conseil de Copropriété comme suit : Mme THIBAUT, Mme JOCELYN, M. KELA Max et M. MAGERAT.

Ce vote est acquis à l'unanimité, et ce pour chacun des membres proposés.

a) Attribution du mandat de commissaire aux comptes.

VOTE ECRIT N° 8

VOTE / L'assemblée refuse la proposition de désignation d'un commissaire aux comptes professionnel extérieur et nomme un collège de commissaire aux comptes : Mme AKHTAR et M. MAGERAT.

Votant POUR : 2160 quotités

Votant CONTRE : 3495 quotités

Abstention : 310 quotités

RESOLUTION NON ACCEPTEE

13. Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Budget 2022

Les propositions budgétaires ont été formulées dans le document envoyé à tous les copropriétaires avec la convocation. Le budget représente un montant de 125.931,90 € dont 20.000,00 € d'estimation de travaux et d'expertise « quotités » ; le budget du fonds de roulement représente donc 105.931,90 €.

Les appels de provisions des trois premiers trimestres ont représenté 3 x 17.000,00 € pour le complexe et 3 x 2.600,00 € pour les appartements Wavre, soit 58.800 €. Il reste donc 47.131,90 € à financer pour le dernier trimestre de 2022 (1^{er} octobre – 31 décembre 2022).



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Le syndic propose un appel de provisions de 46.400,00 € pour le complexe et un appel de provision de 6.400 € pour les appartements Wavre.

Ce budget est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée approuve le budget proposé et les appels de provisions décrits ci-dessus pour un total de 105.200,00 € en 2022 et un appel de provision de 25.000 € pour le 1^{er} trimestre 2023

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Votant POUR : 6035 quotités

Votant CONTRE : 0 quotités

Abstention : 0 quotités

RESOLUTION ACCEPTEE

b) Fonds de roulement

La loi définit le fonds de roulement comme une avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la Copropriété de faire face à ses charges courantes.

L'ACP dispose de cinq fonds de roulement

COMPLEXE	59.705,09 €
GALERIE	49.484,50 €
WAVRE	6.189,90 €
IXELLES	218,15 €
GARAGES	2.669,81 €

Ces fonds de roulement s'avèrent suffisants pour préfinancer les dépenses trimestrielles de la copropriété. Aucune dotation n'est donc proposée au vote de l'assemblée.

c) Fonds de réserve

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1^{er} Janvier 2019 a modifié les dispositions liées aux dotations du fonds de réserve d'une copropriété :

Art 577-5 §3 « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2021 se sont chiffrées à environ 110.000 €. La copropriété est invitée à ratifier la dotation légale au fonds de réserve de 5.500,00 € (soit l'équivalent de 5% des charges communes ordinaires de l'année précédente)



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

La proposition de ne pas effectuer de dotation en 2022 est mise au vote (majorité requise = majorité qualifiée des 4/5èmes).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour de l'assemblée générale et ne vote donc aucune dotation pour l'exercice 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) Financement des travaux éventuellement votés

Report à une prochaine assemblée générale

e) Clause de recouvrement pour sommes impayées

Report à une prochaine assemblée générale

13. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire ou d'un occupant.

A la demande de MY PARK

9

- Remplacement des portes coupe-feu/sorties de secours des parkings

A revoir dans le cadre plus global de la sécurité de la galerie et des mesures de sécurité qui pourraient être demandées par les assureurs de la copropriété.

A la demande de Monsieur MAGERAT

- « Que l'Assemblée générale donne son accord pour la désignation d'un avocat indépendant de la copropriété, n'étant jamais intervenu pour un débiteur de la copropriété, afin de regarder ce qu'il en est de l'apurement des comptes des copropriétaires qui ont eu un arriéré de charges de plus de 7.500€ depuis 2013 : vérification des paiements entrés. En cas d'absence de recouvrement d'une partie ou de la totalité d'une telle créance, voir qu'elle en est la raison, ainsi que, le cas échéant, faire toute suggestion d'action qui irait dans le sens de la préservation des intérêts financiers de la copropriété. Rédiger un rapport avec ces éléments au plus tard pour fin septembre 2022 et communiquer ce rapport au syndic, au Conseil de copropriété ainsi qu'à tout propriétaire qui en manifestera la volonté. Voter un budget de 3.500€ pour l'année 2022 pour cette mission. Si le syndic ne procédait pas à cette désignation dans les 15 jours de l'AG, donner mandat à tout propriétaire n'ayant pas eu une dette de plus de 2500€ cumulée vis-à-vis de la copropriété pour procéder lui-même à une telle désignation.

Cette proposition n'est pas retenue Seuls MAGERAT 110 METAXA 110 VAHIDA 90 CHARLIER 90 COUTURIER 30 DING 10 LE GOLF 15 LE GOLF 30 soit 475 quotités votent pour : les autres votent contre.

- - Donner des étrennes au Monsieur qui nettoie la résidence ainsi qu'au facteur



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Pas accepté

L'ordre du jour étant épuisé à 21h¹⁰, le secrétaire donne lecture des résolutions du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

Le président de séance

Le secrétaire

10

Les autres propriétaires