



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 DU
"PARC SCHLUMBERGER"
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MARDI 31 MAI 2022

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-deux, le trente-et-un mai à 18h00, s'est tenue l'assemblée générale extraordinaire de la copropriété « PARC SCHLUMBERGER » (BCE : 0507.804.304) située rue du Wagon 10-24 à 1180 Bruxelles suite à la convocation de la srl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 10 mai 2022. La réunion s'est déroulée dans la salle « La Rotonde » du Centre Boetendael, rue du Doyenné 96 à 1180 Bruxelles.

1. ACCUEIL ET PRESENCES – ANNONCE DU QUORUM

Monsieur Christophe Swaelens ouvre la séance à 18h28 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est constaté que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans les tableaux ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	10.000	4.391	4.153	8.544
Nombre de propriétaires	88	39	36	75

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

L'assemblée générale est donc valablement constituée pour délibérer valablement sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE, DU SECRETAIRE ET DE DEUX SCRUTATEURS

Conformément aux prescrits de la nouvelle loi sur la copropriété du 18 juin 2018, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur PIERLOT propose d'assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Madame Driesmans et Monsieur Grimmiaux acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3. DOSSIER STIB – PROLONGATION DE LA RUE DU WAGON

3.1. Etat du dossier : informations

Le syndic a réceptionné de Bruxelles-Mobilité une proposition amiable de rachat de la parcelle longeant le chemin de fer en vue de prolonger la rue du Wagon dans le cadre du projet de la STIB.

Cette proposition s'élève à 308.500 € pour 617 m² de terrain.

Monsieur Pierlot, membre très actif du Groupe de Travail créé pour ce dossier, expose la situation de la manière suivante :

- A. Au nom du Groupe de Travail : Remerciement à tous les copropriétaires qui se sont engagés par un courrier, une interpellation, un encouragement ...
- B. Rapide rappel des étapes du dossier :
 - a. **Mai-juin 2019** : 2 rencontres avec les représentants de la STIB et de la Commune pour prendre connaissance du projet de percement de la rue du Wagon. Un groupe de travail (15 participants) diffuse un tract pour inviter les habitants des rues avoisinantes (Gatti de Gamond, Roetaert, Guillaume Herinckx, Domaine du Wolvenberg, ...) à se manifester lors de la 2^e rencontre à l'initiative de la Commune et de la STIB.
 - b. **25/9/2019** : AG des copropriétaires : mandat donné au syndic et au CdC pour mandater un avocat en vue de défendre les intérêts de la copropriété sous réserve de la prise en charge des frais par la protection juridique ARAG.

- c. **Janvier-février 2021** : enquête publique. Forte mobilisation des habitants du Parc : envoi de plus de 200 lettres de réclamation, 1080 signatures d'une pétition « Nous Bruxellois, refusons la création d'une nouvelle voirie sur notre territoire », Contre-rapport d'incidence (68 pages) rédigé par 6 copropriétaires.
- d. **24-29 mars 2021** : Commission de Concertation. Prise de parole de notre avocat Me Nopère et de 6 porte-parole du Groupe de Travail. Réponses de la STIB et publication d'un avis « unanime, favorable sous conditions ».
- e. Diverses interventions (courriers, rencontres) vers les élus communaux et régionaux. Interpellation citoyenne au Conseil Communal du **9/9/21**.
- f. **26/4/2022** : réception d'un courrier de Bruxelles-Mobilité proposant un achat à l'amiable d'une parcelle du terrain de notre copropriété en vue d'y effectuer les travaux de prolongation de la voirie rue du Wagon

C. Prochaine étape : passage du politique au judiciaire

- a. Si l'AGE n'accepte pas la proposition d'achat à l'amiable (réponse attendue pour le 30/06/22), une **procédure d'expropriation** pour cause d'intérêt public suivra vraisemblablement.
 - i. Examen de l'arrêté d'expropriation par nos avocats (Me Nopère, Me Sambon) en vue de décider s'il faut **contester l'arrêté au Conseil d'Etat** (demande à adresser à une personne non directement concernée par l'expropriation).
 - ii. **Construire nos arguments de défense** avec nos avocats, au moment où le Juge de Paix nous assignera (comparution sur le terrain). Cette procédure a plus de poids, car elle porte davantage sur le fond : atteintes à l'environnement, alternatives de trajet possibles, etc.
 - iii. Il faut compter **un budget approximatif de 10.000 € htva pour chaque procédure**.
- b. Conclusion :
 - i. Au cas où l'arrêté d'expropriation est publié en juillet/août, Me Nopère est disponible pour intervenir durant cette période d'été. A vérifier également avec Me Sambon. Face à la STIB, se présenter avec le concours de deux avocats aura davantage de poids.
 - ii. En ce qui concerne le financement tant des procédures ci-dessus que de celles qui pourraient advenir suite à l'octroi éventuel du permis d'urbanisme, il faut se rappeler que si nous perdons, la copropriété encaissera le prix de terrain à titre de dédommagement, duquel on pourra déduire les frais de procédure (puisées dans le Fonds de réserve de la copropriété) sans recourir à un financement par les copropriétaires.

3.2. Vote sur la proposition formulée par la Région de Bruxelles-Capitale en vue du rachat d'une parcelle de terrain du Parc Schlumberger (cf. document en annexe)

Il est procédé au vote

Quorum requis : Majorité des 4/5 des voix

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : Tous les copropriétaires

Point 3.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	0	8.544	0

Décision : Les copropriétaires refusent la proposition de la Région de Bruxelles-Capitale de racheter une parcelle de terrain du Parc Schlumberger.

3.3. Mandat à donner aux avocats Nopère et Sambon pour défendre les intérêts de la copropriété

La matière de l'expropriation porte sur un litige de droit réel, de sorte que la compagnie ARAG n'interviendra pas à ce stade pour couvrir les frais de procédure.

Dans ces conditions, le syndic attire l'attention sur le fait que les frais d'avocat pour défendre les intérêts de la copropriété dans ce dossier sont estimés sous toutes réserves à minimum 10.000 € htva.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé de lancer 2 appels de 7.500 € aux dates reprises ci-après : 01/07/2022 et 01/10/2022.

Après discussion, il est procédé au vote sur le mandat à donner aux avocats Nopère et Sambon, ainsi que sur le mode de financement de la procédure.

Quorum requis : Majorité absolue

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Les personnes qui votent contre : NEANT

Point 3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	8.544	0	0

Décision : La copropriété mandate les avocats Nopère et Sambon pour défendre les intérêts de la copropriété. Deux appels de fonds de 7.500 € seront lancés à cet effet.

Tous les points étant débattus, la séance est levée à 19h25.



Christophe SWAELENS



Le Président de séance, M. Pierlot.