

**Association des copropriétaires de l'immeuble situé  
Rue E. Wittmann 44  
1030 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 30 OCTOBRE 2018**

Participant également à la réunion :

- Me Pegorer, en qualité de conseil des Consorts Arslan.

En date du 15 Octobre 2018, le syndic provisoire désigné par la Justice de Paix du 1<sup>er</sup> Canton de Schaerbeek a convoqué les copropriétaires à assister à une assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires pourvue de l'ordre du jour suivant :

1. *Validité de l'assemblée générale - Signature de la liste de présences - Vérification du double quorum requis pour les présences - Modalités quant à la tenue de l'assemblée générale.*
2. *Situation financière de l'association - Réédition des comptes - État des arriérés de paiements et procédures judiciaires à introduire.*
3. *Installation d'une nouvelle porte d'entrée - Accord de principe - Devis et mode de financement (Majorité requise : 75%).*
4. *Rappel et/ou suivi des décisions prises lors de la dernière assemblée générale :*
  - a) *Installation de nouveaux compteurs d'eau par Vivaqua - Devis pour l'installation des tuyaux d'adduction d'eau vers les appartements (Majorité requise : 75%).*
  - b) *Sinistre Arslan Can / Mouthuy M-C - Réparations définitives et dans les règles de l'art à réaliser de manière urgente.*
  - c) *Vérification cheminées et tubages - Validation du devis de la société NSE pour un montant de 1.013,20€ TTC - Mode de financement.*
  - d) *Réparation de la marche dans l'escalier menant à la cave - Validation du devis de la société NSE pour un montant de 249,10€ TTC - Mode de financement.*
  - e) *Nettoyage des caves - Validation du devis de la société NSE pour un montant de 397,50€ TTC - Mode de financement.*
5. *Fixation de la date pour le relevé des compteurs et régularisation.*
6. *Divers - Dossiers à instruire pour la prochaine assemblée générale statutaire (point non-soumis au vote).*

La réunion se tient dans les bureaux du syndic Atelier Gestion SPRL, à 1180 Uccle, Avenue Montjoie 147, en présence de François-Xavier PIELTAIN, collaborateur de Jean-Pierre LANNOY, syndic provisoire.

Me Pegorer intervient pour signaler que le mandat du syndic provisoire a touché à sa fin selon l'ordonnance du Juge de Paix. À l'unanimité, les copropriétaires signalent qu'ils ne voient pas d'inconvénient à ce que le mandat du syndic provisoire soit prolongé jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire du mois de janvier 2019, à laquelle sera porté le point du renouvellement du mandat du syndic.

1. *Validité de l'assemblée générale - Signature de la liste de présences - Vérification du double quorum requis pour les présences - Modalités quant à la tenue de l'assemblée générale.*

Plus de la moitié des copropriétaires étant présents et/ou représentés (5/6), représentant plus de la moitié des millièmes (900/1.000<sup>o</sup>), l'assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à son ordre du jour.

La liste de présences a été signée par tous les copropriétaires présents et sera jointe au procès-verbal de la réunion.

Au vu du caractère contentieux du dossier, c'est le syndic provisoire Atelier Gestion SPRL, représenté par Monsieur François-Xavier Pieltain, qui tiendra la réunion et rédigera les minutes séance tenante.

Celles-ci seront ensuite imprimées en fin de séance et signées par les copropriétaires.

## **2. Situation financière de l'association – Réédition des comptes - État des arriérés de paiements et procédures judiciaires à introduire.**

Le syndic informe l'assemblée que le travail de réédition des comptes 2017 touche à sa fin. Des derniers contacts ont dû être pris avec Vivaqua afin d'obtenir des duplicatas de factures complètes.

Les décomptes 2017 seront envoyés à tous dans les prochaines semaines.

À ce stade et sur base des décomptes établis depuis la reprise de la gestion par le syndic provisoire, la situation financière se présente comme suit :

- Fonds de roulement : 2.850,00€
  - Fonds de réserve : 510,38€
  - Arriérés des copropriétaires :
    - o P0000 (rez gauche) : 561,47€
    - o P0010 (1<sup>er</sup> gauche) : 635,60€
    - o P0020 (2<sup>ème</sup> gauche) : 12,35€
    - o P0021 (2<sup>ème</sup> droit) : 765,60€
    - o P0030 (3<sup>ème</sup> gauche) : 126,47€
    - o P0031 (3<sup>ème</sup> droit) : 277,60€
    - o P0040 (4<sup>ème</sup> gauche) : 1.315,60€
    - o P0041 (4<sup>ème</sup> droit) : 1.315,60€
- TOTAL : 5.010,29€

Le syndic remet aux copropriétaires les historiques de comptes à ce jour.

Le syndic signale que sans paiement de l'intégralité des sommes dues pour le 31 décembre 2018 au plus tard, des procédures en recouvrement de charges seront initiées envers les copropriétaires défaillants.

## **3. Installation d'une nouvelle porte d'entrée – Accord de principe – Devis et mode de financement (Majorité requise : 75%).**

Dans la demande de Monsieur Arslan Yasar pour la tenue d'une AGE, il a été abordé le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble.

Suite à un tour de table, l'assemblée demande au syndic de collecter des devis pour le remplacement de la porte à présenter pour la prochaine assemblée générale statutaire.

La porte devra être en aluminium, avec système d'accès par badges et les boîtes aux lettres incorporées.

## **4. Rappel et/ou suivi des décisions prises lors de la dernière assemblée générale :**

### **a) Installation de nouveaux compteurs d'eau par Vivaqua – Devis pour l'installation des tuyaux d'adduction d'eau vers les appartements (Majorité requise : 75%).**

Le syndic rappelle que le budget pour le placement de compteurs individuels par Vivaqua est de +-5.000,00€ TTC.

À côté de cela, le budget pour le placement des conduites d'adduction d'eau aux étages est de +- 7.500,00€.

Le syndic rappelle que les conduites d'adduction d'eau aux étages seront des frais privatifs et non répartis selon les quotités de chacun.

Suite à un tour de table, l'assemblée décide d'aborder ce point à l'occasion de la prochaine assemblée.

Le syndic demande un devis précis, par appartement, pour le placement des tuyaux d'adduction d'eau via la cage d'escalier.

À défaut d'une décision concrète à l'occasion de la prochaine assemblée, il sera abordé le remplacement des compteurs d'eau individuels.

**b) Sinistre Arslan Can / Mouthuy M-C – Réparations définitives et dans les règles de l'art à réaliser de manière urgente.**

Suite à la fuite survenue dans le WC de Madame Mouthuy, Monsieur Arslan Can a réalisé des réparations provisoires mais celles-ci ne semblent pas être réalisées dans les règles de l'art étant donné qu'une nouvelle fuite s'est déclarée quelques semaines plus tard.

Le syndic rappelle à Monsieur Arslan Can qu'il en va de sa responsabilité et qu'il convient que ces réparations soient réalisées une fois pour toute par un professionnel.

Monsieur Arslan Can confirme qu'il prend contact dans les meilleurs délais avec son locataire.

**c) Vérification cheminées et tubages – Validation du devis de la société NSE pour un montant de 1.013,20€ TTC – Mode de financement.**

Suite à la dernière assemblée générale, il était convenu que Messieurs Arslan Yasar et Wickham reviennent vers le syndic avec des propositions différentes que celle proposée par la société NSE.

Pour rappel, le devis de la société NSE SPRL comprend l'accès à chaque appartement, le démontage d'une partie des cheminées si nécessaire, des chaudières et des hottes, le repérage de chaque conduit à l'aide de fumigène, le remontage des cheminées, chaudières et hottes, le tout pour un montant total de 1.013,20€ TTC.

Le syndic signale à l'assemblée qu'il y a lieu de se positionner sur le devis de la société NSE SPRL étant donné que les copropriétaires n'ont pas réagi conformément à la décision de la dernière AG.

Suite à un tour de table, l'assemblée décide à l'unanimité de marquer accord sur le devis de la société NSE SPRL pour un montant de 1.013,20€ TTC.

Les copropriétaires seront prévenus à l'avance de la date d'intervention.

Le financement de cette intervention se fera via le fonds de réserve via un appel de fonds inclus dans le décompte trimestriel. Décision prise à l'unanimité des voix.

**d) Réparation de la marche dans l'escalier menant à la cave – Validation du devis de la société NSE pour un montant de 249,10€ TTC – Mode de financement.**

Le syndic constate que malgré la décision de la dernière AGE actant que le travail serait réalisé gratuitement par Monsieur Arslan Yasar, la marche est toujours en l'état.

Le syndic signale qu'il en va de la sécurité des occupants et qu'il y a lieu de se positionner sur le devis de la société NSE SPRL pour un montant de 249,10€ TTC.

Suite à un tour de table, l'assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser la chose par Messieurs Arslan Can et Yasar pour le 30 Novembre 2018 au plus tard.

Passé cette date et à défaut de réalisation, le syndic commandera les travaux à la société NSE SPRL.

**e) Nettoyage des caves – Validation du devis de la société NSE pour un montant de 397,50€ TTC – Mode de financement.**

Il a été rapporté au syndic que le travail de nettoyage n'a pas été réalisé par Monsieur Arslan Can conformément à la décision de la dernière assemblée générale.

Suite à un tour de table, l'assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser la chose par Messieurs Arslan Can et Yasar pour le 30 Novembre 2018 au plus tard.

Passé cette date et à défaut de réalisation, le syndic commandera les travaux à la société NSE SPRL.

**5. Fixation de la date pour le relevé des compteurs et régularisation.**

Le syndic informe l'assemblée que le relevé des comptes d'eau se fera dans le courant du mois de février 2019, ceci afin de correspondre à la clôture réalisée par Vivaqua.

Le décompte des consommations d'eau sera repris dans le décompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

**6. Divers – Dossiers à instruire pour la prochaine assemblée générale statutaire (point non-soumis au vote).**

Point sans objet.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 15h15.

**SPRL ATELIER GESTION**

Avenue Montjoie, 147 Bte 6  
1180 BRUXELLES  
Tél. 02.344.80.26 Fax 02.347.29.58  
e-mail : [lannoy@ateliergestion.be](mailto:lannoy@ateliergestion.be)

Pour la SPRL Atelier Gestion,  
Syndic provisoire,  
François-Xavier PIELTAIN  
[pieltain@ateliergestion.eu](mailto:pieltain@ateliergestion.eu)  
0479/68.70.02

Inscription I.P.I : Jean-Pierre LANNOY n°102.763  
Avenue Montjoie 147 Bte 6 1180 Bruxelles  
[lannoy@ateliergestion.be](mailto:lannoy@ateliergestion.be)

Tél : 02.344.80.26

Fax : 02.347.29.58

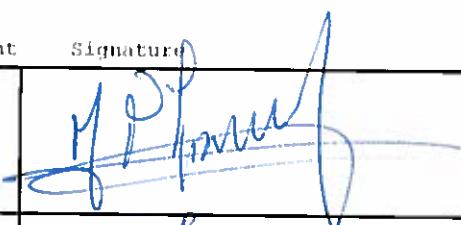
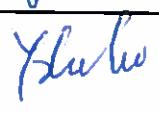
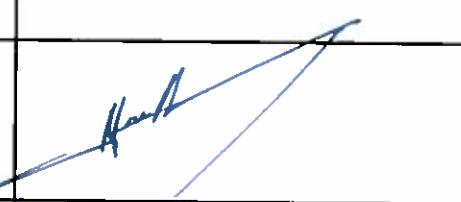
## Liste de présence AG

ACP WITTMANN

(489)

Date 30/10/2018

Page 1

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
ARSLAN Can Erpestraat, 48 1930 NOSSEGEM 0030/0031	200			0001
ARSLAN Zafer Grootewinkellaan, 72 1853 GRIMBERGEN 0010	100			0002
ARSLAN-ESPEJO Q. Yasar-Aurora Rue du Méridien, 23 1210 BRUXELLES (SAINT JOSSE) 0000/0011/0040/0041	400			0003
MOUTHUY Marie-Christine Rue Emile Wittmann, 44 1030 BRUXELLES 3 0020	100			0004
PALIT-YENILMEZ Rue Emile Wittmann, 44 1030 BRUXELLES 3 0001	100			0005
WICKHAM Padraig Rue Emile Wittmann, 44 1030 BRUXELLES 3 0021	100			0006
Total prop	5/6	90/1000		

**PROCURATION**

Je soussigné(e) .... *Yaser Arslan*  
domicilié(e) à : .... *72 Grotewohlallee 1853 Bommelge*

propriétaire de l 'appartement .....  
sis dans l'immeuble établi à .....

donne par la présente pouvoir à (ne peut être remis au profit du syndic) :

..... *Yaser Arslan*

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date  
du : *30.10.2018*

avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué, ou à toutes autres Assemblées qui se  
réuniraient ultérieurement avec le même ordre du jour, si la première Assemblée ne réunissait  
pas les présences requises pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux  
votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général  
faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant  
ratification.

(\*) La présente procuration est générale, c'est-à-dire qu'elle est valable pour tous les points  
prévus à l'ordre du jour.

(\*) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon  
mandataire au sujet des différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la  
procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions  
suivantes,

.....  
.....  
.....  
.....

(\*) Biffer la mention inutile .

Fait à *Bonn* le *29.10.2018*  
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

*Yaser*