

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

Liste des présences : voir en annexe


Sont également présents :

- Me Mahieux en qualité de conseil de Madame Mouthuy ;
- Me Della Faille, collaborateur de Me Mahieux, conseil de Madame Mouthuy.

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 LANNON, syndic provisoire.

En date du 4 janvier 2018, le syndic provisoire désigné par la Justice de Paix du 1^{er} Canton de Schaerbeek a convoqué les copropriétaires à assister à une assemblée générale 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 et à la rédaction du procès-verbal.
2. Lecture de l'ordonnance rendue par la Justice de Paix du premier canton de Schaerbeek en date du 24 octobre 2017 désignant ATELIER GESTION sprl en qualité de syndic judiciaire de l'association – Modalités de fonctionnement et fixation des honoraires de la mission.
3. Situation financière de l'association – Approbation des comptes arrêtés au 30 juin 2017, établis par l'ancien syndic – Situation des arriérés de charges et procédures en récupération des dettes – Création d'un fonds de roulement – Modalités quant à la tenue des comptes – Transfert du compte ING vers un compte BELFIUS.
4. Tour d'horizon et écoute des copropriétaires quant aux dossiers à instruire et établissement des priorités – Préparation d'une visite technique de la copropriété suivant les décisions de l'assemblée.
5. Points demandés par Monsieur Arslan Yasar :
 1. Entretien des communs.
 2. Election d'un conseil de copropriété – rappel du rôle de cet organe de la copropriété.
6. Points demandés par Madame Mouthuy :
 1. Placement de compteurs d'eau privatifs par Vivaqua.
 2. Sinistre appartement 2D/3G (Mouthuy / Can Arslan) - Travaux et indemnisation.
 3. Nettoyage des sous-sols, désinfection, enlèvement des encombrants (devis Top Dératisation).
 4. Remboursement à Madame Mouthuy de la facture de Top Dératisation pour la désinfection de l'immeuble (cafards) - 837,32€.
 5. Chaudière individuelle de M. Arslan Yasar dans les communs – Réalisation de travaux privatifs touchant les parties communes et remise en état des lieux.
 6. Fermeture de ce local commun et location aux bénéfices de la copropriété.
 7. Entretien des communs.
 8. Entretien du trottoir incombant à la copropriété.
 9. Création d'un Règlement d'Ordre Intérieur.
 10. Etat des communs suite aux déménagements successifs.
 11. Réparation de la marche de l'escalier de la cave.
 12. Ventilation de l'immeuble (perçement de la verrière et placement d'un ventilateur).
 13. Hottes et émanations.





7. Fixation de la quinzaine annuelle pour la tenue de l'assemblée générale statutaire.

Au vu du caractère contentieux du dossier, les copropriétaires acceptent que la réunion soit présidée par le syndic provisoire.

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 et à la rédaction du procès-verbal.

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

La liste de présences sera annexée au présent procès-verbal.

Le syndic, représenté par François-Xavier PIELTAIN tiendra la réunion et rédigera les minutes en séance.

Le PV sera ensuite imprimé et les copropriétaires seront invités à la signer au terme de l'AG.

Ce dernier sera ensuite envoyé à tous les copropriétaires, accompagné de ses annexes.

2. Lecture de l'ordonnance rendue par la Justice de Paix du premier canton de Schaerbeek en date du 24 octobre 2017 désignant ATELIER GESTION sprl en qualité de syndic judiciaire de l'association – Modalités de fonctionnement et fixation des honoraires de la mission.

Le syndic rappelle le contenu de l'ordonnance et rappelle la nature de son intervention. Il souligne qu'il y va de l'intérêt des parties de rapidement rechercher une solution d'entente au vu des coûts liés à la présence d'un syndic extérieur.

Le syndic informe les copropriétaires que la provision mensuelle pour l'exercice de sa mission est de 275,00€ à majorer d'un taux horaire de 75,00€ pour les missions complémentaires, suivi des dossiers particuliers concernant la remise sur pieds de la copropriété et le suivi des travaux à prévoir.

Au vu du nombre de dossier à traiter et du nombre de points repris à l'ordre du jour de l'AG, le syndic propose aux copropriétaires de réaliser une réunion technique sur place afin de consigner l'ensemble des demandes et de pouvoir analyser les meilleures solutions à apporter. Cette réunion se fera en présence d'un coordinateur technique général et du syndic.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité et le syndic informera les copropriétaires de la date de visite dans l'immeuble.

3. Situation financière de l'association – Approbation des comptes arrêtés au 30 juin 2017, établis par l'ancien syndic – Situation des arriérés de charges et procédures en récupération des dettes – Création d'un fonds de roulement - Modalités quant à la tenue des comptes – Transfert du compte ING vers un compte BELFIUS.

Les comptes arrêtés au 30 juin 2017 ont été établis par l'ancien syndic, Monsieur Yasar Arslan.

Le syndic provisoire en propose l'approbation afin d'avoir une situation claire et précise au 30 juin 2017.

Un bilan est présenté à l'assemblée et les copropriétaires n'approuvent à l'unanimité les comptes arrêtés au 30 juin 2017, établis par l'ancien syndic Yasar Arslan.

Ont votés pour l'approbation : Monsieur Arslan (+ procuration pour Arslan Zafer et Arslan Can), Monsieur Wickham

Abstention : Madame Palit

Contre : Madame Mouthuy

Sur cette base, la situation ne peut être approuvée et donc le syndic propose la création d'un compte à vue auprès de l'institution financière BELFIUS. Le numéro de compte sera transmis avec le PV aux copropriétaires.

Il est approuvé à l'unanimité de redémarrer la comptabilité à zéro. Pour ce faire, un appel de fonds de roulement de 2.850€ sera envoyé aux copropriétaires suite à l'assemblée générale.

L'assemblée mandate le syndic pour la vérification et l'édition des comptes pour 2017.

À défaut de paiement des sommes dues dans la quinzaine de la réception du décompte, le syndic est mandaté pour procéder au recouvrement des charges pour le compte de l'association des copropriétaires. Mention acceptée à l'unanimité des voix.

Au vu de la lourdeur administrative à changer les mandats auprès d'ING, le syndic propose aux copropriétaires de changer d'institution financière et d'ouvrir un compte auprès de la banque BELFIUS.

À l'unanimité, l'assemblée marque accord sur cette proposition et le numéro sera transmis avec le PV de l'assemblée dans les prochains jours.

Le syndic transférera alors le montant disponible du compte ING au compte BELFIUS et demandera à Monsieur ARSLAN de clôturer le compte ING.

4. Tour d'horizon et écoute des copropriétaires quant aux dossiers à instruire et établissement des priorités - Préparation d'une visite technique de la copropriété suivant les décisions de l'assemblée.

Comme annoncé au point 2, le syndic propose de réaliser une visite technique de l'immeuble afin d'instruire l'ensemble des dossiers et pouvoir apporter une solution adaptée.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des voix.

Un autre point est amené par Monsieur Wickham, pour le remplacement de la serrure et le remboursement de cette facture.

À l'unanimité, les copropriétaires acceptent de rembourser Monsieur Wickham de ce montant pour l'intervention du serrurier.

Madame Yenilmez demande que l'on replace la petite fenêtre de la porte d'entrée.

La fenêtre doit être retrouvée et remplacée définitivement sur la porte d'entrée pour le 15 février 2018.

Si lors de la visite technique, la fenêtre n'est pas présente, le syndic contactera un corps de métier pour ce faire.

5. Points demandés par Monsieur Arslan Yasar :

1. Entretien des communs.

Monsieur Wickham propose le nettoyage de l'ensemble de l'immeuble à partir du mois de mars 2018, via sa femme de ménage. Fréquence 2 fois par mois.

Juste fin février, Monsieur Arslan assure le nettoyage.

Proposition acceptée à l'unanimité, sous réserve du bon suivi par les intervenants.

Si des plaintes sont formulées, une offre pour une société de nettoyage externe sera présentée à l'assemblée.

2. Election d'un conseil de copropriété – rappel du rôle de cet organe de la copropriété.

Préalablement à la réunion, Monsieur Arslan a demandé que soit votée la nomination de copropriétaires pour le suivi des dossiers, avec un droit de décision sur les actions futures.

Le syndic rappelle qu'il appartient à l'assemblée générale, et uniquement à l'assemblée générale, de prendre toutes les décisions pour la copropriété.

Un conseil de copropriété peut néanmoins être créé mais cela n'est pas d'usage dans un dossier tel que celui-ci, avec des contentieux et des copropriétaires qui ne s'entendent pas.

Durant la mission d'Atelier Gestion, tout se fera donc en assemblée générale et selon accord des copropriétaires.

6. Points demandés par Madame Mouthuy :

1. Placement de compteurs d'eau privatifs par Vivaqua.

Ce point sera repris pour la visite technique, voir points 2 et 4.

Il est demandé au syndic de voir la faisabilité et de voir les solutions possibles quant aux accès aux appartements.

2. Sinistre appartement 2G/3G (Mouthuy / Can Arslan) - Travaux et indemnisation.

Ce point sera repris pour la visite technique, voir points 2 et 4.

3. Nettoyage des sous-sols, désinfection, enlèvement des encombrants (devis Top Dératisation).

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin, including a large signature at the top, followed by 'Pw', and several other initials and marks below.

Les devis de la société Top Dératisation sont présentés à l'assemblée.

Après discussions, Monsieur Wickham signale qu'il évacuera tous les encombrants dus au chantier à la fin du chantier.

Au même moment, Monsieur Arslan Y. évacuera l'ensemble des encombrants restants.

Après discussions, le syndic propose d'enlever les encombrants et vider totalement les espaces communs pour le 15 février 2018.

Concernant le nettoyage des espaces communs, le syndic analysera la situation lors de la visite technique prévue après le 15 février.

Si un nettoyage en profondeur est nécessaire, le syndic commandera cette intervention.

4. Remboursement à Madame Mouthuy de la facture de Top Dératisation pour la désinfection de l'immeuble (cafards) - 837,32€.

Le syndic informe les copropriétaires que cette intervention était nécessaire et que le montant de la facture n'est pas excessif.

Après discussions, le syndic demande aux conseils de Madame Mouthuy de bien vouloir apporter la preuve du fait que Madame Mouthuy a prévenu l'ensemble des copropriétaires de la situation.

Il apparaît que le syndic a bien été averti par mail à Me Vlaeminck en date du 13 octobre 2017.

L'assemblée passe aux votes et la mention est refusée.

Ont votés pour le remboursement à Madame Mouthuy : Madame Mouthuy et Monsieur Padraig Wickham.

Ont votés contre : Arslan Y, Arslan C, Arslan Z., Madame Yenilmez.

5. Chaudière individuelle de M. Arslan Yasar dans les communs - Réalisation de travaux privatifs touchant les parties communes et remise en état des lieux.

Ce point sera repris pour la visite technique, voir points 2 et 4.

Monsieur Arslan Yasar avait reçu un accord de la copropriété aux termes d'une réunion qui s'est tenue en juillet 2016.

Monsieur Arslan Y. s'est engagé à monter la chaudière dans l'appartement une fois que le locataire aura quitté les lieux. Les lieux seront remis en état par Monsieur Arslan.

Si le locataire ne part pas endéans les deux ans, Monsieur Arslan fera le nécessaire sans attendre, soit pour 22 janvier 2020 au plus tard.

Cette proposition est acceptée à la majorité des voix.



Madame Mouthuy a voté contre.

Lors de la visite, le point sur la hotte du premier étage et tubage sera analysé.

6. Fermeture de ce local commun et location aux bénéfices de la copropriété.

Après discussions, les copropriétaires décident à la majorité des voix de ne pas fermer ce local commun et de le laisser en tant qu'espace commun, sans possibilité de location.

Vote pour la fermeture : Madame Mouthuy

7. Entretien des communs.

Voir point 5.1.

8. Entretien du trottoir incombant à la copropriété.

Le syndic rappelle les obligations légales de la copropriété quant à l'entretien du trottoir.

Si un accident devait survenir, c'est la responsabilité de l'ensemble des occupants qui serait mise en cause.

Ce point sera repris pour la visite technique, voir points 2 et 4. Le syndic verra si une remise en état est nécessaire.

9. Création d'un Règlement d'Ordre Intérieur.

Le syndic fournira aux copropriétaires un exemple de règlement d'ordre intérieur type.

Chacun pourra alors émettre ses remarques sur les points du règlement et ce dernier sera mis au vote des copropriétaires pour approbation finale lors de la prochaine assemblée générale.

10. Etat des communs suite aux déménagements successifs.

Le syndic rappelle qu'il est obligatoire d'utiliser un lift pour les entrées et sorties locatives.

Les frais de remise en état des parties communes pourraient être imputés aux propriétaires concernés.

Ce point sera mis en parallèle de la création du règlement d'ordre intérieur.

11. Réparation de la marche de l'escalier de la cave.

Ce point sera repris pour la visite technique, voir points 2 et 4.

12. Ventilation de l'immeuble (perçement de la verrière et placement d'un ventilateur).

Ce point sera repris pour la visite technique, voir points 2 et 4.

13. Hottes et émanations.

Ce point sera repris pour la visite technique, voir points 2 et 4.

7. Fixation de la quinzaine annuelle pour la tenue de l'assemblée générale statutaire.

À l'unanimité, il est décidé de tenir l'assemblée générale statutaire annuelle durant la deuxième quinzaine du mois de janvier.

D'ici au mois de janvier 2019, le syndic convoquera une assemblée générale extraordinaire une fois les dossiers étudiés et prêts, durant la semaine du 15 juin 2018. .

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 17h15

.....

Pour la SPRL Atelier Gestion,
Syndic,

Jean-Pierre LANNOY

François-Xavier PIELTAIN

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

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Inscription I.P.I. : Jean-Pierre LANNOY n°102763
Avenue Montjoie 147 Bte 6 1180 Bruxelles
lannoy@ateliergestion.be

Tél : 02.344.80.26

Fax : 02.347.29.58

ASSEMBLEE GENERALE DU 23/01/18 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Rue E. Wittmann 44 à 1030 Bruxelles

	Quotités	Présent	Procuration
ARSLAN Y & ESPEJO A	400	Yslar	
ARSLAN C	200		
ARSLAN Z	100	Yslar	Yslar
PALIT - YENILMEZ	100	Sadie	
MOUTHUY	100		
WICKHAM	100	Padraig Wick	
	1000 / 1000		

Heir

Présents a qualité de conseil de M^{re} MOUTHUY

Me de la Fille

De Chytray RATTIER

Yslar
Wickham

PROCURATION

Je soussigné(e) Arslan Zafar

domicilié(e) à : 72 Grofeminkellaan 1853 Strombeek Beuvre

propriétaire de l'appartement 1er. à gauche
sis dans l'immeuble établi à 46 Rue Emile Walthman

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

..... Jason Arslan

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

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 08 01 2018, le Bruxelles
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

Bon pour pouvoir

1000

x

PROCURATION

Je soussigné(e) AKS/AN CAN
domicilié(e) à : Exposant n°48 1930 NOSSAGEH
propriétaire de l'appartement 3^{ème} gauche et 3 droite n°44
sis dans l'immeuble établi à Rue Emile Withman n°44
1900 Schanckel
donne par la présente pouvoir à (ne peut être remis au profit du syndic) :
ARORA ESPEJO

MAJESTIC/ARORA

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date
du : 23/07/2018

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 Bur, le 23/07/2018
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR

AKS/AN CAN
AKS/AN CAN

