

## ACP "Brabançonne"

80-80A-80B Avenue de la Brabançonne  
1000 Bruxelles

c/o

sprl "**Managimm**" bvba

71 Chemin des Deux Maisons  
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires,

Le point 5 de l'ordre du jour de l'assemblée générale statutaire 2018 prévoit, conformément à l'article 577-9 §1 du Code Civil <sup>1</sup> l'obligation de vous tenir pleinement informés de l'évolution des actions en justice. Comme votre assemblée générale est souveraine, il vous est possible de réagir, de discuter librement à cette information que vous doit le syndic, et même de faire consigner au procès-verbal des contributions, suggestions et/ou notes de réflexion destinées à aider votre représentant en justice, à savoir le syndic (art. 577-8 §4 6° CC <sup>2</sup>).

C'est dans cet esprit de contribuer au débat que quelques copropriétaires qui s'étaient portés volontaires lors de l'assemblée générale du 7 mars 2017 pour constituer un groupe de réflexion ont décidé de se réunir et de partager au moyen d'une note le récapitulatif des enseignements tirés de la réflexion engagée depuis l'assemblée générale du 7 mars 2017.

Il avait en effet été rendu compte, au cours de rencontres informelles quasi mensuelles, de ce qui s'était dit lors de la réunion du groupe de réflexion du 13.06.2017 dans les locaux de votre syndic, lors de la visite des sous-sols du Complexe Brabançonne du 06.07.2017, ainsi que lors de la réunion du conseil de copropriété du 11.01.2018. Enfin, après le prononcé du jugement en appel, l'occasion de se concerter s'était présentée les 15.02.2018 et 19.02.2018 à propos de l'impact de ce jugement sur la réflexion.

Le 21 février 2018, votre syndic recevait l'annonce de la publication prochaine d'une telle note, avec une diffusion assurée gracieusement auprès de tous les copropriétaires au plus tard pendant la semaine du 19 au 23 mars 2018.

Par ailleurs, la réunion du conseil de copropriété du 1er mars 2018 a débouché sur la proposition d'inscrire à l'ordre du jour de votre assemblée générale (Point 12) la désignation d'experts.

Cette proposition n'entre en rien en contradiction avec l'idée de produire une note de réflexion, dans la mesure où l'expert à désigner ne doit pas perdre de temps à chercher des clés de répartition :

- qui figurent en toutes lettres dans l'acte de base notifié au notaire Morren le 27.07.1955 **(1.A)**
- qui figurent en toutes lettres dans l'acte de base rectificatif du 17.11.1955 **(1.A)**
- qui figurent en toutes lettres dans l'acte de base rectificatif du 16.11.1956 **(1.A)**
- qui figurent en toutes lettres dans le règlement de copropriété **(1.B)**
- qui sont induites par l'existence des servitudes en usage depuis plus de trente ans **(1.C)**
- qui ont été consacrées par la décision du Juge de Paix, confirmée en appel le 23.01.2018 **(1.D)**
- qui, enfin, ont fait l'objet de décisions de l'Assemblée générale, de 2002 à 2005 **(1.E)**

---

<sup>1</sup> Art. 577-9 §1 CC : (...) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires. (...)

<sup>2</sup> Art. 577-8 §4 CC : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : (...) 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (...)

Ces données destinées à assister le consortium d'experts à désigner dans ses investigations sont récapitulées dans la [Partie 1](#) (et détaillées dans ses annexes thématiques **1.A** à **1.E** marquées page précédente).

Partie 1	Données et clés de répartition destinées à assister dans ses investigations l'expert à désigner
----------	---

De manière plus générale, les signataires de la présente se constituent par la présente en groupe de travail informel, afin de se tenir à disposition des experts à désigner et leur fournir conseils et assistance. Ils feront rapport des résultats des travaux des experts à la lumière de la documentation fournie ce jour à l'assemblée générale statutaire de 2019.

L'assistance et le conseil aux experts désignés porteront en outre sur ce que le courriel de Madame Busin du 19.07.2017 (14h57) adressé aux membres du groupe de réflexion définissait comme champ d'analyse n° (1) :

“Je reviens vers vous concernant la réflexion à mener pour la problématique des travaux de garage.

Votre groupe a été constitué sur décision d'AG.

Le but de ce groupe est de réfléchir aux types de travaux à réaliser (1) et de définir les clefs de répartitions de chaque poste de ces travaux (2)”

Il y a été réfléchi dans le cadre de la présente note de réflexion sous deux angles, lesquels constitueront :

- la Partie 2 (types de travaux), avec ses annexes **2.A** (Zones détériorées identifiées par M. N'Guyen) et **2.B** (présentation de la norme EN 1504-9) ; et
- la Partie 3 (possibilités de financement de travaux pour une ACP), avec son annexe **3.A** (prêt).

Pour ces parties 2 et 3, de manière plus générale, les signataires de la présente se constituent également par la présente en groupe de travail informel, afin de se tenir à disposition des experts à désigner et de l'assemblée générale, et de continuer à leur fournir conseils et assistance à propos de ce qui est possible et de ce qui n'est pas possible pour assurer la réfection des sous-sols.

Enfin, lors de la visite effectuée en compagnie de M. Mastour et de M. Veevaete (Logement Bruxellois) par MM. Dumoulin, Smits et Verheugen, il a été constaté *“qu'il n'y a aucun phénomène d'infiltration là-bas. La voûte y semble en effet parfaitement étanche. De plus, les lieux sont "visités" à intervalles très réguliers par le chauffagiste ou son préposé, et, comme vous vous en doutez, Deridder aurait tiré la sonnette d'alarme si l'une de "ses" machines avait été menacée, de sorte qu'il n'a jamais signalé quoi que ce soit. L'eau par terre (un très mince filet d'eau (5cm/10cm de largeur max.) et croupie pour avoir suinté sporadiquement) a été notée. Le collègue de M. Veevaete (Logement Brux) nous a confirmé que cette eau répandue ne venait pas du tout du plafond, mais semblait n'être due qu'à un imparfait serrage du robinet qui injecte l'adoucissant ("Quantafofos") - sans doute quand le chauffagiste effectue les injections de Quantafofos. Comme la **chaufferie** est le seul endroit désigné comme partie commune (aux appartements du 80, 80A et 80B) dans l'Acte de Base, le coût des réparations à supporter par les propriétaires d'appartement dans cette zone est donc de 0. => Fin du doute.”* (débriefing partagé par M. Dumoulin)

Il conviendra enfin qu'en parallèle, les responsables du Logement Bruxellois, ainsi que les propriétaires de lots de garages, offrent accès à leurs unités de parking privatives, ce, afin de permettre aux experts désignés d'enfin pouvoir localiser très précisément les garages spécifiques ayant réellement subi des infiltrations.

Recevez, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, les sentiments distingués des signataires, dont les noms figurent en [Partie 4](#).