

« ACP COLOMBIE 3 ».(N° BCE : 0850.218.262)
Immeuble situé Av. de la COLOMBIE, n° 3 à 1000 Bruxelles
Rép./Reg. : 2020/2734
N° de Rôle : 20B660/1
En cause de : « M.JP LANNOY. –Partie requérante».
Ordonnance du 11/05/20.

PV Succinct de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires convoquée en urgence du mardi 6 octobre 2019 à 18.00 Heures dans la salle située au rez-de-chée de la Tour ITT, Av. LOUISE, n° 480 à 1050 Bruxelles

PREAMBULE

Voir Note intitulée « Mesures sanitaires et organisationnelles COVID-19 » en annexe de la présente convocation.

ORDRE DU JOUR :

1° Appel des présences, vérification des procurations et droits de vote et ouverture de la séance.

2° Nomination du (de la) Président(e) et du secrétaire de l'assemblée.

3° Loi du 18/06/18 (entrée en vigueur le 1/01/19) en matière de copropriété.
Dispositions légales impératives.

4° Ordonnance de Mme le Juge de Paix du 1^{er} Canton de Bruxelles du 11/05/20.
(dont copie en annexe de la présente convocation)

Mission d'Octogone SPRL, représentée par son Gérant, M. Laurent KRIWIN
(licencié en droit- Agr. IPI n° 501.315)

-Exposé du mode de gestion financière du Syndic
-Honoraires afférents à la mission du Syndic Judiciaire (voir copie du tarif en annexe de la présente convocation).

-Procédure d'audit et de régularisation des comptes, pour la période antérieure au début de la mission du Syndic Judiciaire. Vote

-Poursuites /plainte à déposer à l'encontre du Syndic OTIMMO Gestion. Vote

5° Travaux

-Travaux privés. Exposé de la situation par le copropriétaire concerné et/ou son architecte (voir e-mails en annexe de la convocation).

-Ascenseur : devis Alba Lift pour travaux urgents. Vote

(voir copie en annexe de la présente convocation)

-Installation d'une rampe le long des marches menant à l'entrée. Vote

-Mode de financement de ces travaux. Vote.

OCTOGONE
SYNDIC et Régisseur
...L. KRIWIN

6° Approvisionnement du fonds de Réserve

2.

à repa

7° Assurance du risque de la copropriété

à communiquer à l'Asa

8° Adaptation des statuts par rapport à la nouvelle Loi du 18/06/18 (entrée en vigueur le 1/01/19) en matière de copropriété

cf bureau Arguer.

9° Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce PV.

Divers :

- *Paulophore qui est obéissante*
- *M. M. Israli fera le nécessaire pour rétablir la connexion au niveau des câbles sectionnés*

Signatures

Poches!

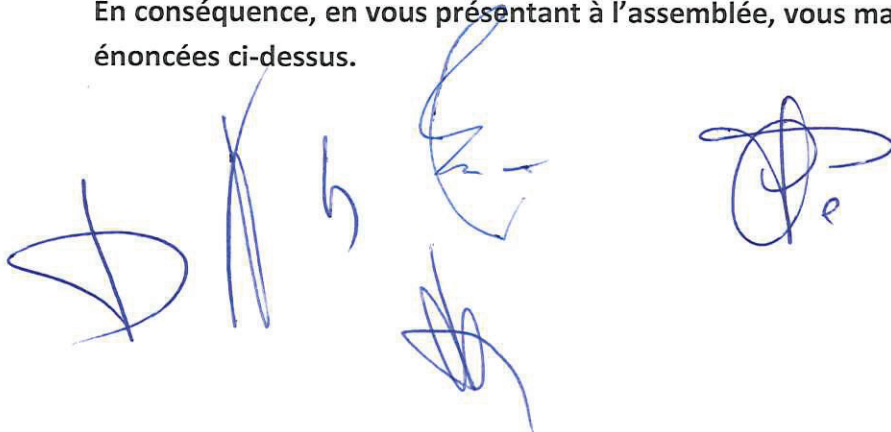
OCTOGONE
SYNDIC et Régisseur
L. KRIVIN

Mesures sanitaires et organisationnelles COVID-19

Faisant suite aux communications et aux recommandations du Gouvernement Fédéral et du Conseil National de Sécurité , nous avons été dans l'obligation de postposer toutes les réunions de copropriétaires de mars, avril , mai et juin 2020. Compte tenu du nombre important de réunions annulées et reportées qui doivent à nouveau être convoquées après la crise, notre flexibilité horaire est limitée et nous vous remercions déjà pour votre compréhension. D'autre part, afin de pouvoir nous réunir , dans l'intérêt bien compris de tous, nous demandons aux participants aux Assemblées Générales de bien vouloir observer scrupuleusement les règles suivantes :

- Les copropriétaires sont invités à représenter leur lot par une seule personne à l'Assemblée Générale et ceux qui ne peuvent pas ou ne souhaitent pas risquer d'y participer physiquement peuvent, comme pour toute autre assemblée générale, soumettre leur procuration dûment complétée à un membre du conseil de copropriété ou un autre mandataire de leur choix
- Les copropriétaires doivent suivre les prescriptions de sécurité : observation de la distanciation sociale, port d'un masque, chacun apporte son propre matériel d'écriture pour signer la liste des présences
- Le Syndic met à disposition du gel hydro alcoolique à l'entrée de la salle et les copropriétaires sont invités à se passer le gel sur les mains dès leur arrivée, avant de signer la liste des présences
- Le Syndic ne peut pas vous serrer la main et il en est désolé
- Il est fermement imposé aux copropriétaires de concéder une procuration ou de rester absents, s'ils présentent l'un des symptômes suivants : rhume, écoulement nasal, éternuements, maux de gorge, toux légère, température, essoufflement ou si un membre de leur ménage présente des symptômes
- Les places assises dans la salle sont espacées afin de garantir la distanciation pendant la réunion
- Les copropriétaires choisissent une place fixe et y restent
- Les votes sont récoltés à voix haute pour éviter la collecte et le dépouillement de bulletins de vote. En copropriété les votes ne sont pas secrets et sont régis par les règles de majorité consacrées dans la Loi sur la copropriété.
- Après la réunion, les copropriétaires sont invités à quitter directement le local/la salle de réunion et le Syndic ne peut poursuivre aucune discussion.
- Les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion signeront le PV de l'AG avec leur propre stylo/bic

En conséquence, en vous présentant à l'assemblée, vous marquez accord sur les conditions énoncées ci-dessus.



HONORAIRES OCTOGONE Syndic Judiciaire

1. Gestion journalière administrative, technique et financière :
Prix mensuel/appt. 24,50€ ttc / et 3,50€ ttc park., payable trimestriellement et par anticipation.
2. Frais de timbres, copies : en frais réels, sur production des justificatifs.
3. Taux horaire pour les réunions et AG Extraordinaires : 85,00 € ttc.
(avec 1 minimum de 3 heures pour une AGE)
4. Frais de mutation en cas de vente d'un lot privatif (imputés au copropriétaire vendeur):
211,75€ ttc
5. Frais de rappel : 12,50€ ttc (imputés au copropriétaire concerné)
et 30,00 Euros ttc par recommandé (imputés au copropriétaire concerné)
6. Frais de contentieux : traitement du suivi d'une procédure judiciaire de la copropriété contre 1 copropriétaires (transmission dossier avocat , communication historiques comptables etc...) 250,00 € ttc /6 mois.
7. Frais de gestion d'un sinistre : 181,50€ ttc
8. Frais de représentation de la copropriété à un acte authentique : 193,60€ ttc
9. Frais entreposage archives : néant (si archives remises à la copropriété)
10. Frais d'ouverture et d'encodage d'une copropriété : taux horaire gestionnaire (indexé) : 85,00€ ttc.
11. Frais de clôture d'une copropriété en fin de mission: 150,00 Euros ttc
12. Traitement des dossiers avec les services admin. (Commune, Police , Pompiers, IBGE , Organisme de Contrôle , urbanisme , Serv. Environnement, etc.... :
forfait au taux horaire gestionnaire indexé : 85,00€ ttc
13. Etablissement d'un décompte locatif : 18,00 Euros ttc / décompte (imputé en frais privatifs)
14. Interventions en urgence : taux horaire 180,00 Euros ttc.

HONORARIA OCTOGONE, door de rechter aangesteld syndicus

1. Dagelijks administratief, technische en financieel beheer:
Maandelijks prijs van 24,50€ incl. btw/app. en 3,50€ incl. Btw/park , driemaandelijks en van tevoren betaalbaar.
2. Kosten voor postzegels, kopieën: als werkelijke kosten, op voorlegging van de kasstukken.
3. Uurtarief voor vergaderingen en buitengewone AV: 85,00 € incl. btw (met een minimum van 3 uur voor een BAV)
4. Overdrachtkosten in geval van verkoop van een privaat perceel (aangerekend aan de verkopende mede-eigenaar): 211,75€ incl. btw
5. Herinneringskosten : 12,50€ incl. btw (aangerekend aan de betreffende mede-eigenaar) en 30,00 euro incl. btw aangetekend (aangerekend aan de betreffende mede-eigenaar)
6. Geschilkosten: behandeling van de follow-up van een gerechtelijke procedure van de mede-eigendom tegen 1 mede-eigenaar (overdracht dossier advocaat, communicatie boekhoudgeschiedenis, enz.) 250,00 € incl. btw/6 maanden.
7. Kosten voor het beheer van een schadegeval: €181,50 incl. btw
8. Kosten van de vertegenwoordiging van de mede-eigendom in een authentieke akte: €193,60 incl. btw
9. Archiefopslagkosten: geen (als archieven worden overhandigd aan de mede-eigendom)
10. Kosten voor het openen en coderen van een mede-eigendom: beheersuurtarief (geïndexeerd): €85,00 incl. btw
11. Kosten voor het afsluiten van een mede-eigendom bij beëindiging van een opdracht: 150,00 euro incl. btw
12. Behandeling van de dossiers met de overheidsdiensten (gemeente, politie, brandweer, BIM, controle-organisme, stedenbouw, milieudienst, enz.: forfait tegen het geïndexeerde beheersuurtarief: €85,00 incl. btw
13. Opmaken van een huurafrekening: 18,00 euro incl. btw / afrekening (geboekt als privaatieve kosten)
14. Noodinterventies: uurtarief 180,00 euro incl. btw

OCTOGONE
SYNDIC et Régisseur
L. KRIWIN

L'assemblée générale constate que la nouvelle division de l'appartement (ex Senelle) du 1^{er} étage, entamée par le nouveau propriétaire de l'appartement, la société Pouska, ne correspond pas au projet de division approuvé par l'assemblée générale du 7 octobre 2019.

L'assemblée générale entend les explications fournies à ce sujet par M. Misrahi, représentant la société Pouska, lequel indique que la demande de permis introduite pour la division initiale a été refusée et qu'une nouvelle demande correspondant aux travaux en cours a été introduite.

A la suite des débats faisant suite à ces explications, il est acté par l'assemblée générale que M. Misrahi, agissant pour la société Pouska, s'engage à:

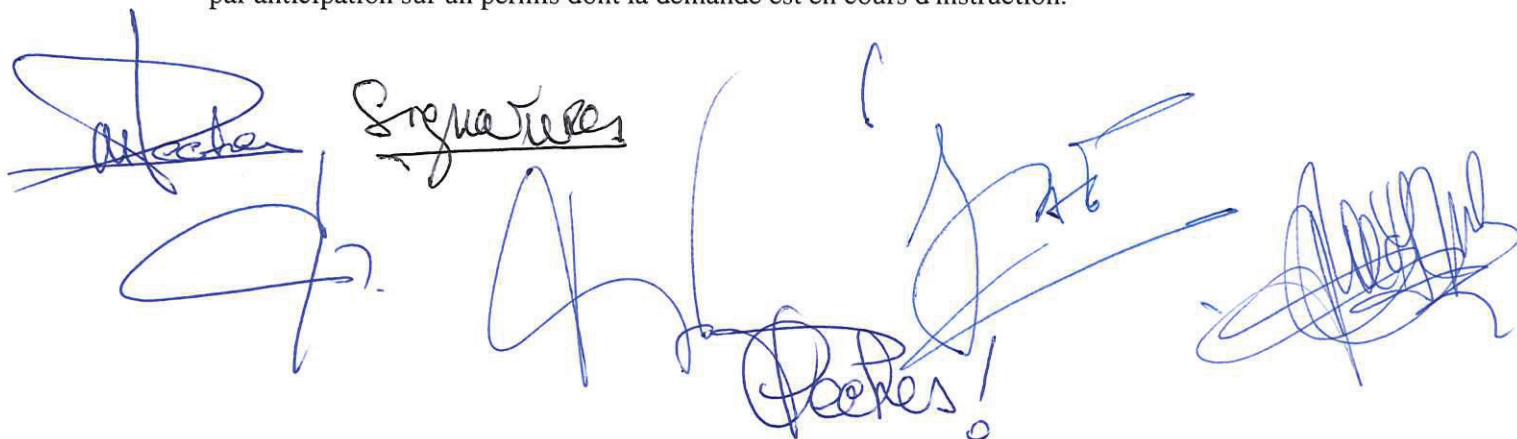
(1) fournir aux copropriétaires, par l'intermédiaire du syndic, la nouvelle demande de permis avec les documents pertinents;

(2) à ce que, s'agissant de leur destination, tous et chacun des deux appartements issus de la nouvelle division soient en tout temps affectés à une occupation bourgeoise par un seul ménage, conforme au règlement de copropriété et aux usages de l'immeuble, et, en particulier, à l'exclusion (i) de toute colocation ou de toute co-occupation et (ii) de toute location ou occupation par un seul ou plusieurs locataires ou occupants de type "rbnb" – ces engagements devant être rappelés ~~imposés~~ à tout éventuel acquéreur futur de l'un ou des deux appartements en cas de revente

(3) à ce que la multiplication du nombre des salles de bain reste sans impact sur la distribution d'eau chaude à chacun des étages supérieurs jusqu'au quatrième et, à cette fin, à se concerter avec l'architecte des copropriétaires du 4^{ème} étage avant toute décision sur les formules techniques à mettre en œuvre pour atteindre ce résultat, et à prendre en charge les coûts et frais d'aménagements des équipements communs que la mise en œuvre de ces formules emporterait.

(4) à ce qu'en égard aux nuisances, sonores notamment, la planification des travaux futurs fasse l'objet d'une information en continu des copropriétaires et à ce qu'il n'y ait pas de travaux durant les week ends et jours fériés.

Moyennant ces engagements et leur bonne exécution, il est acté que l'assemblée générale sera reconvoquée eu égard à l'évolution de la procédure d'instruction en cours de la nouvelle demande de permis, étant précisé que les copropriétaires, autres que la société Pouska, n'endossent pas la responsabilité de l'accomplissement des travaux par anticipation sur un permis dont la demande est en cours d'instruction.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. Above the signatures, the word "Signatures" is written in a stylized, cursive blue font. The signatures vary in complexity, with some being very fluid and others more blocky. There is also a small, illegible mark to the right of the word "Signatures".

OCTOGONE sprl - Avenue de Messidor 70 - 1180 BRUXELLES	Date : 06/10/20	Page : 1/3
LISTE DES PRESENCES	Date assemblée : 06/10/20	
ACP "COLOMBIE" - 0850 218 262		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Clé de répartition : 10 - Générales

situation	lot	propriété	description	quotités	présent ou représenté	
					quotités	propriétaire

Christiane CESAR

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

00-SGC	SGC	002	Studio	16,00
--------	-----	-----	--------	-------

Total quotités propriétaire	16,00
-----------------------------	-------

COLOMBIMO SNC

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

04D	04D	013	4è étage Droit + Cave	99,00
-----	-----	-----	-----------------------	-------

G09	G09	003	Garage 9	5,00
-----	-----	-----	----------	------

G10	G10	013	Garage 10	5,00
-----	-----	-----	-----------	------

G11	G11	013	Garage 11	5,00
-----	-----	-----	-----------	------

Total quotités propriétaire	114,00
-----------------------------	--------

M & Mme DIEUX - BERVELT

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

03G	03G	004	3è étage Gauche + Cave	84,00
-----	-----	-----	------------------------	-------

G03	G03	004	Garage 3	5,00
-----	-----	-----	----------	------

Total quotités propriétaire	89,00
-----------------------------	-------

Candice GOOVAERTS

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

00G1	00G1	005	RG1 - Rez-de-chaussée + Cave 10	50,00
------	------	-----	---------------------------------	-------

00G2	00G2	005	RG2 - Rez-de-chaussée + Cave 9	52,00
------	------	-----	--------------------------------	-------

G13	G13	005	Garage 13	5,00
-----	-----	-----	-----------	------

Total quotités propriétaire	107,00
-----------------------------	--------

total courant	
---------------	--

LISTE DES PRESENCES

Date assemblée : 06/10/20

ACP "COLOMBIE" - 0850 218 262

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

report

Freddy HAZAN

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

03D	03D	006	3è étage Droit + Cave	84,00
G16	G16	006	Garage 16	5,00
G17	G17	006	Garage 17	5,00

Total quotités propriétaire 94,00

Airy & Alegria de MURGA

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

02G	02G	001	2è étage Gauche + Caves 5 + 6	122,00
G04	G04	001	Garage 4	5,00
G05	G05	001	Garage 5	5,00

Total quotités propriétaire 132,00

M & Mme J.M. PECHES - LEGROS

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

00D	00D	007	Rez-de-chaussée Droit + Cave 8	89,00
G01	G01	007	Garage 1	5,00
G15	G15	007	Garage 15	5,00

Total quotités propriétaire 99,00

S. PERNEEL

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

G12	G12	008	Garage 12	5,00
-----	-----	-----	-----------	------

Total quotités propriétaire 5,00

total courant

LISTE DES PRESENCES

Date assemblée : 06/10/20

ACP "COLOMBIE" - 0850 218 262

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

report

SA POUSKA

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

JOE MIZRAHI

01D	01D	012	1er étage Droit + Caves 1 + 4	140,00
G07	G07	012	Garage 7	5,00
G08	G08	012	Garage 8	5,00
G18	G18	012	Garage 18	5,00
G19	G19	012	Garage 19	5,00
G20	G20	012	Garage 20	5,00

Total quotités propriétaire 165,00

Madame Andrée SENELLE

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

01G	01G	010	1er étage Gauche + Cave	73,00
G14	G14	010	Garage 14	5,00

Total quotités propriétaire 78,00

M & Mme J. H. TOKATLIAN

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

02D	02D	011	2è étage Droit + Caves 7 et 12	91,00
G06	G06	011	Garage 6	5,00

Total quotités propriétaire 96,00

	quotités	propriétaires
présents ou représentés		
total immeuble	995,00	11
% présents ou représentés		

Octogone

De: Freddy Hazan <hazanf@outlook.com>
Envoyé: vendredi 2 octobre 2020 15:26
À: Christiane Peches
Cc: 'Octogone'; DIEUX Mme.
Objet: assemblée du 06/10/2020

Veillez trouver ci-dessous ma procuration .

CONCERNE: "ACP COLOMBIE"

PROCURATION

Je soussigné Freddy Edmond HAZAN, donne par la présente procuration à Madame Christiane PECHES, afin de me représenter et participer au vote à l'assemblée extraordinaire qui se tiendra le 06 octobre 2020.

Je vous remercie d'avance de votre attention.

Sincères salutations.

Freddy HAZAN

PROCURATION

Je soussigné(e) M. Mme. Candice Suleender
demeurant Wilgendorp 39 - 8300 Knokke
copropriétaire de l'appartement, surface commerciale, entrepôt, situé.....
Avenue de la Colombie, 3 - 1000 BXL
dans l'immeuble sis Rcy de chaussée gauche
donne par la présente pouvoir à Xavier Dierckx
à l'effet de me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires qui se déroulera le
6/10/2020

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, prendre part aux délibérations et votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

a. La présente procuration est générale, c'est à dire qu'elle est valable pour tous les points à l'ordre du jour.

~~b. La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions que je vous saurais gré de respecter au sujet des différents points à l'ordre du jour :~~

Fait à Knokke le 6/10/2020
Signature (précédée des mots : « Bon pour pouvoir » écrit à la main)

NB : Biffer le a) ou le b) selon le cas.

Remarque : « une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale » .

Bon pour pouvoir
[Signature]

PROCURATION

Je soussigné(e) M. Mme Christine (à représenter Services & Gnl.
demeurant Chamille d'Ixelles 117
~~copropriétaire de l'appartement, surface commerciale, entrepôt, situé~~.....

dans l'immeuble sis Avenue de la Colombe 3
donne par la présente pouvoir à Mme Diana Buvell
à l'effet de me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires qui se déroulera le
6 octobre 2020

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, prendre part aux délibérations et votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

- ☒ a. La présente procuration est générale, c'est à dire qu'elle est valable pour tous les points à l'ordre du jour.
- b. La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions que je vous saurais gré de respecter au sujet des différents points à l'ordre du jour :

Fait à Kilbuck le 6 octobre 2020
Signature (précédée des mots : « Bon pour pouvoir » écrit à la main)

NB : Biffer le a) ou le b) selon le cas.

Remarque : « une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale ».

PROCURATION

Je soussigné(e) M. Mme..... de Nurgu

demeurant

copropriétaire de l'appartement, surface commerciale, entrepôt, situé.....

..... 26

dans l'immeuble sis av. de Colombie 3-1000 Apt

donne par la présente pouvoir à ... Mme Duvet C.

à l'effet de me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires qui se déroulera le

..... 6/10/2020

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, prendre part aux délibérations et votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

- a. La présente procuration est générale, c'est à dire qu'elle est valable pour tous les points à l'ordre du jour.
- b. La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions que je vous saurais gré de respecter au sujet des différents points à l'ordre du jour :

Fait à Bxl le 6/10/2020
Signature (précédée des mots : « Bon pour pouvoir » écrit à la main)

Bon pour pouvoir

NB : Biffer le a) ou le b) selon le cas.

Remarque : « une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale » .

De: **Stéphanie Perier** stephanie.lacroix.perier@gmail.com
Objet: Fwd:
Date: 5 octobre 2020 à 15:26
À: jmp-chi@skynet.be



Début du message transféré :

Expéditeur: Andree Senelle <andree.senelle@icloud.com>
Date: 5 octobre 2020 à 13:55:30 UTC+2
Destinataire: Stephanie.lacroix.perier@gmail.com

Je donne l'autorisation a Monsieur Jean Marie Peche de me représenter a la réunion
Avenue de la Colombie.
Uccle le 5 octobre 2020

Andrée Senelle

Envoyé de mon iPhone