

SPRL OCTOGONE
Avenue de MESSIDOR, n° 70
1180 – Bruxelles
Tél. : 02/346 02 06
Fax : 02/346 02 16
Email : info@octogone.be

PV de L'AGE du 6 OCTOBRE 2020

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ACP COLOMBIE 3 »
(N° Enreg. BCE : 0850.218.262) sise Av. de la COLOMBIE , n° 3 à 1000 Bruxelles
tenue le mardi 6 octobre 2020, dans la salle située au rez-de-chaée de la Tour ITT
située, Av. LOUISE, n° 480 à 1050 Bruxelles.
Convocation en urgence.**

Tous les copropriétaires de la Résidence « ACP COLOMBIE 3 » ont été régulièrement convoqués par pli recommandé (pour ceux qui n'ont pas donné accord écrit pour l'envoi des convocations par courrier simple) , par le Syndic, la sprl Octogone, valablement représentée par son Gérant M. L. KRIWIN, (Licencié en droit-Agr. IPI 501.315) à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 06/10/20, convoquée en urgence.

PREAMBULE

Voir Note intitulée « **Mesures sanitaires et organisationnelles
COVID-19** » en annexe du présent PV.

La séance est ouverte à 18.05 heures.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Il est constaté sur base de la liste des présences signées, que sur 11 propriétaires, **10** sont présents ou représentés, soit un quorum de présences s'élevant à 90,9 % des propriétaires présents et /ou représentés totalisant ensemble **990/ 995èmes** des quotités.

Il est donc constaté que la majorité requise par les dispositions de l'article 577 du Code Civil, inséré par la loi du 2 juin 2010, publiée au Moniteur le 28 juin 2010, modifiée par la Loi du 18/06/18 est atteinte.

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée peut par conséquent délibérer valablement sur les points de l'ordre du jour.

Pour rappel, il est précisé que les dispositions de l'article 577-6 paragraphe 5 du Code Civil, inséré par la loi du 2 juin 2010 modifiée par la Loi du 18/06/18, en matière de copropriétés précisent que : ***l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes .Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quart des quotes-parts dans les parties communes***».

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

La présidence de la réunion est assurée par **M.X. DIEUX**

Le secrétariat est assuré par la sprl Octogone, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par **M. Laurent KRIWIN**, son gérant.

3. Nouvelle Loi du 18/06/18 en matière de copropriété

Le Syndic évoque la Loi du 2/06/10 et la nouvelle Loi du 18/06/18 en matière de copropriété et donne des explications à l'Assemblée au sujet des dispositions légales impératives et répond aux questions.

4. Ordonnance de Mme le Juge de Paix du 1^{er} Canton de Bruxelles du 11/05/20

M. Laurent KRIWIN évoque la mission telle que libellée dans l'ordonnance de M. le Juge de Paix.

-Exposé du mode de gestion financière du Syndic

Dépenses courantes : la comptabilité de la copropriété est tenue en « frais réels ».

La gestion comptable de la copropriété se fera sur base des dépenses réelles et chaque trimestre, chaque copropriétaire recevra :

- une facture à laquelle est joint un bulletin de virement
- un tableau intitulé « tableau de répartition -global » dans lequel figure, d'une part, les frais immobiliers à charge du propriétaire (et le cas échéant, d'autre part, les frais d'entretien et de fonctionnement à charge des locataires constituant les charges locatives)
- un tableau de répartition des charges incluant une colonne intitulée « solde antérieur » dans laquelle figure tout montant dû resté impayé
- un document intitulé « relevé des frais –détail- global » dans lequel figurent, par nature de frais, toutes les dépenses et recettes du trimestre concerné
- un bilan reflétant la situation de la trésorerie de la Copropriété.

Les copropriétaires qui le désirent peuvent effectuer un paiement des charges par versement mensuel (ordre permanent), mais il est entendu que le paiement intégral des charges doit être soldé après chaque trimestre, dans le délai indiqué sur la lettre d'appel de fonds du Syndic.

L'assemblée a été informée du mode de calcul et d'imputation des charges établi par le Syndic et déclare l'accepter à l'unanimité.

-Honoraires afférents à la mission du Syndic Judiciaire .

Il informe l'Assemblée des copropriétaires que les honoraires mensuels de gestion, dans le cadre de la mission de Syndic judiciaire, telle que fixée par l'Ordonnance précitée, sont fixés à la somme de 24,50 Euros ttc/ appt/ mois et 3,50 Euros ttc /garage payable trimestriellement et par anticipation. Les honoraires d'Octogone sont détaillés sur un document annexé au présent PV et signé par tous les copropriétaires. **L'assemblée des Copropriétaires déclare donc donner son accord à l'unanimité sur les montants précités.**

L'Assemblée est informée que le Syndic, en cas de retard de paiement de charges communes, est légalement autorisé à transmettre les dossiers à l'avocat de son choix et de procéder au recouvrement de toutes sommes dues, par tous moyens de droit, y compris par saisie mobilière ou immobilière, augmentées des intérêts et frais judiciaires.

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

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de désigner M. LAGNEAU pour établir un audit des comptes antérieurs et faire un rapport qui sera soumis à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

L'Assemblée décide à l'unanimité qu'elle prendra sa décision après avoir pris connaissance du rapport d'audit des comptes antérieurs.

5. Travaux

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

Voir Texte en annexe et qui fait partie intégrante du présent PV et qui est signé par tous les copropriétaires pour accord.

-Ascenseur : devis Alba Lift pour travaux urgents. **Vote**

Le devis d'un montant de **8.600,00 Euros + TVA** est accepté à l'unanimité.

-Installation d'une rampe le long des marches menant à l'entrée. **Vote**
Accord de l'Assemblée pour un budget max. de 2.000,00 Euros . L'Assemblée donne mandat à Mme DIEUX et à Mme PECHES pour donner accord sur le devis .
(Voir le modèle de rampe de l'immeuble voisin, situé au n° 127 Av. Roosevelt.)

-Mode de financement de ces travaux. **Vote.**
Par imputation au prorata des quotités de chaque copropriétaire dans le décompte de charges trimestriel

6. Approvisionnement du fonds de Réserve A reporter

7. Assurance du risque de la copropriété
Copie du document à communiquer à tous les copropriétaires

8. Adaptation des statuts par rapport à la nouvelle Loi du 18/06/18
L'Assemblée est informée que le Syndic confiera ce travail au bureau Arquin et donne son accord.

Divers :

-L'installation de parlophonie est défectueuse :M. Misrahi fera le nécessaire pour rétablir rapidement la connexion au niveau des câbles qui ont été sectionnés suite à ses travaux .

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

Le Syndic donne lecture du PV succinct rédigé immédiatement lors de l'AG et ce document est signé par les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20.30 heures.
Pour la sprl Octogone
Laurent KRIWIN,
Gérant

Expédié le : 09/11/20