

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 21/10/21

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ACP DELPHINE »
(N° Enreg. BCE : 0500.950.461) sise Rue DE WAND, n° 219-229 à 1020 Bruxelles
tenue le jeudi 21 octobre 2021, dans la salle de l'Hôtel « LE CENTENAIRE »
situé Av . J. SOBIESKI , n° 84 à 1020 Bruxelles.**

Tous les copropriétaires de la Résidence « **ACP DELPHINE** » ont été régulièrement convoqués par pli recommandé, par le Syndic, la sprl Octogone, valablement représentée par son Gérant M. Laurent KRIWIN, (Licencié en droit-Agr. IPI 501.315) à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21/10/21.

La séance est ouverte à 19.15 heures.

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

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 **29** propriétaires, **18** sont présents ou représentés, soit un quorum de présences s'élevant à **62 %** des propriétaires présents et /ou représentés totalisant ensemble **1.210/2.000èmes**, soit **60,5 %** 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 (de la) Président(e) et du secrétaire de l'assemblée.

La présidence de la réunion est assurée par **Mme LOUYEST**

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

.../...

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

M. L.KRIWIN expose brièvement à l'Assemblée les dispositions les plus importantes de la Loi en matière de copropriété et répond aux questions de l'Assemblée.

4. **Ordonnance de M. le Juge de Paix du 4ème Canton de LAEKEN du 12/10/20 (dont copie était jointe en annexe de la convocation).**

Mission d'Octogone SPRL, représentée par son Gérant, M. Laurent KRIWIN (licencié en droit- Agr. IPI n° 501.315). **Exposé de la mission sur le plan administratif , technique et financier**

M. L.KRIWIN expose brièvement à l'Assemblée son mode de gestion et répond aux questions de l'Assemblée.

5. **Etat des procédures judiciaires en cours.**

- Exposé par Maître VANDER HEYDE du dossier « ACP DELPHINE C/ Promoteur »
- Information de l'Assemblée quant à l'intervention Maître DE COSTER en sa qualité de Conseil de la copropriété.
- Décision de l'Assemblée quant aux suites à réserver à la procédure en cours. **Vote :**
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de mettre fin à la procédure judiciaire en cours
- Confirmation par l'Assemblée du mandat donné à Maître VANDER HEYDE de succéder à Maître DE COSTER en vue d'assurer la défense des intérêts de la copropriété. **Vote :**
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner mandat à Maître N.VANDER HEYDE

6. **Nominations :**

- a. Du Syndic (voir Ordonnance cité supra point n° 4, dont copie était jointe à la convocation)
 - i. Conformément aux termes de l'Ordonnance précitée , désignation d'un Syndic : **rejeté**
 - ii. Conventionnel ou prolongation de la mission du Syndic Judiciaire. **Vote :**
L'Assemblée Générale vote à l'unanimité la prolongation de la mission du Syndic Judiciaire M. Laurent KRIWIN , agissant en tant que gérant de la SPRL OCTOGONE.
- b. Honoraires afférents à la mission du Syndic Judiciaire (dont tarif était joint à la convocation) .**Ces Honoraires sont acceptés à l'unanimité**
- c. Du Conseil de copropriété **Vote :** **Sont désignées à l'unanimité les personnes suivantes : Mme LOUYEST , Mme ROLEN , Mme DUSSART**
- d. Du Commissaire aux comptes : proposition de désignation d'un Commissaire Externe. **Vote :** **L'assemblée désigne à l'unanimité M. M. LAGNEAU , représentant le bureau Comptable BCG SRL (bureaux situés Rue du Champ Bernard 29 à Gosselies)**
- e. Proposition de confier au Commissaire aux comptes la mission d'établir un audit des comptes antérieurs à la mission du Syndic Judiciaire. **Vote :** **idem point d. supra**

.../...

7. Travaux à réaliser

-Désignation d'un Architecte-Expert , en vue de procéder en urgence à la recherche et la détection de l'origine des problèmes d'infiltration dans certains lots privatifs , en tenant compte de l'ordre chronologique proposé par l'Expert Judiciaire. **Vote :**
L'assemblée désigne à l'unanimité l'architecte M. Bernard LEFEVER

-Proposition d'un Architecte-Expert et d'un budget. **Vote :**

L'assemblée qui a désigné à l'unanimité M. Bernard LEFEVER , donne accord pour un budget maximum de 30.000,00 Euros pour cette mission et donne mandat au Conseil de Copropriété pour donner accord préalable au Syndic avant paiement , dans le cadre des devoirs accomplis. Ce montant fera l'objet d'un appel de fonds à répartir au prorata des quotités de chaque copropriétaire.

8. Budgets

a. Dépenses courantes : la gestion financière sera établie **en frais réels trimestriels** dès que possible . L'assemblée Générale accepte ce mode de gestion financière à l'unanimité.

b. Frais extraordinaires : néant

9. Fixation des appels de fonds de réserve : l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de procéder à un appel de fonds d'un montant de 10.000,00 Euros pour alimenter le fonds de réserve. Ce montant fera l'objet d'un appel de fonds à répartir au prorata des quotités de chaque copropriétaire.

10. Fixation des compétences et missions du Commissaire aux comptes.

En tant que Commissaire aux comptes , il aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent bien à une facture ou pièce comptable régulière.

Il vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires. Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'Assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

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

Le Syndic fera appel au bureau du Juriste M. G. ARQUIN.

12. Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Le Syndic informe l'Assemblée que les documents originaux sont consultables au bureau du Syndic, moyennant rendez-vous préalable à fixer de commun accord avec le Syndic et que ceux-ci peuvent également être délivrés en copie, moyennant paiement des frais de copie portés en compte au copropriétaire qui en fait la demande.

13. Divers (sur des points mineurs et non susceptibles de vote)

Certains copropriétaires demandent des explications concernant leur décompte de charge.

Le bureau du Syndic leur fournira celles-ci dès que possible.

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

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 22.30 heures.

Pour la sprl Octogone

Laurent KRIWIN,

Gérant

Expédié le : 05 /11/21