



SYNDIC D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF
NIEUWBOUW

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VERKOOP & VERHUUR

EXPERTISE
SCHATTING

TREVI
GROUP

Association des copropriétaires
A.C.P. Nations
Avenue Franklin Roosevelt 252-268
1000 Bruxelles

Correspondance :
6024 Nations
C/O TREVI SERVICES SA
Avenue Léopold Wiener 127/11
1170 BRUXELLES

EXPLICATIONS REPORT ASSEMBLEE GENERALE

Chers copropriétaires,

Comme vous le savez, nous aurions dû tenir une assemblée générale. Vu les circonstances de l'épidémie, celle-ci n'a pas eu lieu, et est reportée.

Nous avons récemment reçu ce courrier des instances sectorielles (dernière mise à jour, le 02/12/2020) :

«

Un pas de plus vers la loi relative à l'organisation des assemblées générales en période confinement

Hier, la Commission justice de la Chambre a approuvé [le projet de loi portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19](#). Ce projet, qui est traité en urgence, comprend notamment des dispositions sur l'organisation des assemblées générales en copropriété pendant la pandémie de coronavirus. Le texte doit toutefois encore être adopté par le Parlement.

Le projet comporte 3 dispositions importantes :

1. **Les assemblées générales qui doivent avoir lieu entre le 1^{er} octobre 2020 et le 9 mars 2021 peuvent être reportées d'un an**, c'est-à-dire à la période de 15 jours suivant la période prévue dans le règlement d'ordre intérieur. Cela vaut également pour les assemblées générales qui ont été reportées lors de la première vague de confinement (conformément à l'article 2 de l'arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020) et devaient avoir lieu au plus tard le 30 novembre 2020.

Il est important de noter qu'en cas de report de l'assemblée générale, **la durée des mandats** des syndics, membres des conseils de copropriété et commissaires aux comptes nommés par décision de l'assemblée générale **ainsi que le contrat entre le syndic et l'association des copropriétaires sont prolongés de plein droit jusqu'à la première assemblée générale qui sera tenue après cette période.**

Le budget pour le nouvel exercice est provisoirement réputé être égal au budget pour le

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOCKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARCHE EN FAMENNE • MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DU LUXEMBOURG

fonds de roulement de l'exercice précédent. À cette fin, les syndics peuvent aussi, en conformité avec les décisions de l'exercice précédent, réclamer les provisions nécessaires aux copropriétaires.

2. Un **assouplissement temporaire de l'exigence d'unanimité vise à faciliter la procédure écrite pour les AG.** En effet, les AG écrites pourront ainsi, jusqu'au 9 mars prochain, prendre des décisions avec le quorum de présence « classique » (comme dans le cas d'une AG physique). La décision peut être valablement prise lorsque la moitié des membres de l'association des copropriétaires participe au vote et à condition qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Les décisions sont prises selon les mêmes règles de majorité qu'une AG physique.

Le syndic recevra les bulletins de vote par courrier ou par voie électronique dans les 3 semaines suivant l'envoi de la convocation. En cas d'urgence et pour autant que cela soit indiqué dans la convocation, le délai de 3 semaines sera ramené à 8 jours après la date de la convocation.

3. Le projet prévoit expressément **la possibilité d'organiser une assemblée générale à distance** et donc sans autorisation statutaire également. Il est toutefois essentiel que la convocation prévoise cette possibilité.

Qu'en est-il pour votre copropriété ?

- a) En concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé de tenir une assemblée générale dès que possible. En effet, il y a certaines décisions à prendre, dont ni le syndic, ni le conseil de copropriété a mandat.
- b) Il est illusoire de croire à une assemblée générale écrite. En effet, obtenir 80% des voix favorable à une décision, sans discussion n'est pas réaliste pour votre immeuble
- c) Il y a des oppositions à tenir une assemblée générale par vidéo-conférence (digitale) – et vu le nombre de participants, cette options, dans le cas de votre copropriété, n'est pas tenable.

Il y aura lieu de voir, dans le futur, quelles seront les nouvelles règles et dispositions – mais à l'heure actuelle, il est encore impossible de prédire ce qui sera d'application (règles de distances, réunions.....) - et dont les règles sont décidées par le secteur et le gouvernement.

Dans l'intervalle, les différents dossiers continuent d'avancer et nous travaillons pour résoudre et solutionner les nombreuses requêtes – qui pour la plupart sont qualifiées de légitimes – et parfois difficile à vivre pour certains – et dans la limite de nos mandats respectifs.

Le syndic est régulièrement présent sur site, et reste en relation continue avec le concierge, le conseil de copropriété, les fournisseurs etc

A ces fins, le syndic a pris l'initiative de réunir un conseil de copropriété supplémentaire encore en 2020 (date à confirmer) afin de traiter de tous les dossiers, de poursuivre avec acharnement, sans relâche et sans discontinuité la mission la plus efficacement possible

N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples renseignements.

Pour mémoire, voici nos coordonnées directes :

- Gestionnaire principal : Laurent Berkovic – lberkovic@trevi.be – 02/543.65.78
- Assistante du bâtiment : Stéphanie Santoromito – ssantoromito@trevi.be – 02/543.65.72
- Comptabilité : Caroline Ravaoarisoa – cravaoarisoa@trevi.be – 02/663.48.05

Dans l'intervalle, nous vous souhaitons de passer de bonnes fêtes de fin d'année, portez-vous bien, prenez bien soin de vous et des vôtres.

Bruxelles, le 07/12/2020

Laurent Berkovic, gestionnaire de la copropriété



SYNDIC D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF
NIEUWBOUW

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VERKOP & VERHUUR

EX
SC

WWW.TREVI.BE

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARCHÉ EN FAMENNE • MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DU LUXEMBOURG