

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'AGO du 12 OCTOBRE 2023

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 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 jeudi 12 octobre 2023, dans la salle située au 5^{ème} étage de la Tour ITT
située, Av. LOUISE, n° 480 à 1050 Bruxelles.**

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 ordinaire du 12/10/23 .

La séance est ouverte à 18.20 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 10 propriétaires, 8 sont présents ou représentés, soit un quorum de présences s'élevant à 80 % des propriétaires présents et /ou représentés totalisant ensemble **917/ 1000èmes** des quotités.

Il est aussi constaté que la majorité requise par les dispositions de l'article 3.78 et suivants du Code Civil (ancien art. 577 et suivants du CC), inséré par la loi du 04/02/20, 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 3.87 (ancien art.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 **Mme DIEUX**

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

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Néant

.../...



4. Rapport du Commissaire aux comptes

M. Lagneau n'a pas pu établir son rapport compte tenu du problème afférent à la facture d'Engie. Il fera son rapport dès que possible. Le Syndic intervient une nouvelle fois auprès d'Engie.

5. Etat des procédures judiciaires en cours Néant

6. Comptes :

a.- Approbation des comptes arrêtés au 31/12/22.

Les comptes ne sont pas approuvés au 31/12/22 : voir supra point

b.- Approbation du bilan au 31/12/22 : idem point a

c.- Réadaptation éventuelle du Fonds de Roulement : néant

7. Décharges :

a.- au syndic : **L'Assemblée reporte cette décision**

b.- au conseil de copropriété : **sans objet**

c.- au commissaire aux comptes : **L'Assemblée reporte cette décision**

8. Nominations :

a.- du syndic : Ordonnance du JdP du 1^{er} Canton de Bruxelles du 11/05/20. L'assemblée demande au Syndic de prolonger sa mission pour une durée d'un an jusqu'au 01/10/24.

b.- du conseil de copropriété : néant

c.- du Commissaire aux comptes : M. Lagneau bureau BCG à l'unanimité

9. Travaux à réaliser : Voir ci-après point 14

10. Budgets :

a.- Dépenses courantes : **la comptabilité de la copropriété est tenue en comptes annuels**

Le Syndic mettra tout en œuvre pour tenir la comptabilité en frais réels trimestriels à dater du 1^{er} trimestre 2024

b.- Frais extraordinaires : néant

11. Fixation des appels de fonds de réserve.

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas approvisionner le fonds de réserve et de reporter ce point à la prochaine AG.

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

L'Assemblée est parfaitement informée des contrats de fournitures en cours, à propos desquels aucune modification n'est demandée actuellement. L'Assemblée demande au Syndic d'adresser un avertissement à la personne en charge du nettoyage. Il demandera une simulation de résolution de son contrat au secrétariat social. Ce point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine AG.

13. Dossier d'intervention ultérieure : Néant.

14. Points demandés par des copropriétaires

-Travaux de mise en conformité du permis d'urbanisme : l'assemblée générale donne accord pour un budget maximum de **10.000 Euros** à répartir au prorata des Quotités et moyennant accord préalable de Mme DIEUX et M. SWENDEN

-Ascenseur : le devis de la Firme Albalift est accepté à l'unanimité (6.870, 00 + TVA)

-La photo des encombrants (+ avis) sera affichée rapidement.

-Remplacement du paillason d'entrée : accord à l'unanimité

-L'Assemblée Générale décide que la demande de M. Mizrahi d'approuver la division de son appartement en 2 unités doit faire l'objet de la communication à l'Assemblée Générale d'informations complémentaires concernant les modalités de la division qui est sollicitée par comparaison avec la division qui avait été envisagée et pour laquelle un accord antérieur était intervenu.

-Les parties communes ne peuvent pas être considérées comme une extension des parties privatives

-Le Syndic demandera des devis pour la rénovation des parties communes (murs , sols , plafonds éclairages)qui seront soumis au vote de la prochaine AG.

15. DIVERS (sur des points mineurs et non susceptibles de vote)

Le Syndic veillera à trouver une solution concernant le décompte de charges de l'appartement du copropriétaire Colombimo. Un container (PMD Bleu)supplémentaires sera demandé par le Syndic.

.../...

16. 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 20.45 heures, le 12/10/23.

Pour la sprl Octogone
Laurent KRIVIN,
Gérant

Signatures

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'L' followed by 'KRIVIN'. The signature on the right is a large, bold, cursive 'H' followed by a horizontal line.