

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.



.../...

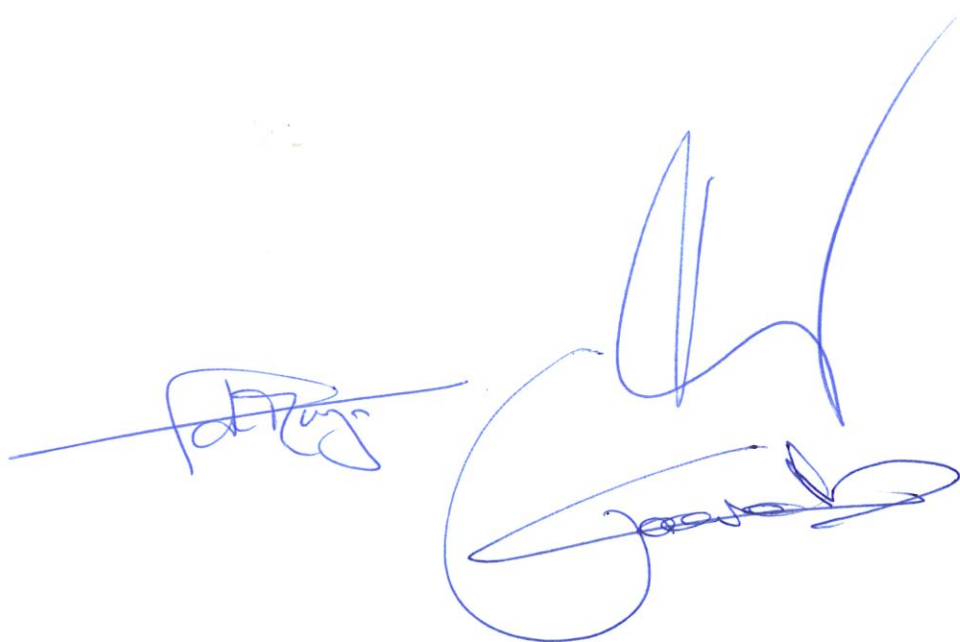
16. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

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 KRIWIN,
Gérant

Signatures

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a stylized, cursive signature. The signature on the right is a more complex, cursive signature with a large loop at the end.


OCTOGONE sprl - Avenue de Messidor 70 - 1180 BRUXELLES	Date : 12/10/23	Page : 1/3
LISTE DES PRESENCES	Date assemblée : 12/10/23	
ACP "COLOMBIE" - 0850 218 262		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

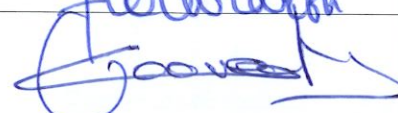
Clé de répartition : 10 - Générales

situation	lot	propriété	description	quotités	présent ou représenté	
					quotités	propriétaire


ALMURO S.A.

PROPRIETAIRE				MANDATAIRE	
					
02G	02G	015	2è étage Gauche + Caves 5 + 6	122,00	
G04	G04	015	Garage 4	5,00	
G05	G05	015	Garage 5	5,00	
Total quotités propriétaire				132,00	


Christiane CESAR

PROPRIETAIRE				MANDATAIRE	
					
00-SGC	SGC	002	Studio		16,00
Total quotités propriétaire					16,00

COLOMBIMO SNC

PROPRIETAIRE			MANDATAIRE	
				
04DG	04DG	003	4è étage Droit & Gauche + Caves	99,00
G09	G09	013	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	
				
03D	03D	016	3è étage Droit + Cave 15	84,00
03G	03G	004	3è étage Gauche + Cave	84,00
G02	G02	004	Garage 2	5,00
G03	G03	004	Garage 3	5,00
G16	G16	016	Garage 16	5,00
G17	G17	016	Garage 17	5,00
Total quotités propriétaire				188,00

total courant

OCTOGONE sprl - Avenue de Messidor 70 - 1180 BRUXELLES	Date : 12/10/23	Page : 2/3
LISTE DES PRESENCES	Date assemblée : 12/10/23	
ACP "COLOMBIE" - 0850 218 262		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

report

Candice GOOVAERTS - SWENDEN

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

Immo FADAN

PROPRIETAIRE

MANDATAIRE

01G	01G	014	1er étage Gauche + Cave 13	73,00
G14	G14	014	Garage 14	5,00

Total quotités propriétaire 78,00

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

OCTOGONE sprl - Avenue de Messidor 70 - 1180 BRUXELLES	Date : 12/10/23	Page : 3/3
LISTE DES PRESENCES	Date assemblée : 12/10/23	
ACP "COLOMBIE" - 0850 218 262		

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

report		
--------	--	--

SA POUSKA

PROPRIETAIRE			MANDATAIRE	
			<i>Procureur J. H. Sorensen</i> <i>Geurts</i>	
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

M & Mme J. H. TOKATLIAN

PROPRIETAIRE			MANDATAIRE	
			<i>Procuration</i> <i>Burck</i>	
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	1.000,00	10
% présents ou représentés		

De: Candice Swenden candicegoovaerts@hotmail.com
Objet: Docs à imprimer stp
Date: 11 octobre 2023 à 21:26
À: Christiane César ccbbel@gmail.com

PROCURATION POUR AG du 12 octobre 2023 concernant le 3 avenue de la Colombie

Tel Aviv le 11/10/2023

Chers copropriétaires et cher Syndic,

Je soussigné JO MIZRAHI, administrateur délégué de la S.A. Pouska, donne procuration par la présente à Mme Candice Swenden pour représenter totalement POUSKA S.A. pour toutes les décisions qui seront prises à l'Assemblée Générale qui aura lieu ce jeudi 12 octobre à Bruxelles.

En vous souhaitant une bonne réunion.

Cordialement

JO MIZRAHI
POUSKA S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JO MIZRAHI', written over a horizontal line.

PROCURATION

Je soussigné(e) M. Mme César Christian
demeurant représentant Services et Gestion M7 s.a.
copropriétaire de l'appartement, surface commerciale, entrepôt, situé.....
à 1000 Brussels
dans l'immeuble sis 3 avenue de la Colombie
donne par la présente pouvoir à Candice Pooveit
à l'effet de me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires qui se déroulera le
12 octobre 2023

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 :

Bon pour pouvoir

Fait à Brussels le 11 octobre 23

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. PECHES - LEGROS

demeurant

copropriétaire de l'appartement, surface commerciale, entrepôt, situé 1 D.

dans l'immeuble sis

donne par la présente pouvoir à

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

12. 10. 2023

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 :

URGENT : POUBELLE BLEU SUPPL.

Fait à BRUX. le 12. 10. 2023.

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 J. H. Takatlian

demeurant Bruxelles

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

ACP Colombie 20

dans l'immeuble sis Av. de la Colombie 3-1000 Bruxelles

donne par la présente pouvoir à Mme Carine Bervelt

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

12 Octobre 2023

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 Bruxelles le 10-10-2023

Signature (précédée des mots : « Bon pour pouvoir » écrit à la main)

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

Bon pour pouvoir

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 ».