

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 01/12/22

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 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 1^{er} décembre 2022, 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 Ordinaire du 01/12/22.

La séance est ouverte à 18.15 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 **30** propriétaires, **16** sont présents ou représentés, soit un quorum de présences s'élevant à **53,3 %** des propriétaires présents et /ou représentés totalisant ensemble **1.390/2.000èmes**, soit **69,5%** 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 (de la) Président(e) et du secrétaire de l'assemblée.

La présidence de la réunion est assurée par **Mme E. ROLEN**

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

Monsieur M. LAGNEAU, commissaire aux comptes, a procédé à une vérification des comptes du Syndic et il expose son rapport. Il recommande l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/21, en ce compris tous les comptes et le bilan antérieurs.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Clôture du dossier « ACP DELPHINE C/ Promoteur ». Note de l'avocat Me VANDER HEYDE.
L'Assemblée donne son accord à l'unanimité pour la clôture de ce dossier.

6. Comptes :

- a.- Approbation des comptes au 30/09/21 : Les comptes sont approuvés à l'unanimité
- b.- Approbation du Bilan au 30/09/21 : le bilan est approuvé à l'unanimité
- c.- Réadaptation éventuelle du Fonds de Roulement : **néant.**

7. Décharges :

- a.- au syndic : décharge et quitus au Syndic au 30/09/21 accordés à l'unanimité
- b.- au conseil de copropriété : décharge au 30/09/21 accordée à l'unanimité
- c.- au commissaire aux comptes : décharge au 30/09/21 accordée à l'unanimité

8. Nominations :

- a.- du syndic : **la Copropriété désigne Octogone SRL, représentée par M. L. KRIWIN en qualité de Syndic pour une période de 1 an du 1/12/22 au 1/12/23.**
- b.- du conseil de copropriété : sans objet
- c.- du Commissaire aux comptes : **M. LAGNEAU, représentant le bureau Comptable BCG SRL (bureaux situés Rue du Champ Bernard 29 à Gosselies)**

9. Travaux à réaliser :

-Problème d'infiltration par terrasse.

Note du bureau d'architecte BLANCO. **Vote**

L'Assemblée vote à la majorité de 1.208Q (Vote contre : Demey 91Q et Dussart 91Q)

l'option avec isolation pour un montant de 26.625,00 Euros + TVA.

Il est demandé au Syndic d'acter qu'il ne s'agit pas d'une rénovation totale de l'étanchéité de l'immeuble et que Mme DUSSART (propriétaire du Lot A3) émet les plus expresses réserves en cas de récurrence de fuites et d'infiltrations dans son lot privatif. Il est précisé qu'en cas de récurrence, pour des travaux qui ne seraient pas garantis par l'Entrepreneur ayant effectué les travaux précités, les frais engendrés par ces nouvelles fuites, seront portés à charge de la copropriété.

-Placement de compteurs de passage Eau Froide par la Firme Techem Caloribel. Vote.

L'Assemblée donne son accord à l'unanimité

-Autres : voir point n° 15 ci-après.

10. Budgets :

- a.- Dépenses courantes : **la comptabilité de la copropriété est tenue en « frais annuels ».**
- b.- Frais extraordinaires : néant

11. Fixation des appels de fonds de réserve.

L'Assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point au vote de la prochaine AG Ordinaire.

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.

13. Adaptation des statuts :

Le Syndic a confié ce travail au bureau Arquin, dont le projet sera envoyé à tous les copropriétaires.

.../...

14. Dossier d'intervention ultérieure

Néant.

15. Points demandés par des copropriétaires

- Plaquettes nominatives : Mme ROLÉN transmettra au Syndic les infos/noms pour le n°225.
- Vérification du toit plat : le Syndic demandera une vérification à la Firme VIMAR
- Garage n° 17 : Le Syndic reçoit mandat de l'Assemblée pour adresser une lettre recommandée au propriétaire et si nécessaire de transmettre le dossier à un avocat , pour faire interdire l'exploitation de ce garage à des fins professionnelles ou commerciales et ce pour des raisons évidentes de non-respect de l'affectation des lieux , ainsi que le problème de sécurité incendie ...

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

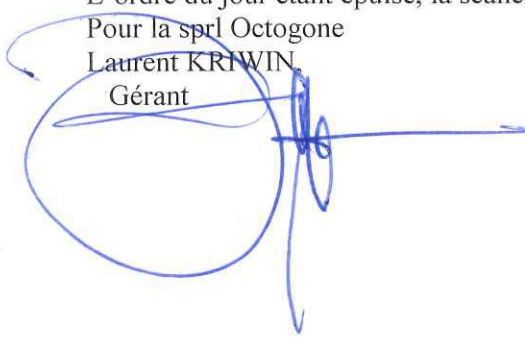
Les frais de la salle du CENTENAIRE sont jugés trop élevés et les locaux peu accueillants.
La prochaine AG se tiendra dans les locaux de « la Pergola » à NOH.

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 20.35 heures.

Pour la sprl Octogone
Laurent KRIWIN
Gérant



Expédié le : 16 /01/23