



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires du Parc Briand Pavillon 2

BCE 0850.106.119

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE PREMIERE SEANCE DU MARDI 6 FEVRIER 2024

1

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

Le mardi 6 février 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « Parc Briand Pavillon 2 » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en Première séance, dans l'Eglise Adventiste – avenue des Iles D'Or à 1200 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18 heures 18. 37 propriétaires sur 57 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 696 des 1000 èmes.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

2. Nomination du président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, [REDACTED] propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE 1 / L'assemblée élit [REDACTED] comme présidente de séance.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par [REDACTED] propose aux propriétaires que cette dernière rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 2 / L'assemblée élit [REDACTED] comme secrétaire de séance.
Ce vote est acquis à la majorité, [REDACTED] vote contre, ils représentent 57 quotités.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

4. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

Le syndic a remis aux copropriétaires avant l'assemblée, son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

2

La loi sur les copropriétés interdit au syndic de conclure un contrat plus long que la durée de son propre mandat. Le mandat du syndic étant d'un an, les contrats de fournitures sont conclus pour une durée d'un an.

Avec la conjoncture actuelle il peut être intéressant de négocier des contrats plus longs.

Le syndic demande l'autorisation de pouvoir négocier et signer les contrats énergétiques le cas échéant par le biais d'achats groupés ou via des courtiers spécialisés pour une durée (2 ou 3 ans) qui excéderait la validité de son propre mandat, ceci afin d'avoir des conditions plus avantageuses.

VOTE 3 / L'assemblée autorise le syndic à négocier et signer les contrats énergétiques le cas échéant par le biais d'achats groupés ou via des courtiers spécialisés pour une durée (2 ou 3 ans) qui excéderait la validité de son propre mandat.

5. Examen et approbation des comptes 2022-2023 et du bilan au 30 septembre 2023.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic.

Ont été transmis à tous les copropriétaires les documents suivants :

- Le relevé des dépenses
- Le tableau de répartition
- La facture individuelle
- La fiche ISTA pour le chauffage et l'eau
- Le bilan de clôture au 30/09/2023

L'assemblée générale de 2023 a confié la mission du contrôle des comptes par [REDACTED] dont le rapport a été transmis à l'ensemble des propriétaires. Le commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2022-2023 et le bilan au 30 septembre 2023 (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 4 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022-2023 et le bilan au 30 septembre 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité

6. Décharges au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic pour leur activité durant l'exercice écoulé

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2022-2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2022-2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2022-2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2022-2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3

La décharge est donnée au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2022-2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 7 / L'assemblée donne décharge au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2022-2023.

Ce vote est acquis à la majorité, seul [REDACTED] vote contre, ils représentent 57 quotités.

7. Elections statutaires :

a) attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 18 juin 2018 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées par le règlement d'ordre intérieur ou l'assemblée générale.

Il est proposé à l'assemblée de s'adjoindre le même commissaire aux comptes qu'au Briand 3 et 6.

C'est une société spécialisée en comptabilité à savoir la société GRANT THORNTON et [REDACTED]

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 8 / L'assemblée demande qu'il y ait un appel d'offre à minimum 3 sociétés externes, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour faire le choix.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Attribution des mandats du Conseil de copropriété

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 a modifié les dispositions à la nomination des membres du conseil de copropriété :

« Art 577-8/1 § 3 : L'assemblée générale décide la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. »

Les membres sortants sont rééligibles :

[REDACTED] comme présidente

[REDACTED] comme assesseur.

La candidature de Madame Noiset est mise au vote :

VOTE 9 / L'assemblée confirme le mandat de [REDACTED] comme présidente du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Ce vote est acquis à la majorité, seul [REDACTED] vote contre, ils représentent 57 quotités.

La candidature de [REDACTED] est mise au vote :

VOTE 10 / L'assemblée confirme le mandat de [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4

Le conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024 sera composé de la manière suivante :

Présidente :

Assesseur :

c) Attribution du mandat de Syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de la SA PÔLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 11 / L'assemblée confirme le mandat de la SA PÔLE CONCEPT ici représenté par [REDACTED] comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à la majorité, seul [REDACTED] vote contre, ils représentent 120 quotités.

8. Travaux à l'immeuble

a) Travaux à prévoir :

Isolation des pignons – Présentation des offres – Choix de l'entrepreneur – Mode de financement

Le syndic présente les offres reçues, les prix annoncés par société sont présentés en y incluant les honoraires architecte, coordinateur de société, certificateur PEB, 3% d'imprévu et avec la TVA Comprise. Toutes les offres ont été analysées et comparées par le bureau d'architecte MEDORI.

L'ensemble des sociétés soumissionnaires ont les agrégations, les compétences et le personnel nécessaires pour l'exécution de ces travaux, leurs santés financières ont été contrôlées par l'architecte.

EURONET : 620 610.35 € TVAC

HC RENOV : 590 326.46 € TVAC

VIMAR : 577 673.48 € TVAC

Il faut noter que le prix demandé pour les travaux du pignon du BRIAND 1 est un peu plus élevé que le prix demandé pour les autres pignons.

Ceci s'explique par la présence de la cheminée de la chaufferie, qui complique les travaux.

Le syndic retirera la différence de prix du devis afin de la partager entre les 6 BRIAND, cela donne ceci

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

$(577.673,48 - 511.413,20) : 4 = 16.565,07 \text{ € TVAC} + 511.413,20 = 527.978,27 \text{ € TVAC par résidence.}$

Le chantier devrait durer +/- 4 mois par pignon hors intempéries.

Les primes sont estimées à +/- 60.000 € sous réserve d'acceptation par l'administration compétente.

ATTENTION les primes énergie et isolation (échafaudages, architecte, étanchéité, zinguerie) sont plafonnées à 200.000 € par BRIAND (bâtiment) et pour 10 ans.

Le syndic se chargera de faire la demande de prime auprès des autorités compétentes, pour sa prestation il propose de facturer 7% HTVA du montant des primes obtenues (la société Primes Services demande 13% HTVA)

5

VOTE 13 / L'assemblée choisi la société VIMAR pour l'exécution des travaux pour un budget de 527.978,27 € TVAC. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour suivre le chantier avec le syndic et traiter avec les éventuels imprévus. L'assemblée mandate le syndic PÔLE CONCEPT SA pour faire la demande de prime et accepte ses conditions énoncées ci-dessus. Le mode de financement de ces travaux sera décidé au point 10 d.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Renouvellement complet de la chaufferie – Présentation du projet et des offres – Financement par tiers investisseur

L'explication sur les travaux que nous proposons de faire a été donné dans le courrier en annexe à la convocation. Les vieilles chaudières gaz vont être remplacées par des chaudières gaz à condensation, des pompes à chaleur et une cogénération. L'installation sera peut-être aussi équipée de panneaux solaires si c'est profitable pour l'ACP, cela sera étudié entre le Conseil de Copropriété, le syndic et la société tiers investisseur.

Le syndic présente les sociétés qui ont été approché, à savoir WATT MATTERS, SOMACLIM-GO4GREEN, VEOLIA et EQUANS.

1/ La société SOMACLIM-GO4GREEN a juste proposé une cogénération et des panneaux solaires sans proposer une chaufferie complète qui intègre les différents composants. Ils ne répondent donc pas à la demande. Ils pratiquent le tiers investisseur.

2/ Les sociétés WATT MATTERS et EQUANS ont décidé de travailler ensemble sur le dossier. Ils présentent un dossier bien préparé ou tous les éléments sont intégrés et travaillent ensemble. Ils pratiquent le tier investisseur. Cette société encourage l'ACP à créer une ASBL Communauté d'énergie afin que chaque habitant puisse racheter à la copropriété et à moindre coût de l'électricité pour ses besoins privés. Cela fera encore rentrer de l'argent dans les caisses de la copropriété.

3/ La société VEOLIA

Ils n'ont finalement pas remis offre.

C'est donc le binôme WATT MATTERS et EQUANS qui sont donc les sociétés qui répondent totalement à la demande.

Monsieur DAOUD et son collègue, représentant de la société WATT MATTERS, présente le projet et ses avantages.

Il présente aussi les avantages de la communauté d'énergie ou chaque habitant pourra acheter l'électricité produite par la cogénération à bas prix tout en faisant rentrer de l'argent dans les caisses de l'ACP.

Monsieur DAOUD annonce également que ce chantier, qui sera long, complexe et demandera un important travail de suivi avec de nombreuses présences aux réunions de chantier de la part du syndic.

Pour s'assurer la présence du syndic et pour le dédommager de toutes ses heures de prestations, la société WATT MATTERS prendra à sa charge une facture forfaitaire de 17.000 € pour l'ensemble du chantier.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Le syndic facturera donc 2.833 € à chaque immeuble et WARM WATER versera la même somme à chaque immeuble.

VOTE 14 / L'assemblée choisi le binôme WATT MATTERS - EQUANS pour fournir, installer et maintenir la nouvelle chaufferie, en suivant le cahier de charge de la société ADVANTECH et sous le contrôle de cette dernière. Les travaux devront commencer au plus vite à partir du moment où les températures seront clémentes et se terminer avant les températures négatives de l'hiver. Le financement sera assuré en tiers investisseur par la société WATT MATTERS.

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour suivre le chantier avec le syndic et traiter avec les éventuels imprévus à travers l'Inter pavillonnaire

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Réfection et isolation de la toiture – Présentation des offres – Choix de l'entrepreneur – Mode de financement

Le syndic présente les offres reçues, les prix annoncés par société sont présentés en y incluant les honoraires architecte et avec la TVA Comprise.

Toutes les offres ont été analysée et comparer par le bureau l'architecte Monsieur LAMBERT.

L'ensemble des sociétés soumissionnaires ont les agrégations, les compétences et le personnel nécessaires pour l'exécution de ces travaux, leurs santés financières ont été contrôlée par l'architecte.

Les travaux concernent la réfection complète de l'étanchéité des deux toitures avec la pose d'un isolant sur la toiture autour du séchoir et le placement d'un crépi sur les façades des locaux techniques. C'est la totalité de la toiture qui sera refaite (afin d'obtenir la garantie décennal).

VIMAR: 124.767,16 € TVAC

HC RENOV: 135.367,31 € TVAC

CLEAN CITY: 137.137,38 € TVAC

VOTE 15 / L'assemblée choisi la société VIMAR pour effectuer les travaux pour la somme de 124.767,16 € TVA et frais d'architecte compris. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour suivre le chantier avec le syndic et traiter avec les éventuels imprévus. L'assemblée mandate le syndic PÔLE CONCEPT SA pour faire la demande de prime et accepte ses conditions au point travaux d'isolation pignon. Le mode de financement de ces travaux sera décidé au point 10 d.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Réfection des terrasses – Etat du dossier – Projet remis à plus tard

L'architecte Monsieur Lambert a analysé l'état des terrasses des 3 bâtiments et il se confirme que les terrasses présentent des signes de vétusté, l'eau s'infiltrent par les fixations des garde-corps.

La situation n'est pas encore urgente, il est certain que l'état s'aggravera tant que les travaux ne seront pas faits.

Le coût des travaux est estimé à 556.429 € TVAC par côté (terrasse avant ou arrière) soit 1.112.585 € TVAC pour les terrasses avant et arrière.

VOTE 16 / Vu les travaux discutés plus haut, l'assemblée postpose ces travaux à plus tard.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Mise en conformité électriques des garages – Etat du dossier :

Les travaux, votés l'année dernière, seront fait durant l'année en concertation avec le Conseil de Copropriété.

9. Rapport sur les décisions prises en réunion inter-pavillonnaire du 10/01/2024

Concernant les comptes, ils ont été contrôlés par [REDACTED] et ils ont été approuvé.

[REDACTED] ont été confirmée dans leurs fonction.

Les provisions pour le chauffage et les frais du parc ont été avalisée par l'ensemble des membres présent. Tous les immeubles étant représenté.

Le budget du compte chauffage diminue à 528.000 €/an, soit une différence de 258.000 €.

Le budget du compte provision du parc est fixé à 76.800 €/an, soit une augmentation de +/- 12.000 €.

Le gain sur la provision de gaz de 255.000 € sera affecté au budget des pignons.

C'est sur cette nouvelle base que les provisions de chaque immeuble ont été calculé et envoyée.

Le Conseil de Copropriété du parc et chauffage a été reconduit également il s'agit de Mesdames Lutringer, Michot et Henry.

Il faut aussi noter qu'une offre concurrente a été demandée pour l'entretien des espaces verts et à la suite de l'obtention de cette offre, il a été décidé de poursuivre la collaboration avec la société MAGONETTE.

Les sujets qui ont été abordé sont soit évoqué ci-dessus, soit ci-dessous :

1/ Remplacement des tuyaux amenant le chauffage (départ et retour), l'eau chaude et froide sanitaire de la chaufferie au Briand 4 à 6.

La réparation et remplacement de ces tuyaux seront financés par le fonds chauffage collectif des 6 bâtiments, via le Fonds de la crèche et supportés par l'ensemble des bâtiments.

Ce remplacement sera traité en même temps que le remplacement de la chaufferie.

2/ Mise en conformité auprès de l'urbanisme pour vente d'appartements (Réunion le 9 janvier avec [REDACTED]).

Il ressort de ce RDV que la commune ne sait pas nous aider, il s'agit d'une obligation légale décidé par une autorité supérieure. Depuis le nouveau plan du PRAS, ils ne savent pas obtenir de dérogation.

Ce point ne sera pas présenté, les propriétaires devront s'organiser eux-mêmes.

3/ A partir de janvier 2025 obligation d'installer un détecteur de fumée dans toutes les pièces d'appartement où on peut recharger un appareil informatique et ce que l'on loue son bien ou qu'on l'habite.

Les détecteurs doivent être placé dans les pièces ou couloirs servant à la fuite en cas d'incendie.

Informé qu'à partir de 2025 un PEB sera obligatoire pour tout bien occupé par le propriétaire ou mis en location.

Il est rappelé aux propriétaires qu'ils doivent bien respecter et faire respecter toutes les réglementations en vigueur en matière de PEB, de sécurité et de lutte contre l'incendie.

4/ Action en justice contre OP TREVI – Etat du dossier.

Pour ce point il est décidé de le laisser en suspens pour le moment.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

10. Dispositions à prendre en matière de finances communes.

a) Budget 2023-2024

Les propositions budgétaires ont été formulées au propriétaire.

Cette proposition de budget dépendant du fonds de roulement pour un montant de 217.611,86€ est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Après nouvel examen le syndic propose de rester sur un budget de 208.000 € par an et donc de garder au niveau actuel les provisions chauffages et charges comme diminuée au début de la nouvelle année comptable au 1er octobre 2023.

VOTE 17 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2023-2024 estimé à +/- 208.000 € qui sera couvert de la manière suivante :

-	10-12/23	22.000 € + 30.000 €	= 52.000 €
-	01-03/24	22.000 € + 30.000 €	= 52.000 €
-	04-06/24	22.000 € + 30.000 €	= 52.000 €
-	07-09/24	22.000 € + 30.000 €	= 52.000 €
	TOTAL 2023		208.000 €

b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement représente à ce jour une valeur de 16.538,74 €

VOTE 18 / L'assemblée ne vote aucune dotation au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Fonds de réserve

A ce jour le fonds de réserve présente une valeur de 155.242,87 €.

Le syndic propose de continuer l'effort d'épargne jusqu'à fin du mois de septembre 2024 à hauteur de 15.250 € par trimestre.

A partir du 1^{er} octobre l'effort d'épargne s'arrêtera.

Toutefois s'il devait avoir un bénéfice en fin d'exercice, il pourrait être décidé d'attribuer partie de celui-ci au Fonds de Réserve. Mandat est donné au CDC pour gérer cela avec le syndic.

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 19 / L'assemblée vote la dotation au fonds de réserve pour un montant de 15.250 €, réduit à partir du 1^{er} octobre tel qu'annoncé ci-dessus.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) Financement des travaux éventuellement votés

La somme totale des travaux votés plus haut s'élève à 473.071,16 € - 42.500 € (quote-part des 255.000 € boni chauffage) = 430.571,16 € - 130.571,16 € (prélevé dans le Fonds de Réserve) = un crédit de 300.000 €.

Pour ceux qui veulent payer cash cela représente 300 € par millièmes.

- soit 7.200 € pour un appartement avec 24 quotités.



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

- Soit 5.700 € pour un appartement avec 19 quotités.
 - soit 4.200 € pour un appartement avec 14 quotités.
- Pour le détail pour votre lot, voir la simulation en annexe.

Pour ceux qui veulent participer au crédit vous trouverez ci-dessous le prix par quotité.
300.000 € en 7 ans = 4.102,08 €/Mois, soit 4,10 € par millièmes.
Pour le détail pour votre lot, voir la simulation en annexe.

9

VOTE 20 / L'assemblée décide que les propriétaires qui souhaiteraient faire un paiement cash de la totalité de leurs quote-part aux travaux, doivent faire le versement avant la date du 30 avril.

Tout copropriétaire qui n'aurait pas payé sa quote-part pour cette date, sera automatiquement ajouté à la liste des copropriétaires qui souscrivent au crédit.

Une clé de répartition crédit sera créée et seuls les copropriétaires qui souscriront au crédit seront intégrés dans cette clé et seul eux rembourseront le crédit.

L'assemblée marque son accord sur la souscription d'un crédit de 300.000 € à la banque CRELAN, à rembourser sur une période de 7 ans.

Elle marque aussi son accord sur la souscription de l'assurance ATRADIUS afin de couvrir le crédit précité.

Elle donne mandat au syndic Pôle Concept SA pour faire toutes les démarches nécessaires (fourniture de document, signature du contrat de crédit et contrat d'assurance ATRADIUS) pour l'obtention du crédit.

Ce vote est acquis à l'unanimité

e) Affectation des éventuelles recettes

Les recettes éventuelles seront versées au Fonds de Réserve.

f) Détermination des premiers appels de fonds trimestriels pour 2024-2025

VOTE 20 / L'assemblée autorise le syndic à appeler les premiers appels de fonds de 2024-2025 au fonds de roulement de la manière suivante :

10-12/24	22.000 € + 30.000 €	= 52.000 €
01-03/25	22.000 € + 30.000 €	= 52.000 €

Ce vote est acquis à l'unanimité.

g) Clause de recouvrement pour charges impayées

Le syndic propose à l'assemblée de confirmer la décision de l'assemblée générale qui avait adopté la clause de recouvrement suivante dans les cas de non-paiement des charges de copropriété.

Article 1 : Les décomptes propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

Article 2 : Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, à l'exigibilité d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

Article 3 : Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.



Article 4 : Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (avocat). Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5 : Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP BRIAND PAVILLON 2 seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.

Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

Article 6 : Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 7 : Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.

Cette proposition d'adopter ces clauses de recouvrement est mise au vote (majorité requise = majorité des 2/3).

VOTE 22 / L'Assemblée vote pour la clause de recouvrement ci-dessus.

Ce vote est acquis à la majorité [redacted] vote contre, ils représentent 57 quotités.

11. Autres

a) Conciergerie : Contrat de conciergerie – fin de carrière – Disposition à prendre

La conciergerie arrivera à la pension en date du 31 décembre de cette année.

Il faut donc trouver une nouvelle conciergerie afin de prévoir son remplacement.

Vote / L'assemblée insiste sur le côté humain de ce dossier et donne mandat au Conseil de Copropriété pour gérer ce dossier mais le contrat de la conciergerie actuelle prendra fin le 31 décembre.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Avenant au ROI – Uniformisation des pénalités et amendes dans l'ensemble des 6 pavillons Briand

VOTE 24 / L'Assemblée accepte d'appliquer les mêmes pénalités et amendes que celles votées au BRIAND 3. Elles applicable immédiatement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

12. Points mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale par un copropriétaire ou un locataire

A la demande de Madame Petes Lauren :

- J'ai fait installer en 2023 de nouveaux châssis (respectant les séquences et matériaux imposé par l'architecture du bâtiment) et pour bénéficier de la prime Renovation j'ai besoin de l'accord de l'AG.

Vote 25 / L'assemblée marque son accord sur le changement de châssis demandé, ceux-ci correspondant bien aux anciens châssis.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

A la demande de [REDACTED]

- Faire l'isolation du toit côté parc (je pense le côté parking a été fait il y a 4 ou 5 ans)

Point déjà traité plus haut.

- Pensé à moderniser notre système de chauffage (on en a déjà parlé lors de ma présence dans le conseil de gestion)

Point déjà traité plus haut.

A la demande de [REDACTED]

- Gestion financière

Point déjà traité plus haut.

- Réparation de terrasses (12ème étage)

Point déjà traité plus haut.

A la demande de [REDACTED] :

- Est-ce une norme que les réparations sur l'ascenseur prennent autant de temps à chaque fois qu'il tombe en panne ? Il semble qu'il faille toujours plus d'une semaine à OTIS pour obtenir des pièces détachées, ils ne les ont jamais en stock.

Aucun ascensoriste ne possède des pièces de stock pour tout type d'ascenseur, il est donc normal de devoir attendre que les pièces nécessaires aux réparations avant de pouvoir réparer.

- Les bancs du jardin entre les 2 bâtiments attirent toujours des inconnus tard dans la nuit. Est-ce que quelqu'un dans nos bâtiments les utilise et est-ce que cela vaut la peine de les garder ?

Le point sera soumis à l'inter pavillonnaire.

A la demande de [REDACTED]

- Sécurisation des accès (référencement des badges d'entrées – possibilité d'activation/désactivation en fonction des déménagements et autres – identification(s)).

Le syndic explique qu'il faudrait remplacer tous les badges en circulation et en distribuer de nouveau pour pouvoir assurer ce genre de gestion.

Rien n'est décidé sur ce point.

- Système code d'accès au sas (code) pour remises colis.

Vote 26 / L'assemblée se prononce contre cette proposition.

Ce vote est acquis à l'unanimité

INTER PAVIONNAIRE :

- Accès aux parkings :

Badge nominatif en lieu et place du code. (Uniquement pour propriétaires/locataires (pas de membres de la famille) pour les véhicules référencés (domiciliés) à l'adresse

Le point sera remis à l'ordre du jour de l'Inter pavillonnaire.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Rien n'est décidé sur ce point.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 22h40

12

Le président

Les propriétaires

Le secrétaire