



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires du Parc Briand Pavillon 2

BCE 0850.106.119

1

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE PREMIERE SEANCE DU MARDI 30 JANVIER 2025

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

Le jeudi 30 janvier 2025, 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 36 avec 30 propriétaires sur 57 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 593 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 l'unanimité.



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 2023-2024 et du bilan au 30 septembre 2024.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic.

Ont été transmis à tous les copropriétaires les documents suivants :

- Le relevé des dépenses (avec en annexe les dépenses du chauffage et du parc)
- Le tableau de répartition
- La facture individuelle
- La fiche ISTA pour le chauffage et l'eau
- Le bilan de clôture au 30/09/2024

L'assemblée générale de 2024 avait donné mandat au conseil de copropriété afin de choisir un commissaire aux comptes externes.

La mission du contrôle des comptes a été confiée à [REDACTED] de la société Grand Thornton dont le rapport a été transmis à l'ensemble des propriétaires.

Dans la conclusion de son rapport le commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2023-2024 et le bilan au 30 septembre 2024 (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 4 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023-2024 et le bilan au 30 septembre 2024.

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 2023-2024 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023-2024.

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 2023-2024 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 23-24.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3

La décharge est donnée au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2023-2024 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 2023-2024.

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.

Le contrôle des comptes est confié à la 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 confirme le mandat de commissaires aux comptes à la société spécialisée en comptabilité à savoir la société GRANT THORNTON et [redacted]

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.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de [redacted] est mise au vote :



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le conseil de copropriété pour l'exercice 2024-2025 sera composé de la manière suivante :

Présidente : [REDACTED]

Assesseur : [REDACTED]

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 représentée par [REDACTED] comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Travaux à l'immeuble

a) Travaux à prévoir :

Isolation des pignons – Etat du dossier

Les travaux ont commencé.

Côté bonnes nouvelles les dalles de parement n'ont finalement pas dû être enlevées car elles sont suffisamment adhérentes. Seules les dalles autour de la cheminée ont été déposées pour permettre le placement de l'isolation. Cela permet une économie.

Côté mauvaises nouvelles, la médiocre qualité de la maçonnerie du corps de cheminée nous oblige à augmenter le nombre de fixations, ce qui engendrera une dépense plus importante, mais les plus et les moins permettent de garder route au niveau du budget.

Le syndic veillera à bien séparer les frais qui concernent la cheminée, qui seront répartis entre les six pavillons et les frais du pignon proprement dit.

Renouvellement complet de la chaufferie – Etat du dossier et explications sur les difficultés du chantier

En début de séance, Monsieur DAOUD de la firme WATTMATTERS a donné toutes les informations sur le déroulement du chantier, les difficultés rencontrées, les imprévus et impondérables qui ont émaillé le chantier et engendré des problèmes de confort.

L'ensemble de travaux imprévus a engendré un surcoût de l'ordre de +/- 100.000 € (voir rapport réunion inter-pavillonnaire).

Réfection et isolation de la toiture – Etat du dossier

Les travaux sont terminés et les demandes de primes ont été rentrées encore sous les conditions 2024.

Il reste à remplacer les portes du séchoir à remplacer, cela sera fait probablement dans les 10 à 15 jours.

Les panneaux solaires ont été placés dans la foulée et l'énergie produite est utilisée par les ascenseurs depuis déjà presque un mois.

Réfection des terrasses – Rappel – Réfection provisoire de la terrasse ap. 47 suite dégâts important ap. 43

L'année dernière l'architecte Monsieur Lambert avait analysé l'état des terrasses des 3 bâtiments et il se confirmait que les terrasses présentent des signes de vétusté, l'eau s'infiltre par les fixations des garde-corps.

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@poleconcepts.be

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



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

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

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

En revanche une société spécialisée en recherche de fuite a pu établir que la terrasse du dernier étage, chez [REDACTED] est responsable des problèmes d'infiltrations dans l'appartement de [REDACTED]

Le syndic a signé un devis (1.600 € HTVA) de la société VIMAR, déjà sur place pour les travaux de pignons, devis visant à placer une étanchéité provisoire sur la terrasse de [REDACTED]. Les travaux seront programmés prochainement.

Remplacement de la parlophonie – Présentation des offres – Choix de l'entrepreneur – Financement

Le syndic présente les deux devis reçus sur les trois demandés :

VAN GHELUWE : 16.838,10 € TVAC pour la partie commune et 156,70 € TVAC pour un parlophone simple et 323,30 € TVAC pour un vidéophone 3,5 pouces et 524,70 € TVAC pour 7 pouces GT1C7 est de 495€ TVAC.

TARAVELEC : 5.145,24 € TVAC pour la partie commune et 174,90 € TVAC pour un parlophone main libre et 296,80 € TVAC pour un vidéophone 3,5 pouces et 498,20 € TVAC pour un vidéophone 7 pouces.

HIGH SYSTEMS : 11.089,72 € pour la partie commune et 132,50 € TVAC pour un parlophone main libre et 143,10 € TVAC pour un parlophone avec combiné et 318,00 € TVAC pour un vidéophone standard et 397,50 € TVAC pour vidéophone compatible avec un appareil auditif.

VOTE 12 / L'assemblée vote les travaux de remplacement et charge le syndic de commander les travaux à la société TARAVELEC.

Le syndic enverra un courrier aux copropriétaires pour leur laisser le choix du modèle du poste intérieur.

Les travaux seront financés par le biais des charges courantes 10-24/09-25.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Recharge voiture – Préparation à une demande éventuelle

Depuis janvier 2025 la nouvelle réglementation accorde un droit à la prise à qui demande la possibilité de recharger un véhicule électrique, en revanche il est maintenant interdit d'installer une recharge au départ de son compteur privé.

Il existe des solutions via tiers investisseur ce qui a pour avantage que l'ACP ne doit pas investir dans l'infrastructure de base, il faudra juste veiller aux exigences en matière d'incendie en installant une alarme incendie liée au système de recharge.

Afin d'être prêt en cas de demande, le syndic propose de déjà préparer le dossier avec les membres du conseil.

VOTE 13 / Après discussion l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour préparer le dossier Le principe de tiers investisseurs est la solution choisie par les copropriétaires.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Parking vélos – Parking

Les différents conseils se sont réunis afin de trouver une solution commune pour la problématique des vélos. Ils doivent encore peaufiner le plan d'action avant de le présenter et le mettre en place.

9. Rapport sur les décisions prises en réunion inter-pavillonnaire du 06/01/2025

Point financier.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

a) Etat des dépenses et suivi budgétaire.

Les comptes du parc et du chauffage sont approuvés à l'unanimité.
Ils seront intégrés dans les décomptes de chaque immeuble.

_____ sont reconduites dans leurs fonctions de commissaires aux comptes du Briand Parc et Chauffage.

Le Conseil de copropriété du parc sera constitué de _____ pour les 1, 2 et 3, _____ pour les 4 et 5 _____ pour le 6.

b) Budget ordinaire - Fixation des nouveaux appels de fonds trimestriels.

Le budget du compte chauffage diminue à 400.000 €/an (4 x 100.000 €), soit une diminution de 128.000 € par rapport au budget précédent.

Le budget du compte parc est fixé à 76.800 €/an, soit une somme identique à cette année passée.

c) Fonds de roulement.

Pour le chauffage, nous ferons des appels de 100.000 € par trimestre.

Pour le parc, nous ferons des appels de 19.200 par trimestre.

Dossier toiture Briand 1 à 3 – Réfection et isolation – Etat du dossier.

Les travaux toitures sont terminés, ils ont été suivis par l'architecte LAMBERT qui a donné les accords de paiements pour chaque facture.

Plusieurs portes trop vétustes donnant accès à la toiture ont dû être remplacées ce qui a engendré des dépenses supplémentaires.

Les tests d'arrachages étaient bons donc il n'a fallu arracher la vieille étanchéité que sur une petite zone, ce qui a généré une économie.

L'ensemble de ces bonnes et mauvaises nouvelles engendre des plus-values et des moins-values qui au total arrive à supplément de :

ACP BRIAND 2 :

- Commande : 105.635,82 euros HTVA
 - Principaux Suppléments : Réparation béton après ouvertures : 5.256 euros HTVA
 - Remplacement porte et châssis : 4.466,67 euros HTVA
 - Travaux en moins : 900 euros HTVA
 - Prix final : 114.458,49 euros HTVA
- Supplément de : 8.822,67 € HTVA

Le syndic a reçu les documents nécessaires pour introduire les demandes de primes qui ont été introduites avant le 31 décembre 2024. Il faut maintenant attendre le retour de l'administration.

Parkings.

- Obligation d'utiliser chemins pompiers pour lifts et camions.
- Fléchage directionnel.
- Panneaux de signalisation.
- Etude pour placement portique de max 2,10m de H devant les 2 barrières.

Les membres des différents conseils envisagent les 4 pistes ci-dessus pour commencer à résoudre les différents problèmes qui affectent le parking.

Ils demandent d'avoir mandat pour déjà mettre ces dispositions en places pour un budget de maximum 20.000 € pour les deux portiques et l'ensemble de la signalétique.

Autres points.

Il est rappelé que les propriétaires doivent installer des détecteurs de fumée dans les pièces de fuites de leurs appartements.

On rappelle que les garages ne peuvent pas servir de stockage autre que le parking d'un véhicule.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Le syndic signale qu'une demande de placer des antennes GSM sur le toit du Briand 1 ou Briand 6. C'est au cas où le contrat ne serait reconduit au FLORALIE.

VOTE 14 / Après discussion l'assemblée refuse le placement éventuel d'antenne GSM sur le toit de l'immeuble.

Les propriétaires suivant vote contre le placement d'antenne [REDACTED] ils représentent 234 millièmes sur 1.000 millièmes seul 766 millièmes vote pour. La majorité qualifiée des 4/5 n'est pas atteinte.

10. Dispositions à prendre en matière de finances communes.

a) Budget 2024-2025

Les propositions budgétaires ont été formulées au propriétaire.

Cette proposition de budget dépendant du fonds de roulement pour un montant de 181.316,00€ est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Après nouvel examen le syndic propose de rester sur un budget de 182.600 € par an.

VOTE 14 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2024-2025 estimé à +/- 182.600 € qui sera couvert de la manière suivante :

-	10-12/24	16.650 € + 29.000 €	= 45.650 €
-	01-03/25	16.650 € + 29.000 €	= 45.650 €
-	04-06/25	16.650 € + 29.000 €	= 45.650 €
-	07-09/25	16.650 € + 29.000 €	= 45.650 €
	TOTAL 2024-2025		182.600 €

b) Fonds de roulement

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

VOTE 15 / 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, plus le crédit disponible de 178.000 € et l'appel de Fonds extraordinaire de 121.800 € constitue une somme globale de 406.470,25 € de disponible pour les travaux en cours.

L'effort d'épargne a été mis à l'arrêt en octobre comme acté l'année dernière.

Actuellement n'ayant pas encore engagé les fonds disponibles dans le crédit, le remboursement de celui-ci n'a pas encore du commencer pour les propriétaires ayant souscrit ce crédit.

VOTE 16 / L'assemblée ne vote pas de dotation au fonds de réserve pour le moment.
S'il y a des bénéfices en fin d'année ils seront versés au fonds de réserve.
Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

d) Financement des travaux éventuellement votés

La parlophonie financé par les frais de l'année.

e) Affectation des éventuelles recettes

Les recettes éventuelles seront versées au Fonds de Réserve.

f) Détermination des premiers appels de fonds trimestriels pour 2025-2026

VOTE 17 / L'assemblée autorise le syndic à appeler les premiers appels de fonds de 2025-2026 au fonds de roulement de la manière suivante :

10-12/25	16.650 € + 29.000 €	= 45.650 €
01-03/26	16.650 € + 29.000 €	= 45.650 €

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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@poleconcepts.be

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



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

11. Autres

a) Concierge : Choix de la nouvelle concierge – Disposition à prendre
À la suite du départ à la pension de la concierge actuel, [REDACTED] rencontré plusieurs candidates pour le poste de concierge de l'immeuble.
Après examen des différentes candidatures, [REDACTED] et le syndic propose la candidature de [REDACTED]

9

VOTE 19 / L'Assemblée marque son accord sur le choix qui est proposé et prie le syndic de rédiger le contrat au plus vite.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Communauté d'énergie citoyenne (CEC) – Création de l'ASBL
Une fois l'installation de la chaufferie complètement terminée, la production d'électricité via la cogénération pourra commencer, cette électricité servira pour partie à la consommation des communs (les panneaux solaires sont déjà connectés aux ascenseurs), mais il sera possible pour les habitants de consommer l'électricité produite pour leurs consommations privées.
Pour cela il faudra remplacer les compteurs d'électricité privés par des compteurs intelligent.
C'est SIBELGA qui s'en occupe et c'est totalement gratuit.
Ensuite il faudra créer une ASBL à laquelle les habitants intéressés devront se joindre afin de pouvoir consommer cette électricité à prix réduit (tarif social). L'argent récolté viendra grossir le Fonds de Réserve de chaque ACP. La société Watt Matters termine la rédaction des statuts de cette ASBL et du contrat de gestion de l'ASBL et de la facturation des consommations privative. Ces contrats seront présentés aux membres des Conseils de copropriété. Au plus vite l'ASBL est créé et au plus d'habitants souscrivent à celle-ci et consomme de l'électricité au plus vite l'ACP s'enrichira.

VOTE 20 / L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour finaliser les contrats nécessaires à la bonne marche de l'ASBL et de la facturation de la consommation électrique privée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Demande d'installation d'une antenne GSM sur le toit du Briand 1 ou 6 – Projet juste à l'étude par l'opérateur.

C'est une demande de l'opérateur qui se trouve actuellement sur le toit des FLORALIES, il prépare son dossier au cas où les FLORALIES ne voudraient plus des antennes ou s'ils se montrent trop gourmand au niveau du loyer demandé. Il n'est donc pas du tout certain qu'il y aura vraiment une demande.

VOTE 21 / Après discussion l'assemblée refuse le placement éventuel d'antenne GSM sur le toit de l'immeuble.

Les propriétaires suivant vote contre le placement d'antenne [REDACTED] ils représentent 234 millièmes sur 1.000 millièmes seul 766 millièmes vote pour. La majorité qualifiée des 4/5 n'est pas atteinte.

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

A la demande de [REDACTED] :

- Pour moi la BALANCE PROPRIÉTAIRE m'interpelle :

Au 30/09/2024 il y a un arriéré de +/- de 12.000 € par des propriétaires.

Comme cet argent est le nôtre, il appartient à l'ensemble de propriétaires. Pouvez-vous expliquer lors de l'assemblée : que fait le syndic pour récupérer les sommes dues, avant qu'elles deviennent ASTRONOMIQUE.

Pouvons-nous connaître, lors de l'assemblée, cette balance actualiser au fin janvier 2025

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

Ceci est pour moi le GRAND point NOIR, qui n'est pas nouveau et concerne pour la grosse part le même propriétaire

Le syndic confirme que l'ensemble des défaillants sont suivis de très près.

A la demande de [REDACTED]

10

- Manque de professionnalisme du secrétariat de Pôle Concept.

Ces accusations sont non fondées car chaque mail reçoit une réponse, même les innombrables mail adressé par [REDACTED]. Ce n'est d'ailleurs plus de la demande d'informations de la part de [REDACTED] mais du harcèlement, ce qui a d'ailleurs été signifié à l'intéressé via Maître Riquier.

- Cafouillages, coupures répétées des services essentiels comme le chauffage et distribution discriminatoire de radiateurs électriques.

Les explications ont été donnée au début de l'assemblée générale par Monsieur Daoud de la société WATT MATTERS. Les chauffages ont été distribué par Watt Matters en tentant de privilégier les personnes âgées et les familles avec des enfants en bas âge.

- Problème persistant du vidéophone de notre appartement et vraisemblablement d'autres appartements dans notre copropriété.

Ce point a été traité plus haut.

- Gestion des cas d'urgence en dehors des heures ouvrables.

Le syndic possède un service de garde pour les appels en dehors des heures de bureaux qui traite les appels 7 jours sur 7.

Néanmoins, le 21 décembre 2024, [REDACTED] a reçu un appel pour une fuite avec de l'eau qui coulait dans un appartement. Il a immédiatement pris les contacts nécessaires avec l'appartement concerné, la personne était à l'étranger mais elle a donné les coordonnées d'une voisine qui possède ses clés. Cette personne n'était pas à la maison, il a donc fallu attendre son retour en toute fin d'après-midi pour avoir accès. Le plombier a pu intervenir vers 20h30. L'appel a donc bien été géré, il fallait juste attendre d'avoir accès.

- Respect de la RGPD et contrôle des caméras de surveillance.

Les images ne sont visionnées qu'en cas de besoin et principalement en compagnie de la police ou par [REDACTED] qui connaît les habitants, lorsque cela concerne une incivilité interne au bâtiment.

Dans ce cas elle consulte seule les images.

En 2024, hormis les visionnages en compagnie de la police, seul [REDACTED] a demandé que les images soient consultées par [REDACTED]

Les images ne sont conservées qu'un mois comme le veut la loi.

- Changement du syndic actuel Pôle Concept.

Ce point a été traité plus haut.

- Souscription à un crédit de financement par la copropriété.

Ce point a été voté en bonne et dues formes lors de l'assemblée générale de 2024.

Les travaux ont été voté à la quotité qualifiée requise par la loi, ensuite le mode de financement a été voté.

Le syndic a demandé qui souhaitait payer cash et qui participait à un crédit bancaire.

Les propriétaires qui souhaitaient payer leurs quote-part cash en ont reçu la possibilité, ceux qui ont préféré participer au crédit, participeront au crédit et les propriétaires qui n'ont pas répondu dans les délais étaient directement versés dans le crédit. L'ensemble des décisions respectent les prescrits légaux.

- Diminution et transparence des charges.

Ce point a été traité plus haut.

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@poleconcepts.be

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



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

- Frais d'avocats et convention de collaboration.

Il n'y a aucune convention de collaboration.

Comme la loi l'impose au syndic, suivant les dossiers qui le nécessitent, le syndic charge Maître Riquier de poursuivre les défaillants de la copropriété.

Maître Riquier contrairement à ses confrères, ne facture ses prestations à l'ACP que lors de la clôture de chaque dossier. Il ne fonctionne pas par provision d'honoraires, de plus il pratique un tarif préférentiel qui n'a plus été indexé depuis des années.

11

- Remplacement de la présidente.

Ce point a été traité plus haut.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 21h50

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires

(Handwritten signatures of the assembly members)