



**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2025**

- 1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée et des scrutateurs de séance

	<u>Quotités</u>		<u>Propriétaires</u>	
Total Copropriété :	30000,00		374	
Présents :	9622,00		76	
Procurations :	10309,00		114	
Absents :	10069,00		184	
<b>Total Quorum :</b>	<b>19931,00</b>	<b>66,44%</b>	<b>190</b>	<b>50,80%</b>

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

de séance à l'unanimité des voix.  
 sont nommés scrutateurs à l'unanimité des voix.

	Pour	19931	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	19931	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	10069	-	
	La résolution est acceptée			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

Le syndic IGS est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

- 2) Rapport du syndic sur la reprise de gestion et l'état actuel des différents dossiers

Le syndic fait un résumé de la reprise de gestion (déjà envoyé à plusieurs reprises par mail).

L'état des principaux dossiers étant abordés dans la suite de l'AG.



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 - mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 - web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
PACIFIC  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

- Reprise des archives de la copropriété chez Regimo.

Si de nombreuses archives ont pu être récupérées chez Regimo, des documents capitaux manquent encore pour pouvoir travailler sur certains dossiers.

Parmi ces éléments, des informations comptables sont manquantes pour permettre l'ouverture de la comptabilité (documents de mutation, historiques propriétaires et fournisseurs, détail des appels de fonds, historique des comptes bilan,...).

Au niveau de la cogénération, l'historique des déclarations TVA et des ventes des certificats sont manquants ce qui est indispensable pour reprendre la gestion administrative des cogen.

Des courriers du SPF ont déjà été reçus indiquant que les déclarations TVA du 1T et du 2T 2024 n'ont pas été effectuées par Regimo et que la déclaration du 3T a été rentrée vierge.

L'avocat a lancé citation à l'encontre de Regimo pour récupérer l'ensemble des documents manquants.

- Situation chauffage et HVAC de manière générale

La reprise de gestion fut marquée par une salve importante de fuites et donc de pannes de chauffage.

Si les problèmes ont fini par se résoudre, cela a permis au syndic et au conseil de copropriété de constater l'inefficacité d'Equans-Cofely.

Il sera proposé lors de cette AG de changer de prestataire.

Ce changement semble primordial si l'on veut se pencher sérieusement et efficacement sur les différentes problématiques HVAC concernant le chauffage, la ventilation, les pompes de surpression et de relevage sans que cette liste soit limitative.

Si le syndic s'en est sorti, c'est principalement grâce à l'aide de \_\_\_\_\_ et la société \_\_\_\_\_ qui, à deux, ont pu aider face à la complexité de localisation des vannes des différentes colonnes.

Le syndic informe l'AG que s'il est primordial que \_\_\_\_\_ établisse un DIU rapidement, DIU comprenant l'ensemble de son savoir, une collaboration avec lui serait profitable à tous dans la gestion du quotidien du Pacific.



**IGS**

**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@lgsyndic.be](mailto:info@lgsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.lgsyndic.be](http://www.lgsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

Le syndic ne se privera en tous les cas pas de son savoir et de son aide et il est normal que le temps qu'il y consacre soit rémunéré via facturation.

Le syndic et le conseil de copropriété profitent également de l'AG pour rappeler à chaque propriétaire qui effectue des travaux de penser à remplacer les tuyauteries de chauffage et eau encastrées afin de limiter les risques de fuite dans le futur.

### 3) Rapport du conseil de copropriété

Le rapport du conseil de copropriété a été transmis préalablement à l'assemblée générale. Les copropriétaires sont invités à poser leurs questions sur ce rapport en séance.

### 4) Comptabilité :

#### a. Rapport du commissaire aux comptes

Pour les raisons mentionnées dans le rapport du syndic, les comptes n'ont pu être clôturés à ce stade et n'ont donc pu être contrôlés.

#### b. Approbation de la répartition des charges du 01-01-2024 au 31-12-2024 ainsi que du bilan au 31-12-2024 (majorité absolue) – point de vote

Ce point est sans objet au vu des explications données au point 4.a, le précédent syndic n'ayant pas transmis les documents permettant l'établissement du décompte de charges de l'exercice écoulé. L'approbation des comptes est remise à une AG ultérieure, ce qui signifie que les comptes ne sont dès lors pas approuvés actuellement par l'assemblée générale mais que cela ne dispense pas les copropriétaires de payer leurs charges.



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@lgsyndic.be](mailto:info@lgsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.lgsyndic.be](http://www.lgsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

5) Décharges :

a. au conseil de copropriété (majorité absolue) – point de vote

Approbation de la décharge au conseil de copropriété.

	Pour	19437	98,79%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	238	1,21%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19675	-	
	Abstention	256	-	
	Absent	10069	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

b. au commissaire aux comptes (majorité absolue) – point de vote

Ce point est sans objet, le commissaire n'ayant pu effectuer son travail.

c. au syndic Regimo (majorité absolue) – point de vote

	Pour	150	0,76%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	19691	99,24%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	19841	-	
	Abstention	90	-	
	Absent	10069	-	
CONTRE				



**IGS**

**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

ABSTENTION



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

6) Nominations :

a. du conseil de copropriété (majorité absolue) – point de vote

Groupe I – La Tour (les appartements)

Nomination de

	Pour	13142	97,52%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	334	2,48%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	13476	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	7451	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

Nomination de :

	Pour	12624	94,31%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	762	5,69%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	13386	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	7451	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

Nomination

	Pour	12753	99,43%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>73</b>	<b>0,57%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	12826	-	
	Abstention	633	-	
	Absent	7451	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

Nomination de

	Pour	13096	98,07%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>258</b>	<b>1,93%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	13354	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	7451	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

Nomination de

	Pour	12837	99,43%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>73</b>	<b>0,57%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	12910	-	
	Abstention	566	-	
	Absent	7451	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@lgsyndic.be](mailto:info@lgsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.lgsyndic.be](http://www.lgsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

Nomination de :

	Pour	13195	98,77%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>164</b>	<b>1,23%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	13359	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	7451	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

Groupe II – Commerces

Nomination de :

	Pour	639	35,30%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>1171</b>	<b>64,70%</b>	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	1810	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	1690	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

Nomination de :

	Pour	639	35,30%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>1171</b>	<b>64,70%</b>	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	1810	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	1690	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

Groupe III – Les parkings

Nomination de

	Pour	554	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	554	-	
	Abstention	14	-	
	Absent	928	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

Nomination de

	Pour	552	98,40%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	9	1,60%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	561	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	928	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

Nomination de

	Pour	561	98,94%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	6	1,06%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	567	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	928	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be  
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

Nomination de

	Pour	562	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	562	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	928	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE				

Groupe IV – Le Triangle

Nomination de

	Pour	594	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	594	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	0	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE				

Le poids de vote global de E de 297 au lieu de 3628 \*

is) a été équilibré au nombre

\* Respect de la loi portant le Livre III "Les biens" du Code civil belge, article 3.87 §7

b. du commissaire aux comptes (majorité absolue) – point de vote

Approbation de la nomination du bureau BCG Lagneau.

	Pour	18310	94,75%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>1015</b>	<b>5,25%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19325	-	
	Abstention	606	-	
	Absent	10069	-	

CONTRE	
ABSTENTION	

Approbation de la nomination de Monsieur

	Pour	15659	92,54%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>1262</b>	<b>7,46%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16921	-	
	Abstention	2858	-	
	Absent	10108	-	
CONTRE				
ABSTENTION				
EXCLUS DU VOTE				

c. du syndic IGS (majorité absolue) – point de vote

	Pour	19892	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19892	-	
	Abstention	39	-	
	Absent	10069	-	
CONTRE				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

ABSTENTION

7) Travaux :

a. Installation de la fibre optique Proximus – informations et consignes

Le syndic informe l'AG que Proximus termine actuellement l'installation de la fibre sous la supervision du conseil de copropriété.

D'autre part, des démarcheurs contactent régulièrement les occupants pour leur proposer l'installation de la fibre Proximus.

Nous conseillons aux occupants de ne pas donner suite à ces démarchages et de contacter Proximus en direct s'ils souhaitent se brancher au système de fibre optique.

b. Dossier cogénération – informations et démarches à entreprendre (majorité des 2/3) – point de vote

Ce dossier a été pris en priorité par le syndic IGS lors de sa nomination, d'une part par sa gestion technique mais aussi administrative et fiscale. En effet, les cogénérations sont à l'arrêt et il convenait d'analyser si l'installation en place avait bien été certifiée par BRUGEL en vue de pouvoir en récolter les certificats verts. Les cogénérations datent de 2019 mais ont été agréées en 2020. Un expert a été mandaté pour l'évaluation de la remise en ordre des cogénérations mais manquait d'éléments suffisants que pour pouvoir établir un rapport clair et une présentation claire précise et détaillée des coûts de remise en marche et/ou de remplacement. L'expert MARDAGA a dès lors pris en charge d'interroger BRUGEL, interrogé des sociétés pour reprendre la maintenance des installations ainsi que de procéder à une demande auprès du fournisseur/importateur de faire passer un expert. Il a aussi exposé deux pistes à évoquer lors de l'assemblée générale que nous citons ci-après :

*La première piste est d'abandonner purement et simplement l'idée que cette installation de cogénération pourra refonctionner un jour.*



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

*Certes, la copropriété va s'offusquer de cette proposition.*

*A mon avis, il va y avoir un investissement conséquent à concevoir pour remettre en ordre les installations, optimiser pour avoir le meilleur fonctionnement possible et espérer toucher des CV. Sans parler des heures d'études et de suivi, qui au stade actuel ne permettent pas de garantir que cela sera rentable (p.ex. s'il fallait réinvestir 50.000 ou 100.000 €). Car la durée d'octroi des CV est limitée dans le temps (10 ans).*

*Il faut envisager les coûts pour faire fonctionner correctement l'installation et envisager la rentabilité probable (but de la présente mission). Et pour cela j'ai besoin de savoir quand a été agréée l'installation.*

*La seconde piste et avant toute autre chose, est de demander à des sociétés spécialisées de reprendre la main sur l'installation (bilan des machines à proprement parler, probablement une analyse par le fabricant/fournisseur des coûts d'entretien etc. pour une remise en service, coût de la maintenance...).*

*Je peux contacter go4green, Noven et Watt Matters pour leur demander s'ils seraient intéressés de prendre en charge les installations, faire le monitoring, les entretiens, etc. (bon je l'ai fait et de prime abord la réponse était non mais tout est négociable). Cela aura nécessairement un coût que la copropriété devra supporter (soit une diminution du rendement financier) mais ces sociétés sont spécialisées dans ce type de prestation et seront le plus à même de proposer une gestion en bon père de famille (on peut envisager un contrat de maintenance avec un paiement au prorata des bénéfices réalisés et avec des sanctions financières si les installations ne tournent pas).*

*Encore faut-il qu'ils acceptent l'idée.*

*Une fois qu'on sait si les machines peuvent redémarrer, combien cela va coûter pour la remise en service, combien cela va coûter pour un entretien, on fait le bilan des coûts et de la rentabilité financière et la copropriété votera si elle souhaite encore faire fonctionner les cogénérations ou si elle procède au démontage et à l'évacuation des installations (afin de ne pas les laisser pourrir là).*



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@lgsyndic.be](mailto:info@lgsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.lgsyndic.be](http://www.lgsyndic.be)

Association des copropriétaires  
PACIFIC  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

*L'option est de se retourner contre qui de droit (probablement l'ancien syndic, la société ayant vendu l'installation ayant fait faillite, si je suis bien renseigné Regimo a vendu son portefeuille). La copropriété mandate un avocat et un conseiller technique, elle réalise une expertise et va en justice.*

*Je n'ai aucune idée de ce que peut espérer toucher la copropriété et de ce que cela va lui coûter mais c'est un investissement chronophage et énergivore pour ceux qui vont suivre ce dossier (la copropriété est peut-être partie pour plusieurs années de procédure, sans aucune garantie d'un aboutissement en sa faveur), sans parler des aspects financiers.*

*L'expertise au niveau de la copropriété consisterait à :*

- *Faire un bilan des installations (état, fonctionnement...)*
- *Analyser le coût de remise en œuvre*
- *Analyser les pertes du projet (investissement VS rentabilité promise)*

*L'expertise est confiée au juge désigné en début de procédure, qui en principe mandatera un expert judiciaire.*

*C'est une proposition mais de manière générale, c'est rarement une bonne idée de partir en procédure judiciaire, le dénouement est incertain et ça coûte très très cher. Sauf si vous aviez un conseil juridique qui vous promettait de pouvoir faire intervenir l'assurance du précédent syndic, pour rembourser les investissements à fond perdu (coûts des installations, coût du démontage, moins les éventuels gains déjà perçus par la copropriété). On peut imaginer un bilan où la copropriété n'aura subit presque aucune perte financière.*

A la suite de l'expertise de Monsieur \_\_\_\_\_, le syndic a mandaté le bureau NALTYS afin de « mettre en règles » l'installation avec l'administration de la TVA. En effet, certaines déclarations périodiques n'ont pas été effectuées. Le bureau Naltys a dès lors « réparé » l'absence de REGIMO au sujet des déclarations manquantes. Pour l'année 2024 :



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

En ce qui concerne les déclarations rentrées

T1 2024 - Déclaration néant

T2 2024 - Déclaration Néant

T3 2024 - Déclaration rentrée avec uniquement un montant repris en case 03 (vente) mais aucune déduction de frais.

Sur base de ces informations, il apparait donc qu'il faudra rectifier TOUTES les déclarations 2024.

S'il y a une cogénération il y a forcément des charges à déduire et probablement plus de ventes que cela.

Pour pouvoir réaliser les modifications sur les déclarations de toute l'année 2024, les pièces suivantes ont été demandées par le bureau Naltys qui en parallèle demande à BRUGEL les informations concernant la certification :

- Factures de maintenance
- Factures de gaz
- Factures de réparations éventuelles
- Contrats de services pour la cogénération
- Frais de comptabilité.

L'ancienne société en charge des cogénérations était Bluefox, Mme s'est  
chargé de les contacter.

En résumé, le dossier avance lentement car il convient de procéder à des recoupements sans information communiquée par REGIMO. La partie fiscale est en ordre mais la partie administrative, revente, gestion entretien et fonctionnement manque d'éléments que pour que les installations soient remises en marche et soient rentables.



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

Le syndic conseille néanmoins, au vu des investissements réalisés par la copropriété, de tenter de remettre les installations en marche et en règle en vue de récupérer l'investissement effectué par l'ACP.

Il est important de souligner que dans la citation envoyée à REGIMO, le dossier cogénération a été notifié et qu'ils devront rendre des comptes sur ce point, les preuves de négligence étant probantes.

Approbation de la poursuite de la seconde piste proposée par l'expert MARDAGA.

	Pour	18648	98,92%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	204	1,08%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18852	-	
	Abstention	1040	-	
	Absent	10108	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

c. Installation d'une boîte à colis (majorité des 2/3) – point de vote

Le syndic a obtenu deux offres de la société Bringme pour une installation de boîtes à colis.

Une première offre en location (60 mois) pour 20 box et une seconde en achat.

Le détail des offres est le suivant :

➤ Location (60 mois)

280 euros par mois (60 mois)

SLA par mois : 50 euros

Frais uniques d'installation (transport, livraison, installation et configuration) : 1.610 euros



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

➤ Achat

12.600 euros

SLA par mois : 50 euros

Frais uniques d'installation (transport, livraison, installation et configuration) : 1.610 euros

Le coût du SLA (Service Level Agreement) comprend:

Bringme a sa propre salle de contrôle à distance pour résoudre les problèmes à distance

Interventions techniques sur site si le problème ne peut être résolu à distance

Un Help Center dédié pour toutes les questions des résidents et des gestionnaires d'immeubles

Mises à jour et améliorations logiciels

Cependant, Bpost demandant l'autorisation d'installer une boîte à colis dans la galerie, le syndic et le conseil de copropriété suggèrent d'attendre cette installation sachant que Bpost a confirmé que les occupants pourront l'utiliser.

Approbation de l'installation d'une boîte à colis par la copropriété

	Pour	392	2,94%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	12955	97,06%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	13347	-	
	Abstention	163	-	
	Absent	7490	-	
CONTRE				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@lgsyndic.be](mailto:info@lgsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.lgsyndic.be](http://www.lgsyndic.be)

Association des copropriétaires  
 PACIFIC  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

ABSTENTION	E

d. Installation de vannes anti-retour dans tous les appartements (imputation privative par appartement et non selon les quotités) – Fixation du budget à appeler pour cette intervention (majorité des 2/3) – point de vote

Le budget pour l'installation d'une vanne anti-retour est de maximum 200,00 euros TVAC  
 Cependant, Mr [redacted] attire l'attention sur le fait que certaines vannes d'arrêt sont défectueuses et que le changement de ces vannes risque de s'avérer nécessaire dans certains appartements.  
 Ces frais seront privatifs.

Un inventaire devra être fait au préalable pour ensuite installer les vannes anti-retours dans tous les appartements où cela est nécessaire.



En cas de vote positif, les propriétaires seront dans l'obligation de faire réaliser ces travaux privés.

	Pour	11840	92,49%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	962	7,51%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	12802	-	
	Abstention	708	-	
	Absent	7490	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

e. Rénovation de la conciergerie :

a. Budget à valider pour la réalisation des travaux (majorité des 2/3) – point de vote

Pour rappel, un budget de 20.000,00 euros a déjà été validé par une précédente AG concernant ces travaux.

Après analyse, il s'avère que ce budget était largement sous-évalué.

Le syndic a demandé plusieurs offres et en a reçu 3.

L'offre de M-Elion s'élevant à 44.195,11 euros TVAC

L'offre de Artdecors s'élevant à 40.202,62 euros TVAC

L'offre de Blanc Nuage s'élevant à 32.157,22 euros TVAC

Approbation d'un budget maximal total de 45.000,00 euros (donc une hausse de 25.000,00 euros par rapport au budget déjà validé) pour ces travaux.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

	Pour	17799	92,30%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	1485	7,70%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19284	-	
	Abstention	608	-	



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

	Absent	10108	-
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Mandat à donner au conseil de copropriété pour choisir la société qui réalisera les travaux (majorité des 2/3) – point de vote

Le mandat est donné au conseil de copropriété pour choisir le fournisseur qui réalisera les travaux dans une enveloppe budgétaire de 45.000,00€ TVAC à 10% près.

	Pour	18685	95,30%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	921	4,70%	
	Voix exprimées	19606	-	
	Abstention	286	-	
	Absent	10108	-	
	La résolution est acceptée			
CONTRE				
ABSTENTION				

f. Travaux de terrasses :

a. Présentation du dossier – information et historique des interventions

Lors de la reprise du dossier suite à la désignation d'IGS en assemblée générale, le dossier terrasses avait été évoqué comme prioritaire. Afin de gagner du temps, et de remettre les étapes d'une rénovation dans le bon ordre, il avait été projeté de reprendre les rapports de stabilité du bureau VINCOTTE et d \_\_\_\_\_ afin de soumettre à l'assemblée générale une phase test de rénovation. Une première visite a été effectuée dans les appartements des 5<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage de la Tour en présence du syndic, du conseil de copropriété, de l'architecte

Cette visite et  
 Page 20 sur 35



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

L'analyse de ce premier architecte ont été réalisées sur base d'une solution existante, solution qui avait pour but de remplacer les étanchéités existantes et de renforcer la stabilité des terrasses sur consoles. Un premier estimatif a dès lors été transmis au conseil et au syndic pour la réalisation de cette phase test tenant compte de la rénovation de deux terrasses sur le modèle conservatoire existant (+/-80.000,00€ HTVA hors frais architecte et ingénieur). A la suite des débats entre le conseil et le syndic, il a été décidé d'aborder une autre approche qui était de demander sur base d'aucune information préalable à un autre architecte. L'architecte mandaté par le syndic, à savoir \_\_\_\_\_ a effectué une visite sur place en présence d'un ingénieur mandaté par ses soins afin d'étudier une solution à mettre en œuvre. Des visites ont été effectuées aux 5<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage, et la solution préconisée par l'architecte, validée par l'ingénieur n'est pas la même. De plus, les terrasses du 5<sup>ème</sup> et du 4<sup>ème</sup> n'étant pas le même type de terrasse, les solutions du 5<sup>ème</sup> ne peuvent être étendues dans leur ensemble au 4<sup>ème</sup>. L'architecte \_\_\_\_\_ est présent en séance pour présenter les aspects techniques et financiers de ce projet test au 5<sup>ème</sup> étage qui pourrait le cas échéant être appliqué aux autres étages.

b. Validation d'un budget pour réaliser des travaux tests sur certaines terrasses (majorité des 2/3) – point de vote

Ce point est sans objet ce jour, l'architecte devant étendre sa mission pour présenter un budget précis et une soumission claire ce qui n'était pas possible dans le délai imparti.

Ce point sera donc remis à l'ordre du jour d'une prochaine AG.



- c. Mandat à donner au conseil de copropriété pour choisir l'architecte qui réalisera le métré, le cahier des charges et le suivi du chantier de la proposition d'une première phase « test » de rénovation (majorité des 2/3) – point de vote

	Pour	12797	98,32%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	219	1,68%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	13016	-	
	Abstention	494	-	
	Absent	7490	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

Le mandat est donné au conseil de copropriété pour choisir l'architecte.

- d. Mandat au conseil de copropriété pour valider le choix de la société qui effectuera ces travaux (majorité des 2/3) – point de vote

Ce point est sans objet. Voir point 7.f.b

- e. Réparations ponctuelles et provisoires des terrasses de manière générale en cas d'implication dans un sinistre – budget à déterminer par dossier ou par terrasse (majorité des 2/3) – point de vote

Au vu de la sinistralité importante au sein du bâtiment, des délais inconnus pour la rénovation définitive des terrasses et dans un but de « stopper l'hémorragie », certaines terrasses nécessitent des interventions conservatoires urgentes.

Approbation d'un budget de 15.000€/terrasse afin de résoudre les fuites dites urgentes sous contrôle du conseil de copropriété.

	Pour	12283	96,65%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	426	3,35%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	12709	-	
	Abstention	801	-	
	Absent	7490	-	

CONTRE

ABSTENTION

f. Financement des travaux de la phase « test » (majorité absolue) – point de vote

Ce point est sans objet. Voir point 7.f.b

8) Dossiers sinistres en assurance :

a. Etat de la situation – information

Le syndic informe l'assemblée que 65 sinistres (anciens et nouveaux) sont en cours de traitement. La situation est particulièrement complexe à la fois en vertu du nombre de sinistres mais également par rapport à la situation des anciens sinistres non gérés ou mal gérés. Il est important de noter que la franchise de l'immeuble est énorme. A partir de juin, celle-ci montera à 25.000,00 euros (actuellement 10.000,00 euros).

Le syndic rappelle donc qu'il comprend l'impatience et l'inquiétude des occupants touchés, qu'il a également connaissance de la complexité de vivre dans des appartements souvent fortement touchés par les sinistres mais qu'il faut malgré tout faire preuve de patience si l'on veut bénéficier d'une indemnisation de l'assurance.



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

b. Rappel sur la procédure de gestion d'un sinistre et du respect des délais – information

Au vu du nombre d'appels menaçants et de tentatives d'intimidation reçus par le syndic dans le cadre de la gestion des sinistres, ce dernier souhaite rappeler la procédure de gestion d'un sinistre, procédure n'étant pas définie par le syndic mais par les compagnies d'assurance.

- a. Quand un sinistre se manifeste, la première étape est d'en déterminer la cause et de la réparer.

Pour cela, si la fuite n'est pas claire, des recherches doivent être effectuées.

Ces recherches s'effectuent en fonction du planning des sociétés de recherche (généralement rapides) et des accès nécessaires (parfois à plusieurs appartements). Cela dépend donc également de la réactivité des occupants.

- b. Une fois la cause décelée, il faut la réparer.

Dans certains cas, la cause est privative et un accord du propriétaire est nécessaire pour certaines ouvertures. Cet accord peut prendre plusieurs jours à être obtenu en fonction de la réactivité du propriétaire concerné.

- c. Une fois les différents accords éventuellement nécessaires obtenus, la cause doit être réparée.

Cette réparation s'effectue en fonction de la disponibilité des corps de métier (qui est généralement très rapide), mais la réparation en elle-même peut durer plusieurs jours car, dans le cas d'une fuite de chauffage, le plombier doit ouvrir le sol jusqu'au moment où il trouve une tuyauterie suffisamment saine que pour effectuer le branchement d'un nouveau tronçon de tuyau en remplacement de celui percé.

Ce raisonnement vaut également pour les fuites sur le réseau d'eau sanitaire (froide et chaude).

- d. Une fois la ou les causes réparées, les occupants touchés doivent nous transmettre des devis de remise en état des dommages rencontrés dans leur appartement.

Le syndic peut transmettre des noms de sociétés à contacter pour obtenir ces devis, mais il appartient à chaque occupant de contacter ces sociétés et fixer des rendez-vous pour



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

l'obtention des devis qui devront ensuite nous être transmis.

Pour que le dossier soit complet, le syndic doit avoir les documents suivants :

- i. Rapport de recherche de fuite (dans le cas où une recherche était nécessaire) + la facture de cette recherche
- ii. Facture et/ou preuve de réparation de la cause du sinistre
- iii. L'ensemble des devis de remise en état. (Si 4 appartements sont touchés mais que 2 appartements nous transmettent des devis, le dossier n'est pas complet, au préjudice des 2 appartements ayant déjà remis un devis !)
- iv. Une fois le dossier complet, et s'il dépasse la franchise de l'immeuble qui est de 10.000,00 euros (25.000,00 euros à partir de juin 2025), il est envoyé au courtier d'assurance de la copropriété qui le déclare à la compagnie d'assurance.
- v. La compagnie d'assurance, après un délai d'analyse du dossier, décide ou non de mandater un expert qui viendra sur place analyser les devis et constater les dégâts. Il vérifiera que les devis concordent avec les dégâts sur place. Cette expertise ne dépend pas du syndic et est généralement fixée dans un calendrier éloigné qui dépend uniquement du planning de l'expert.
- vi. Une fois l'expertise réalisée, et pour peu que tout le monde soit d'accord sur l'indemnité octroyée par l'assurance, la compagnie verse l'indemnité généralement dans les 4 semaines de l'envoi du PV d'expertise signé.
- vii. Même si nous comprenons et partageons la frustration que peut générer un tel processus qui souvent s'étale sur plusieurs mois, tout occupant qui procède à des travaux de remise en état sans respecter ce processus s'expose à ne pas être indemnisé.

Il est important de préciser que le syndic n'a aucun pouvoir de décision dans le cadre d'une indemnité liée à un sinistre, le syndic n'est qu'un **intermédiaire** entre les copropriétaires et la compagnie d'assurance.

Bien que nous comprenons et partageons la frustration que peut générer un tel processus qui



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

s'étale souvent sur plusieurs mois, tout occupant qui procède à des travaux de remise en état sans respecter ce processus s'expose à ne pas être indemnisé.

Le syndic fera toujours son maximum avec le courtier pour défendre les intérêts des copropriétaires, mais si un copropriétaire souhaite donc avancer plus vite, c'est son droit mais il le fait en connaissance de cause des risques qui en peuvent en découler.

c. Méthodologie d'établissement des décomptes d'indemnisation concernant les sinistres sous franchise (majorité absolue) – point de vote

Au vu de la franchise particulièrement élevée de l'immeuble, le syndic informe l'assemblée que beaucoup de sinistres devront être pris en charge par la copropriété. En effet, pour les sinistres dont l'état de perte n'atteint pas 10 000 euros (et bientôt 25 000 euros), c'est à la copropriété de prendre en charge la remise en état des appartements concernés.

Afin que les indemnités soient cohérentes et qu'il n'y ait pas d'abus, le syndic propose de mandater un expert dès que l'état de perte dépasse 3000 euros.

La proposition de tarif qui nous a été transmis par l'expert recommandé par votre courtier (est de 300€ HTVA par vacation (déplacement, expertise sur place de maximum 1h, rédaction du rapport).

En cas d'heures supplémentaires, le taux horaire est de 120€/h.

Approbation du recours à une expertise pour les sinistres sous franchise dont l'état de perte dépasse 3000 euros.

	Pour	19625	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	19625	-	
	Abstention	267	-	
	Absent	10108	-	
CONTRE	-			La résolution est acceptée
ABSTENTION				



9) Dossier divers :

- a. Problématique de stationnement dans l'entrée de parking – actions à prendre (majorité des 2/3) – point de vote

Approbation d'un mandat au CC pour réfléchir à des solutions pour résoudre cette problématique de stationnement dans l'entrée de parking

	Pour	572	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	572	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	928	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

- b. Souscription d'un abonnement au SNPC (Syndicat National des Propriétaires) (majorité absolue) – point de vote

Le coût d'un abonnement « copropriété » au SNPC pour le Pacific s'élèverait à 630 euros/ans.

Cela comprend 6 appels gratuit par copropriétaire au service du SNPC.

L'envoi en format papier du mensuel LE CRI au président du conseil de copropriété et l'envoi par mail à chaque copropriétaire.

	Pour	19109	99,48%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	100	0,52%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19209	-	
	Abstention	629	-	
	Absent	10162	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

- c. Projet d'adaptation du ROI – mandat au CC pour établir un nouveau projet de ROI à soumettre à la prochaine AG (majorité absolue) – point de vote

	Pour	16086	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	16086	-	
	Abstention	3652	-	
	Absent	10262	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				

10) Contrats :

- a. Listing des contrats – information

Secrétariat social	Acerta
Porte de garages/quai chargement	Assa Abloy
Service de gardes	BST7 et Mimoun Joumat
Caméra de vidéosurveillance	Digilink Solutions
Electricité des communs	Engie
Gaz	Total Energies
Chauffage/HVAC	Equans-Cofely
Cogénération	BF Industry
Eau	Vivaqua
Assurance	Elitis
RC Conseil de copropriété	Concordia
Concierges	

Ascenseurs	Kone
Contrôle périodique des ascenseurs	SGS
Syndic	Immo Gestion Syndic
Protection incendie	Sicli – Help Fire – Ansul – APM Security
Compteurs de passage chauffage	Techem
Compteurs de passage ECS EFS	Ista
Traitement contre les nuisibles	Rentokil
Nettoyage des communs	BBS
Commissaire aux comptes	BCG Lagneau
Gestion des déchets	Bruxelles-Propreté

b. Concierges/gardes – engagement d’un garde complémentaire (majorité absolue) – point de vote

Suite au départ de Said, la copropriété se retrouve en manque d’effectif.

Il serait souhaitable, selon le syndic et le conseil de copropriété, de remplacer Said.

Approbation de l’engagement d’un garde supplémentaire qui se chargera principalement des horaires de nuit.

	Pour	18967	97,65%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	457	2,35%	
	Voix exprimées	19424	-	
	Abstention	314	-	
	Absent	10262	-	
CONTRE				
ABSTENTION				



- c. Contrat HVAC de la firme Equans – Remplacement éventuel (majorité absolue) – point de vote  
 A titre informatif, Equans facture 1.670,00 euros par mois (soit 20.040,00 euros par an) pour le contrat de maintenance et, en 2024, a facturé plus de 42.000,00 euros au total, reprenant le contrat de maintenance plus les interventions diverses hors contrat.  
 Ce contrat étant pourtant un contrat garantie totale, Equans met systématiquement en avant des raisons pour ne pas faire valoir cette garantie totale.  
 De plus, le suivi, la réactivité et la communication d’Equans laisse clairement à désirer.  
 Deridder propose un contrat s’élevant annuellement à 9.226,24 euros TVAC (sans garantie totale).  
 Approbation de la nomination de la firme Deridder Energy en remplacement d’Equans (dès que le préavis d’Equans sera terminé).

	Pour	19339	99,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>196</b>	<b>1,00%</b>	
	Voix exprimées	19535	-	
	Abstention	203	-	
	Absent	10262	-	
La résolution est acceptée				
CONTRE				
ABSTENTION				

- d. Mandat au conseil de copropriété pour changer les contrats en cours d’exercice, pour peu que cela soit dans l’intérêt de la copropriété, et pour un budget similaire au(x) contrat(s) existant(s) (majorité des 2/3) – point de vote

	Pour	19438	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	<b>Contre</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	
	Voix exprimées	19438	-	
	Abstention	300	-	
	Absent	10262	-	
La résolution est acceptée				
CONTRE				
ABSTENTION				



11) Budget :

- a. Approbation du budget pour la période du 01-01-2025 au 31-12-2025 (majorité absolue) – point de vote

Les charges provisoires de l'exercice 2024 s'élèvent à 917.173,07 euros.

Sur cette base, en tenant compte d'une indexation annuelle de 5%, du coût de l'énergie encore instable, des nombreux sinistres survenus durant l'hiver 2024-2025 et de potentielles factures encore non reçues, le syndic suggère un budget de 980.000,00 euros.

	Pour	18692	98,24%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	335	1,76%	
	Voix exprimées	19027	-	
	Abstention	711	-	
	Absent	10262	-	
CONTRE				La résolution est acceptée
ABSTENTION				

- b. Etat et alimentation du fonds de roulement et du fonds de réserve – point de vote

Le fonds de roulement au 31-12-2024 s'élevait à 106,461,52 euros.

Le fonds de réserve général au 31-12-2023 (derniers comptes établis) s'élevait à 106.257,59 euros

Le fonds de réserve groupe I au 31-12-2023 (derniers comptes établis) s'élevait à 74.929,03 euros

Le fonds de réserve groupe III au 31-12-2023 (derniers comptes établis) s'élevait à 364,84 euros

Le fonds de réserve loyer toiture Delhaize et Proximus au 31-12-2023 (derniers comptes établis) s'élevait à 45.704,11 euros.

Approbation d'une alimentation au fonds de réserve à hauteur de 46.000,00 euros par an pour le fonds général (montant maintenu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire qui décidera de l'alimentation de l'exercice 2026).

**IGS****Immo Gestion Syndic**Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

	Pour	14789	95,05%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>770</b>	<b>4,95%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	15559	-	
	Abstention	4179	-	
	Absent	10262	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

Approbation d'une alimentation au fonds de réserve à hauteur de 30.000 euros pour le fonds groupe I (montant maintenu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire qui décidera de l'alimentation de l'exercice 2026).

	Pour	11638	90,73%	Majorité absolue (50% + 1)
	<b>Contre</b>	<b>1189</b>	<b>9,27%</b>	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	12827	-	
	Abstention	529	-	
	Absent	7644	-	
CONTRE				
ABSTENTION				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

12) Modification de la quinzaine légale de tenue de l'assemblée générale ordinaire (majorité absolue) – point de vote

Approbation de la seconde quinzaine de mai comme quinzaine légale de tenue de l'assemblée générale ordinaire.

	Pour	18976	98,26%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	336	1,74%	
	Voix exprimées	19312	-	
	Abstention	426	-	
	Absent	10262	-	
La résolution est acceptée				
CONTRE				
ABSTENTION				

13) Montant autorisé au syndic pour entreprendre, avec accord du conseil de copropriété, des dépenses d'intérêt général (majorité des 2/3) – point de vote

Approbation d'un montant de 3.000 euros par projet.

	Pour	19360	98,46%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	302	1,54%	
	Voix exprimées	19662	-	
	Abstention	76	-	
	Absent	10262	-	
La résolution est acceptée				
CONTRE				
ABSTENTION				

14) Points demandés par les copropriétaires :

a. Installation d'un « Parcel Lockers » - A la demande de Bpost – point de vote

Approbation de l'installation d'un « Parcel Lockers » par Bpost

	Pour	18464	94,97%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	977	5,03%	
La résolution est acceptée				



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**  
 Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : [Info@igsyndic.be](mailto:Info@igsyndic.be)  
 IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
 Rue Willems 14-16  
 B-1210 BRUXELLES  
 BCE : 0850.924.580

	Voix exprimées	19441	-
	Abstention	297	-
	Absent	10262	-
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Autorisation d'inversion du sens d'ouverture de la porte de secours donnant sur la galerie – A la demande de Bpost – point de vote

	Pour	19287	99,60%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	78	0,40%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19365	-	
	Abstention	373	-	
	Absent	10262	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

c. Etat général désastreux de la périphérie externe du bâtiment – A la demande de Mr

questionne l'assemblée sur l'historique de l'état de la périphérie externe du bâtiment. Il est expliqué en séance que c'est un sujet connu et déjà discuté avec les différents intervenants au niveau du quartier. L'inspecteur de quartier aurait mentionné qu'une partie de la responsabilité de cet état désastreux vient également d'occupants de l'immeuble. Des encombrants seraient déposés tant par des occupants de l'immeuble que par des personnes externes à l'immeuble.

Un courrier sera envoyé par le syndic à tous les copropriétaires à ce sujet et une nouvelle proposition de ROI sera faite tel que décidé et validé au point 9.c.



**IGS**

**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be  
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires  
**PACIFIC**  
Rue Willems 14-16  
B-1210 BRUXELLES  
BCE : 0850.924.580

- d. Installation de vannes électroniques pilotables à distance dans les appartements penthouse afin d'éviter les problématiques d'accès en cas de fuite – A la demande de Mr ] – **point de vote**

Approbation du principe d'installation de vannes électroniques pilotables à distance dans les appartements penthouse, sous réserve d'offres à obtenir.

	Pour	18526	98,23%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	334	1,77%	
	Voix exprimées	18860	-	
	Abstention	878	-	
	Absent	10262	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

- e. Variations fréquentes de la température de l'eau chaude sanitaire – A la demande de Mme  
Ce point a déjà été traité au point 7.d.

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

L'ordre du jour étant épuisé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 22h46.  
En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.