



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

**Association des copropriétaires de la Résidence
TERVUEREN 194A**

BCE 0850.062.270

1

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025**

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

Le jeudi 11 décembre 2025, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « TERVUEREN 194A » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en 1^{ère} séance, à la salle « SAINT-PIERRE », sise Rue Deraeck, 25 à 1150 Bruxelles.

La séance est ouverte à **18H09**

10 propriétaires sur 16 sont présents en séance, ou représentés en séance ; ils totalisent **6.810 sur 10.000 quotités** ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

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 :

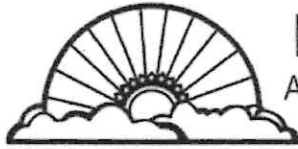
2. Nomination du président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Madame DERRIKS propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Aucun copropriétaire ne demande l'application du vote écrit.

VOTE 1 / L'assemblée élit Madame DERRIKS comme présidente de séance

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

3. Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par Francesco PETRONELLA, propose aux propriétaires de rédiger 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 Francesco PETRONELLA comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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

5. Examen et approbation des comptes du

→ 01/10/2024 au 30/09/2025 et du bilan au 30 septembre 2025

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT.

Ils ont été transmis trimestriellement à tous les copropriétaires. Les envois comprenaient les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Facture individuelle
- Décompte annuel et le bilan

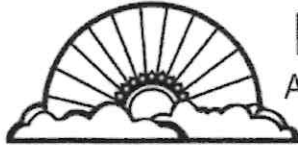
Ils ont été contrôlés par **Monsieur ARVANITIS** qui fait rapport à l'assemblée générale et propose à l'assemblée d'approuver les comptes du dernier exercice.

L'approbation des comptes du :

→ 01/10/2024 au 30/09/2025 et du bilan au 30 septembre 2025

VOTE 3 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2024-2025 et le bilan au 30 septembre 2025. Le rapport du commissaire aux comptes & la réponse du syndic seront annexés au présent PV. Les réserves de Mr. Arvanitis sont pris en considération.

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 2024-2025 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 4 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2024-2025.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2024-2025 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE/ L'assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2024-2025.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2024-2025 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2024-2025.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Elections statutaires :

a) Attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

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

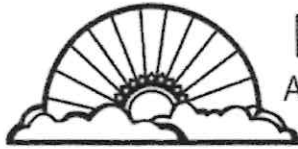
VOTE 5 / L'assemblée vote l'attribution jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, le mandat de commissaire aux comptes à Monsieur ARVANITIS qui remettra un rapport écrit à la prochaine assemblée ordinaire sur les comptes 2025-2026.

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.** »



La candidature de **Madame Derriks** est mise au vote :

VOTE 7 / L'assemblée confirme le mandat de Madame Derriks comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de **Madame Dubois** est mise au vote :

VOTE 8 / L'assemblée confirme le mandat de Madame Dubois comme présidente de la copropriété et comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de **Madame Trigoni** est mise au vote :

VOTE 9 / L'assemblée confirme le mandat de Madame Trigoni comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 10 / L'assemblée confirme le mandat de la SA PÔLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Travaux

a) Panneaux photovoltaïques – Informations

Les panneaux solaires sont bien activés et produit de l'électricité pour les parties communes.

SIBELGA doit venir à l'immeuble fin décembre pour terminer les procédures relatives à la communauté d'énergie et l'activer.

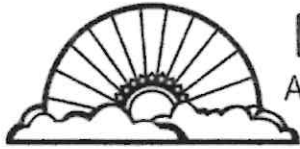
VOTE 11 /L'assemblée générale donne son accord pour que Mr. Arvanitis soit dans les mandataires avec le syndic pour le suivi et gestion des certificats verts. L'assemblée générale mandate Mr. Arvanitis et le syndic pour le suivi de ces procédures.

Le produit des certificats verts va être mis dans le fonds de réserve.

Le produit de la revente de l'électricité va être mis dans les charges courantes.

Ce vote est acquis à l'unanimité

Le syndic rappelle que les copropriétaires ont la possibilité de s'inscrire gratuitement à la communauté d'énergie via l'ASBL « Illuminons notre quartier ». Le syndic a envoyé un mail général avec les procédures. Les copropriétaires peuvent à tout moment s'inscrire pour cela. Ils peuvent recontacter le syndic à tout moment.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

- b) Déménagement de Mr. DI GIROLAMO – Recours contre le propriétaire et/ou déménageur - Informations

VOTE 12 / L'assemblée générale mandate le syndic et le conseil de copropriété pour le suivi de ce dossier. Monsieur DI GIROLAMO a discuté avec son entrepreneur qui est prêt à faire le nécessaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité

- c) Régularisation urbanistique de la façade arrière

VOTE 13 / L'assemblée générale approuve la régularisation urbanistique de la façade arrière et sélectionne l'architecte MEDORI. Les frais d'architectes seront de +/- 5.000,00€. L'architecte devra également vérifier la situation de chez Mr. Jacques de Dixmude au niveau des 2 chambres qui donnent en façade arrière.

Avant de lancer la mission de l'architecte, le syndic demandera à l'architecte s'il y a une réelle urgence imminente et quel est le risque. Le conseil de copropriété est mandaté pour lancer l'éventuelle mission.

Ce vote est acquis à l'unanimité

- d) Travaux de coupoles avec le Tervueren 194B – Augmentation du budget pour les coupoles à 3.750,00€ pour l'ACP TERVUEREN 194A au lieu de 2.500,00€

VOTE 14 / L'assemblée générale approuve l'augmentation du budget à 3.750,00€.

Ce vote est acquis à l'unanimité

- e) Bornes de recharge – proposition d'étude de la société POWER FX

VOTE 15 / L'assemblée générale approuve le principe de travaux dans un budget de 6.000,00€ pour mettre l'infrastructure commune via le compteur des communs.

Les bornes de recharges privatives ne seront pas installées lors de ces travaux.

Les copropriétaires souhaitant installer une borne de recharge devra le faire de sa propre initiative et à ses propres frais.

Le conseil de copropriété est mandaté pour approuver éventuellement le devis.

Ce vote est acquis à l'unanimité

9. Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Budget ordinaire 2025-2026

Le syndic a fait parvenir aux copropriétaires un projet de budget pour l'exercice 2026.

Ce budget ne comprend pas les travaux ni les dotations aux différents fonds.

VOTE 16 / L'assemblée générale approuve le budget de l'exercice 2025-2026 d'un montant de 113.545,00€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement présente au 30 septembre 2025 une valeur de 51.625,00 €

La loi définit ce terme comme une avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la copropriété de faire face à ses charges courantes.

Lors du décompte 10-12/2025, le fonds de roulement passera à 40.000,00€ conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire de 2024. Ce montant de 11.625,00€ sera transféré vers le fonds de réserve.

Le syndic attendait que certains dossiers contentieux se règlent avant de diminuer le fonds de roulement.

VOTE 17 / L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement à 40.000,00€.

Ce vote est, acquis à l'unanimité.

c) Fonds de réserve

Le fonds de réserve présente au 30 septembre 2025 une valeur positive de 4.614,50€.

Un montant de 11.625,00€ sera ajouté au fonds de réserve lors de l'édition du décompte 10-12/2025 (transfert du fonds de roulement vers fonds de réserve).

Cette manipulation comptable amènera le fonds de réserve à un montant de 16.239,25€.

VOTE 18 / L'assemblée générale vote une dotation au fonds de réserve d'un montant de 6.000,00€ réparti de la manière suivant :

- 10-12/2025 : 1.500,00€
- 01-03/2026 : 1.500,00€
- 04-06/2026 : 1.500,00€
- 07-09/2026 : 1.500,00€

Ce vote est acquis à l'unanimité.

D) Financement des travaux éventuellement votés

Travaux de coupoles avec le Tervueren 194B – Augmentation du budget pour les coupoles à 3.750,00€ pour l'ACP TERVUEREN 194A au lieu de 2.500,00€

VOTE 19 / L'assemblée décide de financer ces travaux via le fonds de réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité

Régularisation de la façade arrière

VOTE 20 / L'assemblée décide de financer les frais d'architectes via le fonds de réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

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

a) A la demande de Monsieur Le Begge

En vue de l'assemblée générale prévue le 11 décembre 2025, serait-il possible d'inscrire à l'ordre du jour un point de discussion concernant l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les garages privés ?

Plusieurs questions se posent à ce sujet :

- Quels copropriétaires seraient potentiellement intéressés ?
- Quelles seraient les démarches communes à envisager ?
- Quelle analyse technique et quelles délimitations des travaux seraient nécessaires pour raccorder les bornes à l'installation électrique de l'immeuble ?

Serait-il possible que le syndic réalise, en amont, une première analyse préparatoire sur les aspects juridiques, techniques et administratifs de ce projet, et prenne contact avec l'électricien en charge de l'immeuble pour obtenir un premier avis ?

Dans le cas contraire, pourriez-vous m'indiquer vers qui me tourner pour préparer au mieux ce point de discussion ?

→ **Déjà discuté**

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture des résolutions actées au présent procès-verbal.

Celui-ci est signé par le Secrétaire et le Président.

La séance est levée à **20H00**

La Présidente

Le Secrétaire

Monsieur Francesco Petronella

Les copropriétaires

Rapport de Contrôle des Comptes

ACP Tervueren 194A

Exercice 2024/2025

1. Introduction

Le présent rapport constitue le travail de Contrôle des Comptes pour l'exercice 2024/2025. Ce contrôle est réalisé conformément à l'article 3.88 du Code civil, qui garantit l'accès à toute documentation nécessaire afin de vérifier l'exactitude des comptes, la justification des dépenses engagées et la conformité des actes de gestion ayant un impact financier sur l'ACP.

2. Observations principales

Au cours de l'analyse des documents comptables, des factures, des extraits bancaires et des justificatifs transmis, les éléments suivants ont été constatés :

- Les frais juridiques sont désormais correctement documentés: factures disponibles, compensation d'honoraires et cohérence avec l'historique du copropriétaire concerné.
- Les rappels et mises en demeure sont conformes à la procédure annoncée. Des preuves de facturation existent, mais l'absence d'un tableau consolidé de suivi des recouvrements ne permet pas encore de vérifier de manière centralisée les montants effectivement récupérés.
- Les dépenses liées à GRH323 sont correctement imputées et cohérentes avec les écritures comptables. Une confirmation écrite du secrétariat social concernant la suppression de leurs frais de gestion reste toutefois recommandée.
- Le traitement comptable du sinistre en cours apparaît cohérent à travers les indemnités, remboursements de franchise et écritures associées. Une meilleure centralisation des documents (expertises, décisions assurance) serait souhaitable.
- Les extraits bancaires, les historiques et les écritures montrent une bonne cohérence générale. Aucune anomalie financière manifeste n'a été détectée.

3. Actions correctives recommandées

Afin d'améliorer la qualité du suivi financier et la transparence documentaire, les actions suivantes sont recommandées :

- Créer un tableau de suivi détaillé des charges privatives (rappels, frais juridiques, recouvrements).
- Renforcer la transparence pour toutes les dépenses supérieures à 250 €, avec justification systématique.
- Exiger un justificatif opérationnel (rapport, contrat, validation) avant tout paiement.
- Centraliser l'ensemble des documents dans un dépôt numérique accessible en continu au Contrôle des Comptes.

- Mettre en concurrence les contrats de maintenance et services au minimum tous les 3 à 5 ans.
- Réaliser un benchmark des assurances chaque 3-4 ans.

4. Bonnes pratiques de gouvernance

Au-delà des points techniques, plusieurs améliorations structurelles sont proposées pour renforcer la gouvernance :

- Mise en concurrence périodique des contrats pour garantir prix et qualité.
- Registre centralisé des dépenses supérieures à 250 €, accessible pour contrôle.
- Documentation systématique des décisions de gestion importantes.
- Reporting financier trimestriel au Conseil de Copropriété.
- Processus documentaire structuré et cohérent pour tous les sinistres.

5. Conclusion

Les documents fournis permettent de constater une bonne cohérence comptable globale ainsi que la justification de la majorité des dépenses. Certaines limites subsistent cependant en matière de traçabilité et d'organisation documentaire.

Ces limites ne constituent pas des irrégularités financières, mais justifient l'émission d'une opinion avec réserves documentaires.

Opinion : Opinion avec réserves limitées (liées à la documentation).

Recommandation : Fournir et structurer l'ensemble des documents nécessaires pour permettre, lors du prochain exercice, un contrôle complet sans réserve.

6. Déclaration orale pour l'Assemblée Générale

« Les éléments que j'ai pu examiner sont globalement conformes. Cependant, certains documents essentiels n'ont pas pu être retrouvés ou consolidés dans un format centralisé, ce qui limite l'exhaustivité du contrôle. Je formule donc une opinion avec réserves documentaires. Ces réserves portent sur la trace et la structure des documents, et non sur des irrégularités financières. Avec les améliorations proposées, le contrôle pourra être pleinement complet lors des prochains exercices. »

Liste d'assemblée générale du 11/12/2025

Immeuble : TERVUEREN 194A



Propriétaire Signature Propriétaire Signature Mandataire

1	Albarrañ MUNOZ		<= Présent		
	Quotités : 630		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-9D-0 630				
2	ARVANITIS - TRIGONI		<= Présent	<i>V. Audinifus</i>	
	Quotités : 1300		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-6D-0 650				
	00-2D-0 650				
3	de MEEUS d'ARGENTEUIL & Consorts		<= Présent	<i>A de M...</i>	
	Quotités : 430		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-4G-0 430				
4	de MEEÛS d'ARGENTEUIL & Consorts		<= Présent	<i>A de M...</i>	
	Quotités : 50		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-ga08-0 50				
5	de MEEUS d'ARGENTEUIL Aymard		<= Présent	<i>A de M...</i>	
	Quotités : 700		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-4D-0 700				
6	de MEEUS de TRANNOY Alain		<= Présent	<i>Alain</i>	
	Quotités : 1090		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-7G-0 1090				
7	DE PRET - DE CREEFT		<= Présent		
	Quotités : 540		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-8G-0 540				

Liste d'assemblée générale du 11/12/2025

Immeuble : TERVUEREN 194A



Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire	
8	DE SMEDT		<= Présent		
	Quotités : 510		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-2G-0 510				
9	DI GIROLAMO - GALLARDO		<= Présent		
	Quotités : 1080		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-3D-0 650				
	00-3G-0 430				
10	DSJ NIVELLES		<= Présent		
	Quotités : 460		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-1G-0 460				
11	DUBOIS B.		<= Présent		
	Quotités : 440		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-9G-0 440				
12	JACQUES de DIXMUDE		<= Présent		
	Quotités : 620		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-1D-0 620				
13	LE BEGGE Alexandre		<= Présent		
	Quotités : 480		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				
	00-5G-0 430				
	ga-1I-0 50				
14	RICHOUX		<= Présent		
	Quotités : 510		<= Représenté		
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>				

Liste d'assemblée générale du 11/12/2025

Immeuble : TERVUEREN 194A



Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
15	00-6G-0	510		
	SANZ PORTILLO - ROYO BONO			
Quotités : 620				
	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>		
	00-5D-0	620		
	Apostolos			
16	00-8D-0	540		
	STATHOPOULOS			
Quotités : 540				
	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>		
	00-8D-0	540		

Nbre de propriétaires 16 Total des Quotités : 10000

Nbre de propriétaires présents : _____ Nbre de propriétaires représentés : _____

Signature du Président de bureau
