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

DOMAINE DES ILES D'OR
Avenue Paul Hymans 101 à 121
1200 BRUXELLES
BCE 850.119.975

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI 20 AVRIL 2026.

L'an deux mille vingt-six, le 20 avril, se sont réunis en seconde séance les copropriétaires de l'ACP DOMAINE DES ILES D'OR dans la salle Wolubilis, Cours Paul-Henri Spaak 1 à 1200 Bruxelles.

La liste des présences fait apparaître que 168 propriétaires sont présents ou représentés sur 333 ; ils disposent ensemble de 57.212/100.000 quotités.

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

Le double quorum étant atteint l'Assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 18 heures 48.

2. Election du président de séance – Désignation d'un(e) secrétaire de séance – Désignation de scrutateurs

[redacted]
l'Assemblée ; cette candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Vote/ L'Assemblée élit [redacted]
Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

[redacted]
de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

[redacted]
de l'assemblée générale.
Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

Il y a lieu également de nommer des scrutateurs, il est fait appel aux candidat(e)s.

[redacted]
Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Présentation - Discussion - Approbation des comptes et bilan 2025 pour le Domaine et les Résidences.

3-1 Rapport du conseil de copropriété.

Le rapport du conseil de copropriété a été transmis par courrier ou courriel, avant l'assemblée générale, à l'ensemble des copropriétaires.

3-2 Rapport du commissaire aux comptes.

[redacted]

Le syndic détaille l'ensemble des échanges avec le commissaire aux comptes :

Mercredi 11 mars 2026 - Dépôts des factures en leurs bureaux soit plus d'un mois avant l'Assemblée
Lundi 16 mars 2026 – Envoi de l'ensemble des autres documents par WE TRANSFER
Mercredi 25 mars 2026 – Rappel de notre mail car aucun retour ni accusé de réception
Jeudi 26 mars 2026 – Nous recevons les questions en après-midi
Vendredi 27 mars 2026 – Nous répondons à l'ensemble des questions
Mercredi 1er avril 2026 – Nous envoyons les documents complémentaires demandés
Jeudi 9 avril 2026 – Nous faisons un rappel car nous n'avons aucun retour par suite de nos réponses
Lundi 13 avril 2026 – Nous faisons un nouveau rappel
[redacted]
Jeudi 16 avril 2026 – Nouvelles questions avec réponse le jour même (+/-2 heures plus tard)
Vendredi 17 avril 2026 – Nouvelles questions et réponses
Vendredi 17 avril soir – Nouvelles questions
Dimanche 19 avril – Réponse du syndic
Lundi 20 avril – Demande de signature par le syndic d'une lettre d'affirmation, signée et envoyée immédiatement en retour
Lundi 20 avril à 14h05 réception du rapport du Commissaire aux comptes, qui annonce qu'il viendra après un conseil d'administration qui se tient à 17h00 au centre-ville.

Dans son rapport le Commissaire aux comptes approuve les comptes de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2025

3-3 Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

Le Syndic commente le rapport des contrats de fournitures régulières en cours. Le document reprenant l'ensemble des contrats de la copropriété a été intégré dans le rapport du conseil de copropriété.

- Mandat au syndic pour négocier/signer les contrats énergétiques, le cas échéant, dans des achats groupés ou via des courtiers spécialisés pour une durée (2 ou 3 ans) qui excéderait la validité de son propre mandat.

  La loi sur les copropriétés interdit au syndic de conclure un contrat dont la durée excède la validité de son propre mandat. Le mandat du syndic étant d'un an, les contrats de fournitures sont conclus pour une durée d'un an au plus. Des contrats de durée plus longue requièrent l'accord de l'assemblée générale.

  Dans la conjoncture actuelle il peut s'avérer intéressant de négocier des contrats de durée plus longue.
  Le Conseil de copropriété propose de donner mandat au syndic pour négocier et signer des 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 de disposer de conditions plus avantageuses.

Vote/ 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 s[redacted] propre mandat.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV
Pour :51648 Contre : 363 Abstention :618

3-4 Approbation des comptes de l'exercice 2025 et du bilan 31-12-2025

L'approbation des comptes de l'exercice 2025 et du bilan au 31 décembre 2025 est mise au vote (majorité requise majorité absolue).

Vote/ L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2025 et le bilan au 31-12-25.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 43161 Contre :1734 Abstention :9795

3.5 Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2025.

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2025 est mise au vote (majorité requise majorité absolue).

Vote/ L'Assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2025.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour : 51277 Contre : 0 Abstention :1522

Les membres du conseil de copropriété ne participent pas à ce vote pour leurs propres quotités et celles des procurations qu'ils détiennent.

3.6 Décharge au commissaire aux comptes de l'année 2025

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

Vote/ L'Assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2025.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 45759 Contre : 274 Abstention :6996

3.7 Décharge au Syndic pour l'exercice 2025

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

Vote/ L'Assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2025.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 49111 Contre : 1619 Abstention :1712

4. Attribution des mandats du conseil de copropriété.

[redacted]

5. Attribution du mandat de commissaire aux comptes pour l'exercice 2026.

Le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).
Comme expliqué, malgré l'envoi des documents nécessaires aux contrôles des comptes par le syndic au Commissaire aux comptes suffisamment longtemps à l'avance, malgré les multiples rappels du syndic au commissaires aux comptes, malgré les réponses rapides du syndic aux questions du commissaires aux comptes, il n'a jamais été possible pour le syndic de recevoir le rapport du commissaires aux comptes plus tôt que le jour même de l'Assemblée alors que le syndic demande de recevoir ce rapport minimum une semaines avant l'assemblée générale
Par conséquent le Conseil de Copropriété souhaite ne pas reconduire le mandat du commissaire aux comptes actuel, il

d'entreprise et lors de la prochaine assemblée générale de 2027, d'autres candidats seront proposés.

Vote/ Le prolongement du mandat du commissaire aux comptes est mis au vote et l'Assemblée refuse renouveler le mandat de la société BST, au poste de Commissaire aux Comptes aux comptes .
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV
Pour : 5071 Contre :40984 Abstention :6139

[redacted]
comptes qui auditera les comptes de l'exercice 2026 et remettra un rapport écrit à l'assemblée générale ordinaire de 2027.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 46889 Contre :297 Abstention :7176

6. Attribution du mandat de syndic.

Le renouvellement du mandat du syndic est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

Vote/ L'Assemblée confirme jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de syndic à la S.A. [redacted]
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 47452 Contre : 274 Abstention :2468

7. Contrat d'entretien chaufferie – choix du prestataire de service – choix du type de contrat (omnium ou classique)

Comme expliqué dans le rapport du syndic, les travaux sont entièrement terminés et réceptionnés.
Pour les détails à ce sujet, nous vous prions de vous référer au rapport du syndic qui a été envoyé une semaine avant la date de l'Assemblée.
La société WATT MATTERS a accepté d'intervenir gratuitement en cas de besoin sur l'installation entre la date de réception du chantier et aujourd'hui.
Dans les prochains jours et jusqu'à l'entrée en fonction de la société qui sera choisie, ils interviendront en cas de besoin mais ils factureront leurs interventions.

Concernant le choix du prestataire pour l'entretien de l'installation, les membres du Conseil de Copropriété attendent encore une offre.
Ils souhaitent donc recevoir mandat de l'Assemblée pour choisir le prestataire de service pour le contrat d'entretien de toute l'installation de chauffage mais aussi pour choisir la formule.

- Soit un contrat de base avec les frais d'interventions, de remplacement des pièces défectueuses, pompes à chaleur, cogénération, main d'œuvre en plus.
- Soit un contrat Omnium en tout compris incluant les remplacements de pompe à chaleur, cogénération et autres sans supplément.

Vote/ L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour choisir le prestataire de services.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 49263 Contre : 0 Abstention :1083
Par contre l'Assemblée vote pour un contrat de type omnium.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 46460 Contre : 4958 Abstention :3135

8. Communauté d'énergie et création de l'ASBL – Etat du dossier

Ce dossier est toujours en cours (voir explications plus détaillées dans les rapports du Conseil et du syndic).

Vote/ L'Assemblée confirme le mandat donné au Conseil de copropriété pour étudier, finaliser et d'investir les 15.000 € nécessaires à la création de l'ASBL ENERG-ÎLE pour ce dossier.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 47326 Contre : 0 Abstention :406

9. Recharge des véhicules électriques – Etat du dossier

Ce dossier est toujours à l'étude (voir explications plus détaillées dans les rapports du Conseil et du syndic).

Vote/ L'Assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour étudier ce dossier.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 45056 Contre :1621 Abstention :4328

[redacted]

10. Changement des compteurs eau chaude et froide – Etat du dossier

Les travaux de remplacement reprendront à la fin de la période de chauffe.
Il ne reste que quelques colonnes à réaliser.

11. Placement de grille aux entrées et sorties des garage – Etat du dossier

Les travaux sont terminés, ils se sont bien déroulés et ils sont fidèles à ce qui avait été commandés.

12. Bruit chaufferie – Levant – Etat du dossier

[redacted]
Il y a eu de grosses améliorations, le dossier est toujours suivi et d'autres mesures seront prises si cela s'avère nécessaire.

13. Proposition de modification du Règlement d'Ordre Intérieur

Comme expliqué dans le rapport du syndic mais aussi dans le courrier explicatif du Conseil qui avait été joint à l'envoi de la nouvelle version du ROI, il s'agit non pas d'une modification complète du ROI, mais simplement d'un côté d'une modernisation de celui-ci pour l'adapter à de nouvelles pratiques (livraison de colis, utilisation de trottinettes électriques de location, etc..), mais aussi de préciser certains points en y ajoutant, notamment, des amendes en cas de constatations formels d'incivilités malheureusement de plus en plus présentes.

Vote/ L'assemblée accepte les modifications proposées.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 31014 Contre : 11782 Abstention :6075

14. Température minimum dans les appartements

Après l'explication donnée dans le rapport du syndic sur l'implication d'une augmentation de la température de référence dans les appartements, il est proposé de voter les températures suivantes comme étant ce qui doit être atteint comme température dans les pièces de vie des appartements.
Nous proposons de voter en faveur d'une température diurne de 21 à 22 degrés Celsius (19-20 degrés Celsius entre 23h et 6h), ce qui nous semble raisonnable pour allier confort, économie et écologie.

Vote/ L'Assemblée accepte la proposition des températures reprises ci-dessus comme étant les températures à atteindre dans les appartements en période de chauffe.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 44669 Contre :1917 Abstention :759

15. Approbation du budget 2026

a. Ordinaire et extraordinaire 2026 Domaine et Résidences

Déjà réalisé 2 x 2,6 € x 93.523 (janvier et avril) + proposition de 2 x 2.60 € x 93.523 (juillet et octobre) = 972.639,20 €

Vote/ L'Assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 46221 Contre :0 Abstention :1290

b. Ordinaire et extraordinaire 2026 Garages

Déjà réalisé 1 x 4 € x 6.323 (janvier) + proposition de 1 X 4 € x 6.323 (juillet) = 50.584,00 €

Vote/ L'Assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 3123 Contre : 0 Abstention :52

c. Appel remboursement prêt Belfius 2026 (pour 18.395 quotités)

Proposition 4 x 15.384,93 € = 61.539,72 € (2 appels déjà réalisés et 2 à encore appeler)

[redacted]

Vote/ L'Assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 11009 Contre : 0 Abstention :1602

d. Appel de réserve pour la résidence PORQUEROLLES au mois de mai et septembre

Proposition 2 x 2 € x 26.651 € = 106.604,00 €

Vote/ L'Assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 12139 Contre : 0 Abstention :432

e. Autorisation au syndic de fixer, en accord avec le conseil de copropriété, un appel de fonds extraordinaire en fonction d'une nouvelle augmentation du prix du gaz et/ou d'une hausse de la consommation liée aux conditions climatiques.

Vote/ L'assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 44576 Contre : 274 Abstention :908

f. Autorisation à donner au syndic d'effectuer, en accord avec le conseil de copropriété, les appels de fonds du budget 2027 entre la période de clôture de l'exercice 2026 et l'assemblée générale suivante.

Proposition pour le Domaine et les résidences : 2 x 2.6 € x 93.523 = 486.319,60 € en janvier et avril 2027

Vote/ L'Assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 12263 Contre : 0 Abstention :1594

Proposition pour les garages : 1 x 4 € x 6.323 = 25.292€ en janvier 2027

Vote/ L'assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 12263 Contre : 0 Abstention :785

g. Financement des travaux Domaine et résidence - complexe garages

Pas de travaux votés.

16. Confirmation des dispositions des articles 22 à 25 des statuts relatifs à l'application d'une clause pénale et d'intérêts de retard.

Vote/ L'Assemblée confirme les dispositions des statuts relatives à l'application d'une clause pénale et d'intérêts de retard.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 43400 Contre :338 Abstention :616

17. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande expresse de copropriétaires et occupants.

[redacted]

Prévoir l'isolation des tuyauteries commune pour l'eau chaude et le chauffage.

Le coût estimé pour isoler les tuyaux du domaine s'élève à :
1/ Pour Chauffage (DN125) c'est +/- 50€/mètre courant et chaque coude est compté pour 1m d'isolation.
2/ Pour l'eau chaude sanitaire (DN50) c'est +/- 20€/mètre courant et chaque coude est compté pour 1m d'isolation.
Pour 2026, il faut rajouter 2% à 5% d'inflation.

[redacted]

[redacted]

Il n'est pas utile de remplacer tous les tuyaux des gaines technique, seront remplacés que les portions de tuyaux qui posent problème au cas par cas.

Le placement éventuel d'une barrière à l'entrée des parkings à l'arrière du bâtiment est mis au vote.
Le Conseil étudiera la faisabilité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h35

Le lundi 20 avril 2025

[redacted]