



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

Association des copropriétaires du Parc Briand Pavillon 6
BCE 0850.117.106

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE JEUDI 16 FEVRIER 2023.

1

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

Le jeudi 16 février 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « Parc Briand Pavillon 6 » 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 10. 30 propriétaires sur 58 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 582 des 10.000 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 l'ACP.

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 Henry 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 Madame Henry comme présidente de séance.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par Monsieur Philippe Legrand et Monsieur Lecluse, propose aux propriétaires que ce dernier 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 Monsieur Lecluse 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 avant l'assemblée, son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

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 2021-2022 et du bilan au 30 septembre 2022.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic.

Ont été transmis à tous les copropriétaires les documents suivants :

- Le relevé des dépenses
- Le tableau de répartition
- La facture individuelle
- La fiche ISTA pour le chauffage et l'eau
- Le bilan de clôture au 30/09/2022

L'assemblée générale de 2022 a confié la mission du contrôle des comptes à Madame Viselé de la société GRANT THORNTON ; son rapport a été transmis à l'ensemble des propriétaires. Le commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2021-2022 et le bilan au 30 septembre 2022 (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 4 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2021-2022 et le bilan au 30 septembre 2022.
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 2021-2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2021-2022.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2021-2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).



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

VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2021-2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge est donnée au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2021-2022 (1er juillet 2022 et 30 septembre 2022) est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

En revanche la décharge n'est pas donnée au syndic OP-TREVI pour son activité durant l'exercice 2021-2022 (1er octobre 2021 et 30 juin 2022)

VOTE 7 / L'assemblée donne décharge au syndic Pôle Concept SA mais pas à OP-TREVI pour son activité durant l'exercice 2021-2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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.

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

VOTE 8 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Madame Viselé de la société GRANT THORNTHON qui remettra un rapport écrit à l'assemblée de 2023 sur les comptes 2022-2023 et le bilan au 30 septembre 2023.

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 :

Les membres sortants sont rééligibles :

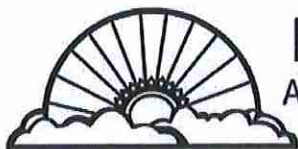
- Madame Henry comme présidente
- Madame Marquet comme assesseur.
- Madame CAMMAERTS comme assesseur.

La candidature de Madame Henry est mise au vote :

VOTE 10 / L'assemblée confirme le mandat de Madame HENRY comme présidente du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Madame Marquet est mise au vote :



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

VOTE 11 / L'assemblée confirme le mandat de Madame MARQUET comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Madame CAMMAERTS est mise au vote :

VOTE 12 / L'assemblée confirme le mandat de Madame CAMMAERTS comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4

Le conseil de copropriété pour l'exercice 2021-2022 sera composé de la manière suivante :

Présidente :	Madame Henry
Assesseur	Madame Marquet
Assesseur	Madame CAMMAERTS

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 12 / L'assemblée confirme le mandat de la SA PÔLE CONCEPT ici représenté par Messieurs Philippe LEGRAND et Jacques LECLUSE 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 réalisés ou en cours

Fin des travaux des parkings :

Les travaux des parkings se sont bien déroulés dans l'ensemble et ils sont terminés.

- Phase I	= devant les Pavillons 1,2,3	: 804.442,67€ TVAC
- Phase II	= entre les Pavillons (face au parc)	: 163.570,96€ TVAC
- Phase III	= devant les Pavillons 4,5,6	: 833.533,92€ TVAC

Les différentes corrections qui ont été demandées lors de la réception provisoire mais ils en subsistent encore à corriger.

Un RDV sera fixé dans le courant du mois de février avec la société DERDE afin de les passer en revue.

Un cautionnement de 5% de la totalité du chantier est d'application pendant un an à dater de la réception provisoire.

La totalité des factures ont été payées.

b) Travaux à prévoir :

Isolation des pignons (à voter en février 2024) :

Le permis d'urbanisme a été rentré pour une isolation recouverte d'un crépi.



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

La commune a refusé le permis pour une exécution en crépi et annonce déjà qu'elle refusera aussi le permis pour la pose de dalles de fibrociment ; la Région a accepté le permis pour la formule du crépi mais demanderait la réalisation de traits dans le crépi pour imiter les dalles existantes

Le crépi est un matériau qui se salit très vite et se nettoie difficilement ; ce serait un investissement vite gâché.

La commune souhaiterait que les dalles actuelles de recouvrement des pignons soient replacées sur le nouvel isolant, ce qui s'avère impossible techniquement pour une telle hauteur de pignon et tout simplement impayable.

Si la commune refuse également le recouvrement avec des plaques en fibrociment comme prévu, il faudra aller en recours auprès de la Région contre la décision de la commune.

Budget : 190.000 € TVAC (prix de mars 2022) par pignon pour le crépi sur isolant.

Budget : 280.000 € TVAC (prix de mars 2022) par pignon pour le fibrociment teinté dans la masse

Épaisseur de l'isolation en cas de crépis 14 cm EPS, en cas de fibrociment 12 cm de PUR ou 17 cm de laine de roche.

Primes (primes de mars 2022) espérées pour l'isolant 28.710 € par pignon

De la sorte le dossier peut être poursuivi par l'architecte en charge du dossier.

Si on choisit la solution la plus durable, c'est-à-dire le fibrociment, le coût estimé pour le pavillon s'élève à 200.000 € (prix datant de mars 2022).

Le dossier doit suivre son chemin administratif jusqu'au recours à la région, cela prendra du temps.

Ensuite on redemandera des devis actualisés peu avant le mois de février 2024, l'idée étant de présenter un dossier complet en février 2024, afin de voter les travaux, faire le choix de l'entreprise qui effectuera le travail et choisir le mode de financement (Fonds de Réserve ou Crédit bancaire ou Fonds de Réserve et crédit bancaire).

On pourrait imaginer un début de chantier soit déjà en mai 2024, soit au retour des congés du bâtiment fin août 2024.

VOTE 13 / L'assemblée vote pour la poursuite du dossier avec le placement de plaques en fibrociment.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Renouvellement complet de la chaufferie (à voter en février 2024)

Les composants de la chaufferie sont vétustes et les chaudières énergivores.

Le syndic propose de préparer la modernisation de tous les composants par un système novateur et écologique combinant des pompes à chaleur, alimentées par des panneaux photovoltaïques et des éoliennes qui utilisent les vents ascendants.

On ne pourra pas être autonome à 100 % il faudra quand même installer une ou deux petites chaudières « gaz » couplées à une cogénération.

L'ensemble pourrait produire trop d'électricité, électricité qui pourrait être distribuée aux copropriétaires qui souscriraient à la communauté énergétique qui sera créée.

Le syndic propose d'avancer sur ce dossier dès maintenant, il tiendra les membres des différents Conseil de Copropriété au courant de l'avancement du dossier.

Le but étant qu'il soit prêt à être présenté et voté lors de l'assemblée de février 2024 en espérant pouvoir lancer le projet rapidement et peut-être qu'il soit fonctionnel pour l'hiver 2024-2025.

Ce dossier d'étude sera confié aux sociétés SYPLUS et ADVATECH.

Madame Vasteels ne souhaite pas travailler avec l'expert Goldberg.

VOTE 14 / L'assemblée marque son accord sur l'étude présenté ci-dessus et sur la planification proposée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



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

Réfection des terrasses – choix d’un architecte pour faire un état des lieux

Les terrasses des trois pavillons montrent d’évidents signes de vétusté, l’eau s’infiltrant par les fixations des garde-corps.

Le syndic propose de mandater un architecte qui serait chargé d’inspecter les terrasses avant (côté ouest très exposées) et arrière (côté est) des trois bâtiments et de faire rapport sur leur état en indiquant les points de faiblesse et les travaux qui devraient être réalisés.

L’expert devrait rentrer son rapport assez rapidement avec un estimatif du coût des travaux.

Suivant l’état des terrasses et l’urgence des travaux à prévoir, les Conseils de Copropriété des trois pavillons pourraient décider de lancer un appel à devis à présenter à l’assemblée générale de février 2024.

Le syndic relève que les travaux pourraient nécessiter le remplacement des garde-corps : il faudra l’accord des trois pavillons pour pouvoir avancer dans ce dossier.

Les architectes pressentis sont :

L’architecte Lambert : assez disponible pour le moment, demande en général 7,85 % du montant des travaux, dont une partie demandée pour la phase d’étude.

L’architecte LESENS : déjà bien occupé, très complet dans les solutions proposées, garantie d’avoir des solutions au top du top, demande en général 9,5 % du montant des travaux plus une somme pour la phase d’étude après une visite sur place.

L’architecte MEDORI : bureau déjà connu des copropriétés qui présente l’avantage d’une bonne connaissance des bâtiments.

Après avoir eu l’occasion de voir de plus près les terrasses avant du Pavillon 2 ainsi que celles avant et arrière des Pavillons 4, 5 et 6, on peut dire qu’il y a de légères différences de dégradation entre les blocs et en fonction que l’on se trouve sur une terrasse avant ou sur une terrasse arrière.

VOTE 16 / L’assemblée marque son accord pour faire cette étude afin qu’elle soit prête pour la prochaine assemblée et donne au mandat Conseil de copropriété pour faire le choix de l’architecte, ceci en collaboration avec les pavillons 2 et 3.

Ce vote est acquis à l’unanimité.

c) Travaux à voter :

Réfection étanchéité et isolation de la toiture – choix de l’entrepreneur – confirmation du mandat de Primes-services :

VOTE 15 / L’assemblée choisit la société TOITURE BERTRAND pour placer l’isolation et la nouvelle étanchéité sur la toiture principale des trois pavillons, Briand 4, 5 et 6 pour un total maximum de 150.000 € suivant l’augmentation rapide du coût des matériaux.

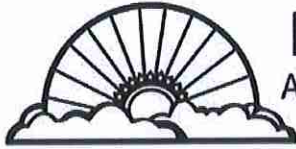
L’assemblée mandat la société Prime Service pour s’occuper de la demande des primes qui peuvent être obtenues par les trois pavillons.

Les travaux sont financés par le Fonds de Réserve des trois bâtiments.

Ce vote est acquis à l’unanimité.

Placement de caméras

VOTE 16 / L’assemblée choisit l’offre de la société STANLEY pour le placement d’un système de surveillance dans les trois pavillons (5.413 € par immeuble), Briand 4, 5 et 6 pour un total maximum de 18.000 € (offre datant du 25 septembre à 16.239 €) suivant l’augmentation possible. Le syndic souscrit également au contrat d’entretien annuel. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour finaliser ce



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

dossier en collaboration avec le syndic jusqu'à la fin de l'installation. Cette dépense sera financée par les différents Fonds de Réserve des trois pavillons.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) Travaux à ratifier :

Remplacement de la première porte d'entrée du bâtiment et du châssis fixe

La vitre à l'entrée du bâtiment a été défoncée par un ouvrier pressé et distrait.

L'assurance de la société qui l'employait a dédommagé la copropriété pour le remplacement de la vitre (+/- 2.500 €), et en accord avec le syndic le Conseil de Copropriété a décidé de commander un nouvel ensemble identique à l'ensemble installé au Briand 4.

C'est la société AZ SECURITY qui fera l'installation, l'ensemble étant en cours de fabrication et devrait enfin être installé prochainement. Le montant des travaux s'élève à 7.500 € moins les 2.500 € que nous recevons de l'assurance.

VOTE 17 / L'assemblée ratifie cette décision.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Rapport sur les décisions prises en réunion inter-pavillonnaire du 04/01/2022

Concernant les comptes, ils ont été contrôlés par Mesdames Lutringer et Michot et ils ont été approuvés. Mesdames Lutringer et Michot ont été confirmées dans leur fonction.

Les provisions pour le chauffage et les frais du parc ont été avalisées par l'ensemble des membres présents

Tous les immeubles étant représentés.

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

Le Conseil de Copropriété « Parc et chauffage3 a été reconduit également Il s'agit de Mesdames Lutringer, Michot et Henry.

Les sujets qui ont été abordés sont soit évoqués ci-dessus, soit ci-dessous :

1/ Il a été décidé d'installer des calorimètres et des compteurs d'eaux dans les différentes conciergeries les concierges.

Le syndic a demandé à ISTA d'organiser un passage dans tous les immeubles afin de recenser les radiateurs enlevés, vérifier le bon fonctionnement des calorimètres et uniformiser les éventuels forfaits attribués afin d'arriver à un même mode de comptabilisation pour les 6 bâtiments.

La demande a été faite à ISTA.

2/ Taxe à appliquer en cas de gros travaux privatifs (comme pour les déménagements / emménagements) Il est rappelé que des frais (50 € par mouvement) sont appliqués pour déménagements et emménagements, mais une indemnité de 100 € sera aussi réclamé pour tous les gros travaux.

3/ Il est rappelé que les trotinettes ne peuvent pas être laissées à l'abandon devant les portes d'entrée

4/ Il est demandé aux propriétaires des chiens de ne pas laisser les laisser faire leurs besoins le long des pierres bleues et de sortir et rentrer via les galeries des garages (surtout par temps de pluies), ceci afin de respecter le travail des concierges.

5/ À la suite des différents manquements dans la gestion des immeubles par le syndic OP-TREVI, la lenteur, voir l'absence de transmission des dossiers des immeubles au nouveau syndic il a été décidé



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

d'autoriser le Pole Concept à intenter au nom des copropriétés une action en justice contre le syndic OP-TREVI pour obtenir la réparation des différents manquements relevés.
Cette possibilité a été votée mais elle sera encore laissée à l'appréciation des membres du Conseil de Copropriété.

10. Dispositions à prendre en matière de finances communes.

8

a) Budget 2022-2023

Le budget estimé pour l'année 2022-2023 est de 240.091,86€

L'ACP travaillant en décomptes trimestriels il n'y a pas de provision pour les charges propres au pavillon 6.

En revanche la copropriété reçoit des appels de provisions pour les dépenses de chauffage et d'eau. Le budget voté en inter-pavillonnaire pour l'exercice 2022.-2023 représente 130.500,00 € par pavillon. Compte tenu des montants déjà appelés les provisions chauffage-eau doivent être les suivantes ;

-	<u>10-12/21 Déjà provisionné</u>	<u>30.000 €</u>
-	<u>01-03/22</u>	<u>33.500 €</u>
-	<u>04-06/22</u>	<u>33.500 €</u>
-	<u>07-09/22</u>	<u>33.500 €</u>
	TOTAL 2021-2022	130.500€

VOTE 18 / L'assemblée marque sont accord sur le budget et les appels de provisions de chauffage-eau.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement représente à ce jour une valeur de 36.000,00 €

VOTE 19 / 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 représente une montant de 117.385,50€.

Le syndic propose de suspendre l'effort d'épargne jusqu'à fin juin et le faire un seul appel dans le trimestre du 1er juillet

L'appel serai d'un montant de 15.250 € par trimestre.

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

VOTE 20 / L'assemblée vote la dotation au fonds de réserve pour un montant de 15.250 € tel qu'annoncé ci-dessus.
Ce vote est acquis à l'unanimité.



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

d) Financement des travaux éventuellement votés

Les études des travaux futurs seront financées par le fonds de réserve.

e) Affectation des éventuelles recettes

Les recettes éventuelles seront versées au Fonds de Réserve.

f) Détermination des premiers appels de fonds trimestriels pour 2023-2024

VOTE 21 / L'assemblée autorise le syndic à appeler les premiers appels de fonds pour la provision de chauffage de 2023-2024 au fonds de roulement de la manière suivante :

10-12/23	32.625 €
01-03/24	32.625 €

Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE 22 / L'assemblée donne mandat au CDC pour prendre la décision de reprendre ou non un effort d'épargne au Fonds de Réserve lors des deux premiers trimestres de l'année comptable de 2023-2024.

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 6 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.



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

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

VOTE 23 / L'Assemblée vote pour la clause de recouvrement ci-dessus.

Ce vote est acquis à la majorité, seule Madame TIMMERMANS vote contre elle représente 19 quotités.

10

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

A la demande de Mme Henry

- Tout travaux à entreprendre par les propriétaires doivent impérativement faire l'objet d'une demande auprès du syndic en y joignant le détail des travaux à effectuer

VOTE 24 / L'Assemblée vote pour l'adoption de cette procédure.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Rappel aux propriétaires de chiens : il est demandé qu'ils passent par les garages pour faire sortir leur(s) chien(s) et non par la porte d'entrée sous peine de nous obliger à verbaliser sur base de photos : **20 euros par infraction**

Après de longs débats il est décidé

- Rappel de l'interdiction d'utiliser l'ascenseur à d'autres fins que le transport de personnes ou d'un électro-ménager. Dans le cas contraire un défraiement de 100 euros sera facturé à toute personne prise en défaut. Voir Point 9 du PV ACIP 4 janvier 2023

Taxe à appliquer en cas de gros travaux privatifs (comme pour les déménagements / emménagements)
Il est rappelé que des frais (50 € par mouvement) sont appliqués pour déménagements et emménagements, mais une indemnité de 100 € sera aussi réclamé pour tous les gros travaux.

- **Rappel de l'interdiction d'utiliser les cheminées cassettes comprises - Voir PV ACIP**

A la demande de Mr Stojanov

- Dans le cadre du remplacement des portes et fenêtres de l'appartement 39, nous aimerions recevoir de l'assemblée générale un protocole de conformité afin de demander le remboursement d'une partie du montant dans le cadre du programme RENOLUTION

VOTE 25 / Pour autant que le look (forme et couleur) des anciens châssis soit respecté l'assemblée marque son accord pour le remplacement des châssis de Mr Stojanov

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Nous voulons soulever la question du garde-corps de danger sur les terrasses, bien que nous sachions que c'est une solution compliquée et qu'elle sera assez coûteuse.

Ce point a déjà été traité plus haut.

- Nous pensons qu'il est nécessaire de prendre des mesures urgentes pour l'odeur dans le hall devant l'ascenseur, car elle est associée au harcèlement de tous ceux qui vivent dans l'entrée.

Le syndic a pris contact avec la personne du rez-de-chaussée qui va se renseigner auprès de son vétérinaire pour trouver une solution pour diminuer l'odeur en provenance de son appartement.

- Pour améliorer l'organisation dans le local à vélos car il est désormais inutilisable - je peux me porter volontaire pour organiser l'enlèvement des vélos indésirables vers un dépôt.



Le syndic propose de faire un affichage demandant que chacun identifie son vélo, quelques semaines plus tard les vélos non identifiés seront évacués.

VOTE 26 / Cette proposition est acceptée par l'assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11

A la demande Mme Cammaerts

- Pourquoi ne pas installer des LEDS au garage ainsi qu'un détecteur de mouvements afin que les lampes ne fonctionnent plus 24/24

Vote 27 / Le syndic demandera une offre et mandat est donné au Conseil de Copropriété pour décider de la réalisation de ces travaux. Un budget de 5.000 € est alloué à ce projet, à financer par le Fonds de Réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

A la demande de Mme Timmermans

- Rappel de l'article IV points 4.1 et 4.4 du règlement d'ordre intérieur pour les propriétaires de chien : interdiction de nuisances et de troubles à la tranquillité de l'immeuble par les aboiements réguliers, répétitifs et prolongés durant le jour et/ou la soirée

Ce point a été largement débattu plus haut dans l'ordre du jour.

- Octroi des primes « énergie » aux copropriétaires

La procédure est connue depuis le lundi 23 janvier, mais les concepteurs de la procédure n'ont pas prévu la possibilité de n'avoir qu'un seul compteur (un seul numéro EAN) pour plusieurs numéros de BCE (trois numéros, un par ACP).

Il nous est pour le moment impossible de poursuivre la procédure qui doit être faite par le syndic à cause de ce problème. Les autres syndicats ont le même problème, le SPF Finance est averti de la problématique, nous attendons la solution pour pouvoir continuer la procédure.

- Publication sur le site de Pole Concept de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, de la liste des copropriétaires

Le syndic vérifiera que les documents en question se trouvent bien sur le site Internet de l'immeuble.

A la demande de Mme Dengreux

- Projet d'extension du shopping : mandater un avocat pour faire un recours au conseil d'état. Répartir les frais avec les briand 4 et 6 qui voteront également dans ce sens.

Madame MICHOT du Briand 4, accompagné de propriétaire d'autres immeubles ont rencontré le bourgmestre de Woluwe Saint Lambert qui leurs a certifié que la commune allait s'attacher les services d'un des meilleurs avocats dans ce type de dossier.

Le dossier sera poursuivi jusqu'à la Région et au Conseil d'état si nécessaire.

Le bourgmestre propose que l'immeuble se joigne à leur action, profitant ainsi de l'avocat honoré par la commune.

A la demande de Mme Marquet

- Pourrait-on rappeler aux propriétaires de chiens d'avoir la décence de nettoyer les oublis de leurs chiens dans l'ascenseur ou hall d'entrée et aux personnes qui descendent leurs sacs poubelles remplis de litières gorgées d'urine et qui percent les sacs d également nettoyer l'ascenseur par respect pour la concierge et les résidents.

Le rappel est fait.



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

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 20h20

12

Le président

E. Henry

Le secrétaire

[Signature]

Les propriétaires

Jenshuen

Vaiper

M. Mangel

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Zjoh Hse

B. Kieket *Zodeng*

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

C. Gamedu