



**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 15 FEVRIER 2024.**

1

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

Le jeudi 15 février 2024, 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. 45 propriétaires sur 58 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 851 des 1.000 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 2022-2023 et du bilan au 30 septembre 2023.**

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 30/09/2023

L'assemblée générale de 2023 a confié la mission du contrôle des comptes à Madame Viselé de la société GRANT THORNTHON ; 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 2022-2023 et le bilan au 30 septembre 2023 (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 4 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022-2023 et le bilan au 30 septembre 2023.**  
*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 2022-2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2022-2023.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2022-2023 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 2022-2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge est donnée au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2022-2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

3

**VOTE 7 / L'assemblée donne décharge au syndic Pôle Concept SA pour son activité durant l'exercice 2022-2023.**

*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 THORNTON qui remettra un rapport écrit à l'assemblée de 2025 sur les comptes 2023-2024 et le bilan au 30 septembre 2024.**

*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<sup>er</sup> 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 :

**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.*



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

Le conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024 sera composé de la manière suivante :

Présidente :	Madame Henry
Assesseur	Madame Marquet

### 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 soumis au vote de l'assemblée générale :

#### Isolation des pignons -Présentation des offres – Choix de l'entrepreneur – Mode de financement

Le syndic présente les offres reçues ; les prix annoncés par société sont présentés : ils incluent les honoraires architecte, coordinateur de société, certificateur PEB, 3% d'imprévus et la TVA.  
Toutes les offres ont été analysées et comparées par le bureau d'architecte MEDORI.  
L'ensemble des sociétés soumissionnaires ont les agrégations, les compétences et le personnel nécessaires pour l'exécution de ces travaux ; leur santé financière a été contrôlée par l'architecte.

**EURONET : 620 610.35 € TVAC**

**HC RENOV : 590 326.46 € TVAC**

**VIMAR : 577 673.48 € TVAC**

Il faut noter que le prix demandé pour les travaux du pignon du BRIAND 1 est un peu plus élevé que le prix demandé pour les autres pignons.

Ceci s'explique par la présence de la cheminée de la chaufferie, qui complique les travaux de bardage.

Le syndic retirera la différence de prix du devis afin de la partager entre les 4 pavillons, ce qui donne :

$(577.673,48 - 511.413,20) : 4 = 16.565,07 \text{ € TVAC} + 511.413,20 = \mathbf{527.978,27 \text{ € TVAC par résidence.}}$

Le chantier devrait durer +/- 4 mois par pignon hors intempéries.

Les primes sont estimées à +/- 60.000 € sous réserve d'acceptation par l'administration compétente.

ATTENTION les primes énergie et isolation (échafaudages, architecte, étanchéité, zinguerie) sont plafonnées à 200.000 € par BRIAND (bâtiment) et pour 10 ans ; il faudra donc décompter de cette somme la prime déjà reçue pour l'isolation de la toiture.

Le syndic se chargera d'introduire la demande de prime auprès des autorités compétentes ; pour cette prestation il propose de facturer 7% HTVA du montant des primes obtenues (la société Primes Services demande 13% HTVA)





**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

**VOTE 13 / L'assemblée choisit la société VIMAR pour l'exécution des travaux pour un budget de 527.978,27 € TVAC. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour suivre le chantier avec le syndic et traiter les éventuels imprévus. L'assemblée mandate le syndic PÔLE CONCEPT SA pour effectuer toutes les formalités de demande de prime et accepte les conditions énoncées ci-dessus. Le mode de financement de ces travaux sera décidé au point 10 d.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

5

Renouvellement complet de la chaufferie – Présentation du projet et des offres – Financement par tiers investisseur

L'explication sur les travaux que l'Inter pavillonnaire propose de réaliser a été donnée dans le courrier annexé à la convocation. Les anciennes chaudières gaz atmosphériques vont être remplacées par des chaudières gaz à condensation, des pompes à chaleur et une cogénération. L'installation sera peut-être aussi équipée de panneaux solaires si c'est profitable pour l'ACP, cela sera étudié entre le Conseil de Copropriété, le syndic et la société tiers-investisseur.

Le syndic présente les sociétés qui ont été approché, à savoir WARM MATTERS, SOMACLIM-GO4GREEN, VEOLIA et EQUANS.

1/ La société SOMACLIM-GO4GREEN a uniquement proposé une cogénération et des panneaux solaires sans proposer une chaufferie complète qui intègre les différents composants. Elle ne répond donc pas à la demande. Cette société pratique la formule « tiers investisseur ».

2/ Les sociétés WARM MATTERS et EQUANS ont décidé de travailler ensemble sur le dossier. Elles présentent un dossier complet dans lequel tous les éléments sont intégrés. Ces sociétés pratiquent le tiers investisseur et encouragent l'ACP à créer une ASBL Communauté d'énergie afin que chaque habitant puisse racheter à la copropriété et à moindre coût de l'électricité pour ses besoins privés. Cette opération générera des recettes importantes pour les six copropriétés.

3/ La société VEOLIA

Ils n'ont finalement pas remis offre.

C'est donc le binôme WARM MATTERS et EQUANS qui sont donc les sociétés qui répondent intégralement aux demandes du cahier des charges.

Monsieur DAOUD et son collègue, représentants la société WARM MATTERS, présentent les différents aspects du projet.

Ils présentent également les avantages de la communauté d'énergie où chaque habitant pourra acheter l'électricité produite par la cogénération à un prix compétitif (le tarif social) tout en assurant des recettes financières aux six ACP.

**VOTE 14 / L'assemblée choisit le binôme WARM MATTERS - EQUANS pour fournir, installer et maintenir la nouvelle chaufferie, en suivant le cahier des charges de la société ADVANTECH et sous le contrôle de cette dernière. Les travaux devront commencer au plus vite à partir du moment où les températures seront clémentes et se terminer avant le début de la saison de chauffe 24-25. Le financement sera assuré dans la formule « tiers investisseur » par la société WARM MATTERS, prestations de suivis du syndic compris.**

**Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour suivre le chantier avec le syndic et traiter avec lui les éventuels imprévus**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***





**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

#### Réfection des terrasses – Etat du dossier – Projet remis à plus tard

L'architecte Monsieur Lambert a analysé l'état des terrasses des trois pavillons et il se confirme que les terrasses présentent des signes de vétusté, l'eau s'infiltrant par les fixations des garde-corps.

La situation ne présente pas encore de caractère d'urgence mais il est certain que la situation s'aggraverait tant que les travaux ne seront pas exécutés.

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

Le syndic insiste sur l'état avancé des terrasses, il prévient qu'il est urgent de penser à leurs rénovations et décline de toutes responsabilités en cas d'accident.

**VOTE 16 / Vu les travaux discutés plus haut, l'assemblée postpose ces travaux à plus tard.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité.**

#### **9. Rapport sur les décisions prises en réunion inter-pavillonnaire du 10/01/2024**

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 leurs fonctions.

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

Le budget du compte chauffage diminue à 528.000 €/an, soit une différence de 258.000 €.

Le budget du compte provision du parc est fixé à 76.800 €/an, soit une augmentation de +/- 12.000 €.

Le gain réalisé sur la provision de gaz soit 255.000 € sera affecté au financement des pignons, chaque pavillon recevant 42.500 € du compte chauffage.

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

Le Conseil de Copropriété du parc et chauffage a été reconduit également : il s'agit de Mesdames Lutringer, Michot et Henry.

Il faut aussi noter qu'une offre concurrente a été demandée pour l'entretien des espaces verts et à la suite de l'obtention de cette offre, il a été décidé de poursuivre la collaboration avec la société MAGONETTE.

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

##### 1/ Remplacement des tuyaux amenant le chauffage (départ et retour), l'eau chaude et froide sanitaire de la chaufferie au Briand 4 à 6.

La réparation et remplacement de ces tuyaux seront financés par le fonds chauffage collectif des six bâtiments, via le Fonds de la crèche et supportés par l'ensemble des bâtiments.

Ce remplacement sera traité en même temps que le remplacement de la chaufferie.

##### 2/ Mise en conformité auprès de l'urbanisme pour vente d'appartements (Réunion le 9 janvier avec Monsieur Maingain et Mme De Valkeneer).

Il ressort de ce RDV que la commune ne peut pas aider les copropriétés, il s'agit d'une obligation légale décidée par une autorité supérieure. Depuis le nouveau plan du PRAS, ils ne savent pas obtenir de dérogation.

Ce point ne sera pas présenté, les propriétaires devront s'organiser eux-mêmes.



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

3/ A partir de janvier 2025 obligation d'installer un détecteur de fumée dans toutes les pièces d'appartement où on peut recharger un appareil informatique et ce que l'on loue son bien ou qu'on l'habite.

Les détecteurs doivent être placés dans les pièces ou couloirs servant à la fuite en cas d'incendie.

Informé qu'à partir de 2025 un PEB sera obligatoire pour tout bien occupé par le propriétaire ou mis en location.

Il est rappelé aux propriétaires qu'ils doivent bien respecter et faire respecter toutes les réglementations en vigueur en matière de PEB, de sécurité et de lutte contre l'incendie.

4/ Action en justice contre OP TREVI – Etat du dossier.

Il est décidé de le laisser ce dossier en suspens pour le moment.

## **10. Dispositions à prendre en matière de finances communes.**

### a) Budget 2023-2024

Le budget estimé pour l'année 2023-2024 est de 200.871,86€

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 2023-2024 chauffage représente 88.000,00 € par pavillon.

Compte tenu des montants déjà appelés les provisions chauffage-eau doivent être les suivantes ;

-	<b>10-12/23</b>	<b>22.000 €</b>
-	<b>01-03/24</b>	<b>22.000 €</b>
-	<b>04-06/24</b>	<b>22.000 €</b>
-	<b>07-09/24</b>	<b>22.000 €</b>
	<b>TOTAL 2023-2024</b>	<b>88.000 €</b>

**VOTE 18 / L'assemblée marque son 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 un montant de 173.825,24€.





**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

L'éventuelle épargne au Fonds de Réserve est débattue et actée au point ci-dessous (financement des travaux votés).

d) Financement des travaux éventuellement votés

La somme totale des travaux votés plus haut s'élève à 348.304 € - 42.500 € (quote-part des 255.000 € boni chauffage) = 305.804 € - 105.804 € (prélevé dans le Fonds de Réserve) = un crédit de 200.000 €.

Pour ceux qui désirent payer en une fois leur participation, cela représente 200 € par millièmes pour 200.000 €.

- soit 4.800 € pour un appartement avec 24 quotités.
- Soit 3.800 € pour un appartement avec 19 quotités.
- soit 2.800 € pour un appartement avec 14 quotités.

Pour ceux qui désirent payer en une fois leur participation, cela représente 100 € par millièmes pour 100.000 €.

- soit 2.400 € pour un appartement avec 24 quotités.
- Soit 1.900 € pour un appartement avec 19 quotités.
- soit 1.400 € pour un appartement avec 14 quotités.

Pour ceux qui veulent se reposer sur un crédit de 200.000 € en 5 ans, leur participation représentera le montant suivant par quotités.

200.000 € en 5 ans = 3.694,22 €/Mois, soit 3,69 € par millièmes.

Pour le détail pour votre lot, voir la simulation en annexe.

Pour ceux qui veulent se reposer sur un crédit de 100.000 € en 5 ans leur participation représentera le montant suivant par quotités.

100.000 € en 5 ans = 1.847,11 €/Mois, soit 1,84 € par millièmes.

Pour le détail pour votre lot, voir la simulation en annexe.

Le syndic propose de faire des appels de Fonds de Réserve de 20.000 € par trimestre (soit 4.750 € de plus qu'à leur actuel) pendant 5 trimestres ce qui fera une de 100.000 € et ensuite un crédit de 100.000 €.

Il reste toujours possible de payer sa quote-part totale pour éviter un crédit.

**VOTE 20 / L'assemblée décide de financer les travaux de pignons de 348.304 € via un prélèvement dans le Fonds de Réserve de 105.804 €, les 42.500 € du boni chauffage.**

**La somme restant à financer (200.000 €), seront couvert par un paiement spontané des propriétaires qui le souhaitent de leurs quote-part respectives au plus tard pour le 31 décembre.**

**Tout copropriétaire qui n'aurait pas payé sa quote-part pour cette date, sera automatiquement ajouté à la liste des copropriétaires qui souscrivent au crédit, à hauteur de leurs quotités au crédit de 200.000 € souscrit auprès de la banque CRELAN.**

**Une clé de répartition crédit sera créée et seuls les copropriétaires qui souscriront au crédit seront intégrés dans cette clé et seul eux rembourseront le crédit.**

**L'Assemblée marque son accord sur la souscription d'un crédit de 200.000 € à la banque CRELAN, à rembourser sur une période de 5 ans.**

**Elle marque aussi son accord sur la souscription de l'assurance ATRADIUS afin de couvrir le crédit précité. Elle donne mandat au syndic Pôle Concept SA pour faire toutes les démarches nécessaires (fourniture de document, signature du contrat de crédit et contrat d'assurance ATRADIUS) pour l'obtention du crédit.**





**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

**Le syndic demandera à Crelan l'exonération de toute caution divisée pour les propriétaires ayant fait l'apport en numéraire de leur quote-part dans le montant du prêt : seuls les propriétaires qui participeront au prêt en supporteront les conséquences financières.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité**

e) Affectation des éventuelles recettes

Les recettes éventuelles seront versées au Fonds de Réserve.

f) Détermination des premiers appels de fonds trimestriels pour 2024-2025

**VOTE 21 / L'assemblée autorise le syndic à appeler les premiers appels de fonds pour la provision de chauffage de 2024-2025 au fonds de roulement de la manière suivante :**

<b>10-12/24</b>	<b>22.000 €</b>
<b>01-03/25</b>	<b>22.000 €</b>

**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.

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 l'unanimité.*

**11. Autres**

Avenant au ROI – Uniformisation des pénalités et amendes dans l'ensemble des 6 pavillons Briand (voir annexe)

**VOTE 24 / L'Assemblée accepte d'appliquer les mêmes pénalités et amendes que celles votées au BRIAND**

**3. Elles applicable immédiatement.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

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

**A la demande de Mr Stoyanov**

- Nous proposons d'envisager et de prendre des mesures spécifiques pour remplacer le système d'interphonie du bâtiment, car il ne fonctionne pas normalement, ne répond pas aux exigences modernes et ne garantit pas une sécurité maximale dans le bâtiment.

**VOTE 25 / L'Assemblée demande au syndic d'obtenir 3 offres pour la fourniture et la pose d'un système vidéophonie/parlophonie, pour la prochaine assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité*

- Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait qu'il existe une contamination systémique de toute nature dans l'ascenseur provenant des animaux des résidents de l'immeuble.

Il est demandé aux propriétaires d'animaux de veiller à ne pas occasionner de nuisances de quelques natures que ce soit.

- Nous tenons à souligner l'amélioration significative de l'environnement/odeur dans le hall d'entrée (devant l'ascenseur) depuis la dernière réunion des propriétaires de l'immeuble.

C'est noté.

**A la demande Mme Dengreux**

- J'ai l'honneur de vous demander de soumettre à la prochaine réunion des copropriétaires le placement de rampes le long des escaliers reliant notre immeuble au parc de notre propriété, du côté de l'avenue Paul Hymans.

Je suis une personne à mobilité réduite et ne peux me déplacer en effet qu'avec une canne ou un déambulateur. J'ai déjà fait deux chutes à cet endroit. La dernière fois, j'ai dû attendre que les ophtalmologues du rez-de-chaussée viennent me secourir car j'étais dans l'impossibilité de me relever seule. J'évite à tout prix le passage par le garage tant la pente est accentuée et glissante par temps de pluie. Il en va de même pour celle qui permet l'accès aux emplacements de parking en surface situés du côté de la rue Saint Lambert.

Il est demandé à Mm Dengreux d'utiliser l'escalier situé à l'angle de l'avenue Paul Hymans et de la rue Saint Lambert car cela a été refusé en inter-pavillonnaire.

**A la demande de Mme Timmermans**

- Etat lamentable des ciels terrasses : danger car effritement du béton

Point traité plus haut.





**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

- Aboiements du chien du 7ème étage

Il y a une grosse amélioration car il n'y a plus d'aboiement de longue durée, mais il subsiste des aboiements intempestifs. Madame demande s'il n'est pas possible de l'éduquer à ne plus aboyer. Monsieur FLORESCU explique qu'il part toujours avec son chien lorsqu'il va travailler.

11

#### **A la demande de Mme Ladeuze**

- Sécurité des voitures lors de la sortie du parking côté de la rue Saint Lambert.  
Les voitures (souvent des camionnettes) qui sont parquées le long du trottoir de la rue St-Lambert au bas de la descente de notre parking empêchent toute visibilité au moment de la sortie de nos véhicules.  
Un miroir de sécurité existe du côté de l'av. Paul Hymans ; pouvez-vous demander à la commune de placer le même sur le trottoir du shopping, face à sortie du parking côté rue St Lambert.

Madame HENRY certifie que cela a déjà été demandé à la commune et cette dernière refuse à chaque fois.

- Qu'en est-il du projet de rénovation des terrasses ? (Je suis très inquiète par rapport à la dégradation de notre terrasse du 5ème étage, appartement 19.

Ce point a déjà été traité

#### **A la demande de Mme et Mr Yasukawa – Moulis**

- En référence à la conversation jointe, il y a un problème de condensation sur le mur extérieur de la chambre et également de la cuisine (photos jointes).

C'est un phénomène normal sur un mur froid, il faut réduire au maximum le taux d'humidité dans l'air, combiner chauffage et aération.

- Le robinet d'arrêt de l'eau froide sous l'évier de la cuisine est cassé. Comme il est avant le compteur, cela doit peut-être être géré au niveau de la copropriété.

Point traiter avec la société Karkan.

- Le châssis de la porte fenêtre vers le salon est endommagé à cause de l'état des bétons des balcons (nous l'avions déjà signalé).

Il faudra attendre la réfection des terrasses pour réparer les bétons.

\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 21h15

Le président

Le secrétaire



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

Les propriétaires

Handwritten signatures of the owners, including names like C. Carmache, M. Knappe, and others.

12

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : [contact@poleconceptsa.be](mailto:contact@poleconceptsa.be)