



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

0

Association des copropriétaires du Parc Briand Pavillon 4

BCE 0850.112.948

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE **L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE LUNDI 13** **FEVRIER 2023.**

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

Le lundi 13 février 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « Parc Briand Pavillon 4 » 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. 32 propriétaires sur 55 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 674 des 1000 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 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 MICHOT 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 Michot 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.

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

COURRIEL : contact@poleconcepts.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



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 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.

Dans la conjoncture actuelle il peut s'avérer intéressant de négocier des contrats de plus longue durée.

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'obtenir 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 Pole Concept.

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 par Monsieur Lombart dont le 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.



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

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

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 Monsieur Lombart 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 :

- Madame Michot comme présidente.
- Madame Wattiaux.

La candidature de Madame Michot est mise au vote :

VOTE 9 / L'assemblée confirme le mandat de Madame MICHOT comme présidente du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.



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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Madame Wattiaux est mise au vote :

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le conseil de copropriété pour l'exercice 2022-2023 sera composé de la manière suivante :

Présidente : Madame Michot
Assesseur Madame Wattiaux représenté par Monsieur Schummer

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 11 / 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

La plupart des différentes corrections qui ont été demandées lors de la réception provisoire ont été exécutées mais ils en subsistent encore quelques unes à corriger.

Un RDV sera fixé dans le courant du mois de ce 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 émises ont été payées.



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

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.

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 17cm 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 12 / 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.

Cela n'assurera pas une autonome complète : il faudra quand même installer une ou deux petites chaudières à gaz couplées à une cogénération.

L'ensemble pourrait produire plus d'électricité que nécessaire au fonctionnement de l'installation ; cette électricité pourrait être distribuée aux copropriétaires qui adhèreraient à la communauté énergétique qui sera créée.

Le syndic propose d'avancer dès maintenant sur ce dossier ; il tiendra informés les membres des différents Conseils de Copropriété de l'avancement du dossier.

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

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

COURRIEL : contact@poleconcepts.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



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

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

VOTE 13 / L'assemblée marque son accord sur l'étude présenté ci-dessus et sur la planification proposée.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 14 / L'assemblée marque son accord pour réaliser 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 5 et 6.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Travaux soumis au vote de l'assemblée générale :

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

VOTE 15 / L'assemblée choisi 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 choisi 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 souscrita également au contrat d'entretien annuel. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour finaliser ce 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.

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 trottinettes 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 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.

a) Budget 2022-2023

Les propositions budgétaires ont été formulées dans un projet transmis aux propriétaires.

Cette proposition de budget dépendant du fonds de roulement pour un montant de 254.491,86€ est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).



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

VOTE 17 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2022-2023 estimé à +/- 250.000 € qui sera couvert de la manière suivante :

-	<u>10-12/22</u>	<u>24.000 € + 30.000 €</u>	<u>= 54.000 €</u>
-	<u>01-03/23</u>	<u>31.300 € + 33.500 €</u>	<u>= 64.800 €</u>
-	<u>04-06/23</u>	<u>32.100 € + 33.500 €</u>	<u>= 65.600 €</u>
-	<u>07-09/23</u>	<u>32.100 € + 33.500 €</u>	<u>= 65.600 €</u>
	TOTAL 2023		250.000 €

8

b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement représente à ce jour une valeur de 15.199,54 €

VOTE 18 / 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 170.302,94€.

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 sera 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 19 / 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.

d) Financement des travaux éventuellement votés

Les études des travaux futurs aussi que les travaux de toiture et de placement des caméras de surveillance seront financés 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 20 / L'assemblée autorise le syndic à appeler les premiers appels de fonds de 2023-2024 au fonds de roulement de la manière suivante, mais en cas de baisse spectaculaire du prix du gaz, le Conseil de Copropriété et le syndic pourrait revoir ce poste à la baisse :

	<u>10-12/23</u>	<u>30.000 € + 32.500 €</u>	<u>= 62.500 €</u>
	<u>01-03/24</u>	<u>30.000 € + 32.500 €</u>	<u>= 62.500 €</u>

Ce vote est acquis à l'unanimité.



VOTE 21 / 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

9

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 4 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 22 / L'Assemblée vote pour la clause de recouvrement ci-dessus.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

A la demande de Mme Michot

- Travaux de rénovation de la toiture, prime à la rénovation
Point déjà traité plus haut.

- Installation des caméras de surveillance
Point déjà traité plus haut.



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

- Travaux de rénovation des pignons mode de financement
Point déjà traité plus haut.

- Terrasses réfection des bandeaux et peinture des ciels, étanchéité

Comme expliqué plus avant dans l'ordre du jour, il faut absolument faire un état des lieux de l'état de dégradation des terrasses avant et arrière. Mais il est certain qu'une réfection durable passera inmanquablement par au minimum le remplacement des garde-corps.

- Rafrachissement du hall d'entrée

Après discussion ce point est remis à plus tard afin de d'abord se concentrer sur les gros travaux.

Le syndic fera remettre des serrures aux boîtes aux lettres qui n'en n'ont plus aux frais des appartements concerné.

Les gravillons seront remplacé par une planche.

- Financement des travaux

Les travaux seront financés par les frais de l'année.

- Amiante, finalisation des travaux

Le syndic avait repris contact avec la société XLG qui annonce l'encapsulation a été refusé par Bruxelles Environnement à la suite des dégradations et/ou contamination du sol par le calorifuge.

Le syndic a demandé un devis pour un désamiantage complet.

- Fixation du FONDS de réserve

Le point a déjà été discuté plus haut dans l'ordre du jour.

- Etude visant l'état des piliers dans la galerie et réfection éventuelle

Un avis sera demandé à l'architecte qui sera choisi pour faire un état des lieux des terrasses.

- Extension du Shopping quid d'un éventuel recours à introduire de notre part

Madame MICHOT expose les rétroactes de ce dossier.

Le bourgmestre va introduire un dossier à la région, il conseille d'attendre avant de commencer une action pour le moment au nom de l'ACP.

L'ACP ne dépense pas d'argent dans ce dossier, mais on suit la commune qui nous tiendra informé.

- Installation de calorimètres et compteurs d'eau chez la concierge

La demande a été introduite par le syndic auprès de la société ISTA.

- Subside à l'énergie, où en sommes-nous ?

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.

- Remplacement des chaudières

Le point a déjà été discuté plus haut dans l'ordre du jour.

- ISTA quid des radiateurs enlevés ? rappeler les règles.

Il est rappelé que seuls les radiateurs de la salle de bain et de la cuisine peuvent être enlevés.

Jusqu'à ce jour un forfait est comptabilisé par radiateur enlevé, mais une réunion avec ISTA se tiendra prochainement et le syndic veillera à adopter une règle précise et identique pour les six pavillons Briand. Il est rappelé qu'il est strictement interdit d'enlever d'autres radiateurs, tout enlèvement sera sanctionné par un forfait de consommation pénalisant.



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

- Taxes à appliquer en cas de gros travaux privatifs

Le point a déjà été discuté et voté en assemblée inter-pavillonnaire (voir plus haut dans l'ordre du jour).

- Taxes à appliquer en cas d'emménagement, déménagement...

Le point a déjà été discuté et voté en assemblée inter-pavillonnaire (voir plus haut dans l'ordre du jour).

- Trottinettes

Le point a déjà été discuté et voté en assemblée inter-pavillonnaire (voir plus haut dans l'ordre du jour).

- Déjections de chiens, rappel aux propriétaires des chiens que ceux-ci sont tolérés.

Le point a déjà été discuté et voté en assemblée inter-pavillonnaire (voir plus haut dans l'ordre du jour).

- Quid des camionnettes de livreurs qui régulièrement défoncent les piquets de l'aéra se trouvant au-dessus de la rampe.

Le syndic proposera un autre moyen de protection, plus robuste, lors du tour à faire avec la société DERDE avant la date de la réception définitive en mai-juin.

- Action en justice contre OP-TREVI

Le point a déjà été discuté et voté en assemblée inter-pavillonnaire (voir plus haut dans l'ordre du jour).

- Rappels impératifs à l'encontre de propriétaires qui ne paient pas leurs charges

Le point a déjà été discuté plus haut dans l'ordre du jour.

- Exiger que préalablement à tous travaux lourds, il faut prévenir le syndic, demander leur accord et respecter les prescrits....

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

A la demande Mr Deroitié

- Terrasse : rénovation/remplacement des séparateurs d'appartement
- Terrasse : peinture de l'échelle de secours situé à l'extrémité de la terrasse
- Terrasse : mise en conformité des garde-corps, rehaussement des garde-corps.

Ces trois points seront traités avec la réfection des terrasses, mais devront aussi attendre que les terrasses soient rénovées car ce serait gaspiller des fonds que d'effectuer des travaux sans faire la réfection complète des terrasses.

A la demande Mr Squifflet

- Est-ce normal que la rampe des escaliers d'accès au parking ait été mal placée et les trous non rebouchés et humidité stagnante

Ce point sera traité lors du tour à faire avec la société DERDE avant la date de la réception définitive en mai-juin.

- Est-ce normal que les anciens luminaires soient toujours présents et n'aient pas été enlevés

Ce point sera traité lors du tour à faire avec la société DERDE avant la date de la réception définitive en mai-juin.



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

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 20h15

Le président

Le secrétaire

12

Les propriétaires



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

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 20h15

Le président

Les propriétaires

Le secrétaire

12