



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

## **Association des copropriétaires des Résidences BRIAND PAVILLON PARC 1-6 – BRIAND PAVILLON CHAUFFAGE**

### **PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI JANVIER 2023**

1

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

Le mercredi 4 janvier 2023, les représentants de l'Association des Copropriétaires des Résidences « BRIAND PAVILLON PARC 1 – 6 et BRIAND PAVILLON CHAUFFAGE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en 1<sup>ère</sup> séance, dans les locaux du syndic Pôle Concept SA – 105 avenue des Iles D'Or à 1200 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyée par le syndic.

Il y a 6 bâtiments représentés sur les 6 bâtiments que composent les BRIAND PARC ET BRIAND CHAUFFAGE, l'assemblée peut prendre toutes les décisions sur les points qui sont repris à l'ordre du jour.

Sont représenté, les immeubles BRIAND 1, BRIAND 2, BRIAND 3, BRIAND 4, BRIAND 5 et BRIAND 6.

\*\*\*\*\*

La séance est ouverte à 14 heures 35 par Messieurs Philippe LEGRAND et Jacques LECLUSE représentant le syndic PÔLE CONCEPT SA, Monsieur Lecluse assurant le secrétariat.

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 LUTRINGER comme présidente de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

#### **3. Nomination du secrétaire de séance.**

Le syndic Pôle Concept SA, 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'ensemble des représentants des immeubles marquent leurs accords sur cette proposition.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*



**5. Examen et approbation des comptes 2021-2022 et du bilan au 30 septembre 2022 du BRIAND PARC ET CHAUFFAGE.**

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic.

Ont été transmis aux commissaires aux comptes, Mesdames LUTRINGER et MICHOT :

- Le relevé des dépenses
- Le tableau de répartition
- Le bilan de clôture au 30/09/2022

L'assemblée inter-pavillonnaire de 2021 a confié la mission du contrôle des comptes à Mesdames LUTRINGER et MICHOT. Les commissaires aux comptes proposent à l'assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2021-2022 et le bilan au 30 septembre 2022 du BRIAND PARC ET CHAUFFAGE. (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 4 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2021-2022 et le bilan au 30 septembre 2022 du BRIAND PARC ET CHAUFFAGE sous réserve des dernières corrections qui seraient éventuellement à faire dans les comptes fournisseurs.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

Quelles sont les charges BB Maestro à charge de la copropriété ?

Ils sont individualisés.

**6. Décharges aux commissaires aux comptes, au conseil d'inter gérance et au syndic (deux syndicats OP-TREVI pour une partie et PÔLE CONCEPT SA pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 septembre 2022) pour leurs activités durant l'exercice écoulé**

La décharge au conseil d'inter gérance pour son activité durant l'exercice 2021-2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au conseil d'inter gérance 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).

**VOTE 6 / L'assemblée donne décharge aux commissaires aux comptes pour son activité durant l'exercice 2021-2022**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au syndic OP – TREVI pour son activité durant l'exercice allant du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 30 juin 2022.

**VOTE 7 / L'assemblée ne donne pas décharge au syndic OP – TREVI pour son activité durant l'exercice allant du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 30 juin 2022. Par rapport au litige avec ENECO peut-être lié avec des manquements de OP-TREVI, il y a peut-être d'autres manquements à réclamer à OP-TREVI.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au syndic PÔLE CONCEPT SA pour son activité durant l'exercice allant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 septembre 2022.

**VOTE 8 / L'assemblée donne décharge au syndic PÔLE CONCEPT SA pour son activité durant l'exercice allant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 septembre 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.

L'assemblée souligne particulièrement Mme LUTRINGER pour l'énorme travail réalisé dans ce contrôle des comptes particulièrement difficile..

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

**VOTE 9 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée Inter-pavillonnaire ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Mesdames LUTRINGER et MICHOT, pour le contrôle des comptes de l'exercice 2022-2023 et le bilan au 30 septembre 2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

b) Attribution des mandats du Conseil d'inter-gérance

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 :

- Madame LUTRINGER comme présidente
- Madame MICHOT comme assesseur.
- Madame HENRY comme assesseur.

La candidature de Madame LUTRINGER est mise au vote :

**VOTE 10 / L'assemblée confirme le mandat de Madame LUTRINGER comme présidente du conseil d'inter-gérance jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La candidature de Madame Michot est mise au vote :

**VOTE 11 / L'assemblée confirme le mandat de Madame MICHOT comme membre du conseil d'inter-gérance jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La candidature de Madame HENRY est mise au vote :

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

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

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

Présidente :	Madame LUTRINGER
Assesseur	Madame MICHOT
Assesseur	Madame HENRY



c) **Attribution du mandat de Syndic**

Le mandat du gestionnaire vient seulement à échéance à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de la SA PÔLE CONCEPT n'est donc pas à l'ordre du jour.

**8. Travaux à l'immeuble**

a) Travaux réalisés ou en cours :

- Travaux des parkings – Levé des remarques à la RP – Placement de casse vitesse – Dalle qui s'affaisse - Etat du dossier

Le syndic reprendra contact avec la société DERDE à la reprise du secteur du bâtiment le 9 janvier afin d'organiser un RDV sur site afin de refaire le tour l'ensemble des points restant à traiter.

La demande est déjà partie par mail il y a 10 jours +/-.

Après discussion la majorité se prononce en faveur de placement de casse-vitesse et si on en place, de financer cette dépense par le Fonds Réserve Crèche.

- Installation compteurs calorimètre et compteurs d'eaux chez les concierges – Etat du dossier

Le syndic prendra les contacts nécessaires pour commander ces installations chez les concierges, les présidentes des différents blocs expliqueront aux concierges le seul but de conscientisation sur les consommations éventuellement excessives dans une conjoncture économique difficile pour tous.

- Placement portes d'entrée B5 et B6 ainsi que remplacement portes toit B4 et B5 – Etat du dossier

Le syndic a déjà envoyé un mail afin de connaître les dates d'installation des nouvelles portes, il rappellera la société AZ SECURITY à la reprise le 9 janvier.

b) Travaux à prévoir :

- Isolation des quatre pignons – Mode de financement (emprunt)

La nouvelle demande auprès de l'urbanisme avec de la fibrociment sera rentrée par le bureau d'architecte MEDORI (Mme SLOT) dans la première semaine de la reprise du secteur construction.

On sait déjà que cette demande sera refusée, qu'il faudra passer par la région pour obtenir l'accord en dépit du refus de la commune.

Déjà demander des offres serait inutile, les prix augmentant tous les 15 jours, les devis ne seraient plus valable au moment où le dossier serait prêt à être voté.

On peut estimer que le dossier sera prêt pour la prochaine assemblée inter-pavillonnaire de décembre 2023 ou janvier 2024.

Il sera incontournable de financer tout ou partie de ces travaux via un crédit bancaire.

Le coût était estimé à 200.000 € par immeuble il y a plusieurs mois.

Ce dossier est une priorité et devra être présenté à la réunion de début 2024.

- Etude sur l'état des terrasses, étanchéité, garde-corps – Choix de l'architecte – Mode de financement

Il faut commencer par le choix d'un architecte, le syndic propose les architectes suivants :

L'architecte Lambert : assez disponible encore pour le moment, demande en générale 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 proposés, garantie d'avoir des solutions au top du top, demande en général 9,5 % du montant des travaux plus une sommes pour la phase d'étude après une visite sur place.

L'architecte MEDORI : vous connaissez déjà, son seul avantage étant la connaissance des bâtiments.

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



Mais en règle générale elles sont toutes à refaire, certaines plus vite que d'autres, mais toutes devront être faites.

Il faut bien considérer qu'un travail partiel n'apportera pas de solution durable, il convient donc de prévoir le remplacement des garde-corps, l'enlèvement complet des carrelages et de l'étanchéité, réparation des bétons, placement d'une nouvelle étanchéité, nouveau carrelage ou dalles sur plots.

Le budget à prévoir est donc très conséquent et ne pourra s'envisager que par l'option d'un crédit.

**Pas de vote pour le moment sur ce point, on entamera ce dossier début 2024.**

- Installation de caméras de surveillance B4, B5, B6 – Etat du dossier

L'installateur préfère installer les 3 immeubles en même temps, mais nous n'avons pas de PV pour les BRIAND 4 et 5 qui acte l'accord sur ces travaux d'installation.

Il faudra que ce point comme le point sur les travaux de toiture, soient clairement voté avec le nom de la société choisie et l'étendue des travaux avant de pouvoir commander les travaux.

- Etude pour remplacement éventuel des chaudières

Les chaudières et les autres composants de la chaufferie sont vieillissant, leurs remplacement est à prévoir dans un délai le plus proche possible.

Le syndic propose de demander une étude à une société spécialisée qui étudie et propose une solution globalisée, économique, écologique combinant l'utilisation d'éolienne et panneaux solaires alimentant des pompes à chaleur rendant l'immeuble presque autonome.

Attention que l'étude prendra du temps et que l'on pourrait imaginer avoir la solution et son coût pour les assemblées générale de février 2024.

**Ce dossier est une priorité et devra être présenté à la réunion de début 2024.**

9. Autres :

- Point sur le subside à l'énergie : avancement du dossier

Pour pouvoir finaliser la demande de prime à l'isolation de la toiture des BRIAND 4 à 6, il faudra acter dans le prochain PV des trois immeubles, que les travaux de réfection et d'isolation toiture sont voté en indiquant le nom de l'entreprise choisie.

- Pompes à chaleur pour appartement : comment empêcher les propriétaires d'installer ce système qui défavorise les personnes branchées sur le système classique actuel

C'est un long débat qui n'aboutit à aucune décision pour le moment.

- ISTA - Demande d'entrevue avec un représentant ISTA - Quid de la clé de répartition frais fixe – mobile proposition 40-60

Pas de décision sur cette proposition de clé de répartition.

- Taxe à appliquer en cas de gros travaux privatifs (comme pour les déménagements/emménagements)

Il est rappelée que des frais (50 € par mouvement) sont appliqué pour déménagements et emménagements, mais une indemnité de 100 € sera aussi réclamé pour tous les gros travaux.

- Problème des trottinettes laissées à l'abandon devant les portes d'entrée

C'est un long débat qui n'aboutit à aucune décision pour le moment.

- Rappel impératif aux propriétaires des chiens qui leur laissent faire leurs besoins le long des pierres bleues - Imposer le passage via les galeries des garages.

C'est un long débat qui n'aboutit à aucune décision pour le moment.

- Autorisation d'une action en justice contre OP – TREVI – Choix d'un avocat.

**Les copropriétaires unanimes marquent accord au syndic pour éventuellement intenter une action en justice. Les membres présent feront une liste de grief.**



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

a) Budget 2022-2023

**Budget parc :**

L'année 2021-2022 a couté 124.772,02 €

Le budget estimé pour l'année 2022-2023 est de 65.000 €

Les provisions mensuelles s'élèveront à 2.700 € par trimestre et par pavillon.

Voici ce qui devrait être provisionné :

-	<u>10-12/22 Déjà provisionné</u>	<u>8.100 €</u>
-	<u>01-03/23</u>	<u>19.200 €</u> soit 3.200 € par pavillon.
-	<u>04-06/23</u>	<u>19.200 €</u>
-	<u>07-09/23</u>	<u>19.200 €</u>
	<b>TOTAL 2022-2023</b>	<b>65.700€</b>

**Budget chauffage :**

L'année 2021-2022 a couté 710.609,26 €

Le budget estimé pour l'année 2022-2023 est de 781.670,18 € arrondi à 783.000

Les provisions mensuelles s'élèveront à 32.569 € par trimestre et par pavillon.

Voici ce qui devrait être provisionné :

-	<u>10-12/22 Déjà provisionné</u>	<u>180.000 €</u>
-	<u>01-03/23</u>	<u>201.000 €</u> soit 33.500 € par pavillon.
-	<u>04-06/23</u>	<u>201.000 €</u>
-	<u>07-09/23</u>	<u>201.000 €</u>
	<b>TOTAL 2022-2023</b>	<b>783.000 €</b>

**Budget total par résidence :**

Les nouvelles provisions pour chaque bâtiment s'élèveront à 64.800 € par Trimestre.

**VOTE 13 / L'assemblée marque son accord sur le budget et les nouveaux appels de provisions.**  
**Ce vote est acquis à l'unanimité.**

Nous sommes conscient que l'on parle ici de somme provisionnelle très importante, mais malheureusement on se base sur les chiffres réellement payées durant l'année légèrement majorées (10%).

Il est impératif que chaque immeuble soit en mesure de payer sa quote-part dans ces provisions et pour cela il est impératif que tous les propriétaires paient leurs charges en temps et heures.

b) Fonds de roulement

NIHIL



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

c) Fonds de réserve

Au 30 septembre 2022 :

Le fonds de réserve PARC présente une valeur de 12.814,31 €

Le fonds de réserve CRECHE présente une valeur de 44.507,91 €

Il est demandé de réunir ces deux fonds en un seul.

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

**VOTE 20 / L'assemblée marque son accord sur cette proposition.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

d) Financement des travaux éventuellement votés

NIHIL

e) Affectation des éventuelles recettes

Il n'y a pas de recette à affecter.

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

Provision chauffage

10-12/23                      201.000 €

01-03/24                      201.000 €

Provision parc

10-12/23                      19.200 €

01-03/24                      19.200 €

Plus les frais inhérent à chaque bâtiment.

**VOTE 23 / L'assemblée autorise le syndic à appeler les premiers appels de provisions de chauffage et eau de 2023-2024 au fonds de roulement de la manière suivante :**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 17 heures 30

Le président

Les propriétaires

E. Henry

Le secrétaire