



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires du TERRACINA

BCE 0820.283.567

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE LUNDI 29 JANVIER 2024.

1

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

Le lundi 29 janvier 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble Terracina se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en Première séance, Au Novotel Brussels City Centre, Rue de la Vierge Noire 32 à 1000 Bruxelles

La séance est ouverte à 18 heures 10. 25 propriétaires sur 44 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 6125 des 9.800 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 [redacted] propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Madame [redacted] comme présidente de séance.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par Monsieur Lecluse administrateur de Pole Concept, 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 / L'assemblée élit Monsieur [redacted] comme secrétaire de séance.
Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

4. Nomination des scrutateurs.

Il faut également nommer un scrutateur, Monsieur [redacted] propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Monsieur [redacted] comme scrutateur.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

2

5. Présentation 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 2022 a confié la mission du contrôle des comptes à Madame [redacted] et Monsieur [redacted]. 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 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022-2023 et le bilan au 30 septembre 2023.

L'assemblée approuve aussi les décomptes chauffage qui n'avaient pas été distribué par le syndic précédent.

Ce vote est acquis à la majorité, seul Mr et Mme [redacted] s'abstiennent, ils représentent 469 quotités.

Rapport d'activité du conseil de copropriété.

Le conseil fait son rapport sur son activité durant l'année.

Le rapport sera joint aux présentes.

Rapport d'activité du syndic et situation du contentieux.

A ce jour, il y a 2 propriétaires dont le dossier a été transmis à l'avocat de la copropriété :

- [redacted] pour un montant de 11.730,65€
- [redacted] pour un montant de 3.316,09€

Il y a deux dossiers en attente, nous avons laissé un délai pour le paiement des arriérés, sans paiement ces dossiers seront également transmis à l'avocat de la copropriété.

- [redacted] pour un montant de 5.378,55€
- [redacted] pour un montant de 6.483,57€



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

6. 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.

Il n'y a pas de vote sur ce point

3

7. 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 / 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).

VOTE / 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).

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. 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 / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Madame _____ et Monsieur _____ pour les comptes 2023-2024 et le bilan au 30 septembre 2024.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

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
- Monsieur
- Monsieur

La candidature de Madame Zaccheddu est mise au vote :

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur Lodewijk est mise au vote :

VOTE / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [redacted] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur Dandois est mise au vote :

VOTE / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [redacted] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur Pauwels est mise au vote :

VOTE / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [redacted] ; comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur Poppeleer est mise au vote :

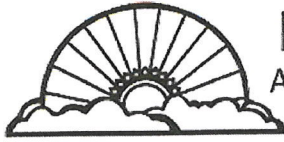
VOTE / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [redacted] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 / L'assemblée confirme le mandat de la SA PÔLE CONCEPT ici représenté par Monsieur [redacted] ; comme syndic de la 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.

9. Travaux

- Choix d'un architecte pour faire un état des lieux du bâtiment – mandat au conseil de copropriété pour faire le choix.

L'état extérieur général du bâtiment (toiture, façade, terrasse) nécessite un examen par un professionnel. Le syndic propose de confier la mission à un architecte afin de faire un état des lieux sur ces points là du bâtiment. Par la suite, l'architecte fera un rapport donnera ses recommandations et un timing. Il pourra le cas échéant écrire un cahier de charge et faire une estimation des différents travaux qu'ils conviendraient de prévoir. Il y a plusieurs architectes compétents pour ce genre de mission, mais un des plus disponible, raisonnable dans ses prix comme dans les solutions proposer et disponible assez rapidement est Monsieur Lambert.

VOTE / L'assemblée prie le syndic de confier cette tâche à l'architecte Lambert.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Rafraichissement des parties communes (mise en peinture global)

Repeindre toutes les parties communes représente un gros budget, même si c'est quelques choses qui devront se faire à moyen terme, le syndic pense qu'il faut d'abord vérifier l'enveloppe du bâtiment et concentrer les efforts financiers sur celle-ci avant de dépenser de l'argent pour repeindre les communs.

VOTE / L'assemblée décide de remettre ce point à plus tard.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Local poubelle – embellissement/amélioration (une proposition de projet suivra) – Mandat au conseil de copropriété pour suivre ce dossier.

Les membres du conseil souhaitent rendre plus fonctionnel, mieux organiser et plus propre le local poubelle.

Il propose de confier la demande d'un projet à un propriétaire architecte d'intérieur.

Celui-ci serait chargé d'imaginer un agencement, d'en chiffrer le coût afin de proposer cela à la prochaine assemblée générale.

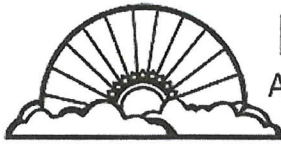
VOTE / L'assemblée marque son accord sur ces travaux de rafraichissement mais souhaite également regarder à la sécurité au niveau électrique.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Tuyaux privatifs non utilisés au plafond des garages, à faire enlever par les propriétaires concernés.

Il y a des anciens tuyaux de chauffage qui ne sont plus utilisé par les commerces des rez-de-chaussée. Il est demandé aux propriétaires concernés de faire enlever tout ces tuyaux (leurs tuyaux) à leurs frais.

Le propriétaire fait le nécessaire.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

- Tuyaux privatifs placé au plafond des garages sans autorisation de l'immeuble.

Le propriétaire des bureaux de coworking situés au rez-de-chaussée a installé des tuyaux au plafond des garages sans autorisation. L'assemblée aimera savoir à quoi ils servent, à quoi sont-ils connectés, etc..

6

VOTE / Le syndic fera vérifier par l'architecte et le plombier de l'immeuble.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Harmonisation des plaquettes sonnette et boîtes aux lettres

Le syndic rappelle qu'il est de la responsabilité des propriétaires de lui commander les plaquettes nécessaires lorsqu'ils aménagent et/ou à chaque changement de locataire, ceci afin que le syndic puisse commander les plaquettes et les faire installer.

VOTE / Le syndic enverra un courrier aux contrevenants.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10. Autres

- a) 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 TERRACINA 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.*

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@poleconcepts.be



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 18 / L'Assemblée vote la clause de recouvrement détaillée ci-dessus.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Changement de courtier en assurance et de compagnie d'assurance – Mandat au conseil de copropriété pour traiter ce dossier avec le syndic.

VOTE 19 / L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour recevoir les offres de différentes compagnies d'assurance et pour faire le choix de la nouvelle compagnie qui assurera la copropriété.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11. Dispositions à prendre en matière de finances communes.

- a) Budget 2023-2024

Le budget estimé pour l'année 2023-2024 est de 95.000,00€

VOTE 18 / L'assemblée marque sont accord sur le budget.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement représente à ce jour une valeur de 31.102,41 €

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 58.382,83€.

VOTE 20 / L'assemblée vote la dotation au fonds de réserve fixé sur le minimum légal prévus par la loi.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- d) Financement des travaux éventuellement votés

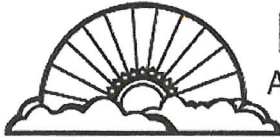
Les études des travaux futurs seront financées par le fonds de réserve.

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

A la demande de Madame

- Le nettoyage annuel des colonnes pour éviter les encombrements réguliers.

Il n'est trop conseillé de curer les colonnes verticales car souvent dans les vieux tuyaux, c'est le calcaire qui les rend ou conserve étanche. Il faudra, peut-être, prévoir le remplacement pure et simple.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Pas de vote sur ce point.

- Demander plusieurs devis et ceci pour éventuellement peindre les couloirs d'une couleur claire. Ceux-ci sont sales

Déjà discuté plus haut.

- Installez une caméra à l'endroit où se trouvent les poubelles pour empêcher les gens de tout jeter là où il ne faut pas.

Ce point est remis à plus tard.

A la demande de Monsieur _____

- Problème de parlophone : ce n'est pas normal que chaque fois il faut descendre pour ouvrir la porte

Le problème est probablement privatif, Monsieur pourra s'il souhaite voir avec le syndic pour prévoir une intervention.

A la demande de Madame – Monsieur _____

- Problème des dégâts (mur/plafond)

Le syndic s'occupe du dossier.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 21h30.

Le président

[Signature]

Les propriétaires

[Signatures]

Le secrétaire

[Signature]
[Signatures]