



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

1

Association des copropriétaires de la résidence VINCENNES
Avenue Louise 479, 1050 BRUXELLES
N°BCE : 850.115.126

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU JEUDI 10 JUILLET 2025

Le jeudi 10 juillet 2025, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence VINCENNES se sont réunis en assemblée générale extraordinaire de 2^{ème} séance à l'hôtel BARSEY by Warwick situé Avenue Louise 381-383 à 1050 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18H30.

17 propriétaires sur 54 sont présents ou représentés en séance, ils disposent de 3.218 des 10.000 quotes-parts.

L'assemblée générale est valablement constituée et elle peut délibérer sur l'ensemble des points repris à l'ordre du jour. Il s'agit d'une assemblée générale de seconde séance, le double quorum n'étant plus nécessaire.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Formalités

a) Nomination du président, des scrutateurs et du secrétaire de l'Assemblée.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, xxxx propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 1 / L'assemblée élit Monsieur comme président de séance.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic PÔLE CONCEPT SA, représenté par Monsieur propose aux propriétaires que Monsieur rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 3 / L'assemblée élit Monsieur comme secrétaire de séance.
Ce vote est acquis à l'unanimité.



- b) Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée. (Clé 50)

Voir supra.

2. Travaux

- a) Installation des calorimètres/compteurs à radiofréquence

- Proposition ISTA : 4.309€ HTVA/an sur la quantité présumée (+14€ HTVA par sonde déportée frais unique)
- Proposition TECHEM : 5.712,94€ HTVA/an sur la quantité présumée (+ 15€ HTVA par sonde déportée frais unique)

VOTE 4 / L'assemblée générale décide de mandater un bureau d'étude qui effectuera un rapport ainsi que des préconisations qui seront transmises à ISTA et TECHEM. Le projet sera présenté lors de la prochaine assemblée générale. Le conseil de copropriété est mandaté pour le choix du bureau d'étude. L'assemblée générale demande que ISTA et TECHEM fassent une offre adaptée à l'immeuble.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Installation de bornes (une offre supplémentaire en achat propre sera transmise avant l'assemblée générale).

- WATTMATTERS propose l'installation de borne en tiers investisseur. Installation détection incendie 12.600€ HTVA . Prix de 4.990€ TVAC/borne. Abonnement obligatoire par borne de 9,99€ HTVA. Il faut 9 bornes au minimum
- CERTIPOWER : Prix par borne de 1.830,01€ HTVA avec un minimum de 4 bornes
- GOWATTS :
Option A (tout le monde participe 618€ par place) Prix de l'infrastructure commune 27.823€ HTVA. Prix de la borne individuelle 1.707,40€ HTVA. Réduction de groupe à partir de 5 bornes. 10€/mois frais d'abonnement (hors prix électricité)
Option B (seul les demandeurs participent) : Gowatts prend en charge l'investissement collectif. Le prix de la borne est de 3.000€ HTVA. 10€/mois frais d'abonnement (hors prix électricité) Minimum 14 bornes de recharges lors de la commande.

➔ **Pour la détection incendie, il faut prévoir un budget de 12.600,00€ HTVA à prévoir selon Go Watts**

VOTE 5 / L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour l'approbation de l'offre de GOWATTS dans un montant de 40.000€ HTVA. L'option « A » de GOWATTS est sélectionnée pour un montant de 27.823,00€ HTVA qui est à charge des copropriétaires des garages.

La détection incendie doit également être installée dans un montant de 12.600,00€ HTVA. Les frais liés à la détection incendie sera répartie entre tous les copropriétaires de l'immeuble s'agissant de la sécurité incendie du bâtiment.

Il ressort d'un sondage en cours d'assemblée qu'il y ait au moins une demande de 5 bornes privatives. Le syndic transmettra un courrier ou mail selon le mode communication à chaque copropriétaire pour demander s'il y a une volonté d'avoir une borne de recharge privative pour l'inclure dans la commande initiale. Le syndic laissera jusqu'au 31/08/2025 au copropriétaire pour montrer son intérêt.

Le prix unitaire de la borne est de 1.707,40€ HTVA.

La société GOWATTS devra soumettre un plan d'implantation et expliquer de quelle manière ils vont installer la détection incendie et l'infrastructure commune. Le conseil de copropriété est mandatée pour l'approbation finale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



➔ Montant disponible sur le fonds de réserve : 205.547,75€

c) A la demande de M. et Mme

Pour l'instant l'appartement au 3ème étage est reconnu comme un bureau, On a acheté également la partie de madame (interaction Strategy consulting). On va faire une demande pour changer d'affectation et refaire des appartements.

Suite aux décisions prises lors de l'assemblée du 17/04/2025, M. et Mme sont invités à présenter un dossier technique complet afin que l'assemblée puisse délibérer.

VOTE 6 / L'assemblée générale décide d'approuver le projet de Mr. sur base des plans présentés à l'assemblée générale qui seront annexés au présent procès-verbal, aux conditions suivantes :

- **Maintient du raccordement du système de chauffage collectif**
- **Maintient de l'accès à la cour intérieure**
- **Pas de modification esthétique des parties communes (hall, façade, portes, ...)**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE 7 / L'assemblée générale décide de mandater un nouveau géomètre, sur la base du travail réalisé par l'ancien géomètre en 2018. À partir de cette situation de référence, le nouveau géomètre établira un procès-verbal fixant de nouvelles quotités, qui seront soumises pour approbation lors de la prochaine assemblée générale.

Ce procès-verbal sera annexé à l'acte modificatif établi par le notaire, en vue de mettre à jour l'acte de base de la copropriété.

Les frais afférents au géomètre et au notaire seront répartis entre les copropriétaires concernés par des modifications de surface ou de destination intervenues depuis le 3 novembre 2018 jusqu'à ce jour.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) A la demande de la société Orus Capital Group :

Nous souhaitons entreprendre des rénovations dans nos bureaux incluant la création d'une seconde entrée près des ascenseurs afin d'améliorer l'accessibilité et la circulation. Concernant les propriétaires du rez-de-chaussée, nous avons déjà entrepris des démarches avec notre avocate qui les a contacté. Ceux-ci obstruent une partie des communs avec une statue (King Kong), une plante, fresque et autres. Ces éléments bloquent la vue et la lumière de nos bureaux en contradiction avec le règlement de copropriété. A ce jour, nous n'avons reçu aucun retour de leur part.

Suite aux décisions prises lors de l'assemblée du 17/04/2025, la société Orus Capital Group est invitée à présenter un dossier complet sur le plan technique, structurel et juridique afin que l'assemblée puisse délibérer.

VOTE 8 / L'assemblée générale décide de s'opposer à la demande en l'état.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

4

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

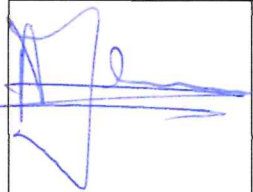
Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

Le secrétaire de séance

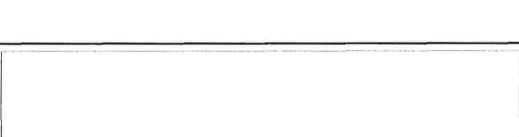
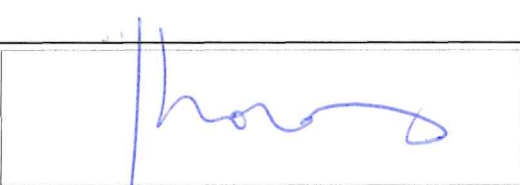
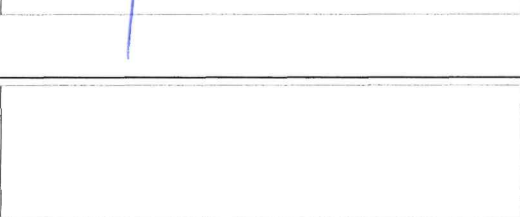
20h40

La séance est levée à ~~19 heures 30~~

Le Président de séance

Le président	Le secrétaire	Les propriétaires
		

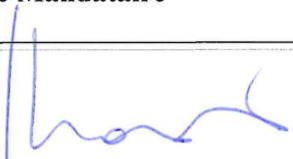
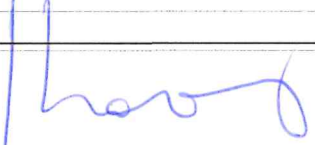


Propriétaire	Signature Propriétaire		Signature Mandataire
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		



Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire
1-029-0	191	 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		

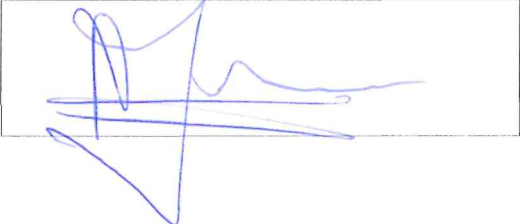
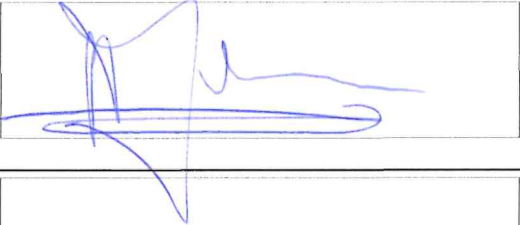


Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire
1-019-0	81	 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		

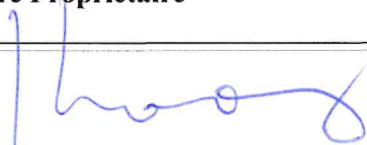


Propriétaire		Signature Propriétaire	Signature Mandataire
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		
	<= Présent		
	<= Représenté		

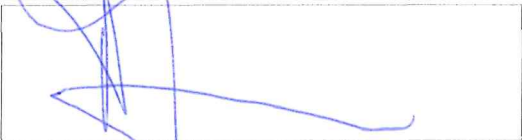


Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire
	<= Présent			
	<=Représenté			
	<= Présent			
	<=Représenté			
	<= Présent			
	<=Représenté			
	<= Présent			
	<=Représenté			
	<= Présent			
	<=Représenté			
	<= Présent			
	<=Représenté			
	<= Présent			
	<=Représenté			



Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire	
1-002-0	106		<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		

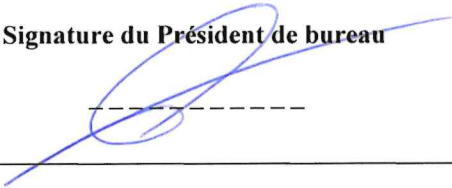


Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire
1-051-0	219	 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		
		 <= Présent		
		 <=Représenté		



Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
1-058-0	12		<= Présent	
			<=Représenté	
			<= Présent	
			<=Représenté	
			<= Présent	
			<=Représenté	
			<= Présent	
			<=Représenté	
			<= Présent	
			<=Représenté	
			<= Présent	
			<=Représenté	

Nbre de propriétaires 53 Total des Quotités : 10000
Nbre de propriétaires présents : _____ Nbre de propriétaires représentés : _____

Signature du Président de bureau


De : Tenants TNG

Envoyé : mercredi 25 juin 2025 10:35

À :

Cc :

Objet : Re: ACP VINCENNES - AGE 2ème séance 10/07/2025

Bonjour,

Nous vous confirmons que la procuration transmise pour Monsieur dans le cadre de l'Assemblée Générale initialement convoquée reste valable pour la seconde séance, l'ordre du jour étant inchangé.

N'hésitez pas à nous contacter en cas de besoin.

Bien cordialement,



TENANTS TEAM
Gestionnaire

ACP
VINCENNES
Avenue Louise 479
1050 Bruxelles
BCE : 0850.115.126



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

PROCURATION

Je soussigné **Monsieur**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot **1 046**

de la copropriété **ACP VINCENNES**

située Avenue Louise 479 à 1050 Bruxelles - BCE : 0850.115.126

Donne par la présente pouvoir à **(à l'exception du syndic)** :

(nom, prénom) *Mr*

Ou à défaut à : (nom, prénom)

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale extraordinaire de 2^{ème} séance de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

Jeudi 10 juillet 2025 à 18H00 à l'hôtel BARSEY by Warwick
Avenue Louise 381-383 à 1050 Bruxelles

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu).....*IXELLES*....., le (date).....*3/7/25*.....

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Bon pour pouvoir

La loi du 30/06/2010 précise que :

**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités*

**Nul ne peut accepter plus de trois procurations*

**Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)*

Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

ACP
VINCENNES
Avenue Louise 479
1050 Bruxelles
BCE : 0850.115.126



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

PROCURATION

Je soussigné **Monsieur**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot **1 054**

de la copropriété **ACP VINCENNES**

située Avenue Louise 479 à 1050 Bruxelles - BCE : 0850.115.126

Donne par la présente pouvoir à **(à l'exception du syndic)** :

(nom, prénom) *Mare*

Ou à défaut à : (nom, prénom)

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale extraordinaire de 2^{ème} séance de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

**Jeudi 10 juillet 2025 à 18H00 à l'hôtel BARSEY by Warwick
Avenue Louise 381-383 à 1050 Bruxelles**

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu)..... *30/6/25*, le (date)..... *Bruxelle*

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

PIB

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

ACP
VINCENNES
Avenue Louise 479
1050 Bruxelles
BCE : 0850.115.126



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

PROCURATION

Je soussigné **Monsieur** [REDACTED]

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot 1 032

de la copropriété **ACP VINCENNES**

située Avenue Louise 479 à 1050 Bruxelles - BCE : 0850.115.126

Donne par la présente pouvoir à (**à l'exception du syndic**) :

(nom, prénom) ... [REDACTED]

Ou à défaut à : (nom, prénom)

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale extraordinaire de 2^{ème} séance de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

**Jeudi 10 juillet 2025 à 18H00 à l'hôtel BARSEY by Warwick
Avenue Louise 381-383 à 1050 Bruxelles**

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu).... **Box L**, le (date)..... **25/6/25**

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix en sus pour le calcul des majorités*

**Nul ne peut accepter plus de trois procurations*

**Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)*

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.