



Association des copropriétaires de la résidence VINCENNES
Avenue Louise 479, 1050 BRUXELLES
N°BCE : 0850.115.126

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 15 DECEMBRE 2025.

Le lundi 15 décembre 2025, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence VINCENNES se sont réunis en assemblée générale ordinaire première séance à l'hôtel BARSEY by Warwick situé Avenue Louise 381-383 à 1050 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18H15.

31 propriétaires sur 54 sont présents ou représentés en séance, ils disposent de **6.685** quotes-parts sur 10.000.

L'assemblée générale est valablement constituée et elle peut délibérer sur l'ensemble des points repris à l'ordre du jour.

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 et du secrétaire de l'Assemblée.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur propose sa candidature qui est mise au vote.

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 Monsieur
, propose aux propriétaires que Monsieur rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote.

VOTE 2 / 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. Exercice 01/10/2024-30/09/2025

a) Approbation des comptes 2024-2025 et du bilan au 30 septembre 2025.

Les comptes de l'exercice 2024-2025 ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT : ils ont été vérifiés par Monsieur dont le rapport a été communiqué à l'ensemble des propriétaires.

L'approbation des comptes 2024-2025 et du bilan au 30 septembre 2025 est mise au vote.

VOTE 3 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2024-2025 et le bilan au 30 septembre 2025.



Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulière.

Le syndic répond aux éventuelles questions.

- c) Décharges au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété.

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2024-2025 est mise au vote.

VOTE 4 / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT SA pour son activité durant l'exercice écoulé.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2024-2025 est mise au vote.

VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice écoulé.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2024-2025 est mise au vote.

VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice écoulé.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Elections statutaires

- a) Attribution des mandats du Conseil de Copropriété.

Les membres sortants sont rééligibles,

L'assemblée est invitée à se prononcer sur les candidatures de Madame :

VOTE 7 / L'assemblée attribue à Madame

les mandats de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 6 mai 2010 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 dans les statuts.

L'attribution du mandat de commissaire aux comptes est mise au vote.

VOTE 8 / L'assemblée confirme le mandat de Commissaire aux comptes à Monsieur
qui remettra un rapport écrit à l'assemblée de 2026 sur les comptes 2025-2026.

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 POLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote.

VOTE 9 / L'assemblée confirme à l'unanimité le mandat de la S.A. POLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Travaux effectués ou soumis au vote de l'assemblée générale

- a) Problématique des calorimètres/compteurs à radiofréquence – TECHEM sera présent en visioconférence durant la réunion afin de donner des explications

Le syndic a tenté de contacter plusieurs experts pour ce dossier, conformément à la dernière décision de l'assemblée générale.

Les différents experts ont signalé qu'ils ne sont pas plus spécialisé que TECHEM ou ISTA en la matière car ils doivent respecter certaines normes européennes.

Le syndic a discuté avec l'un des responsables de chez TECHEM. Monsieur [] de chez TECHEM assistera en visioconférence durant la présente assemblée générale pour ce point.

TECHEM et ISTA avaient fait une proposition pour un montant 4.309€ HTVA / an (5.213,89€ TVAC) (+14€ HTVA par sonde déportée frais unique)

VOTE 10 / L'assemblée générale approuve le principe du placement des calorimètres à radiofréquence avec sonde déportée et le remplacement des compteurs d'eau froide et d'eau chaude.

Le conseil de copropriété est mandaté pour approuver la proposition finale de TECHEM.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Installation des bornes de recharge de GOWATTS – L'offre finale n'a pas encore pu être approuvée car le syndic n'a pas obtenu les autorisations nécessaires de plusieurs copropriétaires. Un expert de la société POWER FX a été mandaté pour donner un avis technique et des solutions adaptées à la situation de l'immeuble

Le devis de GOWATTS avait été approuvé pour un montant total de 27.823,00€ HTVA (bornes) et de 12.600,00€ HTVA (détection incendie). Soit une enveloppe budgétaire totale de 40.000,00€ HTVA.

Le syndic n'a pas eu les autorisations nécessaires des propriétaires des emplacements de parking au centre. Les bornes de recharge n'ont donc pas encore pu être installées.

Le syndic a sollicité l'avis technique du bureau POWER FX afin d'aider la copropriété à donner son avis technique sur l'offre de GOWATTS.

VOTE 11 / L'assemblée générale réitère sa décision de l'assemblée générale de juillet 2025. L'assemblée générale approuve à nouveau la proposition de GOWATTS.



Il est cependant demandé à GOWATTS de faire fixer les poteaux et le chemin de câble via le plafond en passant le faux-plafond. Les éventuels poteaux se mettront aux intersections des emplacements nécessaires.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Choix du géomètre pour recalculer les quotités conformément à l'AGE du 10/07/2025

Suite à la dernière assemblée générale, il a été convenu que le syndic contacte plusieurs géomètres afin de se baser sur l'ancien rapport de géomètre dressé vers 2019.

Les différents géomètres ont dit que cela allait être compliqué de faire le travail en se basant sur le travail d'un autre.

Un seul géomètre () acceptait de le faire, sans nouveau mesurage et des plans existants, pour un montant de 12.705,00€ TVAC.

VOTE 12 / L'assemblée générale demande au syndic d'avoir des offres de géomètres en repartant à zéro (il ne devra donc pas se baser sur le travail de l'ancien géomètre).

Ces devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) Travaux des ascenseurs – Informations & réception des travaux effectués par OTIS

OTIS a facturé un montant total de 260.132,48€ TVAC pour la modernisation des ascenseurs.

Rudy CHARLIER (expert) a facturé depuis 2022 un montant total de 4.564,49€ TVAC.

Concernant les portes palières, cela n'était pas prévu dans le contrat initial. Cela relève que de l'esthétique. Le peintre VOLCLAIR propose de faire le travail pour 318,00€ TVAC par porte d'ascenseur.

(Fermeture des trous camouflés, ponçage des portes intérieurs & extérieurs, application de deux couches d'email satiné, léger ponçage entre chaque couche)

VOTE 13 / L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour l'approbation finale des travaux & le suivi de ce dossier, incluant les réserves suivantes :

- **Les finitions par rapport aux anciennes serrures sur les portes palières de chaque porte ascenseur à chaque étage. Cette finition ne donne pas satisfaction à la copropriété.**

La copropriété souhaite que OTIS prenne ces frais à leurs charges. Le syndic consultera un avocat pour obtenir un avis juridique.

Le conseil de copropriété est mandaté pour éventuellement lancer toutes les démarches nécessaires, notamment judiciaires.

- **L'assemblée générale demande que les limiteurs de vitesse dans une enveloppe budgétaire de 9.000,00€. L'éventuel supplément sera imputé à Mr. Cela sera éventuellement approuvé par le conseil de copropriété.**

- **L'assemblée générale est insatisfaite du fait que f n'ait pas prévu dans son cahier de charges de remplacer ces limiteurs de vitesse.**

- **L'expert calculera les indemnités de retard éventuels au vu du retard d'OTIS dans le démarrage et le chantier**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

e) Fibre optique – Informations

L'électricien TARAVELEC va procéder au placement des goulottes via l'ancienne gaine dès le 1^{er} étage jusqu'au dernier étage. PROXIMUS viendra installer la fibre optique dès que l'électricien aura tout terminé.



L'architecte le conseil de copropriété et le syndic ont suivi le dossier.

VOTE 14 / L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété, sous les conseils de l'architecte, pour le suivi de ce dossier.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- f) Façade arrière – Conformément à l'assemblée générale ordinaire du 17/04/2025, un avis technique a été demandé à l'architecte

Selon l'architecte un budget de +/- 105.700,00€ HTVA serait à prévoir pour la rénovation de la façade arrière avec le maintien des garde-corps actuels. Ce travail ne serait pas urgent mais à prévoir sur un moyen terme.

VOTE 15 / L'assemblée générale prend acte des informations transmises et décide de postposer ces travaux lorsque c'est nécessaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- g) Toiture & fixation vitrage – Mise en marche d'un recours via la garantie décennale de City-Façade

L'architecte le conseil de copropriété, la concierge et le syndic était présent lors du rendez-vous du 11/12/2025 avec City-Façade.

A l'issue de cette réunion, il a été convenu de contacter le bureau ALGOTRA : qui a suivi les travaux jusqu'à sa réception provisoire qui a eu lieu vers 2022.

City-Façade n'a jamais sollicité la réception définitive qui est une obligation. Le syndic a demandé que City Façade sollicite la réception définitive avec la présence de l'expert pour lui faire part de tout ces différents problèmes.

VOTE 16 / L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété et l'expert pour l'issue de ce dossier.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- h) Panneaux photovoltaïques – Proposition d'approuver l'installation gratuite (tiers-investisseur) par la société WATTMATTERS

VOTE 17 / L'assemblée générale approuve la proposition d'installation gratuite des panneaux solaires par la société WATTMATTERS. La durée du contrat est de 15 ans. Le syndic peut approuver cette offre dès que possible & après que les problèmes en toiture soient réglés. (Cfr. vote 16)

L'installation technique, notamment au niveau des passages des câbles, devra être approuvée par le conseil de copropriété.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- i) Problématique de la parlophonie – Informations

La société CREATEL est venue à plusieurs reprises. La dernière analyse a eu lieu le vendredi 12/12/2025. Le problème a été détecté. L'intervention pour remplacer les boîtes de dérivations problématiques dans la gaine d'ascenseur qui alimente les parlophones sera remplacé le 08/01/2026.

VOTE 18 / L'assemblée générale prend acte des informations transmises par le syndic. L'assemblée demande au syndic de mettre tout en œuvre pour régler ce problème.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



- j) Rappel de l'obligation de respecter l'harmonie esthétique concernant les châssis en façade avant et arrière

Madame _____, propriétaire à l'immeuble, a posé des châssis en façade arrière qui ne respecte par l'harmonie esthétique du bâtiment. Le syndic a rappelé à Madame _____ les points suivants :

1. **Urbanisme** : La façade arrière étant visible depuis la voie publique, il est fort probable que l'installation des châssis nécessitait un permis d'urbanisme préalable. Nous vous prions de nous transmettre, dans les plus brefs délais, la preuve que cette installation respecte la réglementation urbanistique en vigueur.
2. **Harmonie esthétique de la copropriété** : Les châssis posés semblent ne pas respecter l'harmonie architecturale définie par le règlement d'ordre intérieur. Nous vous demandons de nous fournir tout justificatif établissant la conformité esthétique de ces travaux. L'article 10 de l'extrait du règlement d'ordre intérieur.

VOTE 19 / L'assemblée générale mandate le syndic pour qu'il puisse entamer toutes les démarches, notamment judiciaires si nécessaires via _____ pour contraindre Madame _____ faire respecter l'harmonie esthétique du bâtiment en faisant retirer ces châssis.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Budget 10/2025-09/2026

Les propositions budgétaires ont été formulées dans le document envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation. Le budget représente un montant de 452.985,00 € hors travaux.

Ce budget est mis au vote.

VOTE 20 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2025-2026 estimé à 452.985,00 € hors travaux.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Fonds de roulement

La loi définit le fonds de roulement comme une avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la Copropriété de faire face à ses charges courantes.

Le Fonds de Roulement s'élève actuellement à 120.000,00 € et s'avère suffisant pour préfinancer les dépenses trimestrielles de la copropriété. Aucune dotation n'est donc proposée au vote de l'assemblée.

VOTE 21 / L'assemblée générale décide de n'effectuer aucune dotation au fonds de roulement.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Fonds de réserve

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 liées aux dotations du fonds de réserve d'une copropriété :

Art 577-5 §3 « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes »



ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2024-2025 se sont chiffrées à environ 460.263,65 €. La copropriété est invitée à ratifier la dotation légale au fonds de réserve de 23.013,18 € (soit l'équivalent de 5% des charges communes ordinaires de l'année précédente)

A ce jour, le fonds de réserve général présente une valeur de **130.547,75 €**

→ Lors de la dernière assemblée générale, il avait été décidé de faire une dotation trimestrielle de 25.000€. Ceci ne concerne pas les appels conséquents pour les ascenseurs qui ont déjà été effectués.

Le syndic propose une dotation au fonds de réserve général de 40.000,00 € repartie répartie en quatre appels trimestriels.

Cette proposition est mise au vote.

VOTE 22 / L'assemblée vote une dotation au fonds de réserve général de 25.000,00 € repartie répartie trimestriellement de la manière suivante :

- **10-12/2025 : 6.250,00 €**

- **01-03/2026 : 6.250,00 €**

- **04-06/2026 : 6.250,00 €**

- **07-09/2026 : 6.250,00 €**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

Néant.



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.

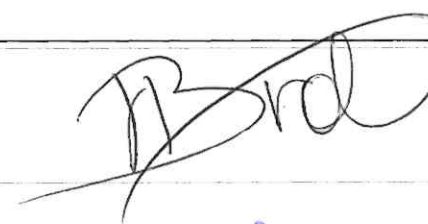
La séance est levée à 22H05

Le Président

Le Secrétaire

Les Copropriétaires

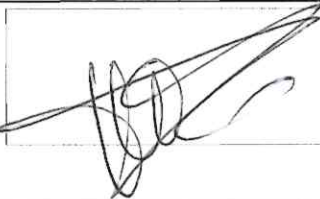
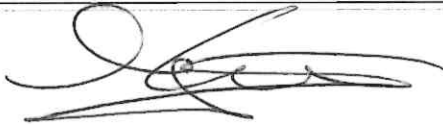


Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
	<= Présent			
	<= Représenté			
	<= Présent			
	<= Représenté			
	<= Présent			
	<= Représenté			
	<= Présent			
	<= Représenté			
	<= Présent			
	<= Représenté			
	<= Présent			
	<= Représenté			
	<= Présent			
	<= Représenté			

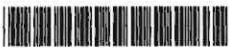
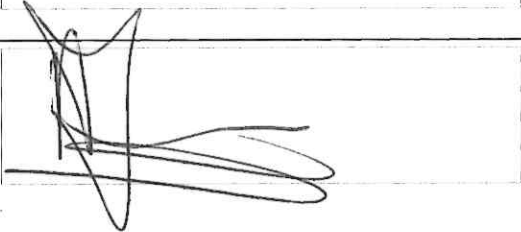
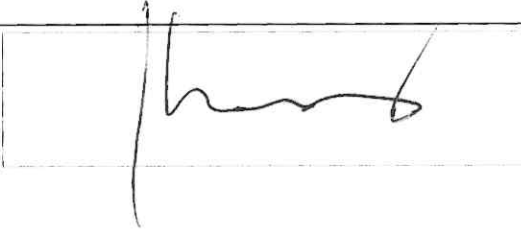


Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
I-029-0	191		<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	

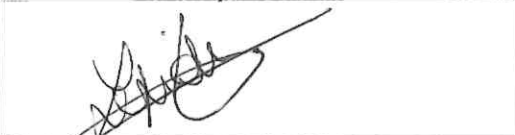


Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire	
I-019-0	81		<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		
			<= Présent		
			<= Représenté		

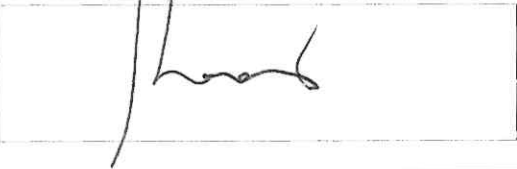
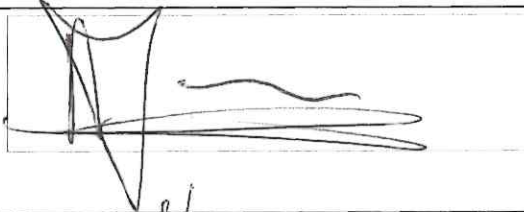
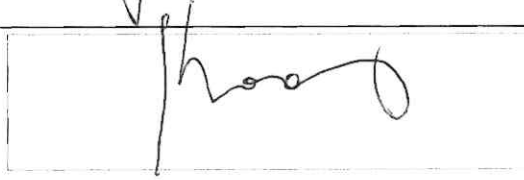
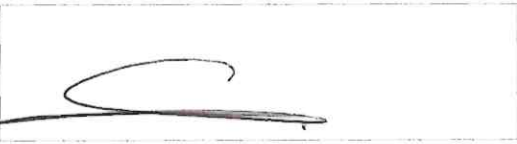


Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
21 GITS		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		

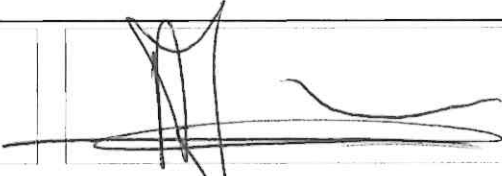
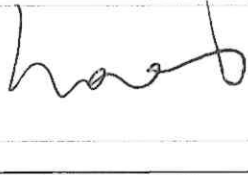
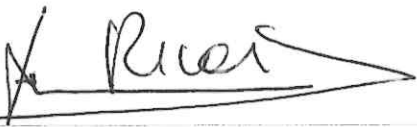


Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		



Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
1-002-0106		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		
		<= Présent		
		<= Représenté		



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

Liste d'assemblée générale du 15/12/2025

Immeuble : VINCENNES



Propriétaire			Signature Propriétaire	Signature Mandataire
1-026-0	94		<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	
			<= Présent	
			<= Représenté	

Quotités : 78

<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>
1-034-0	78

Nbre de propriétaires 53 Total des Quotités : 10000

Nbre de propriétaires présents : _____ Nbre de propriétaires représentés : _____

Signature du Président de bureau