

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

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 tel: 02/503.24.70 - Fax : 02/503.24.00 - IPI 102.895
Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n°ZCN600024763

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE de la Résidence
ACP Résidence SUNNY Rue de la Cambre 20 à 1200 BRUXELLES**

Le mardi 27 janvier 2015, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence SUNNY se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle paroissiale « Saint-Pierre », rue Deraeck 25 à 1150 Bruxelles

Sont présent pour le syndic : Monsieur Philippe LEGRAND et Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX.

1. Validité de la convocation - vérification des procurations - détermination du quorum - validité de l'Assemblée

La séance est ouverte à 16 heures 15. 17 propriétaires sur 23 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 788.500 des 100.000èmes ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

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, Monsieur ... propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

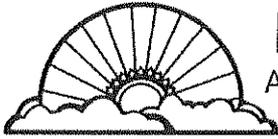
VOTE / L'assemblée élit Monsieur GOBEAUX comme président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par Monsieur Philippe LEGRAND et Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX propose aux propriétaires que Monsieur SAINT-VITEUX rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

M *TPG*



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

**VOTE / L'assemblée élit Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX
comme secrétaire de séance.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Nomination des scrutateurs

La Loi précise qu'il est nécessaire de nommer au moins deux scrutateurs dont le rôle est de vérifier la feuille de présence et le décompte des votes.

**VOTE / L'assemblée élit Madame DE JAMBLINNE et Monsieur
VERBRUGGEN comme scrutateurs.**

**5. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2014 et du bilan
au 31 décembre 2014 .**

Les comptes de l'exercice 2014 ont été réalisés par les soins du syndic.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- relevé des dépenses
- tableau de répartition
- facture individuelle

L'approbation de ces comptes 2014 et du bilan au 31 décembre 2014 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2014
et le bilan au 31 décembre 2014. L'assemblée approuve la
proposition du conseil de copropriété de procéder à un
toiletage des anciens postes bilantaires en pertes et profits.**

Ce vote est acquis à l'unanimité.

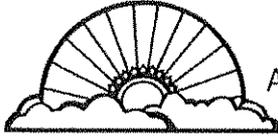
**6. Rapport d'activité du conseil de Copropriété
Rapport d'activité du Syndic et situation du Contentieux**

7. Rapport d'évaluation par le Syndic des contrats de fournitures régulières

Le syndic a remis aux copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété qui est joint en annexe du présent procès-verbal.

Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.

M 586



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

8. Décharges au Conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au Syndic

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2014 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au Conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au Commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2014 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour son activité durant l'exercice 2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au Syndic pour son activité durant l'exercice 2014 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT SA pour son activité durant l'exercice 2014.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Elections statutaires

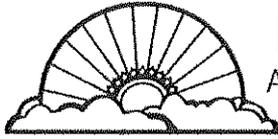
a) attribution des mandats du Conseil de copropriété

Le syndic souligne que le Conseil de Copropriété est composé de propriétaires, que sa mission consiste à contrôler et d'assister le Syndic dans sa mission outre l'établissement d'un rapport semestriel circonstancié. Un appel est lancé en séance.

Les membres sortants sont rééligibles : **Monsieur VERBRUGGEN, Monsieur GOBEAUX et Monsieur LEGRAND** renouvèlent leur candidatures.

VOTE / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur VERBRUGGEN en qualité de président et de Messieurs GOBEAUX et LEGRAND en tant qu'assesseurs.

M JSC



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

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, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

VOTE / L'assemblée renouvelle jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Monsieur VERBRUGGEN qui donnera un rapport à l'assemblée de 2016 sur les comptes 2015.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) attribution du mandat de Syndic

Le mandat de la société **PÔLE CONCEPT** a pris cours au 1^{er} juillet 2011, succédant au syndic LAMY. (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée renouvelle 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.

10. Travaux soumis à l'approbation de l'assemblée générale

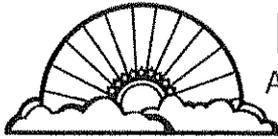
1) Mise en conformité des ascenseurs

**TECHNILIFT : 42.900€ HTVA pour les deux ascenseurs
Contrat d'entretien de 1780€ HTVA par an**

**C&DI Services : 35.400€ HTVA pour les deux ascenseurs
Contrat d'entretien de 1410€ HTVA par an**

A titre de comparaison, l'entretien actuel chez KONE revient à 3138€ HTVA par an. L'offre de mise en conformité de KONE n'est pas encore connue.

VOTE / L'assemblée marque son accord de principe pour ces travaux dans les limites budgétaires évoquées ci-dessus et décide de faire appel à un expert externe afin d'analyser les différentes offres. Le Syndic demandera au moins 2 offres supplémentaires. L'assemblée donne mandat au conseil



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

de copropriété pour faire choix du fournisseur qui se chargera de ces travaux en tenant compte des recommandations de l'expert, dont les honoraires sont estimés à 1100€ HTVA (analyse des offres et suivi des travaux).

Ce vote est acquis à l'unanimité.

2) Etude sur l'état des terrasses

Comme décidé à la dernière assemblée générale, le Syndic a sollicité des offres pour un premier examen des terrasses par un architecte.

Architecte CALFF : 700€ HTVA
Architecte PERRIN : 2728€ HTVA
Architecte SERSTE : 1985€ HTVA

En application de la précédente décision, le Syndic fera intervenir l'architecte le moins disant en vue de procéder à l'état des lieux.

3) Remplacement des compteurs et calorimètres par des dispositifs électroniques à radiofréquences

Une offre de la société ISTA a été réceptionnée :

En location : 1771,04€ par an HTVA 21%, incluant le relevé et le remplacement des calorimètres et compteurs d'eau en cas de défektivité.

En vente : 8470,2€ HTVA 6% pour l'achat du matériel.
883€ HTVA 21% par an pour le relevé.

A titre de comparaison, le relevé actuel revient à 1001,84€ HTVA par an.

VOTE / L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée.

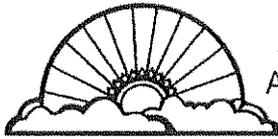
Ce vote est acquis à l'unanimité.

4) Remplacement de la parlophonie

Il faut compter un budget d'environ 4000€ HTVA pour l'installation dans les parties communes. Les postes (vidéophone ou parlophone) sont ensuite à charge privative.

VOTE ECRIT N°1

VOTE / L'assemblée est amenée à se prononcer sur le principe des travaux.



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

Votant Pour : 336.000 quotités
Votant Contre : 275.000 quotités
Abstention : 177.500 quotités

Résultat obtenu : 54,99%. Majorité requise : 75%
Le vote n'obtient pas la majorité requise.

Le détail des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenu est détaillé en annexe du procès-verbal.

Monsieur RANS représentant la Fondation Monin quitte la réunion.
Madame PIRLOT rejoint la réunion.

5) Placement d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes

Le coût pour un système de 4 caméras avec enregistreur (PC) revient à environ 2500€ HTVA.

VOTE ECRIT N°2

Votant Pour : 326.000 quotités
Votant Contre : 323.500 quotités

Résultat obtenu : 50,19%. Majorité requise : 75%
Le vote n'obtient pas la majorité requise.

6) Aménagement des espaces verts – plantations

La Serre-Outils propose d'installer des plantations sur la zone où se trouve l'ancienne citerne pour un coût de 1.517€ HTVA.

VOTE / L'assemblée marque accord de principe sur ces travaux.

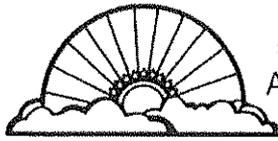
Ce vote est acquis à l'unanimité.

Abstention de M. DURBECQ (43.500) et de Mme JAMBLINNE DE MEUX (50000 quotités)

11. Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Budget ordinaire

Le syndic a fait parvenir aux copropriétaires un projet de budget pour l'exercice 2014 (montant = 76.875€).



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

VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2014

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement est actuellement de 25.000 €.
Idéalement, celui-ci devrait correspondre à 4.5/12^{ème} des dépenses d'une année.
Les dépenses ordinaires de l'exercice 2013-2014 se sont chiffrées à environ 72.000,00 €
Le fonds de roulement réajusté à ces dépenses devrait idéalement représenter une valeur de 27.000€ contre 25.000€ actuellement. Le syndic propose toutefois de conserver le fonds de roulement en l'état.

VOTE / L'assemblée ne vote aucune dotation au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Fonds de réserve

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 65.434,35€

VOTE / L'Assemblée décide reconduire pour l'exercice 2014 une dotation annuelle de 10.000€ au fonds de réserve, à répartir en 4 appels trimestriels de 2.500€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) Financement des travaux éventuellement votés

VOTE / L'assemblée décide de financer les travaux votés (audit ascenseur et plantations) par prélèvement du fonds de réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

12. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant et/ou propriétaire

a) A la demande de Mme COUTELIER :

Demande d'amendement à l'acte de base afin de permettre à un propriétaire de céder une partie de son appartement à un autre.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

VOTE / L'assemblée autorise les transformations demandées par Mme COUTELIER (échange entre propriétaires) pour autant que les frais découlant de ce changement soient à sa charge, que l'opération se fasse dans les respects des règles de l'urbanisme, et que les plans soient soumis à l'approbation du syndic et du conseil de copropriété, qui se réservent le droit de les faire contrôler par un architecte.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

13. Dossier des portes installées au dernier étage.

Un rapport des pompiers a été rédigé, et il est recommandé d'enlever les portes pour revenir à l'état pristin, ou de faire avaliser par les pompiers une solution consistant à installer des grilles en lieu et place de ces portes, ce qui permet une évacuation des fumées, mais ce qui nécessite également l'installation d'un système d'ouverture déporté pour les coupoles.

A la lumière de ce rapport, et dans un souci de conciliation, l'assemblée revient sur sa décision du 28 janvier 2013 et demande au propriétaire responsable de ces aménagements de se conformer au rapport des pompiers, soit en retirant les portes litigieuses, soit en prenant en charge les engagements actés durant l'assemblée du 28 janvier 2013, ainsi que l'installation de grilles et d'un système d'ouverture déporté qui devront faire l'objet d'un accord préalable des pompiers. L'assemblée donne au propriétaire un délai de 4 mois à dater de la présente assemblée afin de se conformer aux dispositions de ce rapport.

VOTE ECRIT N°3

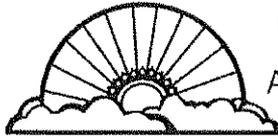
*Votant Pour : 563.000 quotités
Votant Contre : 143.000 quotités
Abstention : 92.500 quotités*

***Résultat obtenu : 79,74%. Majorité requise : 75%
Le vote obtient la majorité requise des 3/4.***

14. Mise au vote d'une indemnité applicable en cas de déménagement et d'emménagement. Montant et modalités à fixer séance tenante.

VOTE / L'assemblée décide d'imputer un montant de 100€ à l'entrée et 100€ à la sortie en cas de déménagement.

Votant contre :
Monsieur Clinet (49.500 quotités)
Madame Pirlot de Corbion (50.500 quotités)
Madame Jamblinne de Meux (50.000 quotités)



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

Le reste des propriétaires présents ou représentés votant POUR.

Ce vote est acquis à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

15. Mise au vote d'une indemnité applicable en cas de travaux lourds dans un appartement. Montant et modalités à fixer séance tenante.

VOTE / L'assemblée décide d'imputer un montant de 100€ par jour d'infraction constaté en cas de travaux privatifs engendrant des saletés dans les parties communes.

Monsieur Clinet (49.500 quotités)

Le reste des propriétaires présents ou représentés votant POUR.

Ce vote est acquis à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

16. Mesures à prendre par rapport aux dispositions de la loi du 2 juin 2010

16-1 approbation du projet de mise en concordance du règlement de copropriété (joint en annexe de la présente convocation)

VOTE / L'assemblée marque son accord sur le projet de règlement de copropriété proposé, et donne mandat au Syndic pour signer la version définitive de l'acte.

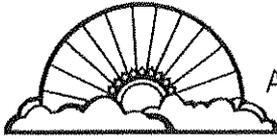
Ce vote est acquis à l'unanimité.

VOTE / L'assemblée marque son accord sur le projet de règlement d'ordre intérieur proposé.

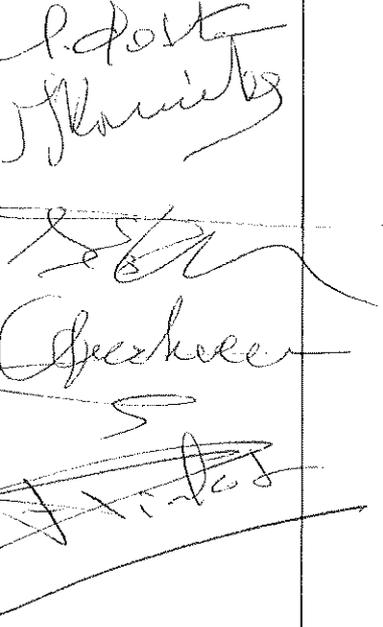
Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 19 heures 30.



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

Le président	Le secrétaire	Les propriétaires restants
		 <p>Handwritten signatures in the 'Les propriétaires restants' box include: P. Post, J. Kaminck, a signature crossed out with a horizontal line, C. Verheer, a signature crossed out with a horizontal line, and another signature crossed out with a horizontal line.</p>

