



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

Résidence ROMA
BCE 0883 005 252
Avenue Emile Max 104
1030 BRUXELLES

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI
17 MAI 2017 A 18H00 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC AVENUE PAUL
HYMANS 105 A 1200 BRUXELLES.**

L'an deux mille dix-sept, le 17 mai, se sont réunis les copropriétaires de la Résidence ROMA dans les bureaux du syndic, avenue Paul Hymans 105 à 1200 Bruxelles. 6 propriétaires sur 11 sont présents ou valablement représentés, reprenant 509/1.000èmes des quotités de l'immeuble.

La séance est ouverte à 18h10 en les bureaux du syndic sis avenue Paul Hymans 105 à 1200 Bruxelles.

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

L'assemblée générale est à même de délibérer sur son ordre du jour.

2. Nomination du Président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur RIBEAUCOURT est sollicité par l'assemblée ; cette candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE/ L'assemblée élit Monsieur RIBEAUCOURT comme Président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du Secrétaire de séance

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

VOTE/ L'assemblée appelle Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX de la SA POLE CONCEPT, syndic, aux fonctions de secrétaire de l'assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.





4. Comptes 2016 - Rapport du Vérificateur aux Comptes

Monsieur Bruno VANDENBOSCH a réceptionné les comptes en date du 10 mai mais n'a pas encore pu finaliser son rapport étant donné son récent congé. Le Syndic propose dès lors d'approver les comptes sous réserve d'un rapport de vérification positif.

5. Approbation des comptes du 01/01/2016 au 31/12/2016 et du bilan au 31/12/2016

Les comptes de l'exercice 2016 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis trimestre par trimestre à tous les copropriétaires. Chaque envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Facture individuelle
- Balance clients
- Balance fournisseurs
- Bilan

Un tableau comparatif des dépenses est distribué ; il sera annexé au procès-verbal de cette assemblée.

Approbation des comptes

L'approbation de ces comptes 2016 et du bilan au 31 décembre 2016 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2016 et le bilan au 31 décembre 2016, sous réserve de l'obtention d'un rapport de vérification des comptes positif.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières

Le syndic a transmis à tous les copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

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

7. Décharges au Conseil de Copropriété, au Vérificateur aux Comptes et au Syndic

- Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice 2016.

VOTE/ l'assemblée générale donne décharge à Madame BECKERS, Madame DASSY-RIJTMENAMS et Monsieur RIBEAUCOURT pour leur activité durant l'exercice 2016.

Ce vote est acquis à l'unanimité.





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

- Décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2016.

La décharge au vérificateur aux comptes pour son activité durant l'exercice 2016 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE/ l'assemblée générale donne décharge à Monsieur Bruno VANDENBOSCH pour son activité durant l'exercice 2016.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Décharge au syndic pour l'exercice 2016.

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2016 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE/ L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2016.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Elections statutaires

- attribution du mandat de Conseil de Copropriété

Le mandat de Madame BECKERS, Monsieur RIBEAUCOURT et Madame RIJMENAMS est candidat est renouvelable.

VOTE/ L'assemblée confirme les mandats d'assesseurs du Conseil de Copropriété à Madame BECKERS, Monsieur RIBEAUCOURT et Madame RIJMENAMS.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- attribution du mandat de Vérificateur aux comptes

VOTE/ L'assemblée nomme Monsieur Bruno VANDENBOSCH comme vérificateur aux comptes pour l'exercice 2017 pour un budget de 650,00 €.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c. attribution du mandat de Syndic

VOTE/ L'assemblée confirme le mandat du Syndic POLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Travaux

A. Travaux effectués :

- Remplacement armoire de commande de l'ascenseur

B. Travaux à effectuer ou soumis à l'accord des propriétaires :

- Néant

Mme JONCKHERRE rejoint la réunion à 18h15.

10. Dispositions à prendre en matière de finances communes.

a. Budget 2017

Un projet de budget a été remis à l'ensemble des copropriétaires. Celui-ci s'élève à 32.815€ hors travaux et dotations.

VOTE/ L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2017 pour un montant de 32.815 €.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b. Fonds de roulement.

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c. Fonds de réserve.





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

VOTE/ L'Assemblée vote pour l'exercice 2017 une dotation de 2.000,00 € au fonds de réserve à réaliser en 4 appels de 500,00 € chacun.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d. Financement des travaux éventuellement votés.

Néant

Ce vote est acquis à l'unanimité.

e. Reconduction de la clause de recouvrement pour charges impayées

Article 1 : *Les décomptes trimestriels 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, la débition 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 ROMA 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.*

VOTE/ L'assemblée approuve la clause de recouvrement proposée.



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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11. Points inscrits à la demande de propriétaire et/ou occupant.

A la demande de Madame BECKERS

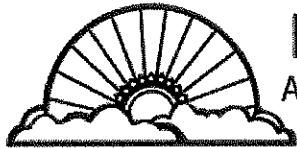
Madame Beckers n'est PAS la concierge de l'IMMEUBLE, MAIS ASSESSEUR (! non rémunérée !) et si des travaux sont envisagés par des propriétaires (pour répondre aux normes) ou autres travaux, je leur demanderais de venir personnellement accueillir les hommes de métiers. En effet je suis éprouvée physiquement, depuis plusieurs mois, j'ai 75 ans

La séance est ensuite levée à 18h20

Le président

La secrétaire

Les propriétaires



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Objet : ACP ROMA –Avenue Emile Max 104 1030 Bruxelles

Nous vous prions de trouver au verso de la présente, un formulaire reprenant les tarifs appliqués par le chauffagiste MIRATHERM pour d'éventuels travaux privatifs.

Ce type de travaux nécessitant une vidange de l'installation de chauffage, les frais liés à la vidange sont répartis entre tous les propriétaires qui en bénéficiait.

Nous invitons dès lors les propriétaires ayant des travaux à réaliser à contacter MIRATHERM avant le 15 juin prochain.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Arnaud SAINT-VITEUX
Pour Philippe LEGRAND
Administrateur délégué
Pole Concept s.a

arnaud.saintviteux@poleconceptsa.be
Tel : 02/771.63.13
Gsm : 0491/648.558
Fax : 02/772.42.78

BVBA **MIRATHERM** SPRL

ENTRETIEN - DEPANNAGE - INSTALLATION - CHAUFFAGE
ONDERHOUD - DEPANNAGE - INSTALLATIE - VERWARMING

TEL. 02/520 92 90

IBAN BE52 4370 1871 8109
BIC KREDBEBB
T.V.A./B.T.W. BE 0419.744.833
N° d'Entreprise 0419.744.833

Résidence « ROMA »
Avenue Emile Max 104
1030 SCHAERBEEK

TARIF 2017 : VANNES THERMOSTATIQUES

Prix de base par vanne thermostatique placée.

En 1/2 avec tête thermostatique fixe sur vanne de marque DANFOSS	84 €
En 3/8 avec tête thermostatique fixe sur vanne de marque DANFOSS	84 €
En 3/4 avec tête thermostatique fixe sur vanne de marque DANFOSS	92 €
En 4/4 avec tête thermostatique fixe sur vanne de marque DANFOSS	115 €

Supplément au prix de base.

Tête de vanne à sonde à distance avec capillaire de 2 mètres	32 €
Tête de vanne à commande à distance avec capillaire de 2 mètres	69 €

Ces prix s'entendent hors vidange, remplissage et purge de l'installation.

Ces prix s'entendent hors T.V.A.

Remarque :

Nous ne plaçons que les vannes fournies par nos soins.

Bruno VANDENBOSCH & C° SPRL

Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor

**Rapport d'audit relatif à la situation active et
passive arrêtée au 31 décembre 2016 de la
Résidence ACP « Roma »**

**Avenue Emile Max, 104
1030 Bruxelles**

Bruxelles, le 16 mai 2017

T.V.A. BE 462.418.301 – R.P.M 0462.418.301
BNP Paribas Fortis: BE 83 2100 3153 1015 – Axa banque BE 89 7512 0266 6685
Email brunovdb@vdbreviseur.be
Avenue Jeanne, 35 Bte 13 B-1000 Bruxelles
Tél. (0475) 585.082 – Fax (02) 646 31 30

I. MISSION

Suite à l'assemblée générale du 18 mai 2016 de la copropriété de la Résidence Roma, nous a mandaté via le syndic Pôle Concept afin d'établir un rapport sur la consistance, la sincérité et la fiabilité des comptes d'actif et de passif de la situation comptable arrêtée à la date du 31 décembre 2016.

Nous avons procédé à un examen limité de la situation active et passive arrêtée au 31 décembre 2016, examen qui ne peut être assimilé au contrôle plénier des comptes annuels d'une société commerciale. Cet examen a été effectué conformément aux normes générales de révision et suivant la recommandation de révision relative à la mise en œuvre d'un examen limité édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos travaux ont consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci. Néanmoins, nous avons analysé la sincérité et la fiabilité de chaque poste de la situation comptable qui nous a été soumise.

Nous n'avons pas mis en place les techniques habituelles d'audit consistant notamment à obtenir des confirmations de tiers (clients, fournisseurs, avocats, conservateur des hypothèques, etc....).

Nous avons concentré nos travaux sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte.

La première vérification a consisté à contrôler les quotités utilisées pour les décomptes des charges sur la base des informations obtenues les années antérieures.

En conséquence, rien ne s'oppose à la présente mission de certification des comptes de la Copropriété de la Résidence Roma, telle qu'elle nous a été demandée.

Nous avons eu accès aux documents suivants

D'une manière générale, nous avons eu accès à l'ensemble des informations demandées et plus particulièrement :

- Le procès verbal de l'assemblée générale ordinaire le 18 mai 2016 ;
- Les décomptes trimestriels de charges de 2016 ;
- L'ensemble des pièces justificatives ;
- Tous les historiques des comptes et les journaux comptables ;
- La situation active et passive au 31 décembre 2016.

Evolution des charges trimestrielles

Type	1T/2016	2T/2016	3T/2016	4T/2016	Cumul
Frais de fonctionnement	1 096,84	1 096,84	1 096,84	1 096,84	4 387,36
Frais ascenseur	64,47	64,47	64,47	175,92	369,33
Entretien communs	1 200,24	1 390,45	1 250,76	1 423,03	5 264,48
Provision chauffage	2 528,32	2 072,52	2 299,35	1 744,89	8 645,08
Eau	876,99	-725,72	533,86	533,86	1 218,99
Frais propriétaires	2 911,24	906,02	2 583,83	4 865,64	11 266,73
Fonds de réserve ascenseurs					0,00
Fonds de réserve	500,00	500,00	500,00	500,00	2 000,00
Total	9 178,10	5 304,58	8 329,11	10 340,18	33 151,97
Privatif	438,44	8,62		250,00	697,06
A répartir	9 616,54	5 313,20	8 329,11	10 590,18	33 849,03

Le cumul des charges de l'année 2015 s'élevait à 29.922,07 euros de sorte l'augmentation enregistrée représente 4,88 %. Ces montants tiennent compte de l'affectation de 2.000 euros destiné à alimenter le fonds de réserve ainsi que les frais privatifs.

Le budget voté s'élève à 32.815 euros et les frais exposés de 31.151,97 euros (hors appels au fonds de réserve et frais privatifs).

II. SITUATION ACTIVE ET PASSIVE A LA DATE DU 31 DECEMBRE 2016

Actif

Propriétaires	11 069,01
Arrondis	0,07
Charges - 4T/2016	10 590,18
Chauffage & eau 2015	539,39
ING	<u>1 175,06</u>
	23 373,71

Passif

Fonds de roulement	10 912,54
Fonds de réserve	93,73
Fonds de réserve ascenseur	2 008,53
Intérêts de retard & comptes bancaires	2 649,86
Fournisseurs	<u>7 709,05</u>
	23 373,71

III. EXAMEN DES COMPTES DE BILAN

Remarques préliminaires

- Les décomptes trimestriels des charges 2016 ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives.
- Le compte bancaire ouvert auprès de la banque AXA a été clôturé et le solde transféré sur le compte ING.
- Les frais de chauffage de l'année ont été répartis dans le relevé de charges du 1^{er} trimestre 2017.

1. PROPRIETAIRES **11.069,01**

Propriétaires		
Débit	Crédit	Solde
16.060,47	4.991,46	11.069,01

Ce compte est composé de divers éléments :

- Du report du solde antérieur.
- Des paiements effectués et à effectuer de la part des copropriétaires dans la cadre des décomptes de charges trimestriels jusqu'au 30 septembre 2016 (Il n'est pas tenu compte des charges du 4^{ème} trimestre 2016 repris au point 2).

Le solde du compte débiteur des propriétaires est composé du montant dû par un copropriétaire soit 16.060,47 euros dont la dette vis-à-vis de la copropriété a augmenté de 896,04 euros en 2016. Le dossier est suivi par l'avocat de la copropriété. Les frais de contentieux se sont élevé à 3.373,52 euros en 2016.

2. CHARGES 4^{ème} TRIMESTRE 2016 **10.590,18**

Il s'agit des charges à répartir concernant le 4^{ème} trimestre 2016 (cfr évolution des charges trimestrielles).

Les décomptes de chauffage pour les frais de 2015 (de décembre 2014 à décembre 2015) ont été imputés dans les charges du 4^{ème} trimestre 2015.

3. ING **1.175,06**

Il s'agit du solde du compte bancaire 363-0103891-44 au 30 décembre 2016.

4. FONDS DE ROULEMENT

10.912,54

Il s'agit des avances faites par les propriétaires afin de répondre aux besoins financiers de la copropriété. Lors de la cession d'un appartement, l'acheteur rembourse cette avance au vendeur de sorte que ce montant ne varie pas sauf décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Ce montant a été jugé suffisant lors de l'assemblée générale ordinaire 18 mai 2016.

5. FONDS DE RESERVE

93,73

Il s'agit d'un fonds constitué par les propriétaires et destiné à financer des travaux imprévus ou décidés par l'assemblée générale. Conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 mai 2016, ce fonds a été alimenté à concurrence de 2.000 euros. Un transfert de 9.000 euros vers le fonds de réserve ascenseur a été effectué.

6. INTERETS DE RETARD

2.649,86

Il s'agit d'intérêts que certains copropriétaires ont payés car ils étaient en retard de paiement. Il serait intéressant pour la copropriété de décider lors de la prochaine assemblée générale d'imputer ces intérêts au fonds de réserve.

7. FONDS DE RESERVE ASCENSEUR

2.008,53

Le fonds de réserve ascenseur a été alimenté à concurrence de 9.000 euros (cfr transfert du fonds de réserve) au cours de l'année 2016 et a été réduit de 13.006,94 euros en raison du solde dû pour la modernisation (solde 5.797,24 euros – 70 %) et des acomptes payés relatifs à l'armoire de commande.

8. FOURNISSEURS

7.709,05

Il s'agit du montant global des factures dues aux fournisseurs au 31 décembre 2016 et payées en 2016.

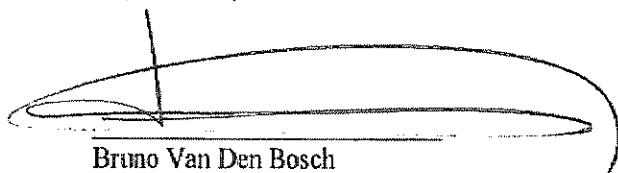
IV. CONCLUSION

Suite aux contrôles que nous avons effectués dans le cadre d'un examen de type plénier tel que cela résultait de la mission qui nous a été confiée, nous pouvons estimer que la situation active et passive de la Copropriété de la Résidence Roma arrêtée à la date du 31 décembre 2016, telle qu'elle est exposée et détaillée dans le corps du présent rapport est correcte et justifiée.

Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections à la situation active et passive qui nous a été soumise.

Bruxelles, le 16 mai 2017

**BRUNO VANDENBOSCH & C°,
REVISEUR D'ENTREPRISES
Société civile ayant emprunté la forme d'une SPRL
Représentée par**



Bruno Van Den Bosch
Réviseur d'Entreprises

