



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
18 MAI 2016 A 18H00 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC AVENUE PAUL
HYMANS 105 A 1200 BRUXELLES.

L'an deux mille seize, le 18 mai, se sont réunis les copropriétaires de la Résidence ROMA dans les bureaux du syndic, avenue Paul Hymans 105 à 1200 Bruxelles. 7 propriétaires sur 11 sont présents ou valablement représentés, reprenant 592/1.000èmes 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.

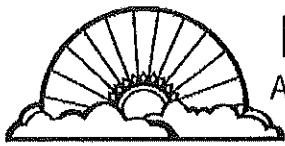
Ce vote est acquis à l'unanimité.

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.



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

4. Comptes 2015 - 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'approuver les comptes sous réserve d'un rapport de vérification positif.

5. Approbation des comptes du 01/01/2015 au 31/12/2015 et du bilan au 31/12/2015

Les comptes de l'exercice 2015 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 2015 et du bilan au 31 décembre 2015 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2015 et le bilan au 31 décembre 2015, 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 2015.

VOTE/ L'assemblée générale donne décharge à Madame BECKERS, Madame DASSY-RIJTMENAMS et Monsieur RIBEAUCOURT pour leur activité durant l'exercice 2015.



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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2015.

La décharge au vérificateur aux comptes pour son activité durant l'exercice 2015 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE/ L'assemblée générale donne décharge à Monsieur Bruno VANDENBOSCH pour son activité durant l'exercice 2015.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Décharge au syndic pour l'exercice 2015.

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2015 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE/ L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2015.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Elections statutaires

a. 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.

b. attribution du mandat de Vérificateur aux comptes

VOTE/ L'assemblée nomme Monsieur Bruno VANDENBOSCH comme vérificateur aux comptes pour l'exercice 2016 pour un budget de 650,00 €.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



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

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

- Mise en conformité de l'ascenseur (hors armoire de commande)

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

- *Remplacement de l'armoire de commande dans un budget de 8302€ HTVA.*

VOTE/ L'assemblée marque son accord pour l'exécution de ces travaux mais demande au Syndic de tenter de négocier une garantie de 5 ans sur le matériel proposé.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10. Dispositions à prendre en matière de finances communes.

a. Budget 2016

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 2016 pour un montant de 32.815 €.

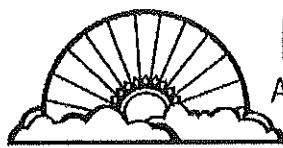
Ce vote est acquis à l'unanimité.

b. Fonds de roulement.

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2015 se sont chiffrées à environ 27.000€. Le fonds de roulement ajusté à ces dépenses devrait idéalement représenter une valeur de 10.125 € (4,5/12). Le fonds de roulement actuel de 10.912,54 € semble donc suffisant.

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





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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Pas de vote sur ce point.

c. Fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à ce jour à 7.593€

Le fonds de réserve ascenseur s'élève à 5.187€, mais les travaux de mise en conformité n'ont pas encore été soldés, et devraient mettre ce fonds à zéro.

VOTE/ L'Assemblée vote pour l'exercice 2016 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.

VOTE/ L'Assemblée vote le financement de ces travaux par le biais du fonds de réserve.

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.

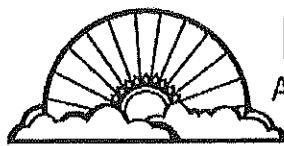
Article 3 : Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

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.



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

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.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

A la demande de Madame BECKERS

- Appartements gérés par MJ GESTION
- Problématique des locataires inconnus
- Gestion des boîtes aux lettres
- Production de chauffage : programme de la régulation

La séance est ensuite levée à 18h40

Le président

La secrétaire

Les propriétaires