

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 24 janvier 2017, 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 16 propriétaires sur 23 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 752.000 des 1000000èmes ; 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 VERBRUGGEN propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée élit Monsieur VERBRUGGEN 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).

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



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

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 HOVINE comme scrutateurs.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2016 et du bilan au 31 décembre 2016.

Les comptes de l'exercice 2016 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
- situation bilantaire en fin de période

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.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

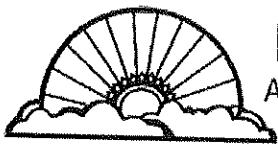
6. Rapport d'activité du conseil de Copropriété Rapport d'activité du Syndic et situation du Contentieux

L'assemblée entend le rapport de M. Verbruggen, membre du conseil de copropriété (texte envoyé avec la convocation).

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.



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 2016 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au Conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2016.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

VOTE / L'assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour son activité durant l'exercice 2016.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

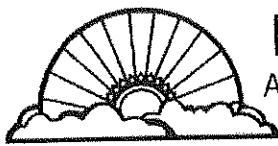
9. Elections statutaires

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 leurs candidatures.

M



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

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

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 2018 sur les comptes 2017.

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.

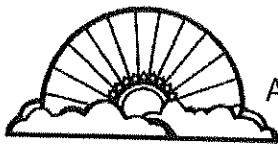
10. Travaux soumis à l'approbation de l'assemblée générale

1) Terrasses- Balcons – Façades : Informations et décisions

VOTE / L'assemblée souhaite se diriger vers une rénovation globale. L'assemblée vote le principe de la rédaction d'un cahier de charges par l'architecte CALFF afin de pouvoir procéder à un appel d'offre et un comparatif de celles-ci. L'assemblée mandate le conseil de copropriété en collaboration avec le Syndic pour encadrer les démarches en vue de préparer le dossier pour une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

A M



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

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

Une offre de la société ISTA a été réceptionnée en 2014

En location : 1771,04€ par an HTVA 21%, incluant le relevé et le remplacement des calorimètres et compteurs d'eau en cas de défectuosité. 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 vote le principe de ces travaux et opte pour l'achat. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour faire choix de l'offre au mieux des intérêts de la copropriété en collaboration avec le syndic.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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 2017 (montant = 71.755€).

VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2017.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Fonds de roulement



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

Le fonds de roulement est actuellement de 25.000 € et semble suffisant. Le Syndic propose 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 53.046€.

VOTE / L'Assemblée reconduit, pour l'exercice 2017, une dotation annuelle de 50.000€ au fonds de réserve, à répartir en 4 appels trimestriels de 12.500€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d) Financement des travaux éventuellement votés

VOTE / L'assemblée vote le financement des travaux votés (compteurs/répartiteurs et cahier de charges) par le biais des charges courantes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

e) Souscription d'un emprunt bancaire

VOTE / L'assemblée vote le principe du recours à l'emprunt en vue de financer les travaux évoqués au point 10-1, termes à définir lors d'une assemblée générale ultérieure.

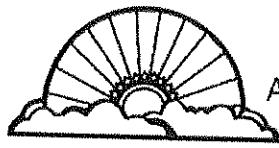
*M. ROSSEELS (-43500) et Monsieur CLINET (-49.500) votant contre
Ce vote est acquis à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.*

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

A la demande de votre concierge Mme FERREIRA

Octroi d'une enveloppe budgétaire pour l'achat de matériaux en vue de rénover la loge.

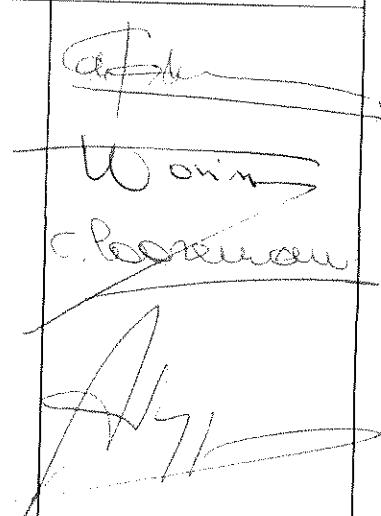
Ce vote est acquis à l'unanimité pour une enveloppe budgétaire de 2000€.



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

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 18 heures

Le président	Le secrétaire	Les propriétaires restants
		

Liste de présence à l'assemblée générale du 24/01/2017

Immeuble : SUNNY

Personnes Présentes

1 CLINET Michel (2A)	Quotités :	49500		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	6,58%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-2A00-0	49500	CLINET Michel (2A)
2 D'AGOSTINO INVEST	Quotités :	92500		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	12,30%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-5A00-0	46500	D'AGOSTINO INVEST
		0-5B00-0	46000	D'AGOSTINO INVEST
3 de JAMBLINNE de MEUX- de Cal	Quotités :	50000		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	6,65%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-4A00-0	50000	de JAMBLINNE de MEUX- de
4 ESTRADA DE SOLA - SELIVAN	Quotités :	50000		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	6,65%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-3D00-0	50000	ESTRADA DE SOLA - SELIVA
5 HOVINE André-COOREMAN Cla	Quotités :	50000		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	6,65%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-2D00-0	50000	HOVINE André-COOREMAN CI
6 KONINCKX	Quotités :	43000		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	5,72%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-3C00-0	43000	KONINCKX
7 PIRLOT de CORBION Frédérique	Quotités :	50500		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	6,72%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-1D00-0	50500	PIRLOT de CORBION Frédériq
8 ROSSEELS Bruno	Quotités :	43500		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	5,78%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-4C00-0	43500	ROSSEELS Bruno
9 VERBRUGGEN Alain ou Laurence	Quotités :	43500		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	5,78%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-2B00-0	43500	VERBRUGGEN Alain ou Laure

Nombre de propriétaires présents : 9 Total des Quotités : 472500 62,83% Total des Quotités Présentes : 752000

MANDATAIRES	Quotités :	279500		
Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes :	37,17%	<u>Lot</u>	<u>Quotité</u>	<u>Propriétaire</u>
		0-1B00-0	50000	COUTELIER
		0-1A00-0	43500	COUTELIER-TOCK (park1A)
		0-3B00-0	43500	GOBEAUX Jean-Philippe
		0-1G24-0	500	GREVENDAL Christian
		00-0RG0-	45000	KARAGHIOZOV
		0-0RA0-0	56500	LEGRAND Marc & RAAD Dina
		0-0RB0-0	40500	ONOZO - JANOSIK

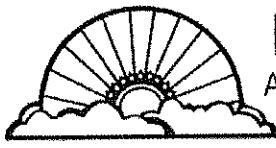
Nombre de propriétaires représentés : 7 Total des Quotités : 279500 37,17% Total des Quotités Présentes : 752000

Liste de présence à l'assemblée générale du 24/01/2017

Immeuble : SUNNY

Personnes Présentes

Nombre de propriétaires : 16 Total des Quotités : 752000 100,00% Total des Quotités Présentes : 752000



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

Bruxelles, le 27 janvier 2017

AVIS A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP Sunny – utilisation des feux ouverts

Nous rappelons que le règlement d'ordre intérieur, approuvé par l'assemblée générale du 27 janvier 2015, précise à l'article 5.2.14 que l'utilisation des feux ouverts est interdite.

Comptant sur votre collaboration, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

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