



**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 SEANCE DU  
MERCREDI 27 MAI 2015 A 18H00 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC AVENUE  
PAUL HYMANS 105 A 1200 BRUXELLES.**

L'an deux mille quinze, le 27 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**

S'agissant d'une seconde séance, l'assemblée générale est à même de délibérer sur son ordre du jour sans tenir compte du double quorum de présence.

**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 2014 - Rapport du Vérificateur aux Comptes**

Monsieur Bruno VANDENBOSCH a réceptionné les comptes en date du 19 mai 2015 et a procédé à la vérification des comptes. En conclusion, le vérificateur aux comptes propose d'approuver les comptes.

#### **5. Approbation des comptes du 01/01/2014 au 31/12/2014 et du bilan au 31/12/2014**

Les comptes de l'exercice 2014 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 a été distribué.

#### Approbation des comptes

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.**

***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 2014.

**VOTE/ l'assemblée générale donne décharge à Madame BECKERS, Madame RIJMENAMS, Monsieur RIBEAUCOURT pour leur activité durant l'exercice 2014.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

- Décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2014.



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

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

**VOTE/ l'assemblée générale donne décharge à Monsieur Bruno VANDENBOSCH pour son activité durant l'exercice 2014.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

- Décharge au syndic pour l'exercice 2014.

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

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

***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, Madame RIJLENAMS est renouvelable.

Un appel aux candidats est fait.

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

***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 2015 pour un budget de 600,00 €.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

### **c. attribution du mandat de Syndic**

**VOTE/ L'assemblée reconduit le mandat du Syndic POLE CONCEPT jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2016.**



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

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

## **9. Travaux**

Travaux en commande :

- Mise en conformité de l'ascenseur : le conseil de copropriété a opté pour la société LIFTINC qui a repris l'entretien de l'appareil. Les travaux de mise en conformité seront commandés dès que les problèmes de trésorerie seront résolus.

Travaux soumis au vote de l'assemblée générale :

- Mise en conformité des ventilations en chaufferie

Le Syndic recommande ce procéder à ces travaux d'adaptations qui permettront de se mettre en règle par rapport aux prescriptions en la matière, et qui permettent un meilleur rendement de la chaufferie.

Ces travaux étaient estimés à 4500€ HTVA par la société GROUPL.

**VOTE/ L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le Syndic demandera un second devis à MIRATHERM.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

## **10. Dispositions à prendre en matière de finances communes.**

### **a. Budget 2015**

Un projet de budget a été remis à l'ensemble des copropriétaires. Celui-ci s'élève à 34.355,00 €

**VOTE/ L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2015 pour un montant de 34.355,00 €.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

### **b. Fonds de roulement.**

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2014 se sont chiffrées à environ 30.397€. Le fonds de roulement ajusté à ces dépenses devrait idéalement représenter une valeur de 11.398€ (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.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

Pas de vote sur ce point.

*RM*



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

c. Fonds de réserve.

**Le fonds de réserve s'élève à ce jour à 6.093,73€. Le fonds de réserve ascenseur s'élève à 8500€.**

**VOTE/ L'Assemblée vote pour l'exercice 2015 une dotation de 2.000,00 € au fonds de réserve général à réaliser en 4 appels de 500,00 € chacun. L'assemblée ne vote aucune dotation au fonds ascenseur.**

***Ce vote est acquis à l'unanimité.***

d. Financement des travaux éventuellement votés.

**Néant**

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 déduction 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.



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

*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.**

Néant

\*\*\*

La séance est ensuite levée à 18h30

Le président

La secrétaire

Les propriétaires

SA Le

R