



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

A2

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 26 janvier 2016, 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 14 heures 30 14 propriétaires sur 23 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 66700 des 105.000èmes ; 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

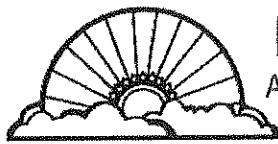
La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur VEBRUGGEN propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

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).



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 Monsieur LEGRAND et Monsieur HOVINE comme scrutateurs.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2015 et du bilan au 31 décembre 2015.

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

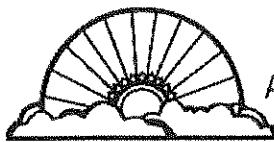
VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2015 et le bilan au 31 décembre 2015.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Monsieur D'AGOSTINO (9250 quotités) rejoint la réunion à 14h45.

Madame ONOZO – JANOSIK (4050 quotités) rejoint la réunion à 14h50.

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



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

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.

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 2015 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au Conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2015.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

VOTE / L'assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour son activité durant l'exercice 2015.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

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

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.



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

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.

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 2017 sur les comptes 2015-2016.

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. Dossier des portes installées au dernier étage : exposé de la situation actuelle et prise de décision quant à l'enlèvement des portes par l'assemblée générale

VOTE ECRIT N°1 / L'assemblée prend acte qu'à ce jour et malgré les demandes effectuées, Monsieur D'AGOSTINO ne s'est pas conformé à la décision de l'assemblée générale ordinaire du 27 janvier 2015, en conséquence demande le retour à la situation d'origine (enlèvement des portes) et se réserve expressément la possibilité de demander des dommages et



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

intérêts pour les dépenses et troubles que cette situation a engendré pour la copropriété, suite à l'action unilatérale de M. d'AGOSTINO.

VOTE ECRIT N°1. :

70750 vote POUR
9250 vote CONTRE (D'AGOSTINO INVEST)

La résolution est approuvée (88,44 %)

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

1) Terrasses- Balcons – Façades : Informations et décisions

L'architecte CALFF fait le point sur la situation des balcons et terrasses de la copropriété. L'assemblée prend acte des travaux importants à venir et donne mandat au conseil de copropriété pour approfondir le dossier (impératifs techniques et sondages, coût des travaux et répartition copropriété/ propriétaire) en collaboration avec l'architecte. Le Syndic tentera de trouver une solution provisoire afin de mettre fin aux troubles surgissant chez M. DURBECQ dans le cadre de son pouvoir légal.

Ce vote est acquis à l'unanimité

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

Une offre de la société ISTA a été réceptionnée en 2014

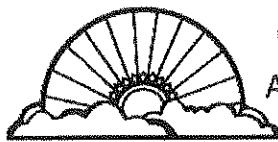
En location : 1771,04€ par an HTVA 21%, incluant le relevé et le remplacement des calorimètres et compteurs d'eau en cas de défectuosité.

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

Ce vote est acquis à l'unanimité



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

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.

12. 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 2016 (montant = 77.100€).

VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2016.

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 2014-2015 se sont chiffrées à environ 74.727,67€

Le fonds de roulement réajusté à ces dépenses devrait idéalement représenter une valeur de 28.000€ 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 72.802,73€, mais il reste les travaux ascenseurs (mise en conformité et rénovation) qui sont commandés pour un total de 63.566€ doivent encore être financés par ce fonds. Il reste donc 9236€ de disponible.



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

VOTE / L'Assemblée vote pour l'exercice 2016 une dotation annuelle de 25.000€ au fonds de réserve, à répartir en 4 appels trimestriels de 6.250€.

VOTE ECRIT N°2 :
66700 vote POUR
9250 vote CONTRE (D'ACOSTINO INVEST)

La résolution est approuvée (86,14 %)

d) Financement des travaux éventuellement votés

Néant – L'ascenseur sera financé par prélevement au fonds de réserve.

e) Souscription d'un emprunt bancaire
Reporté

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

a) A la demande de Mme COUTELIER :

Suite à l'autorisation conférée à Madame Françoise COUTELIER lors de l'A.G. du 27/01/2015 d'effectuer les travaux de transformation de son lot privatif et de celui de Madame Jenny TOCK : - demande d'adaptation des quotités indivises attribuées à chacun de ses deux lots, savoir X/1.000èmes pour l'appartement TYPE 1 (modifié) au premier étage appartenant à Madame Jenny TOCK, et X/1.000èmes pour l'appartement TYPE 2 (modifié) sis au premier étage et appartenant à Madame Françoise COUTELIER (sans modification des quotités attribuées aux autres lots privatifs) et mise en conformité de la description des lots privatifs pour faire correspondre cette description à la situation après travaux.

VOTE / L'assemblée donne mandat au syndic pour donner son aval sur le rapport du géomètre qui devra établir avec précision le glissement des quotités (sans modification des quotités générales).
L'assemblée donne mandat au syndic pour signer l'acte de base modificatif reprenant cette disposition.

Ce vote est acquis à l'unanimité

14. Portes au dernier étage : verrouillage porte ascenseur

L'assemblée demande à ce que LIFTINC étudie un système fiable lors du remplacement de la boîte à boutons.

Ce vote est acquis à l'unanimité



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 17 heures 10

Le président	Le secrétaire	Les propriétaires restants