



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

**Association des copropriétaires de la Résidence Lacomblé 24.**

BE 0870.817.696.

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**DU jeudi 18 AVRIL 2019**

Le jeudi 18 avril 2019, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Lacomblé 24 se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les locaux du syndic Pôle Concept – avenue Paul Hymans 105 à 1200 Bruxelles.

La séance est ouverte à **18 heures**. 7 propriétaires sur **11** sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 736 des 1.000ièmes, 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 :

1

- 1. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.**

Voir Supra.

- 2. Nomination du Président de l'assemblée générale.**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, **Madame Nunez Tolin-Bouvier** est sollicité par l'assemblée ; sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 1 / L'assemblée élit Madame Nunez Tolin-Bouvier comme présidente de séance.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité.**

- 3. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale.**

Le syndic, représenté par Alain de Becker, 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 2 / L'assemblée élit Alain de Becker comme secrétaire de séance.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité.**



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

**4. Approbation des comptes de l'exercice 2018 et du bilan au 31 décembre 2018.**

Les comptes de l'exercice 2018 et le bilan au 31 décembre 2018 ont été réalisés par les soins du syndic et ont été vérifiés par Madame Versavel qui propose à l'assemblée générale de les approuver.

L'approbation des comptes 2018 et du bilan au 31 décembre 2018 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 3/L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2018 et le bilan au 31 décembre 2018.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**5. 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. L'assemblée demande le réglage de la porte d'entrée de l'immeuble.

Ce point n'appelle pas de vote.

2

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

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2018 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 4 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2018.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2018 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

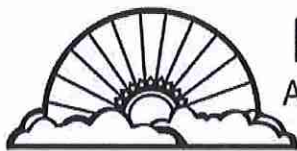
**VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2018.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

La décharge au syndic Pôle Concept pour son activité durant l'exercice 2018 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au syndic Pôle Concept pour son activité durant l'exercice 2018.**





**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

*Ce vote est acquis à l'unanimité*

## 7. Elections statutaires

- a) attribution des mandats du Conseil de copropriété.

VOTE 7/ L'assemblée attribue le mandat de Président à Monsieur Thierry Bouillon et d'assesseur à Messieurs Piret et Lestarquy jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) attribution du mandat de commissaire aux comptes.

VOTE 8 L'assemblée attribue le mandat de Commissaire aux comptes à Madame Versavel qui remettra un rapport à l'assemblée de 2019 sur les comptes 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- c) attribution du mandat de syndic.

La reconduction du mandat de PÔLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 9 / L'assemblée confirme 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.*

## 8. Travaux à l'immeuble

- a) Travaux réalisés ou en cours de réalisation ;
- Divers travaux d'entretien et de réparation ; toiture, serrurerie, plaquettes, ...  
L'assemblée demande une nouvelle harmonisation de ces plaquettes et rappelle la règle qui veut que le propriétaire qui signe avec un nouveau locataire informe le syndic pour le renouvellement des nouvelles plaquettes.
  - Plomberie ;



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

1. Remplacement de la décharge Eau sanitaire de l'aile gauche.

b) Travaux à prévoir ;

1. Habillage de l'ascenseur ; Ce point est toujours à réaliser vu que le point 2 n'est pas terminé et le syndic proposera au Conseil une solution de ponsage et vernissage à réaliser après ce point 2.

Ce point n'appelle pas de vote

2. Toit et façades avant et arrière (isolation et étanchéité) avec éventuellement ventilation.

L'assemblée avait effectué un vote de principe de confier la mission à Monsieur Calff mais lui avait demandé des précisions. Monsieur Calff a revu les propriétaires l'automne dernier en reprécisant certains points. Mais avant l'établissement d'un rapport, il a effectué des recherches sur ;

- L'existence d'un vide ventilé dans les façades. De l'examen avec une firme spécialisée il ressort que ce vide ventilé n'existe pas.
- L'existence de conduits verticaux donnant sur la toit. L'examen par caméra est prévu prochainement.

Ensuite, Monsieur Calff réalisera

- Le cahier de charge.
- La collecte d'offres.
- Le comparatif avec recommandation.
- Suivi de chantier.

4

Des visites sur place ont donc été réalisées par le syndic avec Monsieur Calff.

**L'assemblée a noté les explications reçues. Elle maintient son souhait de travailler avec l'expert Calff.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité**

3. Peinture hall, cage d'escalier, porte de l'immeuble et portes de garage et grille. Ce point reste reporté pour après les travaux sous 2.

**Ce vote est acquis à l'unanimité**

4. Désamiantage. L'assemblée a pris connaissance de l'offre de Mommaerts Safety pour 430 € htva et l'accepte.

**Ce vote est acquis à l'unanimité**



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

**9. Dispositions à prendre en matière de finances communes**

i. Budget 2019

**VOTE 11 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2019 pour un montant de 42.000 €.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité*

ii. Fonds de roulement

Le fonds de roulement représente une valeur de 13.000 €.

**VOTE 12 / L'Assemblée ne vote aucune dotation au fonds de roulement.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

iii. Fonds de réserve

Le Fond de réserve et Fonds ascenseur sont actuellement à 18 918, - €.

**VOTE 13 / L'Assemblée vote une dotation au fonds de réserve de 12 000 € appellable à raison de 4000 euros en avril 2019, 4000 euros en juillet 2019 et 4000 euros en octobre 2019.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

iv. Financement des travaux éventuellement votés.

**VOTE 12 / L'Assemblée vote le financement des travaux votés par utilisation du fonds de réserve.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

2. Débiteurs irréguliers ;

Ce point est sans objet.

**10. Présentation de la loi du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1 janvier 2019.**





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

- A adaptation de règlement de copropriété.
- B adaptation de règlement d'ordre intérieur.
- C obligations des propriétaires.
- D dispositions transitoires.

Monsieur Philippe Legrand entre en séance et explique les points de cette loi qui concerne l'immeuble.

\*\*\*\*\*

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.

Le président


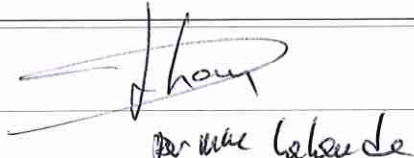

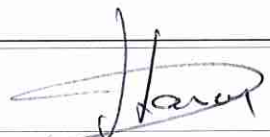
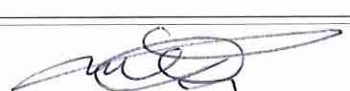
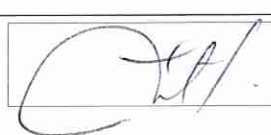
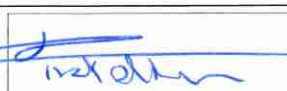
Le secrétaire

Les propriétaires

6

# Liste d'assemblée générale du 18/04/2019

Immeuble : LACOMBLE

Propriétaire				Signature
1	ACOGEST Rue du Long Chêne, 83 1970 Wezembeek-Oppem Numéro BarCode :0	Quotités : 185 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-GA4-0 9 00-GA3-0 9 00-1D-0 94 00-000-0 73		
2	BALTUS Aude avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	<u>Présent</u> <u>Représenté</u>	
		00-4G-0 85		 pour Mme Lacomble
3	BOUILLON - LOPES DOS SANT avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	<u>Présent</u> <u>Représenté</u>	
		00-3D-0 93		 par M R Piret.
4	CHEN - LIEPPE drève Pittoresque, 106 1640 Rhode-Sainte-Genese Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-3G-0 85		
5	DENIS - MORAUX clos de la Ballade, 14 1140 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 9 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-GA1-0 9		
6	LALANDE Germaine avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-2D-0 93		
7	LESTARQUY Didier avenue Adolphe Lacomblé, 24 1030 BRUXELLES Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-5D-0 93		
8	LRHOUL Fadel route de Gozée, 425 6110 Montigny le Tilleul Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-5G-0 85		
9	MALONEY avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-2G-0 85		
10	NUNEZ TOLIN - BOUVIER Rue François Gay, 172 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 94 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-GA2-0 9 00-1G-0 85		
11	PIRET - VERSAVEL avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	<u>Présent</u> Représenté	
		00-4D-0 93		

Propriétaire

Signature

Nbre de propriétaire : 11

Total des Quotités : 736 1000

Nbre de propriétaire présents : 5

Nbre de propriétaire représentés : 2

Signature du Président de bureau

----- 





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

## PROCURATION

Le soussigné (nom, prénom)..... BALTUS Audi .....

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) de l'appartement  
(préciser)..... Y. Hymans .....

de la copropriété Lacomble 24, Avenue A. Lacomble, 24, à 1030 Bruxelles  
Donne par les présentes pouvoirs à (N.B. le syndic ne peut recevoir procuration):

(Nom, prénom)..... Mme Lalande .....

Ou à défaut à

(Nom, prénom).....

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra :

**le jeudi 18 avril 201 à 18 heures**

(Chez Pôle Concept – avenue Paul Hymans, 105 - à 1200 Bruxelles)

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Le présent mandat est général.

Fait à (lieu)..... Bxl ....., le (date)..... 18/4/19 .....

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

\*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

\*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

\*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

**Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles**

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 tel: 02/503.24.70 - Fax : 02/503.24.00  
ING 310-0786860-82 IPI 102.895 E-MAIL: ph.legrand@poleconcepts.be  
Assurance R.C. prof. & cautionnement: ALLIANZ police cadre ABSA n°ZCN600024763



*- habillage ascenseur → pour !*

**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

## PROCURATION

Le soussigné (nom, prénom).....*Bouillon THIERRY*.....

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propiétaire, usufruitier) de l'appartement  
(préciser).....*4<sup>e</sup> droit*.....

de la copropriété Lacomble 24, Avenue A. Lacomble, 24, à 1030 Bruxelles

Donne par les présentes pouvoirs à (N.B. le syndic ne peut recevoir procuration):

(Nom, prénom).....*Monsieur et Madame Piret-Versavel*.....

Ou à défaut à

(Nom, prénom).....

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra :

**le jeudi 18 avril 201 à 18 heures**

(Chez Pôle Concept – avenue Paul Hymans, 105 - à 1200 Bruxelles)

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Le présent mandat est général.

Fait à (lieu).....*Bxl*....., le (date).....*18 avril 2019*.....

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)

*"Bon pour pouvoirs"*

La loi du 30/06/2010 précise que :

\*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

\*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

\*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

**Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles**

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 tel: 02/503.24.70 - Fax : 02/503.24.00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL: [ph.legrand@poleconcepts.a.be](mailto:ph.legrand@poleconcepts.a.be)

Assurance R.C. prof. & cautionnement: ALLIANZ police cadre ABSA n°ZCN600024763

ACP LACOMBLÉ C/O POLE CONCEPT

Mr. Tom Prodi (Lacomblé)

avenue Paul Hymans 105 bte 11  
1200 BRUXELLES

Réf. n° **0000c1258**

Incourt, le 29 mai 2018

Mr.

**Concerne : Offre de prix pour l'établissement d'inventaire amiante**



Lieu : **ACP Lacomblé: Visuel Parties communes**

Avenue Lacomblé 24  
1030 Schaerbeek

Nous vous remercions pour votre demande de prix.

Nous vous proposons les prestations suivantes en accord avec l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 pour l'inventaire amiante à savoir :

**1° Inventaire :**

- visite des lieux pour inspection
- relevé des matériaux suspects et reprise des emplacements sur plan ( à nous fournir) ou photos, ou signalisation sur place par pose de stickers,
- prise d'échantillons en cas de suspicion , avec analyses par laboratoire agréé,
- établissement d'une analyse de risques et du programme de gestion,
- rédaction et remise de l'inventaire amiante.

Honoraires de l'expertise : **390,00** hors TVA

Echantillon analysé : **40,00** € / pièce hors TVA

Délai : A votre convenance

**2° En cas de présence d'amiante: Mise à jour du Programme de gestion annuelle**

(suit l'inventaire amiante AR du 16/03/06 art 12) :

- Visite annuelle des lieux et examen visuel, constats des modifications et dégradations, conseil des mesures de prévention et de conservation.
- Rapport circonstancié.

Honoraires pour la gestion annuelle : **150,00** € hors TVA (à l'index du jour et par an).

Ce point n'est d'application qu'à partir de l'année suivante et n'est donc pas à cumuler cette année avec l'établissement de l'inventaire amiante qui contient déjà le programme de gestion.



Suite de notre offre de prix pour inventaire amiante ;  
Avenue Lacomblé 24  
1030 Schaerbeek  
Réf: 0000c1258

En cas d'acceptation de votre part sur le point 1 et/ou sur les points 1 et 2, veuillez nous renvoyer le double de la présente dûment signé pour accord en précisant votre choix.  
Nous vous demandons également dans ce cas de nous fournir si possible les plans, année de construction et de travaux importants...

Nous restons bien entendu à votre disposition pour en parler et pour tout renseignement complémentaire.

Dévoués à vos ordres, nous prions d'agréer, Mr. , nos salutations distinguées.

Géraldine Mommaerts

Georges Mommaerts

Accord du client :

Point 1

Points 1 et 2  
(biffer la mention inutile)

Signature du client

PS: Documents à nous fournir si possible: plans, année de construction et de travaux importants.  
Prix valables jusqu'au 30 Juin 2018.

Conditions générales

Art.1. Notre mission débutera effectivement à la réception de l'acompte prévu dans le devis.

Art.2. Toutes nos factures sont payables au comptant.

Art.3 En cas de non-paiement à l'échéance le client nous est redevable de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de 8% l'an. En cas de non-paiement dans le mois suivant l'échéance, le client nous est en outre redevable d'une indemnité de 10% du montant total de la facture de plein droit et sans mise en demeure avec un minimum de 150€.

Art.4 En cas de retard dans l'exécution de nos obligations, nous serons redevables, 15 jours à dater de l'envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée et restée sans suite d'une indemnité de 2,5 € par jour de retard avec un maximum de 15 % du prix global de la facturation.

Art. 5 Notre responsabilité est, dans tous les cas, limité au montant de nos honoraires.

Art. 6 En cas de litige, seuls la Justice de Paix et les tribunaux de notre siège social sont compétents.