



IGB S.A

Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles

www.igb.be | 02/609.04.00 | info@igb.be

TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LAUSANNE »
BOULEVARD LÉOPOLD III 41-43 À 1030 BRUXELLES**

Date : 16/04/2018 à 18h00**Lieu** : salle « Epiphanie » située Rue de Genève 470B à 1030 Bruxelles

Remarque : Afin d'augmenter la lisibilité de ce Procès-Verbal, la liste complète des personnes ayant voté contre une décision ou s'étant abstenus n'a pas été insérée après chaque vote. Ces personnes peuvent facilement être identifiées dans le tableau récapitulatif des présences et des votes qui est annexé à ce procès-verbal.

➤ **1 : MISE EN PLACE DE LA SÉANCE**a. **Vérification des présences et des procurations**

Les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 111 sur 178, totalisant 25.750 quotités sur 40.000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur l'ordre du jour repris dans la convocation à la présente séance.

« ... l'assemblée délibère aussi valablement si les copropriétaires présents et représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes » (Article 577-6 §5 du Code civil).

Les quotités totales pour les votes de l'Assemblée s'élèvent à 25.750 quotités.

b. **Election d'un(e) Président(e) de séance**

Vote 1.b. (50%) : Election de Madame Schockaert en qualité de Président de séance.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
97,52%	2,48%	Approuvé

c. **Election d'un(e) Secrétaire de séance**

Vote 1.c. (50%) : Election du syndic en qualité de Secrétaire de séance.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
98,68%	1,32%	Approuvé

d. Election d'un ou plusieurs scrutateurs

Vote 1.d.1. (50%) : Election de Madame MOLINARI en qualité de Scrutateur.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
97,39%	2,61%	Approuvé

Vote 1.d.2. (50%) : Election de M. LEBEAU en qualité de Scrutateur.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
95,99%	4,01%	Approuvé

➤ **2 : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT LE VOTE ÉLECTRONIQUE EN ASSEMBLÉE**

Il est demandé aux copropriétaires présents de marquer leur accord sur l'utilisateur du vote électronique pendant les assemblées générales (en ce compris cette AG) afin de faciliter le dépouillage et de donner des résultats immédiats aux différents votes.

Vote 2 (50%) : Utiliser le vote électronique lors de toutes les Assemblées Générales

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
33,74%	66,26%	Rejeté

Le vote étant négatif, les votes seront faits de manière papier.

➤ **3 : COMPTE RENDU DE L'ANNÉE ÉCOULÉE**

L'année 2017 a été riche en réalisations :

- Installation du grillage sur la mitoyenneté avec l'école voisine
- Finalisation du dossier « toiture » avec la réception de la prime et les indemnités des propriétaires touchés par les infiltrations
- Résiliation de 2 des 3 lignes téléphoniques des ascenseurs pour une économie d'environ 50 EUR / mois
- Licenciement des concierges
- Remplacement des répartiteurs de chauffage et compteurs par des appareils radiofréquence
- Ouverture et suivi d'environ 10 sinistres
- Nombreuses interventions de réparation suite à dégradations provoquées par les occupants ou défauts (principalement liées à la vétusté des installations d'eau ou de chauffage)
- Réorganisation interne du local vélos + nouvelles serrures de sécurité
- Suivi et analyse du dossier « façades »
- Suivi des mises en état des colonnes techniques qui n'a pas encore pu aboutir vu la complexité de la tâche. Aucune demande de devis n'a abouti même si une solution semble se profiler avec le plombier Callewaert.

➤ **4 : SITUATION FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ ET RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Monsieur Lahaye de Gesofico, en sa qualité de Commissaire aux Comptes, a remis son rapport de vérification des comptes, qui vous a été transmis avec les comptes.

Le syndic signale qu'une erreur s'est glissée dans ce rapport et que le sinistre 499503 qui a un solde ouvert de 529,78 EUR correspond à un bris de vitre et non un problème avec les anciens concierges.

Vu la transmission tardive des documents « vélo », le décompte des garanties ne sera adapté que dans les comptes 2018.

Un copropriétaire signale qu'il n'arrive pas à réconcilier le montant total du bilan et celui qui est mentionné dans le rapport du commissaire aux comptes. La question n'ayant pas été posée avant la

séance, le syndic n'avait pas l'information afin de répondre en séance. L'information sera transmise ultérieurement au Conseil de Copropriété.

➤ **5 : EXAMEN ET VOTE POUR L'APPROBATION DES COMPTES DE GESTION À COMPTER DU 01/01/2017 AU 31/12/2017 ET APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2017**

Dans son rapport, Monsieur Lahaye de Gesofico, en sa qualité de Commissaire aux Comptes recommande d'approuver les comptes moyennant quelques réserves (Acerta, recours contre les anciens concierges, suivi des cautions du local « vélo » et sinistres à clôturer).

Vote 5 (50%) : Approbation des comptes de l'exercice 2017 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 31/12/2017 (avec les réserves du Commissaire aux Comptes).

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
55,76%	44,24%	Approuvé

➤ **6 : EXAMENS ET VOTES POUR LES DÉCHARGES CONCERNANT L'ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE À COMPTER DU 01/01/2017 AU 31/12/2017**

a. Au Conseil de Copropriété

Vote 6.a.1. (50%) : Décharge à Mme Schockaert pour l'exercice 2017:

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
76,28%	23,72%	Approuvé

Vote 6.a.2. (50%) : Décharge à M. Eeman pour l'exercice 2017:

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
66,95%	33,05%	Approuvé

Vote 6.a.3. (50%) : Décharge à M. Piret pour l'exercice 2017:

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
97,96%	2,04%	Approuvé

Vote 6.a.4. (50%) : Décharge à Mme Molinari pour l'exercice 2017:

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
100,00%	0,00%	Approuvé

Vote 6.a.5. (50%) : Décharge à M. Ramos pour l'exercice 2017:

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
75,51%	24,49%	Approuvé

b. Au Commissaire aux comptes

Vote 6.b. (50%) : Décharge au Commissaire aux Comptes (M. Lahaye de Gesofico) pour l'exercice 2017:

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
88,85%	11,15%	Approuvé

c. Au Syndic

Vote 6.c. (50%) : Décharge au Syndic pour l'exercice 2017:

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
60,72%	39,28%	Approuvé

➤ **7 : EXAMENS ET VOTES POUR LES NOMINATIONS**

a. Conseil de Copropriété

Vote 7.a.1. (50%) : Election de Madame Schockaert en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
73,49%	26,51%	Approuvé

Vote 7.a.2. (50%) : Election de Madame Molinari en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
97,97%	2,03%	Approuvé

Vote 7.a.3. (50%) : Election de Monsieur Eeman en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
65,89%	34,11%	Approuvé

Vote 7.a.4. (50%) : Election de Monsieur Chabot en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
94,81%	5,19%	Approuvé

Vote 7.a.5. (50%) : Election de Monsieur Joassin en tant que membre du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
98,98%	1,02%	Approuvé

b. Commissaire aux comptes

Vote 7.b. (50%) : Election de Monsieur Lahaye de Gesofico en tant que Commissaire aux Comptes pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
90,87%	9,13%	Approuvé

c. Syndic

Vote 7.c. (50%) : Election de IGB S.A. en tant que Syndic pour un nouveau mandat couvrant la période allant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
52,05%	47,95%	Approuvé

➤ **8 : RAPPORT SUR LES CONTENTIEUX EN COURS : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT LES DÉCISIONS À PRENDRE DANS LE CADRE DE CES PROCÉDURES CONTENTIEUSES**

a. Dossier Cooman-Schuppen

Ce propriétaire est décédé est la succession a pris beaucoup de temps. Lors de la vente de l'appartement, il apparaît que le produit de cette vente ne permet pas de rembourser les dettes (courrier du notaire). Il y a actuellement un impayé irrécouvrable de 15.710,02 EUR (comprenant le décompte 2017 de -382,66 EUR).

Il est proposé à l'assemblée générale d'apurer, comme recommandé par le commissaire aux comptes, ce montant via le fonds de réserve.

Vote 8.a. (50%) : Régularisation du compte Cooman-Schuppen (16.092,68 EUR) via le fonds de réserve.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
91,65%	8,35%	Approuvé

b. Dossier Kalonji

Ce propriétaire a quitté l'immeuble en laissant derrière lui un impayé de 9.880,94 EUR. Ce montant est malheureusement irrécouvrable.

Il est proposé à l'assemblée générale d'apurer, comme recommandé par le commissaire aux comptes, ce montant via le fonds de réserve.

Vote 8.b. (50%) : Régularisation du compte Kalonji (9.880,94 EUR) via le fonds de réserve.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
81,26%	18,74%	Approuvé

c. Dossier De Oliveira

Ce copropriétaire présente un arriéré de 5.870,00 EUR. Malgré plusieurs rappels et une lettre d'huissier, cette personne se résorbe pas ses arriérés.

Le syndic a reçu plusieurs courriers de son avocat auxquels des réponses ont été données, mais la situation s'aggrave. Si ce copropriétaire ne fait pas proposition constructive rapidement, le dossier sera transmis à l'avocat.

➤ **9 : PROCÉDURE DE RECOUVREMENT DE CRÉANCES**

Amélioration de la procédure de recouvrement votée lors de l'AG du 26/04/2016.

Premier rappel

Le premier rappel (pli ordinaire) est envoyé une fois le délai de paiement écoulé (30 jours).

Deuxième rappel

Le deuxième rappel (pli recommandé) est envoyé 21 jours minimum après le premier rappel.

Dernier rappel

Si le copropriétaire n'a jamais été précédemment défaillant, le dernier rappel sera fait via un huissier (dont les frais seront intégralement portés en charge du Copropriétaire défaillant).

Si le copropriétaire a déjà été précédemment défaillant, il n'y aura pas de dernier rappel et le dossier sera directement remis entre les mains de l'avocat de la Copropriété.

Transfert du dossier chez l'avocat

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera un dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ou à défaut à un avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

Intérêts de retard

Pour tout solde supérieur ou égal à 300 € non payé à la fin de chaque trimestre, il sera imputé au propriétaire défaillant au titre des intérêts débiteurs un montant de 3 % de la somme restant due.

Clause pénale conventionnelle

Pour tout solde supérieur à 1.000 € non payé à la fin de chaque trimestre, il sera imputé au propriétaire défaillant au titre d'une indemnité forfaitaire un montant de 100,00 € sans mise en demeure préalable, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation prononcée contre lui.

Frais administratifs et de gestion de dossier

Les rappels par pli simple sont facturés 15 EUR HTVA.

Les rappels par pli recommandé sont facturés 25 EUR HTVA.

Les rappels par huissier sont facturés 40 EUR HTVA en plus des frais de huissier.

La gestion d'un dossier contentieux entraîne des frais administratifs de suivi du dossier de 250,00 € HTVA/an.

Les frais administratifs sont facturés à l'ouverture du dossier au copropriétaire défaillant et ensuite chaque année.

Vote 9 (50%) : Acceptation de la procédure de recouvrement

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
96,07%	3,93%	Approuvé

➤ **10 : ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE (ARTICLE 577-8-14 DU CODE CIVIL)**

Société	Tâche
ACERTA	Secrétariat Social
AG INSURANCE	Assurance RC Conseil
ALLIANZ	Assurance Accident de travail
ATK	Contrôle périodique de l'ascenseur
BRUXELLES PROPRETÉ	Immondices
EAU 12	Adoucisseur
GESOFICO	Commissaire aux Comptes
GO4GREEN	Entretien chaufferie
HYDROJET	Curage des égouts
IGB	Syndic
ISTA	Relevé des calorimètres et compteurs
JD CLEANING	Nettoyage des communs
LOG ADMINUS	Site Internet
MEUWESE & GULBIS	Courtier
PROXIMUS	Téléphone ascenseurs
RENTOKIL	Nuisibles
SAFE&SOUND	Entretien Extincteurs
SCHINDLER	Entretien des ascenseurs
TOTAL-LAMPIRIS	Fourniture de gaz et d'électricité
VERT EXPLOSIF	Entretien abords
VIPER	Entretien porte de garage
VIVAQUA	Fourniture d'eau
VIVIUM	Assurance Incendie

➤ **11 : EXAMEN ET VOTE POUR L'OCTROI D'UN MANDAT AU SYNDIC POUR POUVOIR, EN CONCERTATION AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, SOUSCRIRE, RÉSILIER OU REMPLACER TOUT CONTRAT RÉCURRENT SOUSCRIT PAR LA COPROPRIÉTÉ**

Vote 11 (50%) : Mandater le Syndic pour pouvoir, en concertation avec le Conseil de Copropriété, souscrire, résilier ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la Copropriété

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
78,82%	21,18%	Approuvé

➤ **12 : EXAMEN ET VOTE POUR LA SOUSCRIPTION AU CONTRAT CADRE D'IGB POUR LA FOURNITURE D'ÉNERGIE**

Vote 12 (50%) : Souscrire au contrat cadre d'IGB pour la fourniture d'énergie

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
82,12%	17,88%	Approuvé

➤ **13 : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT L'IMPUTATION EN CHARGES PRIVATIVES DES HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES PRÉVUS PAR LE CONTRAT DE SYNDIC LORSQUE LE FAIT GÉNÉRATEUR NE SE PRÉSENTE QUE DU CHEF DE LA VOLONTÉ D'UN DES COPROPRIÉTAIRES**

Vote 13 (50%) : Imputation en charges privatives des honoraires complémentaires prévus par le contrat de syndic lorsque le fait générateur ne se présente que du chef de la volonté d'un des copropriétaires.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
81,12%	18,88%	Approuvé

➤ **14 : ASSURANCES**

- a. Examen et vote concernant la fixation du montant en-dessous duquel les sinistres dégâts des eaux ne seront pas déclarés à la Compagnie d'Assurance pour éviter de faire augmenter la sinistralité de l'immeuble

Vote 14.a. (50%) : Ne pas déclarer les sinistres dégâts des eaux si les indemnités envisageables ne dépassent pas 1500 EUR pour autant qu'il n'y en ait pas plus de 4 par an

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
80,84%	19,16%	Approuvé

- b. Examen et vote concernant le changement d'assurance RC Conseil

Actuellement, le coût pour cette assurance est d'environ 120 EUR / an. Il est proposé de changer pour une assurance Allianz de 75 EUR / an.

Vote 14.b. (50%) : Remplacement du contrat d'assurance actuel par contrat Allianz pour 75 EUR / an pour autant que les couvertures soient au moins identiques.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
100,00%	0,00%	Approuvé

➤ **15 : EXAMEN ET VOTE POUR LES TRAVAUX ET DÉPENSES À PRÉVOIR : CALENDRIER, FINANCEMENT (VOTE À LA MAJORITÉ DES ¾)**

a. Confirmation du budget 2017 pour la rénovation des colonnes techniques

Lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, un mandat avait été donné au Conseil de Copropriété afin de réaliser des rénovations de colonnes techniques pour un montant maximum de 60.000 EUR. Il est proposé de garder ce montant et de le compléter par un montant complémentaire pour 2017.

Vote 15.a. (75%) : Confirmer le mandat donné au Conseil de Copropriété afin de réaliser des travaux dans les colonnes techniques pour 60.000 EUR (en plus du budget 2018).

Pour	Contre	Résultat (75%)
98,11%	1,89%	Approuvé

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

b. Budget 2018 pour la rénovation des colonnes techniques

Il est proposé de rajouter au budget de 2017, un budget pour 2018 pour des travaux dans les colonnes techniques.

Vote 15.b. (75%) : Mandater le Conseil de Copropriété afin de réaliser des travaux dans les colonnes techniques pour 60.000 EUR (en plus du budget 2017).

Pour	Contre	Résultat (75%)
96,12%	3,88%	Approuvé

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

c. Confirmation du mandat au syndic pour le choix de l'entrepreneur pour la trémie.

Le dossier « Trémie » avance bien et les appels d'offres ont été lancés à trois sociétés proposées par l'architecte. Il faudra donc choisir l'entrepreneur qui effectuera les travaux une fois les offres reçues.

Vote 15.c. (50%) : Mandater le syndic pour choisir l'entrepreneur qui effectuera les travaux de trémie (en accord avec le Conseil de Copropriété)

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
98,09%	1,91%	Approuvé

d. Remise en état du monte-poubelles

Lors d'une AG précédente, il avait été proposé d'acheter un « tracteur » pour monter les conteneurs sur le trottoir. Le budget pour cet achat avoisinait les 8.000,00 EUR.

Vu le coût important proposé lors d'une AG précédente pour la remise en état du monte-charge, des nouvelles offres ont été demandées à des sociétés spécialisées :

- Technilift : 10.200 EUR HTVA (Remplacement de l'électronique, remplacement de la porte en sous-sol, nettoyage et maintenance approfondi)
- LiftInc : 29.995 EUR HTVA (Remplacement complet du monte-charge)
- ELS Ascenseurs : Aucune offre reçue malgré plusieurs rappels

Ce coût unitaire doit être complété par un contrôle périodique de l'installation (entre 100 et 200 EUR) et une maintenance (entre 400 et 500 EUR).

Il est important de noter que Technilift n'accepterait la maintenance du monte-charge que s'ils peuvent également avoir la maintenance des 6 ascenseurs de l'immeuble.

Vote 15.d. (75%) : Remise en état du monte-poubelle par la société Technilift pour un montant de 10.200 EUR HTVA.

Pour	Contre	Résultat (75%)
84,59%	15,41%	Approuvé

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

e. Installation de rideaux de cellules « vert-rouges » dans les ascenseurs

Le syndic dispose des offres suivantes:

- Schindler : 14.910 EUR HTVA
- Technilift : 10.800 EUR HTVA

Vote 15.e. (75%) : Remplacement des rideaux de cellules actuels par des rideaux de cellules avec visuel « Vert-Rouge » auprès de la société Schindler pour un montant de 14.910 EUR HTVA

Pour	Contre	Résultat (75%)
10,45%	89,55%	Rejeté

f. Installation de purgeurs automatiques sur les boucles d'eau chaude

Suite aux derniers problèmes d'alimentation d'eau chaude, il a été constaté que les boucles de retour d'eau chaude ne comportaient de purgeur automatique. Ce manque empêche une remise en route automatique lors de vidanges pour cause de fuite.

Vote 15.f. (75%) : Mandater le conseil de copropriété afin de choisir le plombier qui procèdera à l'installation de purgeurs automatiques sur les boucles d'eau chaude qui n'en ont pas

Pour	Contre	Résultat (75%)
95,16%	4,84%	Approuvé

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

g. Type de travaux de façades à effectuer (ravalement ou rénovation)

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20/12/2017, l'architecte LESENS a exposé les différences entre des travaux de ravalement et de rénovation.

Les différences techniques, les pour et les contres ainsi que les coûts des deux possibilités ont été rappelés dans un document joint aux convocations.

Vote 15.g. (50%) : Choix de principe sur des travaux de rénovation des façades (<> ravalement)

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
66,17%	33,83%	Approuvé

h. Travaux de façade 2° phases

La deuxième phase des travaux de façades a été réexpliquée dans le document joint à la convocation. Il s'agit des travaux non repris dans la présentation de l'architecte LESENS lors de l'AGE de décembre 2017.

Pour ces travaux, un budget de 1.600.000 EUR était avancé par l'architecte.

Avant de lancer cette deuxième phase, un nouveau dossier d'appel d'offres devrait être fait.

Le but de ce vote est de prendre un engagement moral pour effectuer les travaux de la deuxième phase pour autant que les travaux de la première phase soient votés. Le délai de démarrage entre les deux phases est abordé dans un autre vote ci-dessous.

Vote 15.h. (75%) : Commande des travaux pour la deuxième phase si les travaux pour la première phase sont commandés (la date de commande des travaux doit être fixée dans un autre vote)

Pour	Contre	Résultat (75%)
55,01%	44,99%	Rejeté

i. Travaux de façade 1^o phases

Les travaux de la première phase ont été présentés lors de l'AGE de décembre 2017.

Des devis pour cette phase ont été demandés à plusieurs entreprises et 4 ont remis prix (hors marge de sécurité et honoraires de syndic):

- Vimar : 1.864.598,37 EUR TTC
- Renotec : 1.874.531,67 EUR TTC
- Rebeton : 2.310.136,74 EUR TTC
- Iris Finishing : 2.356.635,95 EUR TTC

Les prix ci-dessus reprennent les prix des 5 étapes présentées en décembre 2017. La société Renotec avait fait savoir qu'une remise de 50.000 EUR à 60.000 EUR était possible en cas de commande groupée. Une économie du même ordre de grandeur peut être espérée chez les autres fournisseurs.

Vote 15.i. (75%) : Commande des travaux de rénovation de la première phase auprès du fournisseur le moins-disant après une remise en concurrence sur base d'une commande des 5 étapes.

Pour	Contre	Résultat (75%)
68,38%	31,62%	Rejeté

j. Lancement des travaux en 1 phase ou 2 phases

Dans le document accompagnant la convocation à l'assemblée générale étaient listées les différentes économies qui pourraient être générée grâce à une commande groupée des 2 phases.

Il était également mentionné que, vu l'état du bâtiment, il n'était pas possible de différer leur lancement de plus de 5 ans.

Vote 15.j. (75%) : Lancer les travaux de la phase 2 en même temps que les travaux de la phase 1 et mandater l'architecte LESENS afin d'établir le cahier de charges et procéder à l'appel d'offres.

Pour	Contre	Résultat (75%)
49,85%	50,15%	Rejeté

k. Mandat au Conseil de Copropriété pour vérifier le contrat de l'architecte

Avant de signer le contrat avec l'architecte, et comme cela avait été fait pour le dossier toitures, ce dernier devrait être revu afin qu'il n'y ait pas de surprise.

Vote 15.k. (75%) : Mandater le Conseil de Copropriété et le syndic afin de revoir le contrat de l'architecte LESENS avant signature, si nécessaire en faisant appel à des experts.

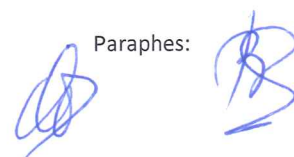
Pour	Contre	Résultat (75%)
73,60%	26,40%	Rejeté

l. Modification, si possible, de la finition Rockpanel par un enduit sur isolant

Dans le document accompagnant la convocation à l'assemblée générale était mentionnée l'économie possible si les Rockpanel étaient remplacés par une finition en enduit sur isolant.

Ce changement est sujet à :

- Un permis d'urbanisme qui devrait alors être introduit par l'architecte LESENS qui est actuellement en charge du dossier (coût approximatif de 3000 EUR TTC)
- L'établissement d'un nouveau cahier de charges (coût approximatif de 5800 EUR TTC)



Vote 15.l. (50%) : Si les travaux sont commandés, Mandater l'architecte LESENS afin d'introduire un nouveau permis d'urbanisme pour remplacer la finition Rockpanel par une finition en enduit sur isolant et, pour l'établissement d'un nouveau cahier de charges si ce permis est obtenu.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
52,49%	47,51%	Accepté

Ces travaux ne seront pas commandés puisque les travaux eux-mêmes ne le seront pas.

m. Remplacement, si possible, des garde-corps par des garde-corps sans vitre

Ce changement est sujet à :

- Un permis d'urbanisme qui devrait alors être introduit par l'architecte LESENS qui est actuellement en charge du dossier (coût approximatif de 3000 EUR TTC) qui peut sans doute être regroupé avec la modification des Rockpanel.
- L'établissement d'un nouveau cahier de charges (coût inconnu)

Vote 15.m. (50%) : Si les travaux sont commandés, Mandater l'architecte LESENS afin d'introduire un nouveau permis d'urbanisme pour remplacer les garde-corps avec vitre par des garde-corps avec barreaux et pour l'établissement d'un nouveau cahier de charges si ce permis est obtenu.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
58,44%	41,56%	Accepté

Ces travaux ne seront pas commandés puisque les travaux eux-mêmes ne le seront pas.

n. Placement de publicités sur échafaudages

Le placement de publicité sur les échafaudages pendant les travaux pourraient générer un petit revenu complémentaire pour la copropriété.

Vote 15.n. (75%) : Mandater le Conseil de Copropriété afin de trouver des annonceurs désireux de placer des publicités sur les échafaudages durant les travaux

Pour	Contre	Résultat (75%)
88,91%	11,09%	Approuvé

➤ **16 : EXAMEN ET VOTE POUR LE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018**

Durant l'année 2017, la copropriété a dépensé 337.047,06 EUR par rapport à un budget de voté de 380.814,00 EUR et un budget proposé de 347.180,78 EUR.

Il n'est pas prévu de fortes variations pour les dépenses de l'année 2018. Maintenir les mêmes appels de provision devrait donc largement couvrir les dépenses de la copropriété.

Vote 16 (50%) : Budget annuel de 380.814 EUR

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
97,71%	2,29%	Approuvé

➤ **17 : EXAMEN ET VOTE POUR LES APPELS DE PROVISIONS ET DE FONDS**

a. Pour charges courantes

Suite au vote du budget du point 16, les appels de fonds pour les charges courantes sont portés à 95.203,50 EUR / Trimestre

b. Pour le fonds de roulement

Le fonds de roulement de la copropriété est actuellement de 127.228,74 EUR.

Vote 17.b. (50%) : Ne pas modifier le fonds de roulement

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
98,92%	1,08%	Approuvé

c. Pour le fonds de réserve

Le syndic signale que le fonds de réserve de la copropriété était de 389.858,92 EUR au 31/12/2017.

Les appels de fonds sont actuellement de 220.000 EUR / an, comprenant une part de 140.000 EUR dédiée aux travaux de façades.

Il est proposé de maintenir cet effort financier et de le réduire à 80.000 EUR / an dès que les travaux de façades seront commandés.

Vote 17.c. (50%) : Maintenir des appels de fonds de réserve de 55.000 EUR / trimestre jusqu'à la commande de tous les travaux de façades et les réduire à 20.000 EUR / trimestre après.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
96,73%	3,27%	Approuvé

➤ **18 : EXAMEN ET VOTE POUR UN VERRE DE L'AMITIÉ EN FIN D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

A la demande d'un propriétaire, l'annulation du verre de l'amitié avait été votée lors de la dernière assemblée générale ordinaire. Il est proposé de le rétablir.

Vote 18 (50%) : Offrir un verre de l'amitié à la fin des assemblées générales

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
44,62%	55,38%	Rejeté

➤ **19 : COMMUNICATION DES DEMANDES OU OBSERVATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES TRANSMISES AU SYNDIC PAR LES PERSONNES OCCUPANT L'IMMEUBLE, EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL OU RÉEL, MAIS NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (ART. 577-8 PARAGRAPHE 4, 8° DE LA LOI DU 30 JUIN 1994).**

Néant

➤ **20 : QUESTIONS INTÉRESSANT L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ SANS EFFET DÉCISOIRE**

1. Savoir-vivre en communauté

Il est rappelé à tous les propriétaires les règles de savoir-vivre en communauté, principalement par rapport aux nuisances sonores et il est demandé à tous les propriétaires bailleurs d'en informer leurs locataires et de leur demander de les respecter.

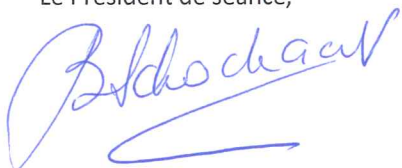
2. Sécurité de l'immeuble

Il est rappelé à tous les propriétaires que, pour des raisons de sécurité, il ne faut laisser rentrer dans l'immeuble aucune personne n'ayant pas de clé ou à qui personne n'ouvrirait la porte via le parlophone.

D'autres points demandés par des copropriétaires n'ont pas pu être abordés par manque de temps. Ceux-ci seront donc repris lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 23h20.

Le Président de séance,



Le secrétaire de l'Assemblée,



Quentin Desloges
P/o IGB sa – Syndic



[illegible]

