

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires**  
**Résidence « LAUSANNE »**  
**Boulevard Leopold III 41-43, 1030 Bruxelles**

**Date :** 08 juin 2015 à 18h30

**Lieu :** dans la salle « Epiphanie » située Rue de Genève 470B à 1030 Bruxelles

**Présents :**

| <b><u>Propriétaires</u></b> | <b><u>Quotités</u></b> | <b><u>Présents</u></b> | <b><u>Représentés</u></b> | <b><u>Absents</u></b> |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|
| ADAM BRIDOUX                | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| ALIDOVA                     | 145                    | 145                    | 0                         | 0                     |
| AMAN                        | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| ASLANOGLU - CAKIROGLU       | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| ATEH BISSO                  | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| AYDEMIR                     | 240                    | 240                    | 0                         | 0                     |
| AYDIN                       | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| AZZAM                       | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| BAELE                       | 240                    | 0                      | 240                       | 0                     |
| BARE                        | 260                    | 260                    | 0                         | 0                     |
| BARTHOLOMEEUSEN             | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| BASTIDE Vve VANANDRUEL      | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| BEN ALLOUCH                 | 145                    | 0                      | 0                         | 145                   |
| BERG – DECKX                | 460                    | 0                      | 460                       | 0                     |
| BERLEMONT                   | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| BICAKCIOGLU - SINSEK        | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| BOLLANDELLI - PATRIS        | 240                    | 240                    | 0                         | 0                     |
| BOUSIS - VASILIOS           | 240                    | 0                      | 0                         | 240                   |
| BREWAEYS - ANTOINE          | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| BRICHET                     | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| BROECKAERT                  | 240                    | 0                      | 0                         | 240                   |
| BULCKAERT                   | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| CABOCHE                     | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CAERS                       | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CAKIROJLU - YILDIZ          | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CHABOT - CONDROTTE          | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| CHENG KUN                   | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CLAUS - BEAUMARIAGE         | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| COLIN épouse JREIGE         | 190                    | 0                      | 0                         | 190                   |
| COOMAN - SCHUPPEN           | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CORIONI                     | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| CORNELIS                    | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| COULONVAL                   | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CSUTI                       | 170                    | 170                    | 0                         | 0                     |
| CUMPS                       | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| D'UDEKEM – D'ACOSZ          | 200                    | 0                      | 200                       | 0                     |
| DE PESSEMIER - WALRAVENS    | 190                    | 190                    | 0                         | 0                     |
| DE POTTER                   | 250                    | 0                      | 0                         | 250                   |
| DE SWERT                    | 240                    | 240                    | 0                         | 0                     |
| DE VISCH                    | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| de WITTE – de MARTIMPREY    | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| DEBACKER                    | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| DEBOTH                      | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |



|                            |     |     |     |     |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|
| DEJONG - DINSART           | 240 | 0   | 0   | 240 |
| DELCHEFFE                  | 230 | 0   | 0   | 230 |
| DELVAUX                    | 240 | 0   | 0   | 240 |
| DELVIGNE                   | 240 | 0   | 240 | 0   |
| DEMASY                     | 190 | 0   | 0   | 190 |
| DEMIR - ERBAY              | 230 | 230 | 0   | 0   |
| DENAYER                    | 230 | 0   | 0   | 230 |
| DERRAEYMAEKER              | 240 | 240 | 0   | 0   |
| DESTREE - TILLIEUX         | 240 | 240 | 0   | 0   |
| DEVILLE                    | 190 | 190 | 0   | 0   |
| DEVILLET                   | 190 | 0   | 190 | 0   |
| DOSOGNE                    | 230 | 0   | 230 | 0   |
| DOUKISSIS                  | 230 | 0   | 0   | 230 |
| DUBOIS-HOFMAN              | 240 | 0   | 240 | 0   |
| DUPONT                     | 230 | 0   | 0   | 230 |
| EEMAN - REMMERIE           | 240 | 240 | 0   | 0   |
| EL GUEDDALI                | 190 | 0   | 0   | 190 |
| FLAMANT                    | 470 | 470 | 0   | 0   |
| FONTAINE                   | 230 | 0   | 0   | 230 |
| FORTHERGILL                | 145 | 0   | 0   | 145 |
| GHEUDE Philippe            | 230 | 230 | 0   | 0   |
| GHEUDE Marielle            | 190 | 0   | 190 | 0   |
| GOBERT - CANTIGNEAUX       | 230 | 0   | 230 | 0   |
| GODFROID                   | 230 | 0   | 0   | 230 |
| GOFFIN                     | 230 | 230 | 0   | 0   |
| GOFFIN – DIALLO            | 230 | 0   | 0   | 230 |
| GONZALEZ DEL ALAMO         | 230 | 0   | 0   | 230 |
| GREGOIRE - NAGANT          | 240 | 0   | 0   | 240 |
| GUELF                      | 260 | 260 | 0   | 0   |
| GUILLAUME                  | 230 | 0   | 230 | 0   |
| HANNO                      | 240 | 0   | 240 | 0   |
| HANSEN                     | 230 | 230 | 0   | 0   |
| HERMANS                    | 460 | 0   | 0   | 460 |
| HERNU - VANDERELST         | 240 | 240 | 0   | 0   |
| HUENAERTS                  | 250 | 250 | 0   | 0   |
| HULSTAERT – DE GROOTE      | 145 | 0   | 145 | 0   |
| HUNIN                      | 230 | 0   | 0   | 230 |
| HUYENS                     | 190 | 0   | 0   | 190 |
| JACQUIN                    | 230 | 230 | 0   | 0   |
| JEVTIC – BERNAS            | 230 | 230 | 0   | 0   |
| KALONJI NTABUA KABONGO     | 170 | 0   | 0   | 170 |
| KARAHAFIZ-KOKSAL           | 230 | 0   | 0   | 230 |
| KERTATI                    | 240 | 0   | 0   | 240 |
| KINT                       | 190 | 0   | 190 | 0   |
| KIRKOUSSIS – VAN LESBERGHE | 230 | 230 | 0   | 0   |
| KOKER - KOKTEN             | 230 | 0   | 0   | 230 |
| KOSTIKAS - DELOUCHE        | 230 | 0   | 0   | 230 |
| LANDRAIN                   | 190 | 0   | 0   | 190 |
| LARDINOIS                  | 190 | 0   | 0   | 190 |
| LE VAN DE-ME LE THI        | 230 | 0   | 0   | 230 |
| LEBEAU                     | 240 | 240 | 0   | 0   |
| LERAT                      | 230 | 0   | 230 | 0   |
| LI WEI                     | 230 | 0   | 230 | 0   |
| LIMAZZI                    | 230 | 0   | 0   | 230 |



|                        |     |     |     |     |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|
| LISENS                 | 230 | 230 | 0   | 0   |
| LISMONDE Michel        | 190 | 0   | 0   | 190 |
| LISMONDE Claire        | 190 | 0   | 0   | 190 |
| LOUCHARD - DELEUW      | 230 | 230 | 0   | 0   |
| LUKIC                  | 240 | 0   | 0   | 240 |
| LUYTEN                 | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MAECK                  | 230 | 0   | 0   | 230 |
| MAHIEU                 | 190 | 0   | 190 | 0   |
| MARCINIAK              | 240 | 0   | 240 | 0   |
| MATHONNEAU - DIODATI   | 230 | 230 | 0   | 0   |
| METSUE                 | 230 | 0   | 0   | 230 |
| MEULEMANS              | 190 | 0   | 0   | 190 |
| MICHIELS               | 190 | 0   | 190 | 0   |
| MICHIELS - BRUYNINCKX  | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MNATSAKANYAN           | 230 | 0   | 230 | 0   |
| MOLINARI - MOEIJENSOON | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MORIAME - DEPASSE      | 240 | 0   | 0   | 240 |
| MORREALE               | 230 | 0   | 0   | 230 |
| MOSELMANS              | 230 | 0   | 230 | 0   |
| NISOLLE Nathalie       | 230 | 0   | 230 | 0   |
| NISOLLE Philippe       | 230 | 0   | 230 | 0   |
| NJUFOM                 | 190 | 0   | 0   | 190 |
| NOEL - CAUDRON         | 230 | 230 | 0   | 0   |
| NOPPE - GEERAERTS      | 230 | 230 | 0   | 0   |
| OJGBA                  | 230 | 0   | 230 | 0   |
| OSTAPCZUK              | 230 | 0   | 0   | 230 |
| OTMAN                  | 10  | 0   | 0   | 10  |
| OZGUR - SEZER          | 230 | 0   | 230 | 0   |
| PAPASTERGIOU           | 230 | 0   | 0   | 230 |
| PEETERS                | 200 | 0   | 200 | 0   |
| PEREIRA DE ALMEIDA     | 230 | 230 | 0   | 0   |
| PIRET                  | 230 | 0   | 230 | 0   |
| POITOUX                | 240 | 240 | 0   | 0   |
| POLET                  | 240 | 0   | 240 | 0   |
| POPPE                  | 240 | 240 | 0   | 0   |
| PROKOPOVA              | 210 | 0   | 0   | 210 |
| RAMET                  | 10  | 0   | 0   | 10  |
| RAMOS                  | 230 | 230 | 0   | 0   |
| RAYMAEKERS             | 230 | 230 | 0   | 0   |
| RAYON                  | 230 | 0   | 0   | 230 |
| RECOUR                 | 260 | 0   | 260 | 0   |
| REYNAERTS              | 230 | 0   | 0   | 230 |
| RODZKO                 | 230 | 0   | 230 | 0   |
| ROGER                  | 230 | 230 | 0   | 0   |
| ROISSELEUX             | 230 | 0   | 0   | 230 |
| ROLIN Vve DONEUX       | 230 | 0   | 230 | 0   |
| RUDZ - CHRYPANKOWSKA   | 230 | 0   | 0   | 230 |
| RYTEL                  | 190 | 0   | 0   | 190 |
| SCHOCKAERT             | 250 | 250 | 0   | 0   |
| SEBAHARA - UWERA       | 230 | 0   | 0   | 230 |
| SOKOLOWSKI             | 230 | 230 | 0   | 0   |
| STEVENS                | 230 | 230 | 0   | 0   |
| SUSZCZYNSKI            | 230 | 230 | 0   | 0   |
| TASKIN - KAYGISIZ      | 240 | 0   | 240 | 0   |

|                         |              |              |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| THEYS                   | 230          | 0            | 230          | 0            |
| TIMMERMANN              | 230          | 230          | 0            | 0            |
| TIMMERMANS              | 230          | 230          | 0            | 0            |
| TUSKIN                  | 240          | 0            | 0            | 240          |
| URFALI                  | 230          | 0            | 0            | 230          |
| VALENTIN                | 230          | 0            | 0            | 230          |
| VAN BEVEREN - CLAESSENS | 230          | 0            | 0            | 230          |
| VAN DER MASSEN          | 230          | 0            | 230          | 0            |
| VAN ERMEN               | 230          | 0            | 230          | 0            |
| VAN KEERBERGEN          | 210          | 0            | 210          | 0            |
| VAN OUNSEM              | 190          | 0            | 190          | 0            |
| VAN PACHTENBEKE         | 230          | 230          | 0            | 0            |
| VAN REETH Vve HUENART   | 240          | 240          | 0            | 0            |
| VAN STYVENDAEL          | 190          | 0            | 190          | 0            |
| VANGRIEKEN              | 230          | 0            | 0            | 230          |
| VANHAMME                | 230          | 0            | 0            | 230          |
| VEDOULIDIS              | 190          | 190          | 0            | 0            |
| VERBELEN                | 10           | 0            | 0            | 10           |
| VERJANS - BIJNENS       | 240          | 0            | 240          | 0            |
| VERSCHUEREN             | 240          | 240          | 0            | 0            |
| VETTESE                 | 230          | 0            | 230          | 0            |
| VINCENT - BASTIN        | 240          | 0            | 240          | 0            |
| WALRAVENS               | 240          | 240          | 0            | 0            |
| WELLEMAN                | 230          | 0            | 0            | 230          |
| WERY                    | 230          | 0            | 230          | 0            |
| YANG - LOUKINYKH        | 230          | 230          | 0            | 0            |
| ZINQUE                  | 190          | 190          | 0            | 0            |
| <b>TOTAL</b>            | <b>40000</b> | <b>12355</b> | <b>11175</b> | <b>16470</b> |

\*\*\*\*\*

### **Point 1**

#### **Vérification des présences et des procurations. Nomination d'un Président de séance et d'un Secrétaire**

Les Copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 102 sur un total de 178, représentant 23.530 quotités sur 40.000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer des points inscrits à son ordre du jour ;

L'Assemblée élit préalablement Madame SCHOCKAERT comme Présidente de séance et un secrétaire en la personne de Madame SCHOCKAERT.

\*\*\*\*\*

### **Point 2**

#### **Nomination de deux scrutateurs ;**

L'assemblée élit Madame/Monsieur comme scrutateurs :

- Mme Flamant
- Mr Charbot

L'Assemblée passe au vote.



- POUR : 100%
- CONTRE :
- ABSTENTION :

\*\*\*\*\*

### **Point 3**

#### **Vote pour les travaux réfection toiture ;**

- a. (50%+1): Choix de l'entrepreneur ; présentation par l'architecte – montants hors TVA et hors options

Vote 1 : Ronvaux Renovation : 392.582,84 €

Vote 2 : ATAB : 384.997,09 €

Vote 3 : RB Technique : 368.856,93 €

Le syndic met l'accent sur le caractère urgent de ces travaux étant donné l'état de la toiture actuelle et les nombreuses fuites d'eau connues et précise que l'assurance n'intervient plus dans le cadre d'un sinistre avec comme cause « la toiture ».

Le tableau repris en annexe 1 comprend le montant TTC, en ce compris les honoraires de l'architecte, du syndic et du coordinateur Sécurité - par quotités.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : 92.99 % (pour le vote 3)
- CONTRE : 7.01 %
- ABSTENTION :

L'assemblée a donc décidé de travailler avec la société RB TECHNICS.

- b. Vote 4 : (75%) l'Assemblée décide de financer les travaux à confier à l'entrepreneur choisi au point « a » ci-dessus par un crédit Bancaire souscrit par l'ACP (incluant la solidarité de tous les copropriétaires) auprès de la Banque Belfius. Moyennant la possibilité pour certains copropriétaires de payer l'intégralité de leurs quotes-parts sans avoir recours au financement mais en restant toutefois solidaire de la copropriété.

Le syndic précise que si l'assemblée marque son accord pour le financement, les copropriétaires auront 1 mois pour décider si oui ou non ils participent au prêt hypothécaire à souscrire par l'ACP et dans la négative faire le virement de leurs quote-parts sur le compte ING : BE15 3631 4892 3130.

La participation au prêt hypothécaire étant présumée, le choix de la non-participation devra être communiqué par mail à l'adresse : aa@igb.be ou par courrier : rue Colonel Bourg, 127 bte 13 à 1140 Bruxelles.

Un tiers des coûts sera payé par le fonds de réserve.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : 82.20 %
- CONTRE : 17.80 %
- ABSTENTION :

- c. Vote 5 : (75%) souscription de l'assurance –crédit auprès d'Atradius.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **87.55 %**
- CONTRE : 12.45 %
- ABSTENTION :

L'assemblée vote en faveur de cette assurance.

- d. Dossier prime information ;

Le syndic précise que pour pouvoir obtenir la prime à la rénovation, il faut être propriétaire occupant ! Et que chaque dossier doit être rentré individuellement au moins 1 mois avant le commencement des travaux.

Les informations nécessaires seront placées sur le site de la copropriété.

Le syndic précise que la société RENOVAS peut également vous accompagner pour l'obtention de votre prime, voici les coordonnées : RENOVAS

Place Colignon, 41  
1030 Bruxelles  
02/215.85.16

D'autres primes pourraient être demandées par les copropriétaires après paiement de la dernière facture des travaux. Ces primes tiennent compte des revenus des propriétaires, elles sont donc à demander individuellement.

\*\*\*\*\*

#### Point4

#### **Vote 6 : (80%) Accord pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation de la façade avant :**

En Assemblée, l'architecte propose d'introduire la demande du permis d'urbanisme pour la rénovation de toutes les façades. Le coût de la demande à introduire est identique.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **88.54%**
- CONTRE : 11.46 %
- ABSTENTION :

La copropriété donne donc son accord pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation de toutes les façades.

\*\*\*\*\*

#### Point 5

#### **Vote 7 : (75%) Chauffage : remise en état du chauffage + mise en ordre du plan chauffage PEB d'IBGE + transaction avec Dalkia : accord sur la proposition + fin du contrat de garantie totale.**

Mr de Hollain présente verbalement plusieurs éléments de la transaction avec Dalkia : l'ACP Lausanne garde les installations techniques qui sont présentes, ne paie plus la garantie totale et reçoit des notes de crédit pour +/- 10.000 €.



L'ACP Lausanne est obligée par IBGE de mettre plusieurs paramètres (16 points) en conformité avec le plan PEB : +/- 15.000€

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **89.42%**
- CONTRE : 10.58 %
- ABSTENTION :

**Vote 8 : (50%+1) Mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur.**

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété, accompagné du comité de « chauffage » pour analyser les offres et choisir le fournisseur le plus pertinent.

Le budget de ces travaux est pris sur le Fonds de réserve : +/- 150.000€ htva

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **87.55 %**
- CONTRE : 12.45 %
- ABSTENTION :

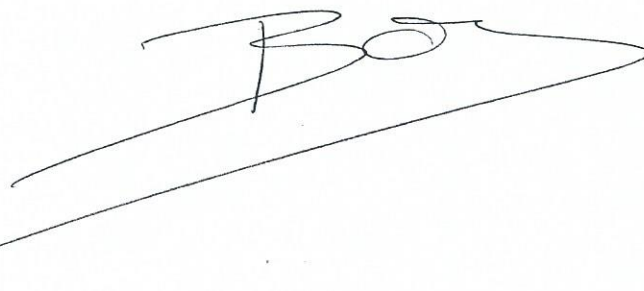
\*\*\*\*\*

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 22h00.

Le Président de séance



B. de Hollain.  
IGB sa – Gestionnaire



Procès-verbal rédigé le 08 juin 2015.

Calcul appel exceptionnel travaux toiture

Montant travaux réfection toiture voté en AG

RB Technique                      368.856,93                      €HTVA                      390.988,35                      €TVAC

Architecte - NLC sc sprl                      41.579,09                      €TVAC

Coordinateur sécurité - Health & Safety                      2.807,20                      €TVAC

Syndic - IGB sa                      14.814,37                      €TVAC

**450.189,01**                      €TVAC

Montant financé par le fonds de réserve                      1/3                      150.063,00                      €TVAC

Montant financé par un appel direct                      2/3                      **300.126,00**                      €TVAC