

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

Date : 24 mars 2015 à 18h30

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

Présents :

<u>Propriétaires</u>	<u>Quotités</u>	<u>Présents</u>	<u>Représentés</u>	<u>Absents</u>
ADAM BRIDOUX	230	0	230	0
ALIDOVA	145	145	0	0
AMAN	230	0	0	230
ASLANOGLU - CAKIROGLU	230	0	0	230
ATEH BISSO	230	0	0	230
AYDEMIR	240	0	0	240
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	0	460
BERLEMONT	230	0	0	230
BICAKCIOGLU - SINSEK	230	230	0	0
BOLLANDELLI - PATRIS	240	240	0	0
BOUSIS - VASILIOS	240	0	0	240
BREWAEYS - ANTOINE	230	0	0	230
BRICHET	230	0	0	230
BROECKAERT	240	0	0	240
BULCKAERT	230	230	0	0
CABOCHE	230	0	230	0
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	190	0
COOMAN - SCHUPPEN	230	0	0	230
CORIONI	230	0	230	0
CORNELIS	230	230	0	0
COULONVAL	230	0	0	230
CSUTI	170	170	0	0
CUMPS	230	0	230	0
D'UDEKEM - D'ACOS	200	200	0	0
DE PESSEMIER - WALRAVENS	190	190	0	0
DE POTTER	250	0	250	0
DE SWERT	240	240	0	0
DE VISCH	230	230	0	0
de WITTE - de MARTIMPREY	230	0	230	0
DEBACKER	230	0	230	0
DEBOTH	230	230	0	0

37

DEJONG - DINSART	240	240	0	0
DELCHÉFFE	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	0	0	240
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	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	0	190
GOBERT - CANTIGNEAUX	230	0	230	0
GODFROID	230	0	230	0
GOFFIN	230	230	0	0
GOFFIN - DIALLO	230	0	230	0
GONZALEZ DEL ALAMO	230	0	0	230
GREGOIRE - NAGANT	240	0	240	0
GUELFY	260	260	0	0
GUILLAUMES	230	0	0	230
HANNO	240	240	0	0
HANSSEN	230	230	0	0
HERMANS	460	0	460	0
HERNU - VANDERELST	240	0	240	0
HUENAERTS	240	240	0	0
HUENAERTS	10	10	0	0
HULSTAER - DE GROOTE	145	0	145	0
HUNIN	230	0	0	230
HUYENS	190	190	0	0
JACQUMIN	230	230	0	0
JEVTIC - BERNAS	230	230	0	0
JMIL SATTI	240	0	0	240
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	230	0
LEBEAU	240	240	0	0
LERAT	230	0	0	230

B37

LI WEI	230	230	0	0
LIMAZZI	230	0	0	230
LISENS	230	0	0	230
LISMONDE Michel	190	0	190	0
LISMONDE	190	190	0	0
LOUCHARD - DELEUW	230	230	0	0
LUKIC	240	0	240	0
LUYTEN	230	230	0	0
MAECK	230	0	0	230
MAHIEU	190	0	190	0
MARCINIAK	240	0	240	0
MATHONNEAU - DIODATI	230	0	0	230
METSUE	230	230	0	0
MEULEMANS	190	0	190	0
MICHIELS	190	0	190	0
MICHIELS - BRUYNINCKX	230	0	230	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	0	230
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	0	230
PAPASTERGIOU	230	0	0	230
PEETERS	200	0	200	0
PEREIRA DE ALMEIDA	230	230	0	0
PIRET	230	230	0	0
POITOUX	240	240	0	0
POLET	240	240	0	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	0	230
ROGER	230	0	230	0
ROISSSELEUX	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	0	240
THEYS	230	0	230	0
TIMMERMANN	230	230	0	0
TIMMERMANS	230	230	0	0
URFALI	230	0	0	230
VALENTIN	230	0	0	230
VAN BEVEREN - CLAESSENS	230	0	0	230
VAN DER MASSEN	230	0	0	230
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	0	190
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	0	230
VINCENT - BASTIEN	240	240	0	0
WALRAVENS	240	240	0	0
WELLEMAN	230	0	230	0
WERY	230	0	230	0
YANG - LOUKINYKH	230	0	0	230
ZINQUE	190	0	0	190
TOTAL	40000	13445	10025	16530

Scrutateur : Julie Jelinic – Madame Raymaekers

Point 1

Vérification des présences et des procurations. Nomination d'un (e) Président (e) de séance et d'un secrétaire

Les Copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 103 sur un total de 179, représentant 23470,00 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 du Syndic.

Ces décisions sont prises à l'unanimité. (50+1)

- POUR : 100 %
- CONTRE :
- ABSTENTION :

Point 2

Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic sur l'exercice écoulé :

a) Situation des travaux en cours ; (3/4)

- Tuyauterie horizontale et verticale ;

La société ATHENA SPRL procédera au remplacement des colonnes horizontales à partir du 02 avril 2015 et ce pour une durée de 10 jours.

Pour ce qui est des colonnes verticales, des nouvelles offres seront demandées à plusieurs sociétés.

- Cogénération – situation ;

Les Cogénération viennent d'être mises en route début mars.

- Dalkia – situation ;

La situation est très tendue, Dalkia ne réalise pas les prestations prévues par leur contrat, Dalkia a fait part de sa volonté de sortir du contrat garantie Totale et du contrat de maintenance. Le Syndic négocie la sortie du contrat avec l'aide de l'avocat Maître de Foy et recherche un nouveau fournisseur.

- Désamiantage ;

Le désamiantage a été réalisé par la société Laurenty et tout est en ordre pour ce dossier.

- Pollution du sol ;

La société TERRE NEUVE est occupée à travailler sur ce dossier, aux dernières nouvelles la société à procéder à des sondages (des traces de pollution localisées se trouvent à plus de 8 m de profondeur).

- Permis d'environnement ;

Ce dossier est confié au bureau Réops, il s'agit de répondre aux exigences de l'IBGE : conformité électrique et dépollution du sol.

- Permis d'urbanisme ;

- Façade (Lesens)

En ce qui concerne les travaux de façade, des réparations peuvent être faites MAIS celles-ci ne seront pas durables. De plus la vétusté des parements de façade est telle que, sans traitement de fond et d'assainissement réel, la façade va continuer à se détériorer.

Une réparation de la façade n'est donc pas techniquement défendable vu son état actuel et l'importance de pathologies en question.

Ce point sera expliqué en détails par l'architecte lors de l'AG extraordinaire de juin.

- Fosse cour chaufferie (Paré)

La société Reobs Sprl est actuellement en train de faire les différentes démarches afin d'obtenir les permis nécessaires aux travaux à réaliser.

Colonne D E F déjà noté mais pas encore exécuté : sera fait en 2015.



Point 3
Situation financière de la Copropriété :

a) dépenses globales :

Les dépenses totales de la Copropriété relatives à la période s'étant écoulée du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014, se sont élevées à un montant de 432.659, 61 €.

Dans ce montant est compris des frais non récurrent tel que :

- Travaux (10/400) : 39021,76€
 - Travaux chauffage (46) : 14904.97 €
 - Travaux ascenseurs (47) : 18004,10 €
- Les appels de provisions s'élevaient à 443.794,16 € et les appels de fonds de réserve à 157.503,38 €.

b) fonds de réserve, décision et vote :

Au 31 décembre 2014, le fonds de réserve général s'élevait à 369.319,22 €.

(Fdrs + appels de Fdrs + Fdrs frais emménagement/déménagement + Fdrs produits financiers – Fdrs Travaux Fds de réserve).

L'Assemblée marque son accord sur un appel de 150.000 € sur l'année, en 4 appels trimestriels pour alimenter le fonds de réserve (l'année dernière : 157000€). Cette décision est prise à l'unanimité. (Selon travaux).

L'Assemblée passe au vote 1

- POUR : 97,10%
- CONTRE : 2,90%
- ABSTENTION :

c) fonds de roulement, décision et vote :

Au 31 décembre 2014, le fonds de roulement s'élevait à 127.228,74 €.

Le Syndic estime que le fonds de roulement est suffisant.

L'Assemblée passe au vote 2.

- POUR : 98,14%
- CONTRE : 1,86%
- ABSTENTION :

d) situation des débiteurs :

Au 31 décembre 2014, le cumul des dettes des Copropriétaires était de 56.470,14 €.

e) budget prévisionnel incluant les travaux votés non encore effectués.

Le budget prévisionnel prévoit un total de 446.724,00 € soit 111.681,00 € d'appel de provision par trimestre.

L'Assemblée passe au vote 3.

- POUR : 98,98%
- CONTRE : 1,02%
- ABSTENTION :

Point 4

Rapport du Vérificateur aux Comptes et approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Madame HUENAERTS a procédé à la vérification des comptes de l'exercice écoulé (du 01/01/14 au 31/12/14).

La comptable a apporté à Madame HUENAERTS les documents nécessaires à la vérification détaillée des comptes pour la période mentionnée.

Madame HUENAERTS recommande à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2014.

Suivant la recommandation de la Commissaire aux Comptes, l'Assemblée approuve les comptes de l'exercice écoulé et le déplacement de la date d'Assemblée Générale à la deuxième quinzaine d'avril, mais hors vacances de Pâques. Ainsi que l'affectation d'un forfait pour les compteurs électriques des caves ou garages, en cas de transmission tardive, et ce afin de ne pas retarder les comptes ; ainsi que la nomination d'un vérificateur externe qui sera choisi par le Conseil de Copropriété.

L'Assemblée passe au vote 4.

- POUR : 86,70%
- CONTRE : 13,30%
- ABSTENTION :

Point 5

Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, à la Commissaire aux comptes et au Syndic.

L'Assemblée remercie le Conseil de Copropriété pour le travail effectué au cours de l'exercice écoulé. Elle leur donne décharge et quitus pour leur gestion, à l'unanimité.

L'Assemblée passe au vote 5.

- POUR : 92,85%
- CONTRE : 7.15%
- ABSTENTION :

- CONTRE : 18,28%
- ABSTENTION :

- Madame Kirkoussis – Van Lesberghe (Assesseur). Vote 12

- POUR : 80,56%
- CONTRE : 19,44%
- ABSTENTION :

b) Commissaire aux Comptes. Vote 13

L'Assemblée nomme, ne faisant pas partie du Conseil de Copropriété :

- Madame HUENAERTS (Commissaire aux comptes) assistée d'un vérificateur aux comptes professionnel externe.

- POUR : 98,92%
- CONTRE : 1,08%
- ABSTENTION :

c) Syndic

L'Assemblée reconduit le contrat de la S.A IGB, un vote pour une période de deux ans ayant été fait précédemment ; il n'y a donc pas de vote pour la reconduction du mandat du Syndic avant 2016.

Point 7
Concierge :

- a. Horaires, rémunération et répartition des tâches ;
- b. Prestations concierge et nettoyage des communs ;

Explications de Madame Schockaert repris dans le rapport du Conseil de Copropriété.

Intervention du syndic : il y a lieu de veiller à obtenir une bonne relation avec le couple de concierges ; le syndic s'en charge.

Point 8
Travaux :

- a. Toiture

Le dossier d'appel d'offres pour la rénovation de la toiture est en cours de réalisation.

Le planning théoriquement :

- Etude du dossier : mars 2015

- Transmission du dossier de demande de prix vers les soumissionnaires : début avril 2015.
 - Réception des offres : début mai 2015
 - Tableau comparatif vers le 15-20 mai 2015 sur base de la réception des offres et des réponses à nos éventuelles questions de la part des soumissionnaires.
- b. Façade : Réparation trous façade (sic) (point inscrit à la demande d'un propriétaire).
- En ce qui concerne les travaux de façade
Des réparations peuvent être faites MAIS celles-ci ne seront pas durables
De plus, la vétusté des parements de façade est telle que, sans traitement de fond et d'assainissement réel, les façades vont continuer à se détériorer
Une réparation de la façade n'est donc pas techniquement défendable vu son état actuel et l'importance des pathologies en question
 - L'étude de l'avant-projet de façade est prévue pour le mois de mai 2015
(Dossier B – prestation 1 de notre contrat)
cela pourrait permettre une présentation de ces nouvelles façades à soumettre à l'approbation des copropriétaires lors de l'AG juin 2015.
 - Dans ce cas, le dossier de demande de permis d'urbanisme pourrait être fait en septembre 2015
- c. Travaux suite à la vétusté (sic) (point inscrit à la demande d'un propriétaire).
- Agrandissement du local poubelle extérieur

Vote 14 (4/5) proposition rejetée.

- POUR : 73,91%
 - CONTRE : 26,09%
 - ABSTENTION :
- Cout d'une demande expresse d'un propriétaire pour une vidange de l'installation de chauffage (hors vidange annuel) : 500€
Ce forfait sera aussi appliqué suite à un sinistre s'il n'est pas prévu de vannes d'arrêt au niveau des radiateurs ou de l'appartement. Ce point sera effectif après la purge du printemps.

Vote 15 (4/5)

- POUR : 90,19%
- CONTRE : 9,81%
- ABSTENTION :

d. Chaufferie :

- Financement externe

Vote 16 (50+1). (Pour = financement par la copropriété / Contre = solution financière type Leasing).

- POUR : 5,72%
- CONTRE : 94,28%
- ABSTENTION :

- Mandat au Conseil de Copropriété, accompagnés par les experts nommés précédemment (Barré, Berg, Poitoux) pour les choix technique et du fournisseur, s'il est impossible d'attendre jusqu'en juin 2015 – date de l'AG extraordinaire prévue pour les travaux de toiture.

Vote 17 (50+1)

- POUR : 98,85%
- CONTRE : 1,15%
- ABSTENTION :

Point 9 **Frais de gestion**

Le suivi de ces grands travaux (chaufferie, façade, cogénération,...) ne fait pas partie de la gestion courante d'une copropriété, le syndic applique les frais de gestion conforme à son contrat le liant à l'ACP.

Point 10 **Divers**

- a. Problèmes d'incivilité dans l'immeuble : un effort est demandé à tous les occupants pour respecter l'immeuble, le travail des concierges et respecter le règlement d'ordre intérieur.
- b. Mise en conformité électrique : l'attention est attirée sur ce problème pour les copropriétaires qui n'ont pas encore rendu leur électricité conforme aux exigences IBGE.
- c. Utilisation de la zone poubelle côté Léopold III : il est demandé aux occupants d'utiliser les locaux dans les caves – surtout pendant les weekends.

Bz

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 21h49

Le Président de séance

B. de Hollain

B. de Hollain
IGB sa – Syndic

Procès-verbal rédigé le 24 mars 2015.

ANNEXE 1 :

Boulevard Léopold III 41-43			
1030 Bruxelles			
BUDGET PREVISIONNEL 2015			
	Frais réels 2014	Budget 2014	Budget 2015
Total annuel	432.659,61	446.724,00	446.714,00
Frais généraux Propriétaires	92.879,92	65.380,00	90.950,00
Assurance	19.590,17	22.000,00	25.000,00
Avocat	19.217,36	1.500,00	10.000,00
Frais bancaires	109,97	380,00	450,00
Divers	7.273,26	4.500,00	7.500,00
Solde Loyers In Out	5.190,26		5.500,00
Sinistre	2.477,14		2.500,00
Travaux généraux	39.021,76	37.000,00	40.000,00
Gestion Immeuble	33.915,78	38.400,00	38.400,00
Frais Syndic	30.554,76	34.400,00	34.400,00
Frais Administratifs	3.361,02	4.000,00	4.000,00
Investissements	15.264,00	15.264,00	15.264,00
Frais généraux Occupants	57.100,58	55.300,00	61.000,00
Eau	38.122,35	38.000,00	40.000,00
Electricité	1.077,25	1.300,00	1.000,00
Entretien et dépannage	17.900,98	16.000,00	20.000,00
Ascenseurs	19.187,09	17.980,00	20.200,00
Téléphone	903,11	780,00	1.000,00
Electricité	1.400,22	1.200,00	1.200,00
Depannage + Redevance	16.883,76	16.000,00	18.000,00
Concierges	67.936,07	62.000,00	57.000,00
Rémunération	26.544,34	27.000,00	24.500,00
charges sociales	31.482,64	30.000,00	27.500,00
Assurance/remplac./autres	9.909,09	5.000,00	5.000,00
Jardin	7.211,60	8.000,00	8.000,00
Frais de garages	738,33	1.400,00	1.000,00
Frais de Chauffage	95.015,96	158.000,00	129.900,00
Gaz	70.611,87	125.000,00	100.000,00
Compteur	8.433,41	8.500,00	8.900,00
Electricité	7.867,97	11.500,00	8.000,00
Entretien + Redevance	8.102,71	13.000,00	13.000,00
Frais privés	10.501,21	15.000,00	15.000,00
Travaux ascenseurs	18.004,10		
Travaux chauffage	14.904,97	10.000,00	10.000,00
Travaux colonne verticale			60.000,00