

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

Date : 26 avril 2016 à 18h00

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	0	145	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
AYDIN - BOCCONGELLI	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
BICAKCIOGLU - SINSEK	230	0	0	230
BOLLANDELLI - PATRIS	240	240	0	0
BOUSIS - VASILIOS	240	0	0	240
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	230	0	0
CLAUS - BEAUMARIAGE	230	0	0	230
COLIN épouse JREIGE	190	0	0	190
COOMAN - SCHUPPEN	230	0	0	230
CORIONI	230	0	0	230
CORNELIS	230	230	0	0
COULONVAL	230	0	0	230
CSUTI	170	170	0	0
CUMPS	230	0	230	0
D’UDEKEM – D’ACOZ	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	230	0	0
DEBACKER	230	230	0	0
DEBOTH	230	0	230	0
DEGRAVE	230	230	0	0
DEJONG - DINSArt	240	240	0	0



DELCHEFFE	230	0	230	0
DELVAUX	240	0	0	240
DELVIGNE	240	240	0	0
DEMASY	190	0	0	190
DEMIR ERBAY	230	230	0	0
DENAYER	230	0	0	230
DERRAEMYAEKER	240	0	0	240
DESMEDT	230	0	0	230
DESTREE - TILLIEUX	240	0	240	0
DEVILLE	190	0	190	0
DEVILLETT	190	0	0	190
DONGMO	190	0	0	190
DOSOGNE	230	0	0	230
DOUKISSIS	230	0	230	0
DUBOIS-HOFMAN	240	240	0	0
DUPONT	230	230	0	0
EEMAN	240	240	0	0
EL GUEDDALI	190	0	0	190
FIRST SPRL	170	0	0	170
FLAMANT	470	470	0	0
FONTAINE	230	230	0	0
FORTHERGILL	145	0	0	145
GHEUDE Philippe	230	230	0	0
GHEUDE Marielle	190	190	0	0
GOBERT - CANTIGNEAUX	230	230	0	0
GODFROID	230	0	0	230
GOFFIN - DIALLO	230	0	0	230
GOFFIN	230	230	0	0
GONZALEZ DEL ALAMO	230	0	0	230
GUELFİ	260	260	0	0
GUILLAUMES	230	0	0	230
HANNO	240	0	240	0
HANSSEN	230	230	0	0
HERMANS	460	0	460	0
HERNU - VANDERELST	240	0	240	0
HUENAERTS	250	0	250	0
HULSTAER - DE GROOTE	145	0	145	0
HUNIN	230	0	230	0
HUYENS	190	190	0	0
JACQUMIN	230	230	0	0
JEVTIC - BERNAS	230	230	0	0
KARAHAFIZ - KOKSAL	230	230	0	0
KERTATI	240	0	0	240
KINT	190	0	190	0
KIRKOUSSIS – VAN LESBERGHE	230	230	0	0
KOKER - KOKTEN	230	0	230	0
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	230	0	0
LI WEI	230	230	0	0
LIMAZZI	230	0	0	230

LISENS	230	230	0	0
LISMONDE Michel	190	0	0	190
LISMONDE	190	0	0	190
LOUCHARD - DELEUW	230	230	0	0
LUKIC	230	0	230	0
LUYTEN	230	230	0	0
MAECK	230	230	0	0
MAHAUX	230	230	0	0
MARCIENIAC	240	0	240	0
MATHONNEAU - DIODATI	230	0	230	0
METSUE	230	230	0	0
MEULEMANS	190	0	190	0
MICHELS - BRUYNINCKX	230	0	230	0
MICHELS	200	0	200	0
MNATSAKANYAN	230	0	230	0
MOLINARI - MOEIJENSOON	230	230	0	0
MORIAME - DEPASSE	240	0	240	0
MORREALE	230	0	0	230
MOSSELMANS	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
OJEGBA	230	0	230	0
OSTAPCZUK	230	0	230	0
OTMAN	10	0	0	10
OZGUR - SEZER	230	0	230	0
PAPASTERGIOU	230	230	0	0
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	0	0	230
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
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	0	230	0
STEVENS	230	0	230	0
SUSZCZYNSKI	230	230	0	0
TASKIN	240	0	240	0



BB

TASKIN - KAYGISIZ	240	0	240	0
THEYS	230	0	0	230
TIMMERMANN	230	230	0	0
TIMMERMANS	230	0	0	230
URFALI	230	0	0	230
VALENTIN	230	230	0	0
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 PACTENBEKE	240	240	0	0
VAN REETH Vve HUENART	240	0	240	0
VAN STYVENDAEL	190	0	190	0
VANGRIEKEN	230	0	230	0
VANHAMME	230	230	0	0
VANHOOF	190	0	0	190
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 - BASTIEN	240	240	0	0
WALRAVENS	240	240	0	0
WELLEMAN	230	0	230	0
YANG- LOUKINYKH	230	230	0	0
ZINQUE	190	0	190	0
TOTAL	40000	14930	11220	13850

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 113 sur un total de 178, représentant 26.150 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.

Les scrutateurs sont Madame Molinari et Madame Deswert

Addendum au PV du 15/12/2015

Les travaux de toiture sont financés à hauteur de 1/3 via le fond de réserve, et 2/3 via un appel direct ou un crédit :

Soit un Total Travaux (à la date du 15/12/2015) de 450.189€ TVAC qui sont répartis en 150.063€ TVAC et 300.126€ TVAC

Point 2

Présentation du nouveau budget toiture par l'architecte Monsieur Lesens.

Le budget des différents travaux présenté par l'architecte est joint en annexe du PV



Situation budgétaire au 26 avril 2016

	€HTVA		€TVAC
Commande travaux	385.008,96	a	408.109,50 tva 6%
Mise à jour au 04 avril 2016	491.955,87	b	521.473,22 tva 6%
différence	106.946,91	c = b - a	113.363,72 tva 6%
Décompte honoraires architecte	4.545,24	d = c x 4,25%	5.499,74 tva 21%
Décompte global	111.492,15	e = c + d	118.863,47

Les honoraires de l'architecte étant sujet à un décompte selon le montant des travaux, (montant initiale 385.008,96 € / montant total des travaux 491.955,87 €) soit un supplément de 106.946,91 € HTVA. Ce qui conduit à des honoraires supplémentaires de $4,25\% \times 106.946,91 \text{ € HTVA} = 4.545,24 \text{ € HTVA}$ ou $5.499,75 \text{ € TVAC (21\%)}$.

Ces suppléments sont dus au problème de résistance de la dalle en toiture, ce qui nous a conduits à faire appel à l'expert PAELINCK. Ce dernier a préconisé l'enlèvement du lestage de la toiture et de le remplacer par une couche d'isolant.

Point 3

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

Sera mis sur le site.

Point 4

Situation financière de la Copropriété :

a) Etat des dépenses :

Les dépenses courantes de la Copropriété relatives à la période s'étant écoulée du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, se sont élevées à un montant de 413.935,64 €.

Les dépenses travaux imputées au fonds de réserve se sont élevées à 269.512,41 €.

- Les appels de provisions pour les dépenses courantes s'élevaient à 446.725,92 € et les appels de fonds de réserve à 150.000,00 €.
 - Le montant payé par les propriétaires qui ne souhaitent pas participer au crédit est de : 219.927,14€.
 - Le solde du crédit (qui devra être ajusté avec la banque) devrait être de 80.198,20€
- Le syndic précise que tous les copropriétaires sont solidaires des engagements de la copropriété, même s'ils n'ont pas souscrit à l'emprunt ; il précise encore que l'emprunt est lié au lot, et non au propriétaire, ce qui fait qu'en cas de vente, le nouveau propriétaire devient responsable de l'emprunt lié à ce lot.

b) fonds de réserve, décision et vote ; (vote1)

Le fond de réserve est constitué des comptes comptable suivant
 $(160000+700000+743000+744000+750000-611000)$ soit $369319,22 + 369808,77 + 738,26 + 300 + 1873,89 - 269512,41 =$

Au 31 décembre 2015, le fonds de réserve général s'élevait à 472.527,73 €.



L'Assemblée marque son accord sur un appel de 180.000 € sur l'année, en 4 appels trimestriels pour alimenter le fonds de réserve. Cette décision est prise à l'unanimité.

Ces décisions sont prises à la majorité simple :

- POUR : 83,03%
- CONTRE : 16,97%

c) fonds de roulement, et budget décision et vote : (vote 2)

Au 31 décembre 2015, le fonds de roulement s'élevait à 127.228,74 €.

Le Syndic estime que le fonds de roulement est suffisant.

Le Syndic présente le détail du budget 2015 et le compare à celui qu'il propose pour 2016 :

le nouveau budget 2016 proposé est de 420.814, € soit 26.000 euros de moins qu'en 2015

Le Budget prévisionnel appelé pour l'exercice 2016 est de 420.814,-€

Ces décisions sont prises à la majorité simple :

- POUR : 94,37%
- CONTRE : 5,63%

d) situation des débiteurs :

Au 31 décembre 2015, le cumul des dettes des Copropriétaires était de 41.740,33 €.

Au 25 avril 2016, le cumul des dettes des Copropriétaires est de 76.945,98 €. Ce montant ne reflète pas la réalité car le décompte de charges 2015 n'est pas échu.

e) Procédure des recouvrements de créances. (vote 3)

Premier rappel : le délai de paiement indiqué sur la facture est de 15 jours mais les rappels ne seront effectués qu'après un délai de 21 jours minimum. Les propriétaires doivent donc payer les appels de provisions / décomptes de charges avant cette limite.

Deuxième rappel : le deuxième rappel sera fait dans un délai de 21 jours minimum après le premier rappel.

Le rappel suivant sera fait via un huissier (dont les frais seront intégralement portés en charge au Copropriétaire défaillant) avant mise du dossier entre les mains de l'avocat de la Copropriété.

- 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. Et ce jusqu'à remise du dossier entre les mains d'un avocat qui calculera à partir de cette date des intérêts de retard selon les normes en vigueur.

- 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. Et ce jusqu'à remise du dossier entre les mains d'un avocat.

- Frais de gestion du dossier par le Syndic

Les rappels adressés avant transmission du dossier à un huissier puis à l'avocat de la Copropriété sont facturés à titre privatif à concurrence de 25,00 € pour un rappel par courrier simple, et 30,00 € pour un rappel par lettre recommandée. La gestion d'un dossier contentieux entraîne à charge du Copropriétaire défaillant des frais administratifs de suivi du dossier de 125,00 € HTVA/an.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : 72,03%
- CONTRE : 27,97%

Point 5

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

Monsieur Lahaye a procédé à la vérification des comptes de l'exercice écoulé (du 01/01/15 au 31/12/15).

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

Monsieur Lahaye recommande à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2015.

Suivant la recommandation du Commissaire aux Comptes, l'Assemblée approuve les comptes de l'exercice écoulé.

Les documents se trouvent sur le site du Lausanne.

Point 6

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

- a. Conseil de Copropriété : (majorité simple) oui/non
 - Madame Schockaert (vote 4)
 - POUR : 68,65%
 - CONTRE : 31,35%
 - Monsieur Eeman (vote 5)
 - POUR : 73,82%
 - CONTRE : 26,18%
 - Monsieur Piret (vote 6)
 - POUR : 80,30%
 - CONTRE : 19,70%
 - Madame De Swert (vote 7)
 - POUR : 77,56%
 - CONTRE : 22,44%
 - Madame Kirkoussis – Van Lesberghe (vote 8)
 - POUR : 66,70%
 - CONTRE : 33,30%
- b. Approbation des comptes et décharge Commissaire aux comptes (majorité simple) oui/non
 - Monsieur Lahaye (vote 9)
 - POUR : 85,43%
 - CONTRE : 14,57%
- c. Syndic. (majorité simple) oui/non
 - IGB s.a (vote 10)
 - POUR : 68,98%
 - CONTRE : 31,02%

Point 7
Élections statutaires

a) Conseil de Copropriété; (majorité simple) oui/non

L'Assemblée élit un nouveau Conseil de Copropriété, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale Statutaire de l'an prochain, dans la composition suivante :

- Madame SCHOCKAERT (vote 11)
 - POUR : 67,36%
 - CONTRE : 32,64%

- Monsieur EEMAN (vote 12)
 - POUR : 63,60%
 - CONTRE : 36,40%

- Monsieur PIRET (vote 13)
 - POUR : 80,99%
 - CONTRE : 19,01%

- Monsieur Ramos (vote 14)
 - POUR : 81,70%
 - CONTRE : 18,30%

- Madame Kirkoussis – Van Lesberghe (vote 15)
 - POUR : 61,08%
 - CONTRE : 38 ,92%

- Madame Molinari (Moeijensoon) (vote 16)
 - POUR : 83,07%
 - CONTRE : 16,93%

b) Commissaire aux Comptes.

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

- Monsieur Lahaye (Commissaire aux comptes) (vote 17)
 - POUR : 91,03%
 - CONTRE : 8,97%

Point 8

Fixation de la quinzaine pour la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire. (majorité simple) (vote 18).

L'Assemblée Générale décide de fixer la quinzaine d'Assemblée Générale Ordinaire à la période du 15/04 au 30/04

- POUR : 94,30%
- CONTRE : 5,70%

Point 9

Courrier copropriétaires du 23 février 2016 : explications.

Explications orales du Syndic lors de l'Assemblée Générale.

Point 10
Concierge :

- a. Evolution de la situation des concierges, l'AG donne mandat au Conseil de Copropriété pour prendre toutes les mesures nécessaires pour faire évoluer la situation, ces mesures pouvant aller jusqu'au changement du/des concierges (majorité simple) oui/non (vote 19)
 - POUR : 66,19%
 - CONTRE : 33,81%
- b. Coût des prestations de Monsieur et Madame Cardoso et d'une société de nettoyage pour les poubelles :

Le syndic présente les coûts de la société de nettoyage pour la sortie des poubelles :

- Mercredi soir 2 personnes – 02.00 heures
- Dimanche 2 personnes – 02.00 heures
- Sortie des containers
- Remise de nouveaux containers à disposition
- Rangement du local
- Lavage du local extérieur
- 08.00 h par semaine soit 8.00 h x 4.21 (semaines) par MOIS = 33.68 Heures x 20 € = 673,60 €
- Pas de supplément « dimanche »

Ceci est un PRIX MENSUEL

Le syndic présente le coût de Mr. Cardoso pour le même travail :

Le coût pour réaliser ce travail par Mr. Cardoso est de +/- 313.22 € brut, mais il récupère double

Point 11
Economie Go4Green

Les cogénérateurs, qui sont au sein de la copropriété, fonctionnent plus que prévu, et donc la copropriété réalise plus d'économie que prévu.

Point 12
Travaux à prévoir : (vote 75%)

- a) Vote sur le budget présenté par Monsieur Lesens : oui/non (vote 20)

Ce budget de 118.863€ sera pris du fond de réserve

- POUR : 87,36%
- CONTRE : 12,64%

- b) Réparation du lift poubelle, (27.000 €) oui/non (vote 21).

JY
BB

Le syndic a reçu l'offre de la société COMFORLIFT pour un montant de 27.192 € HTVA serait financé par le fond de réserve

- POUR : 17,89%
- CONTRE : 82,11%

c) Achat d'un tracteur poubelle, (8.154 € TVAC) oui/non (vote 22)

Le syndic présente l'offre de la société STIMA :

Tracteur de conteneur modèle M5. Remise de 15%.

Serait financé par le fond de réserve

Tarif : 6299 € HTVA

Ajouts :

Plaque crochet de remorque : 244,95 € HTVA

Crochet standard : 42,06 € HTVA

Option :

Crochet conteneur poubelle 2 roues : 195,01 € HTVA

Garantie : 2 ans.

- POUR : 62,29%
- CONTRE : 37,71%

d) Installation d'une rampe anti dérapant pour personnes à mobilité réduite (1.860 € HTVA). Oui/non (vote 23)

Financée par le fond de réserve

- POUR : 75,43%
- CONTRE : 24,57%

e) Fermeture de la trémie d'accès à la chaufferie + remise en état (+/- 18.000 € HTVA) oui/non (vote 24).

Financée par le fond de réserve

Le syndic présente l'offre de la société CROME RENOVATION pour un montant de 16.597,81 € HTVA

- POUR : 88,67%
- CONTRE : 11,33%

f) Aménagement de l'emplacement extérieur des poubelles avant l'arrivée des poubelles oranges (+/- 3.000 €) oui/non (vote 25).

Serait financé par le fond de réserve

- POUR : 51,11%
- CONTRE : 48,89%

g) Remplacement colonnes d'eau et/ou décharges (budget 20.000 €) oui/non (vote 26).

Sera financé par le fond de réserve



- POUR : 95,52%
- CONTRE : 4,48%

h) Possibilité de réparation de la façade. Oui/non (vote 27).

Serait financé par le fond de réserve

- POUR : 47,42%
- CONTRE : 52,58%

Point 13

Clôture des travaux « toiture » avant d'entamer les travaux « façade ».

Le Syndic confirme que les travaux de façade ne sont pas encore commandés. Le permis d'Urbanisme étant en court. Le cahier des charges et l'appel d'offres et le rapport de comparaison des offres établis par l'architecte seront présentés lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Point 14

Contrat qui lie l'immeuble aux différents corps de métier (eau, gaz, électricité, concierges, Belfius, chauffage, adoucisseur, jardinier, ascenseur ...)

Les contrats qui lient l'ACP Lausanne aux différents fournisseurs sont disponibles sur le site internet de l'immeuble :

www.igb.be

login : Lausanne

password : 8FSojBvb

Point 15

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.

Un avis mentionnant la tenue de l'Assemblée Générale a été apposé en temps utile dans le hall de la copropriété, selon la prescription légale.

Aucune remarque ou demande d'explication n'est parvenue au Syndic avant la date de tenue de cette assemblée.

Point 16

Divers :

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 23h30.

Le Président de séance



Procès-verbal rédigé le 26 avril 2016.

IGB sa – Gestionnaire

B. de Hollain
IGB sa – Syndic



