

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires

Résidence « LAUSANNE »

Boulevard Léopold III 41-43, 1030 Bruxelles

Date : 15 décembre 2015 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	230	0	0
ALIDOVA	145	145	0	0
AMAN	230	0	0	230
ASLANOGLU – CAKIROGLU	230	230	0	0
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
BICAKCIOGLU – SINSEK	230	0	0	230
BOLLANDELLI – PATRIS	240	240	0	0
BOUSIS – VASILIOS	240	0	0	240
AYDIN – BOCCONGELLI	230	230	0	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
CAKIROGLU – 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	230	0	0
COULONVAL	230	0	0	230
CSUTI	170	170	0	0
CUMPS	230	0	230	0
D'UDEKEM – D'ACQZ	200	200	0	0
DE PESSEMIER – WALRAVENS	190	190	0	0
DE POTTER	250	0	0	250
DE SWERT	240	240	0	0
DE VISCH	230	230	0	0
de WITTE – de MARTIMPREY	230	0	0	230
DEBACKER	230	230	0	0
DEBOTH	230	0	230	0
DEGRAVE	230	230	0	0

DEJONG - DINSART	240	240	0	0
DELICHEFFE	230	0	230	0
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
DESMEDT	230	0	230	0
DESTREE – TILLIEUX	240	0	240	0
DEVILLE	190	0	0	190
DEVILLET	190	190	0	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
FIRST SPRL	170	0	0	170
FLAMANT	470	470	0	0
FONTAINE	230	0	0	230
FORTHERGILL	145	0	0	145
GHEUDE Philippe	230	230	0	0
GHEUDE Marielle	190	190	0	0
GOBERT - CANTIGNEAUX	230	0	230	0
GODFROID	230	0	0	230
GOFFIN	230	230	0	0
GOFFIN – DIALLO	230	230	0	0
GONZALEZ DEL ALAMO	230	0	0	230
GREGOIRE - NAGANT	10	0	0	10
GUELFY	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	240	0	0
HUENAERTS	240	0	240	0
HUENAERTS	10	0	10	0
HULSTAER – DE GROOTE	145	0	145	0
HUNIN	230	0	0	230
HUYENS	190	190	0	0
JACQMIN	230	230	0	0
JEVTIC – BERNAS	230	230	0	0
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	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	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	230	0	0	230
LUYTEN	230	230	0	0
MAECK	230	230	0	0
MAHAUX	230	230	0	0
MAHIEU	190	0	0	190
MARCINIAK	240	0	240	0
MATHONNEAU - DIODATI	230	0	230	0
METSUE	230	0	0	230
MEULEMANS	190	0	190	0
MICHIELS	200	0	0	200
MICHIELS - BRUYNINCKX	230	0	230	0
MNATSAKANYAN	230	0	0	230
MOLINARI - MOEIJENSOON	230	230	0	0
MORIAME - DEPASSE	240	0	240	0
MORREALE	230	0	0	230
MOSELMAANS	230	230	0	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	0	230
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	230	0	0
POITOUX	240	240	0	0
POLET	240	0	0	240
POPPE	240	0	240	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	0	230	0
ROISSELEUX	230	0	0	230
ROLIN Vve DONEUX	230	0	230	0
RUDZ - CHRYPANKOWSKA	230	0	230	0
RYTEL	190	0	0	190
SCHOCKAERT	250	250	0	0
SEBAHARA - UWERA	230	0	0	230
SOKOLOWSKI	230	0	230	0

STEVENS	230	230	0	0
SUSZCZYNSKI	230	230	0	0
TASKIN	240	0	240	0
TASKIN - KAYGISIZ	240	0	240	0
THEYS	230	0	0	230
TIMMERMANN	230	0	230	0
TIMMERMANS	230	0	230	0
URFALI	230	0	0	230
VALENTIN	230	0	0	230
VAN BEVEREN - CLAËSSENS	230	0	0	230
VAN DER MASSEN	230	0	230	0
VAN ERMEN	230	0	230	0
VAN KEERBERGEN	210	0	210	0
VAN PACHTENBEKE	230	0	230	0
VAN REETH Vve HUENART	240	0	240	0
VAN STYVENDAEL	190	0	190	0
VANGRIEKEN	230	0	0	230
VANHAMME	230	230	0	0
VANHOOF	190	0	0	190
VEDOULIDIS	190	0	190	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
YANG	230	0	230	0
ZINQUE	190	0	190	0
TOTAL	40000	12965	11335	15700

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 106 sur un total de 178, représentant 24.300 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 : Mme Raeymaekers et Mr Goffin.

Point 2

Belfius nous demande de revalider les points ci-dessous qui ont été rédigé par le service juridique de Belfius :

- a) Approbation des travaux toiture (les conditions Belfius seront lues en Assemblée).
(vote 1)

Cahier de charge :

Partie 1 : Installation du chantier

Partie 2 : Travaux

- Démolition
- Travaux de gros œuvre
- Charpenterie – Menuiserie
- Travaux d'étanchéité
- Evacuation des eaux de pluie
- Travaux isolation toiture

Approbation des travaux de toiture suivant un devis retenu dans AG du 08/06/2015 de RB, pour un montant de 368.856.93 euros.

- POUR : 95,43%
- CONTRE : 4,57%
- ABSTENTION :

- b) Approbation du financement des travaux et des conditions du contrat de crédit avec précision de montant du crédit et des conditions de ce dernier. (vote 2)

- Les travaux seront financés d'une part par un apport de fonds propres (copropriétaires avançant les fonds) pour un montant de 265.856.93 euros.

- Et d'autre part, via un crédit auprès de la banque Belfius pour un montant de 100.300 euros en 60 mois au taux de 4,5% fixe dont le projet est ci-annexé. Le syndic rappelle que le crédit Bancaire souscrit par l'ACP inclut la solidarité de tous les copropriétaires. L'AG prend acte et approuve les conditions de ce contrat de crédit.

- POUR : 90,87%
- CONTRE : 9,13%
- ABSTENTION :

Point 3

Approbation des conditions imposées par le contrat d'assurance Atradius dans le cadre des travaux de toiture. (vote 3).

Il apparaît que la part (en quotités) des copropriétaires en défaut de paiement (> 180 jours) excède le seuil de tolérance de l'assurance ATRADIUS. Dès lors, ATRADIUS ne peut malheureusement pas remettre offre. Dans ce cas, le vote est supprimé

- POUR : 0
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

Point 4

Renouvellement du mandat du Syndic pour une période de 2 ans et 3 mois. A la demande de Belfius, le syndic est obligé de demander le renouvellement de son contrat qui vient à échéance le 16 décembre 2015. (vote 4).

L'assemblée reconduit le contrat de la S.A IGB jusqu'à l'assemblée générale statutaire de 2018.

Monsieur de Hollain remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle témoigne ainsi à sa société.

- POUR : 70,75%
- CONTRE : 29,25%
- ABSTENTION :

Point 5

Nous profiterons de cette assemblée pour vous informer et répondre aux questions sur les travaux toiture, façade et de rénovation de la chaufferie.

Divers :

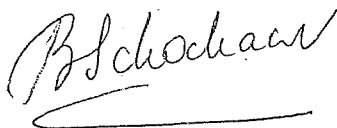
Monsieur de Halleux (RB Technics) est venu nous expliquer la situation. Il en ressort que d'après Monsieur Paelinck, du Bureau d'études de stabilité LP, les performances envisagées lors de la construction de cet immeuble ne correspondent pas aux exigences actuelles. Celles-ci imposent une surcharge mobile de 100kg/m² en sus du poids de la dalle ainsi que des éléments complémentaires (béton de pente, isolation, étanchéité). Il est donc nécessaire de modifier les charges fixes en toiture (béton de pente) afin de les alléger pour les rendre conformes aux exigences des normes, ce qui revient à remplacer ce béton de pente par un matériau plus léger, et ce quand bien même il n'est pas constaté de désordres dans le comportement de ces dalles.

Pour les potelets de la ligne de vie, les dalles en béton seront liaisonnées à la dalle de toiture afin de pouvoir satisfaire aux sollicitations en cas de chute.

Le syndic en collaboration avec le conseil de copropriété fera le nécessaire pour suivre ce dossier et vous en informer en cas de besoin.

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 23h00.

Le Président de séance



B. de Hollain
IGB sa – Syndic

Procès-verbal rédigé le 15 décembre 2015.

Annexe : 1

N° part.		Nom part.		Lot 1	Q1	Vote 1	
						POUR	CONTRE
1	ADAM BRIDOUX	M.5	230			230	
2	ALDOVA	PS.68	145			145	
3	AMAN	B.E.E	230				
4	ASLANOGLU - KAKIROGLU	E.10	230				
5	ATEH BISSO	G.8	230			230	
6	AYDEMIR	F.4/G.B.21	240				
7	AYDIN	E.7	230				
8	AZZAM	R.D	230				
9	BAELE	B.3/G.B.14	240			240	
10	BARE	E.11/G.B.17/G.B.12/R.2	260			260	
11	BARTHOLOMEUSEN	C.2	230				
12	BASTIDE Vva VANANDRUEL	L.4	230			230	
13	BEN ALLOUCH	S.5	145				
14	BERG - DECKX	E.6/K.6	460				
15	BICAKCIOGLU - SINSEK	C.1	230				
16	BOLLANDELLI - PATRIS	GB.32/J.8	240			240	
17	BOUSIS - VASILIOS	GP.22/H.5	240				
18	BREWAEYS - ANTOINE	B.6	230			230	
19	BRICHET	B.E.M	230				
20	BROECKAERT	GB.30/I.6	240				
21	BULCKAERT	B.7	230			230	
22	CABOCHÉ	D.8	230				
23	CAERS	D.11	230				
24	CAKIROGLU - YILDOZ	J.4	230				
25	CHABOT - CONDROTTE	R.G	230			230	
26	CHENG KUN	C.3	230				
27	CLAUS - BEAUMARIAGE	E.9	230				
28	COLIN épouse JREIGE	N.7	190				
29	COOMAN - SCHUPPEN	B.E.B	230				
30	CORIONI	D.2	230			230	
31	CORNELIS	D.9	230				
32	COULONVAL	R.L	230				
33	CSUTI	S.1	170			170	
34	CUMPS	B.2	230				
35	D'UDEKEM - D'ACQZ	B.E.N.R. 4	200			200	
36	DE PESSEMIER - WALRAVENS	N.3	190			190	
37	DE POTTIER	GB.16/L.7/R.1	250				
38	DE SWERT	GB.7/K.10	240			240	
39	DE VISCH	F.7	230			230	
40	de WITTE - de MARTIMPREY	L.5	230				
41	DEBACKER	J.6	230			230	
42	DEBOTH	E.5	230				
43	DEGRAVE	PL.8	230				
44	DEJONG - DINSART	G.4/G.P.28	240			230	
45	DELICHEFFE	B.10	230			240	
46	DELVAUX	F.10/G.B.10	240				
47	DELVIGNE	GB.29/J.10	240			240	
48	DEMASY	B.E.K	190				
49	DEMIR ERBAY	I.2	230				
50	DENAYER	F.6/G.B.27	230			230	
51	DERRAEXMAEKER	GB.6/J.3	240				
52	DESMEDT	PM.3	230			230	
53	DESTREE - JILLIEUX	N.1	240			240	
54	DEVILLE	N.4	190				
55	DEVILLET	A.4	190				
56	DOSOGNE	D.6	230			230	
57	DOUKISSIS	G.9	230				
58	DUBOIS-HOFMAN	GB.20/K.4	240			240	
59	DUPONT	B.E.I	230				
60	EFMAN	B.F.D/G.P.29	240			240	

Vote 2		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
230		145
230		
240		
250		
260		
270		
280		
290		
300		
310		
320		
330		
340		
350		
360		
370		
380		
390		
400		
410		
420		
430		
440		
450		
460		
470		
480		
490		
500		
510		
520		
530		
540		
550		
560		
570		
580		
590		
600		
610		
620		
630		
640		
650		
660		
670		
680		
690		
700		
710		
720		
730		
740		
750		
760		
770		
780		
790		
800		
810		
820		
830		
840		
850		
860		
870		
880		
890		
900		
910		
920		
930		
940		
950		
960		
970		
980		
990		
1000		

[illegible]

