



SPRL

Cabinet d'Expertises et de Gestion Immobilières

SIEGE SOCIAL : Chaussée d'Alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles

envoyé le 11/04/2011

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER

ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS

GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

Bruxelles, le

29 03 2011

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LAUSANNE » TENUE EN DATE DU MARDI 29 MARS 2011 A 19H30

REF :

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil onze, le vingt neuf mars s'est tenue en la salle «Epiphanie», sise 470 B, Rue de Genève à 1030 Bruxelles, l'assemblée générale de la résidence «Le Lausanne» sise 41/43, Boulevard Léopold III à 1030 Bruxelles, suite à la convocation de la sprl CEGI adressée aux copropriétaires en date du 14 mars 2011.

1/ Présences et accueil – Annonce du quorum

Monsieur SWAELENS Guillaume, associé gérant de la SPRL CEGI, ouvre la séance à **20H34** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents

Monsieur SWAELENS constate que 68 propriétaires sont présents, soit 14 710 millièmes, et que 48 propriétaires sont représentés, soit 11 005 millièmes. Ce qui constitue un total de **25.715** millièmes pour les parties communes de l'immeuble

L'assemblée générale est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2/ Nomination du président de l'Assemblée Générale, du secrétaire et de deux scrutateurs

Conformément aux prescrits de la nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010, le gérant signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion. Monsieur LEBEAU accepte d'assumer ce rôle et obtient l'accord de l'assemblée générale

Aussi, le gérant fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences, ainsi que les votes intervenus lors de l'assemblée. Monsieur RAMOS et Monsieur CHABOT se proposent. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

3/ Rapport du Conseil de copropriété et du syndic

Le syndic tient à remercier le Conseil de copropriété pour sa collaboration durant l'exercice.

Madame SCHOCKAERT donne lecture du rapport du Conseil de copropriété et résume les principaux événements survenus durant l'exercice écoulé.

Monsieur SWAELENS énumère les différents travaux effectués durant l'exercice 2010.

4/ Charges communes (quorum requis : majorité absolue)

4.1. Evolution des dépenses des dépenses de l'exercice écoulé, du 01.01.2010 au 31.12.2010

Monsieur SWAELENS commente l'évolution des dépenses rubrique par rubrique. A cet effet, un tableau comparatif a été remis à chaque participant en début de séance.

Plusieurs copropriétaires posent des questions au syndic. Une réponse leur est apportée.

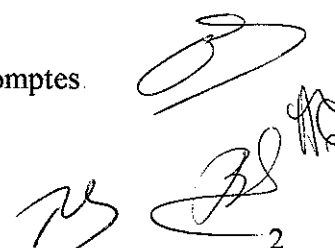
Certains copropriétaires souhaiteraient que les noms des copropriétaires en arriérés de charges soient diffusés. Ce point pourrait faire l'objet de l'ordre du jour de l'an prochain.

4.2. Approbation des comptes arrêtés au 30.06.2010, et décharge à donner au syndic et au Conseil de copropriété

Madame HUENAERTS donne lecture du rapport du commissaire aux comptes (voir annexe).

Il est demandé de vérifier à ce que la conciergerie ait un compteur d'électricité distinct car actuellement elle semble être raccordée sur les communs de l'immeuble.

Il est ensuite procédé au vote quant à l'approbation des comptes.

The block contains three handwritten signatures in black ink. The first signature is at the top right, the second is below it and to the left, and the third is at the bottom left. A small number '2' is written at the bottom right of the block.

Quorum requis : Majorité absolue

4.2	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : Les comptes de l'exercice 2010 sont approuvés à l'unanimité.

4.3. Contentieux par rapport aux charges et à la procédure

Le syndic signale que divers litiges pour arriérés de paiement sont toujours en cours

Dossier CREVE : l'appartement a été vendu fin septembre 2010, et ce malgré les menaces de la partie adverse. L'acte d'ordre est rédigé actuellement par le notaire, et ce dernier permettra selon toutes vraisemblances, d'apurer définitivement les arriérés (+/- 7.000,00 €).

Dossier FORTON : un dossier ancien au nom de FORTON avait obligé la copropriété de faire mettre l'appartement en vente. Toutefois, les créanciers privilégiés avaient ponctionné la totalité du montant obtenu. Nous poursuivons les démarches pour obtenir le solde restant dû, soit 4.471,00 € (en 2009 = 5.800,00 €).

Dossier REZKI : il s'agit d'un nouveau dossier contentieux pour récupération de charges. Les arriérés s'élèvent à 6.933,48 €.

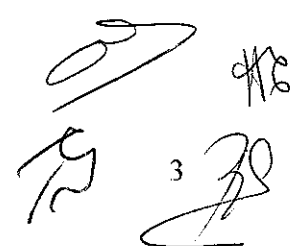
Dossier REYNAERTS : il s'agit également d'un nouveau dossier contentieux pour récupération de charges. Les arriérés s'élèvent à 2.385,23 €.

Dossier DALKIA : le dossier a été transmis à l'avocat afin que le remplacement, et la réparation des chaudières soit couvert sous garantie. DALKIA nous a confirmé l'intervention sous garantie.

L'Assemblée générale donne mandat à la sprl CEGI pour défendre ses intérêts en justice dans les divers dossiers en cours.

Quorum requis : Majorité absolue

4.3	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-



- ⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -
 ⇒ Les personnes qui votent contre : -

5/ La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010 modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion

5.1. Information sur les nouvelles règles de convocation, de tenue des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires et des nouvelles conditions restrictives au niveau des procurations.

5.2. Définition du montant minimum au-delà duquel un cahier des charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires.

Il s'agit d'une exigence de la nouvelle législation. Le gérant propose de voter sur base d'un montant de 10.000 € TVAC pour l'élaboration d'un cahier des charges détaillé avec une mise en concurrence des entreprises.

Pour une simple mise en concurrence des entreprises, le seuil est fixé à 2 500,00 €.

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

- ⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -
 ⇒ Les personnes qui votent contre : -

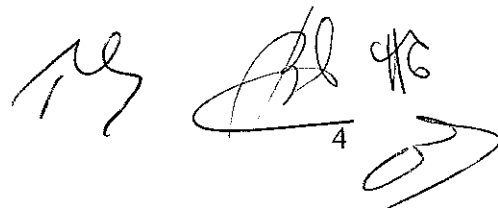
Décision : La proposition du syndic est approuvée à l'unanimité.

5.3. Désignation de la personne qui sera en charge de l'élaboration d'un cahier des charges nécessaire et obligatoire pour les travaux d'un montant supérieur au montant minimum défini.

Il est proposé de donner mandat au syndic sauf décision contraire de l'Assemblée Générale et/ou du Conseil de copropriété

Quorum requis : Majorité absolue

5.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

 4

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -
⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La proposition du syndic est approuvée à l'unanimité.

5.4. Fixation définitive de la période de 15 jours pendant laquelle l'Assemblée Générale Ordinaire doit être tenue (à transcrire dans le règlement général de copropriété)

Il est proposé de fixer la période d'assemblée générale la deuxième quinzaine du mois de mars

Quorum requis : Majorité absolue.

5.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -
⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : La période est approuvée à l'unanimité.

5.5. Approbation de la mise en concordance du règlement de copropriété avec la nouvelle loi du 2 juin 2010, en fonction du caractère impératif.

Les modifications de l'acte de base ont été réalisées par Madame SCHOCKAERT et Monsieur LEBEAU, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 29.03.2010

Le texte a été soumis préalablement aux copropriétaires. Certaines **modifications mineures de forme** doivent encore être apportées afin de se conformer scrupuleusement à la nouvelle législation

Une fois que le texte aura été approuvé par l'assemblée, il y aura lieu de le faire enregistrer par un notaire afin qu'il soit opposable aux tiers

Il est procédé au vote

Quorum requis : Majorité absolue

5.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -
⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : le texte sera soumis au notaire afin de procéder à l'enregistrement.

6/ Travaux à prévoir

6.1. Renouvellement du système de parlophonie

Description : Plusieurs pannes ont été enregistrées durant l'exercice sur le système de parlophonie. Dans un souci d'économie et de sécurité, il est proposé de renouveler l'installation de parlophonie et de prévoir une option vidéophonie.

Budget estimé : Deux offres de prix ont été demandées. L'offre la plus avantageuse s'élève à 16 000,00 € pour l'installation commune, auquel il faut ajouter 80,00 € par parlophone (privatif), ou 235,00 € par vidéophone (privatif).

Il est procédé au vote.

6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	24.645	840	230

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin n°53

⇒ Les personnes qui votent contre : bulletin n°32

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

Décision : les travaux seront donc réalisés.

6.2. Remplacement des tuyaux de décharges et alimentations

Description : il s'agit de poursuivre les travaux entamés en 2009 et 2010, dans le but d'éviter les sinistres à répétition.

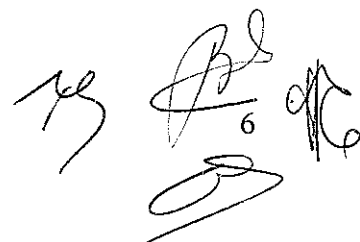
Le syndic signale qu'il a pu obtenir une offre plus avantageuse d'une autre société de plomberie, la firme SIAM.

Le prix pour la réfection d'une colonne d'alimentation s'élève à 6.166 € + TVA, soit 6 535,96 € TVAC. Le prix pour le renouvellement d'une colonne de décharge s'élève à 3.980,00 € + TVA, soit 4 218,80 € TVAC.

Les colonnes les plus urgentes à réaliser sont les colonnes A décharges (salle de bain) ; B alimentation (salle de bain) ; B décharges (salle de bain) ; C alimentation (cuisine). Les colonnes D et E sont également à la base de plusieurs fuites.

Le syndic propose de procéder à la réfection de deux colonnes d'alimentations, et de deux colonnes de décharges.

Un copropriétaire signale que les coudes et autres déchets en éternit sont laissés à certains étages. Le syndic fera en sorte que ces déchets soient évacués.



Budget estimé : Le syndic propose de voter un budget de 21.000,00 € pour la réfection des tuyaux

Il est procédé au vote.

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ *Les personnes qui s'abstiennent* : -

⇒ *Les personnes qui votent contre* : -

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

Décision : les travaux seront donc exécutés

6.3. Remplacement des vannes pieds de colonnes sanitaires

Description : Afin d'éviter de devoir couper l'alimentation générale d'eau lorsque une fuite intervient sur une colonne d'eau sanitaire, il est indispensable de renouveler les vannes pieds de colonnes.

Budget estimé : 3 700,00 € TVAC. Ce prix a été remis par la firme SIAM.

Il est procédé au vote

6.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ *Les personnes qui s'abstiennent* : -

⇒ *Les personnes qui votent contre* : -

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

Décision : les travaux seront exécutés.

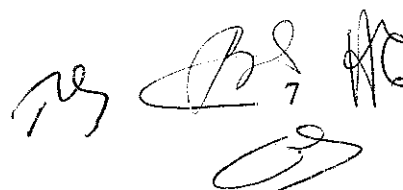
6.4. Réparation toiture supérieure

Description : Deux infiltrations ont été constatées au niveau la toiture supérieure de l'immeuble. Le problème résulte d'une rupture d'étanchéité et de l'absence de pente provoquant des stagnations d'eau.

Le syndic signale que les deux réparations ont été commandées

Un premier devis a été remis par la firme ASPHALTCO pour la réfection totale de la toiture, lequel s'élève à 162 000,00 €

Le syndic propose de désigner un expert afin que ce dernier établisse un cahier des charges détaillé sur les travaux à réaliser. Il sera ensuite demandé à trois



entreprises de remettre prix Le projet de renouvellement de la toiture sera dès lors présenté lors de l'assemblée générale de 2012.

Ces travaux permettent l'obtention de prime dont les montants seront déterminés lors de la publication des nouvelles conditions de primes à l'énergie 2011.

Budget estimé : 2 000,00 € pour l'établissement du cahier des charges.

Il est procédé au vote

6.4.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ *Les personnes qui s'abstiennent* : -

⇒ *Les personnes qui votent contre* : -

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

Décision : le syndic demandera à un expert de réaliser un cahier des charges.

6.5. Remise en état de l'étanchéité et des dalles de la coursive arrière côté Rue de Genève

Description : il a été constaté au niveau de la coursive située le long de l'immeuble (côté rue de Genève) le déchaussement et l'affaissement des dalles et une rupture de l'étanchéité provoquant des infiltrations dans les garages et dans le couloir des caves. Il est proposé de renouveler cette zone.

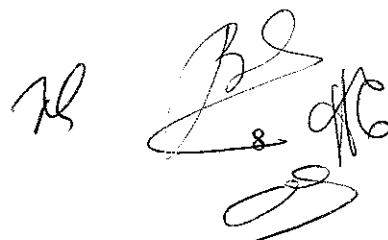
Les travaux consistent dans :

- *Enlèvement des dalles et de la chape existante*
- *Pose d'une chape, et réalisation d'une nouvelle pente*
- *Pose de 6 regards d'égouts.*
- *Application d'une couche de primer*
- *Application deux couches d'étanchéité type TECHNATAN*
- *Pose et fourniture d'un nouveau dallage*
- *Renouvellement de l'étanchéité le long du mur de l'immeuble et drainage*

Budget estimé : Les firmes BAWANET et AMODECOR ont remis prix. L'offre de AMODECOR s'élève à 14.840,00 € et l'offre de BAWANET s'élève à 12 963,80 € TVAC

Un copropriétaire signale qu'il y aura lieu d'interdire au jardinier d'emprunter cette coursive avec des objets lourds

Il est proposé de voter un budget de 15 000,00 €



Il est procédé au vote

6.5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	unanimité	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

Décision : les travaux seront donc réalisés

6.6. Agrandissement du local poubelles côté Boulevard Léopold III

Description : suite aux nouvelles dispositions relatives au tri des poubelles et à l'utilisation plus importante des poubelles extérieures qu'intérieures, il est proposé d'agrandir le local poubelle situé côté Boulevard Léopold III afin d'éviter les déplacements de containers engendrant une perte de temps considérable pour le concierge.

Il s'en suit une discussion où plusieurs copropriétaires font valoir leur point de vue.

Budget estimé : le jardinier FLORA propose de réaliser ce travail pour 3 500,00 €

Il est procédé au vote

6.6.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	3010	22560	145

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : bulletin numéro 15

⇒ Les personnes qui votent pour : bulletins numéros
4 ; 46 ; 62 ; 31 ; 19 ; 23 ; 27 ; 3 ; 45.

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

Décision : ces travaux ne seront donc pas exécutés.

7. Problèmes intervenus sur l'installation de chauffage durant cet hiver

7.1. Etat de la situation

Depuis fin novembre 2010, la copropriété a connu plusieurs problèmes sur l'installation de chauffage. Il a été constaté une perte d'eau importante au niveau du Pneumatex. Le syndic a signalé ce problème à la firme DALKIA, laquelle ne réagissait pas.

Il a alors adressé une mise en demeure d'avocat à DALKIA afin qu'il vérifie l'installation. Après plus de trois semaines, DALKIA a constaté une fuite au niveau du corps de chauffe de la grande chaudière laquelle a été remplacée sous garantie en 2008

Dans le courant du mois de février 2011, une autre fuite est survenue au niveau de la petite chaudière.

Suite à des actions répétées du syndic envers la firme DALKIA, cette dernière a d'ores et déjà procédé à la réparation de la petite chaudière sous garantie, et le remplacement de la grande chaudière est prévu pour fin avril, début mai.

Durant l'hiver également, la copropriété a connu un nombre très important de fuites au niveau des radiateurs. Le syndic considère que les radiateurs sont vétustes et doivent être remplacés. Toutefois, il a mis en cause DALKIA étant donné que l'installation a connu des variations de pression importantes et l'adjonction d'eau suite au dysfonctionnement des chaudières. A cet effet, un recours a été introduit par la compagnie d'assurances de la copropriété, à savoir AG Insurance, à l'encontre de l'assurance de DALKIA. L'expertise de clôture est fixée au 19 04 2011

7.2. Proposition de réaliser une expertise des installations privatives afin d'identifier les radiateurs vétustes présentant un risque de fuite, et de contrôler la fermeture effective des vannes d'arrêt privatives d'eau chaude et froide des colonnes « cuisine » et « salle de bain ».

Description : Dans un objectif de prévention, le syndic propose de faire réaliser une expertise de l'installation de chauffage et de l'installation sanitaire par un plombier. Il s'agirait de vérifier les radiateurs, et de contrôler les vannes d'arrêt privatives d'eau chaude et froide (cuisine et salle de bain)

Budget estimé : 2 120,00 € TVAC (Deux jours, deux hommes, et établissement du rapport).

Il est procédé au vote.

7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	22310	1525	1880

⇒ *Les personnes qui s'abstiennent* : 59 ; 39 ; 63 ; 9

⇒ *Les personnes qui votent contre* : 49 ; 36 ; 37

Quorum requis : Majorité des trois quarts des voix

7.3. Demande expresse aux copropriétaires d'installer sur la conduite de retour des radiateurs des vannes d'arrêt.

13
BS
10
JG

Il est demandé aux copropriétaires d'installer sur la conduite de retour des radiateurs des vannes d'arrêt, afin de permettre la coupure immédiate en cas de fuite

8. Election et/ou réélection du Conseil de Copropriété, du Commissaire aux comptes et du Syndic

Le Conseil de copropriété est remercié pour sa collaboration durant l'exercice. Madame WALRAVENS est démissionnaire au 28/03/2011, et ne se représente pas

8.1. Conseil de copropriété

Les personnes suivantes se présentent :

- Madame SCHOCKAERT

8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	23.375 quotités	460 quotités	1880 Quotités

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 59 ; 39 ; 63 ; 9

⇒ Les personnes qui votent contre : 50

- Monsieur EEMAN :

8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	23835 quotités	0	1880 Quotités

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 59 ; 39 ; 63 ; 9

⇒ Les personnes qui votent contre : -

8.2. Commissaire aux comptes

Madame HUENAERTS est démissionnaire mais se représente

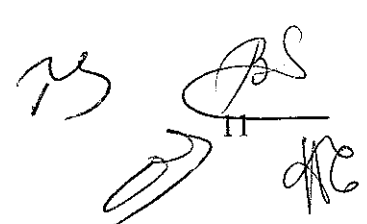
8.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	23835 quotités	0	1880 Quotités

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 59 ; 39 ; 63 ; 9

⇒ Les personnes qui votent contre : -

8.3. Syndic : CEGI sprl.

8.3.	OUI	NON	ABSTENTION
------	-----	-----	------------



Résultat des votes	23835 quotités	0	1880 Quotités
--------------------	----------------	---	---------------

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 59 ; 39 ; 63 ; 9

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : le syndic est réélu

9. Budget

9.1. Budget Ordinaire

Budget ordinaire 2010 ⇒ 324 000 €

Proposition budget ordinaire 2011 ⇒ 330 000,00 €

Soit 1^{er} appel (T1) ⇒ 81 000 €

Appels T2 – T3 – T4 ⇒ 83 000 € par trimestre

Quorum requis : Majorité absolue

9.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	23835 quotités	0	1880 Quotités

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 59 ; 39 ; 63 ; 9

⇒ Les personnes qui votent contre : ..

9.2. Budget Fonds de réserve

Budget fonds de réserve 2010 : 50 100 €

Proposition pour le budget fonds de réserve 2011 : 60 000,00 €

- Parlophonie : 16000,00 €
- Décharges et alimentations : 21 000,00 €
- Vannes pieds de colonne : 3 700,00 €
- Toiture supérieure : 2000,00 €
- Coursive arrière : 15 000,00 €
- Expertise installations chauffages et sanitaires : 2 120,00 €

Soit 1^{er} appel (T1) : 15000,00 €

Appels T2 – T3 – T4 ⇒ 15 000,00 € par trimestre

Quorum requis : Majorité absolue

9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	23835 quotités	0	1880

78 32
12

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 59 ; 39 ; 63 ; 9
⇒ Les personnes qui votent contre : -

10. Concierges

10.1. Enquête de satisfaction sur les prestations de nos concierges

Monsieur LEBEAU donne lecture d'une note rédigée par des personnes ayant demandé d'inscrire ce point à l'ordre du jour (cfr annexe).

Plusieurs copropriétaires expriment leur point de vue tant positifs que négatifs

10.2. Nouveau logement pour nos concierges

Madame SCHOCKAERT donne un aperçu financier sur le coût d'une location d'un appartement avec les charges ainsi que sur l'investissement des travaux qui n'a pas encore été amorti.

Plusieurs copropriétaires expriment leur point de vue tant positifs que négatifs.

10.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	15325 Quotités	7120 Quotités	3270 Quotités

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 59 ; 39 ; 63 ; 9 ; 61 ; 55 ; 15 ; 14

⇒ Les personnes qui votent contre :

40 ; 43 ; 44 ; 64 ; 42 ; 32 ; 27 ; 58 ; 26 ; 41 ; 14 ; 19 ; 62 ; 46 ; 38 ; 54 ; 65 ; 47 ; 48 ; 45 ; 3.17 ; 67 ; 39 ; 56.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 0h27

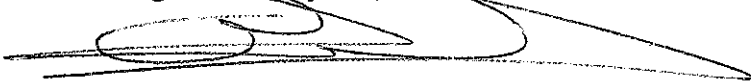
Fait à Bruxelles, le **29.03.2011.**



Signature du Président de l'Assemblée,

Signature des scrutateurs,

Signature du syndic, CEGI SPRL



Signature des personnes encore présentes en fin de séance :

