



# Cabinet d'Expertise et de Gestion Immobilière

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

SPRL

29.03.2012

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER

ETAT DES LIEUX

EXPERTISES

ESTIMATIONS

RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS

GERANCE IMMEUBLE

GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LAUSANNE »  
TENUE EN DATE DU MARDI 29 MARS 2012 A 19H00**

REF.:

Bruxelles, le

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil douze, 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 2012.

**1/ Présences et accueil – Annonce du quorum**

Monsieur SWAELENS Guillaume, associé gérant de la SPRL CEGI, ouvre la séance à **19H48** et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents

Monsieur SWAELENS constate que 61 propriétaires sont présents, soit 14 525 millièmes, et que 33 propriétaires sont représentés, soit 7405 millièmes Ce qui constitue un total de **21.930** millièmes pour les parties communes de l'immeuble.

*plus 40 millièmes -*

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 loi sur la copropriété du 2 juin 2010, le gérant signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion Monsieur EEMAN 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 Madame SCHOCKAERT se proposent. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire

### **3/ Rapport du Conseil de copropriété et du syndic**

Monsieur SWAELENS résume les principaux événements survenus durant l'exercice écoulé. Les différents travaux effectués durant l'exercice 2012 sont énoncés.

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

### **4/ Charges communes (quorum requis : majorité absolue)**

#### **4.1. Evolution des dépenses de l'exercice écoulé, du 01.01.2011 au 31.12.2011.**

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.

Il est rappelé que la conciergerie devra être équipée de compteurs.

#### **4.2. Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2011, et décharge à donner au syndic, au Conseil de copropriété, et au Commissaire aux comptes**

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

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

Quorum requis : Majorité absolue

4.2	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	19.640	2050	240

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 11

⇒ Les personnes qui votent contre : 24 ; 3 , 23

Décision : Les comptes de l'exercice 2011 sont approuvés.



## **5/ Démission du syndic CEGI sprl**

Le syndic fait état de sa démission pour les raisons décrites dans son courrier du 13 02 2012 , lequel a été diffusé à tous les copropriétaires (en annexe de la convocation)

## **6. Election et/ou réélection du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes**

### **6.1. Conseil de copropriété**

Les personnes suivantes se présentent :

- Madame SCHOCKAERT

6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	19.795	2135	0

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 0

⇒ Les personnes qui votent contre : 27 ; 15 ; 43 ; 18

- Monsieur EEMAN :

6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	19.855	2075	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 0

⇒ Les personnes qui votent contre : 24 ; 3 ; 15 ; 17

### **6.2. Commissaire aux comptes**

Madame HUENAERTS est démissionnaire mais se représente.

6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	21.700	230	0

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : 0

⇒ Les personnes qui votent contre : 24

Madame JMIL propose sa candidature en tant que commissaire aux comptes en bonne collaboration avec Madame HUNAERTS

Il est procédé au vote sur cette candidature



6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	21930	0	0

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

**Résultat :** Madame JMIL est élue à l'unanimité.

#### **7. Mandat à donner au Conseil de copropriété pour la désignation d'un nouveau syndic**

Le Conseil de copropriété signale avoir d'ores et déjà réalisé un appel d'offres auprès de différents syndic, à savoir : LAMY – MYIMMO – OMNIMO – IGB.

La société IGB est le meilleur choix pour le conseil de copropriété.

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix du syndic.

Il est ensuite procédé au vote.

7.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	21930		

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

**Décision :** unanimité pour le mandat donné au conseil de copropriété dans le choix du syndic.

#### **8. Budget**

##### **8.1. Budget Ordinaire**

Budget ordinaire 2011 ⇒ 330.000,- €

Proposition budget ordinaire 2012 ⇒ 345 000,00 €

Quorum requis : Majorité absolue

8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	21.690	240	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -  
 ⇒ Les personnes qui votent contre : 64

##### **8.2. Budget Fonds de réserve**

Budget fonds de réserve 2011 : 60 000,- €

Proposition pour le budget fonds de réserve 2012 : 60 000,00 €

Soit 1<sup>er</sup> appel (T1) : 15000,- €

Appels T2 – T3 – T4 ⇒ 15.000,- € par trimestre

Quorum requis : Majorité absolue

8.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	<b>21.930</b>	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : unanimité

**9. Contrat d'entretien des jardins : résiliation du contrat liant la copropriété à la firme FLORA et souscription d'un nouveau contrat d'entretien avec la firme RAAS**

A la demande du Conseil de copropriété, il a été demandé au syndic de résilier le contrat d'entretien avec le jardinier Flora.

Monsieur Eeman propose que cet entretien soit effectué par le jardinier RAAS. Les conditions du contrat sont communiquées aux copropriétaires.

Il est ensuite procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

9.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	<b>21.930</b>	-	-

⇒ Les personnes qui s'abstiennent : -

⇒ Les personnes qui votent contre : -

Décision : unanimité

**10. Consultation des copropriétaires quant à la qualité du travail des concierges, Monsieur et Madame CARDOSO**

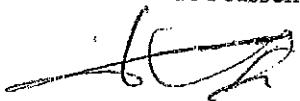
Le syndic signale que ce point a été inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à la demande de Monsieur LEBEAU.

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

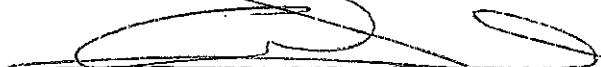
Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 22H00

Fait à Bruxelles, le 29.03.2012.

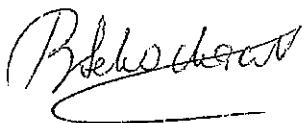
Signature du Président de l'Assemblée,



Signature du syndic, CEGI SPRL



Signature des scrutateurs,



Signature des personnes encore présentes en fin de séance :

(

(



**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE -  
ACP LAUSANNE - ASSEMBLEE GENERALE DU  
29.03.2012**

NUM	PRESENT	QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1	Bölländeli	240			240
2	Eeman	240			470
3	Walravens	430			430
4	Koker	230			230
5	Mosselmans	230			230
6	Hanssens	230			470
7	Hernu	240			240
8	Recour	260			260
9	Schockaert	250			250
10	Vedoulidis	190			190
11	Rolin	240			240
12	Kint F			190	190
13	Mnatsakanyan	230			230
14	Adam			230	230
15	Vanandruel	230			200
				Vanounsem	190
				Helson	190
				De Groot	145
16	Jevtic	230			955
17	Noppe	230			230
18	Kirkoussis	230			460
19	Louchard	230			230
20	Hunin G			Polet	470
21	d'udekem	200		Coppin	230
22	Cornelis	230			200
23	Lebeau	240			230
				Helleputte	230
				Corioni	230
				Canselier	230
				Dosogne	230
				Debröck	230
24	Coman	230			1390
25	Huenaerts	240			230
26	Csuti	170			470
27	Molinari	230			170
28	Timmermans	230			470
29	Poppe	240			230
30	De Swert	240			240
31	Delvaux	240			480
32	Lismonde	380			240
					380

A handwritten signature is present in the bottom right corner of the page, written in black ink. The signature appears to be a stylized form of the letters 'B' and 'G'.

33	Pereira	230	Welleman	230	460
34	Devillet	190			190
35	Van Pachtenbeke	230			230
36	Reper	230			230
37	Bülckaert	230			230
38	Bare	260	Vanbeveren	230	
			Derridder	230	
			Caers	230	
			Brewaeys	230	
			Guillaumes	230	1410
39	Gobert	230	Nisolle	230	460
40	Huynens	190			190
41	Flamant	470			470
42	Goffin	230	Baele	240	
43	De Potter	250	Moreale	230	700
44	Jmil	240	Dupont	230	480
45	Taskin	240			240
46	Ramos	230	Van Keerbergen	210	440
47	Kizilier	230			230
48	Chabot	230			230
49	Gheude	190			190
50	Lerat	230			230
51	Gheude Ph.	230			230
52	Mahieu	190			190
53	Caboch	230			230
54	Van Reeth	240			240
55	Vincent	240	Roger	230	470
56	Rayemackers	230			230
57	Hanno	240			240
58	Fothergrill	145			145
59	Guelfi	260	Gregoire	240	
			Dubois	240	740
60	Valentin	230			230
61	Azzam	230			230
62	SUSZ C YNJKI	230			230
63	JACQIN	230			230
64	Veeschueren	240			240
TOTAL		13825		7405	21230

13825  
14528