

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

Date : 08 juin 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	230	0
ATEH BISSO	230	0	0	230
AYDEMIR	240	240	0	0
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	460	0
BERLEMONT	230	0	230	0
BICAKCIOGLU - SINSEK	230	0	0	230
BOLLANDELLI - PATRIS	240	240	0	0
BOUSIS - VASILIOS	240	0	0	240
BREWAEYS - ANTOINE	230	0	230	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
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	0	190
COOMAN - SCHUPPEN	230	0	0	230
CORIONI	230	0	230	0
CORNELIS	230	0	0	230
COULONVAL	230	0	0	230
CSUTI	170	170	0	0
CUMPS	230	0	230	0
D'UDEKEM – D'ACOSZ	200	0	200	0
DE PESSEMIER - WALRAVENS	190	190	0	0
DE POTTER	250	0	0	250
DE SWERT	240	240	0	0
DE VISCH	230	0	0	230
de WITTE – de MARTIMPREY	230	0	0	230
DEBACKER	230	0	230	0
DEBOTH	230	0	230	0

DEJONG - DINSART	240	0	0	240
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	240	0	0
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 - REMMERIE	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	190	0
GOBERT - CANTIGNEAUX	230	0	230	0
GODFROID	230	0	0	230
GOFFIN	230	230	0	0
GOFFIN – DIALLO	230	0	0	230
GONZALEZ DEL ALAMO	230	0	0	230
GREGOIRE - NAGANT	240	0	0	240
GUELF	260	260	0	0
GUILLAUME	230	0	230	0
HANNO	240	0	240	0
HANSSEN	230	230	0	0
HERMANS	460	0	0	460
HERNU - VANDERELST	240	240	0	0
HUENAERTS	250	250	0	0
HULSTAERT – DE GROOTE	145	0	145	0
HUNIN	230	0	0	230
HUYENS	190	0	0	190
JACQUIN	230	230	0	0
JEVTIC – BERNAS	230	230	0	0
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	0	230
LEBEAU	240	240	0	0
LERAT	230	0	230	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	240	0	0	240
LUYTEN	230	230	0	0
MAECK	230	0	0	230
MAHIEU	190	0	190	0
MARCINIAK	240	0	240	0
MATHONNEAU - DIODATI	230	230	0	0
METSUE	230	0	0	230
MEULEMANS	190	0	0	190
MICHIELS	190	0	190	0
MICHIELS - BRUYNINCKX	230	230	0	0
MNATSAKANYAN	230	0	230	0
MOLINARI - MOEIJENSOON	230	230	0	0
MORIAME - DEPASSE	240	0	0	240
MORREALE	230	0	0	230
MOSSELMANS	230	0	230	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
OJEGBA	230	0	230	0
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	0	230	0
POITOUX	240	240	0	0
POLET	240	0	240	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	230	0
ROGER	230	230	0	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	230	0	0
STEVENS	230	230	0	0
SUSZCZYNSKI	230	230	0	0
TASKIN - KAYGISIZ	240	0	240	0

THEYS	230	0	230	0
TIMMERMANN	230	230	0	0
TIMMERMANS	230	230	0	0
TUSKIN	240	0	0	240
URFALI	230	0	0	230
VALENTIN	230	0	0	230
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 OUNSEM	190	0	190	0
VAN PACHTENBEKE	230	230	0	0
VAN REETH Vve HUENART	240	240	0	0
VAN STYVENDAEL	190	0	190	0
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	230	0
VINCENT - BASTIN	240	0	240	0
WALRAVENS	240	240	0	0
WELLEMAN	230	0	0	230
WERY	230	0	230	0
YANG - LOUKINYKH	230	230	0	0
ZINQUE	190	190	0	0
TOTAL	40000	12355	11175	16470

Point 1

Vérification des présences et des procurations. Nomination d'un Président de séance et d'un Secrétaire

Les Copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 102 sur un total de 178, représentant 23.530 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 de Madame SCHOCKAERT.

Point 2

Nomination de deux scrutateurs ;

L'assemblée élit Madame/Monsieur comme scrutateurs :

- Mme Flamant
- Mr Charbot

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **100%**
- CONTRE :
- ABSTENTION :

Point 3

Vote pour les travaux réfection toiture ;

- a. (50%+1): Choix de l'entrepreneur ; présentation par l'architecte – montants hors TVA et hors options

Vote 1 : Ronvaux Renovation : 392.582,84 €

Vote 2 : ATAB : 384.997,09 €

Vote 3 : RB Technique : 368.856,93 €

Le syndic met l'accent sur le caractère urgent de ces travaux étant donné l'état de la toiture actuelle et les nombreuses fuites d'eau connues et précise que l'assurance n'intervient plus dans le cadre d'un sinistre avec comme cause « la toiture ».

Le tableau repris en annexe 1 comprend le montant TTC, en ce compris les honoraires de l'architecte, du syndic et du coordinateur Sécurité - par quotités.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : 92.99 % (pour le vote 3)
- CONTRE : 7.01 %
- ABSTENTION :

L'assemblée a donc décidé de travailler avec la société RB TECHNICS.

- b. Vote 4 : (75%) l'Assemblée décide de financer les travaux à confier à l'entrepreneur choisi au point « a » ci-dessus par un crédit Bancaire souscrit par l'ACP (incluant la solidarité de tous les copropriétaires) auprès de la Banque Belfius. Moyennant la possibilité pour certains copropriétaires de payer l'intégralité de leurs quotes-parts sans avoir recours au financement mais en restant toutefois solidaire de la copropriété.

Le syndic précise que si l'assemblée marque son accord pour le financement, les copropriétaires auront 1 mois pour décider si oui ou non ils participent au prêt hypothécaire à souscrire par l'ACP et dans la négative faire le virement de leurs quote-parts sur le compte ING : BE15 3631 4892 3130.

La participation au prêt hypothécaire étant présumée, le choix de la non-participation devra être communiqué par mail à l'adresse : aa@igb.be ou par courrier : rue Colonel Bourg, 127 bte 13 à 1140 Bruxelles.

Un tiers des coûts sera payé par le fonds de réserve.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **82.20 %**
- CONTRE : 17.80 %
- ABSTENTION :

c. Vote 5 : (75%) souscription de l'assurance –crédit auprès d'Atradius.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **87.55 %**
- CONTRE : 12.45 %
- ABSTENTION :

L'assemblée vote en faveur de cette assurance.

d. Dossier prime information ;

Le syndic précise que pour pouvoir obtenir la prime à la rénovation, il faut être propriétaire occupant ! Et que chaque dossier doit être rentré individuellement au moins 1 mois avant le commencement des travaux.

Les informations nécessaires seront placées sur le site de la copropriété.

Le syndic précise que la société RENOVAS peut également vous accompagner pour l'obtention de votre prime, voici les coordonnées : RENOVAS

Place Colignon, 41
1030 Bruxelles
02/215.85.16

D'autres primes pourraient être demandées par les copropriétaires après paiement de la dernière facture des travaux. Ces primes tiennent compte des revenus des propriétaires, elles sont donc à demander individuellement.

Point4

Vote 6 : (80%) Accord pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation de la façade avant :

En Assemblée, l'architecte propose d'introduire la demande du permis d'urbanisme pour la rénovation de toutes les façades. Le coût de la demande à introduire est identique.

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **88.54%**
- CONTRE : 11.46 %
- ABSTENTION :

La copropriété donne donc son accord pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation de toutes les façades.

Point 5

Vote 7 : (75%) Chauffage : remise en état du chauffage + mise en ordre du plan chauffage PEB d'IBGE + transaction avec Dalkia : accord sur la proposition + fin du contrat de garantie totale.

Mr de Hollain présente verbalement plusieurs éléments de la transaction avec Dalkia : l'ACP Lausanne garde les installations techniques qui sont présentes, ne paie plus la garantie totale et reçoit des notes de crédit pour +/- 10.000 €.

L'ACP Lausanne est obligée par IBGE de mettre plusieurs paramètres (16 points) en conformité avec le plan PEB : +/- 15.000€

L'Assemblée passe au vote.

- POUR : **89.42%**
- CONTRE : 10.58 %
- ABSTENTION :

Vote 8 : (50%+1) Mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur.

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété, accompagné du comité de « chauffage » pour analyser les offres et choisir le fournisseur le plus pertinent.

Le budget de ces travaux est pris sur le Fonds de réserve : +/- 150.000€ htva

L'Assemblée passe au vote.

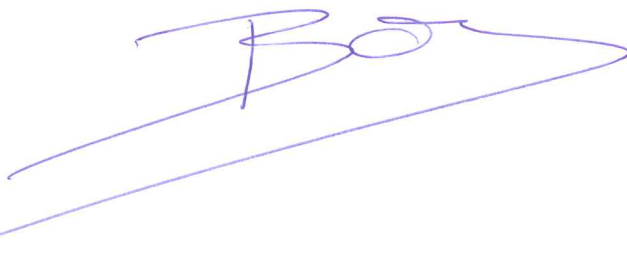
- POUR : **87.55 %**
- CONTRE : 12.45 %
- ABSTENTION :

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 22h00.

Le Président de séance



B. de Hollain.
IGB sa – Gestionnaire



Procès-verbal rédigé le 08 juin 2015.

Calcul appel exceptionnel travaux toiture

Montant travaux réfection toiture voté en AG

RB Technique	368.856,93	€HTVA	390.988,35	€TVAC
--------------	------------	-------	------------	-------

Architecte - NLC sc sprl	41.579,09	€TVAC
--------------------------	-----------	-------

Coordinateur sécurité - Health & Safety	2.807,20	€TVAC
---	----------	-------

Syndic - IGB sa	14.814,37	€TVAC
-----------------	-----------	-------

450.189,01	€TVAC
-------------------	-------

Montant financé par le fonds de réserve	1/3	150.063,00	€TVAC
---	-----	------------	-------

Montant financé par un appel direct	2/3	300.126,00	€TVAC
-------------------------------------	-----	-------------------	-------