

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires**

**Résidence « LAUSANNE »**

**Boulevard Léopold III 41-43, 1030 Bruxelles**

**Date :** 28 mars 2013 à 18h30

**Lieu :** A la salle « Epiphanie » située Rue de Genève 470B à 1030 Bruxelles

**Présents :**

<b><u>Propriétaires</u></b>	<b><u>Quotités</u></b>	<b><u>Présents</u></b>	<b><u>Représentés</u></b>	<b><u>Absents</u></b>
ADAM A.	230	0	230	0
AMAN A.	230	0	0	230
ASLANOGLU - CAKIROGLU	230	230	0	0
ATEH BISSO	230	230	0	0
AYDEMIR	240	240	0	0
AYDIN	230	230	0	0
AZZAM	230	230	0	0
BAELE	240	0	240	0
BARE	260	260	0	0
BARTHOLOMEEUSEN	230	0	0	230
BASSEM	230	0	0	230
BELVAUX	230	0	230	0
BEN ALLOUCH T.	145	0	0	145
BERG - DECKX	460	0	0	460
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	0	230
BROECKAERT	240	0	0	240
BULCKAERT	230	230	0	0
CABOCHE	230	230	0	0
CAERS	230	0	0	230
CAKIROJLU - YILDIZ	230	0	230	0
CESARI	190	0	0	190
CHABOT - CONDROTTE	230	230	0	0
CHENG KUN	230	0	230	0
CLAUS - BEAUMARIAGE	230	0	0	230
COOMAN - SCHUPPEN	230	0	230	0
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'ACOEZ	200	0	0	200
DE PESSEMIER - WALRAVENS	190	190	0	0
DE POTTER	250	250	0	0
DE SWERT	240	240	0	0
de WITTE - de MARTIMPREY	230	230	0	0
DEBACKER	230	230	0	0
DEBOTH	230	0	0	230
DEBROEK - THEIS	230	230	0	0
DEJONG - DINSART	240	0	0	240



DELCHOFFE	230	0	230	0
DELVAUX	240	0	0	240
DELVIGNE	240	0	240	0
DEMIR ERBAY	230	0	0	230
DENAYER	230	0	0	230
DERRAEYMAEKER	240	0	0	240
DESTREE - TILLIEUX	240	0	0	240
DEVILLET	190	190	0	0
DOCK Vve DEMASY	190	0	0	190
DOSOGNE	230	0	230	0
DOUKISSIS	230	0	230	0
DUBOIS-HOFMAN	240	240	0	0
DUPONT	230	0	230	0
DURAY	230	230	0	0
EEMAN - REMMERIE	240	240	0	0
EL GUEDDALI	190	190	0	0
FLAMANT	470	470	0	0
FORTHERGILL	145	0	0	145
STEVENS	230	230	0	0
GHEUDE Philippe	230	230	0	0
GHEUDE Marielle	190	190	0	0
GOBERT	230	230	0	0
GODFROID	230	0	0	230
GOELEN	230	0	230	0
GOFFIN	230	0	230	0
GOFFIN - DIALLO	230	230	0	0
GOLGER	230	0	0	230
GONZALEZ DEL ALAMO	230	0	230	0
GREGOIRE - DELPLACE	240	0	0	240
GUELF	260	260	0	0
GUILLAUMES	230	0	230	0
HANNO	240	0	240	0
HANSEN	230	230	0	0
HELLEPUTTE	230	0	230	0
HELSON	190	190	0	0
HERMANS	460	0	0	460
HERNU - VANDERELST	240	240	0	0
HUENAERTS	240	240	0	0
HULSTAER - DE GROOTE	145	0	145	0
HUNIN	230	0	230	0
HUYENS	190	190	0	0
JACQUIN	230	230	0	0
JEVTIC - BERNAS JANA	230	230	0	0
JMIL SATTI	240	0	0	240
KALONJI NTABUA KABONGO	170	0	0	170
KERTATI	240	0	0	240
KINT	190	0	190	0
KIRKOUSSIS - VAN LESBERGHE	230	230	0	0
KIZILER - KOCA	230	0	0	230
KOKER - KOKTEN	230	230	0	0
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




LEGRAND	190	0	0	190
LERAT	230	230	0	0
LIMAZZI	230	0	0	230
LISENS	230	230	0	0
LISMONDE Michel	190	190	0	0
LISMONDE	190	190	0	0
LOUCHARD - DELEUW	230	230	0	0
LUKIC	240	0	0	240
LUYTEN	230	230	0	0
MAECK	230	0	230	0
MAHIEU	190	0	190	0
MARCINIAK	240	0	240	0
METSUE	230	0	0	230
MEULEMANS	190	190	0	0
MICHIELS	190	190	0	0
MICHIELS - BRUYNINCKX	230	230	0	0
MNATSAKANYAN	230	230	0	0
MOLINARI - MOEIJENSOON	230	0	230	0
MORIAME - DEPASSE	240	0	240	0
MORREALE	230	0	0	230
MOSCA	230	230	0	0
MOSSELMANS	230	0	230	0
NISOLLE Nathalie	230	230	0	0
NISOLLE Philippe	230	0	230	0
NJUFOM	190	0	0	190
NOPPE - GEERAERTS	230	230	0	0
OJEGBA	230	0	230	0
OSTAPCZUK	230	230	0	0
OTMAN	10	0	0	10
OZGUR	230	0	0	230
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	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	230	0
RAYON	230	0	0	230
RECOUR	260	260	0	0
REM CATEL	230	0	0	230
REYNAERTS	230	0	0	230
RODZKO	230	0	230	0
ROGER	230	0	230	0
ROISSSELEUX	230	0	0	230
ROLIN Vve DONEUX	240	0	0	240
RUDZ	230	0	0	230
SCHOCKAERT	250	250	0	0
SEBAHARA - UWERA	230	0	0	230
SOKOLOWSKI	230	230	0	0
SUCCESSION SEYTZ	190	0	0	190

SUSZCZYNSKI	230	0	230	0
TASKIN - KAYGISIZ	240	0	240	0
TIMMERMANS	230	230	0	0
URFALI	230	0	0	230
VALENTIN	230	230	0	0
VAN BEVEREN - CLAESSENS	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
VANANDRUEL	230	230	0	0
VANDER MASSEN	230	0	230	0
VANDOREN	230	230	0	0
VANGRIEKEN	230	0	0	230
VANHAMME	230	0	0	230
VANRIJKEL	145	0	0	145
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
WERY	230	0	230	0
ZINQUE	190	190	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>40000</b>	<b>17000</b>	<b>10395</b>	<b>12795</b>

Les Copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 119 sur un total de 178, représentant 27.395 quotités sur 40.000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer des points inscrits à son ordre du jour.

\*\*\*\*\*

### **Point 1**

#### **Election d'un (e) Président (e) de bureau**

L'Assemblée élit préalablement Mme Schockaert comme Présidente de séance et un secrétaire en la personne du Syndic. Les scrutateurs sont Mme De Swert et Mme Geeraerts.

\*\*\*\*\*

### **Point 2**

#### **Situation financière de la Copropriété**

##### **a) Dépenses globales :**

Les dépenses totales de la Copropriété relatives à la période s'étant écoulée du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012, se sont élevées à un montant de **439.335 €**.

- Les appels de provisions s'élevaient à 345.000,00 € et les appels de fonds de réserve à 60.000,00 €.

b) Budget prévisionnel de dépenses :

Dans les 3 propositions soumises au vote à l'AG, le budget prévisionnel est de 453.000 €, à savoir 11,325 € par quotité par an, soit 2,83 € par quotité par trimestre.

L'Assemblée générale vote à la majorité de 15.710 quotités un budget prévisionnel de dépenses de 435.000 €.

c) Fonds de roulement :

Au 30 décembre 2012, le fonds de roulement s'élevait à 22.228,72 €.

Au vu des dépenses annuelles et aux dettes des Copropriétaires, ce fonds de roulement est insuffisant.

Il devrait représenter  $3/12^{\circ}$  du montant des charges annuelles, soit un montant de 109.833,64 €  $[(439.334, 58 \text{ €}/12) * 3]$  pour autant qu'il n'y ait pas d'arriérés de copropriétaires. Donc, *in casu*, il devrait correspondre à un montant de 170.000 €.

Dans les 3 propositions soumises au vote de l'AG, il est proposé d'augmenter le fonds de roulement à 127.000 € de 2 façons :

- Faire un transfert de 45.000 € du fonds de réserve vers le fonds de roulement ;
- Faire 4 appels de 15.000 € par trimestre (à savoir 1,5 € par quotité par an, soit 0,375 € par quotité par trimestre).

L'augmentation du fonds de roulement via un transfert de 45.000 € du fonds de réserve vers le fonds de roulement et 4 appels de 15.000 € par trimestre est votée à la majorité de 15.710 quotités.

d) Dettes des Copropriétaires et procédure de recouvrement de créances :

Au 31 décembre 2012, le cumul des dettes des Copropriétaires était de 57.561,91 €. Ce montant reflète la réalité, car il comprend l'appel du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 déjà échu.

- Dock VVE Demasy : 2.635,96 €
- Mosselmans : 1.469,67 €
- Cooman – Schuppen : 3.082,44 €
- Bartolomeeussen : 1.701,46 €
- Ojegba : 2.048,68 €
- Caers : 1.623,85 €
- Godfroid : 2.100,11 €
- Caboche : 1.436,27 €
- Rudz : 2.253,84 €
- Deraeymaeker : 1.417,24 €
- Bousis – Vasilios : 1.726,88 €
- Njufom : 3.754,39 €
- Kalonji Ntabua Kabongo : 3.278,86 €
- Vanrijkel : 1.612,54 €



## **Procédure de recouvrement des créances :**

### 1. Intérêts de retard.

Toute somme non payée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est de plein droit et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an à partir de la date d'exigibilité, jusqu'au paiement intégral.

### 2. Clause pénale conventionnelle.

À défaut de paiement de la quote-part des provisions, appels de fonds, charges ou toute autre somme due à l'ACP, dans la quinzaine de la lettre de rappel adressée par le Syndic, tout copropriétaire défaillant sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable, pour les frais occasionnés par ce retard de paiement d'une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 100 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation prononcée contre lui.

### 3. Frais de gestion des dossiers d'arriérés de charges dues par le Syndic.

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du copropriétaire défaillant des frais administratifs d'ouverture du dossier de 125 € HTVA, les rappels adressés avant transmission du dossier à l'avocat étant en outre facturés à titre privatif à concurrence de 15 € pour le 1er rappel par simple pli, et ensuite 25 € pour rappel par voie recommandée.

Confirmation de la mise en demeure par notification d'Huissier de justice, avant de recourir à l'avocat, à voir au cas par cas.

L'Assemblée Générale vote à l'unanimité en faveur de cette nouvelle procédure de recouvrement de créances.

### e) Fonds de réserve :

Au 31 décembre 2012, le fonds de réserve général s'élevait à 109.519,57 €.

Au 31 décembre 2012, le fonds Travaux s'élevait à 14.333,80 €.

3 propositions d'augmentation du fonds de réserve sont soumises au vote de l'AG :

1. 60.000 € : 4 appels de 15.000 € par trimestre (à savoir 1,5 € par quotité par an, soit 0,375 € par quotité par trimestre).
2. 120.000 € : 4 appels de 30.000 € par trimestre (à savoir 3 € par quotité par an, soit 0,75 € par quotité par trimestre).
3. 180.000 € : 4 appels de 45.000 € par trimestre (à savoir 4,5 € par quotité par an, soit 1,125 € par quotité par trimestre)

Le budget annuel et l'augmentation du fonds de roulement et du fonds de réserve sont soumis au vote de l'AG via 3 propositions.

L'Assemblée marque son accord sur un appel de 180.000 € sur l'année, en 4 appels trimestriels de 45.000 € pour alimenter le fonds de réserve. Cette décision est prise à la majorité de 15.710 quotités.



L'Assemblée générale vote sur les 3 propositions qui lui sont soumises :

## Proposition 1

- \* Budget annuel : 453.000€ soit 11,3€/quotité
- \* Fond de roulement : 22.000€ -> 127.000€
  - \* Augmenter du solde du fond de réserve 2012 soit 45.000€
  - \* Augmenter de 60.000€ (4x15.000) soit 1,5€/quotité
- \* Fond de réserve : 60.000€ (4x15000€) soit 1,5€/quotité
- \* Soit au total 14,3€/quotité
 

Exemple : pour un 2ch (230 quotités : 822 €/trimestre)

La proposition 1 est rejetée à l'unanimité.

## Proposition 2

- \* Budget annuel : 453.000€ soit 11,3€/quotité
- \* Fond de roulement : 22.000€ -> 127.000€
  - \* Augmenter du solde du fond de réserve 2012 soit 45.000€
  - \* Augmenter de 60.000€ (4x15.000) soit 1,5€/quotité
- \* Fond de réserve : 120.000€ (4x30.000€) soit 3€/quotité
- \* Soit au total 15,8€/quotité
 

Exemple : pour un 2ch (xxx quotités : 900 €/trimestre)



## Proposition 3

- \* Budget annuel : 453.000€ soit 11.3€/quotité par an
  - \* Fond de roulement : 22.000€ -> 127.000€
    - \* Augmenter du solde du fond de réserve 2012 soit 45.000€
    - \* Augmenter de 60.000€ (4x15.000) soit 1.5€/quotité par an
  - \* Fond de réserve : 180.000€ (4x45.000€) soit 4.5€/quotité par an
  - \* Soit au total 17,3€/quotité par an
- Exemple : pour un 2ch (230 quotités : 994 €/trimestre)

Les propositions 2 et 3 sont soumises au vote écrit (question 1) : oui signifie l'adhésion à la proposition 3 et non signifie l'adhésion à la proposition 2.

<b>Propriétaires</b>	<b>Quotités</b>	<b>Pour</b>	<b>Contre</b>	<b>Abs</b>
ADAM A.	230	0	230	0
ASLANOGLU - CAKIROGLU	230	230	0	0
ATEH BISSO	230	0	0	230
AYDEMIR	240	240	0	0
AYDIN	230	0	230	0
AZZAM	230	230	0	0
BAELE	240	240	0	0
BARE	260	260	0	0
BELVAUX	230	0	230	0
BERLEMONT	230	230	0	0
BOLLANDELLI - PATRIS	240	240	0	0
BULCKAERT	230	0	230	0
CABOCHE	230	230	0	0
CAKIROJLU - YILDIZ	230	230	0	0
CHABOT - CONDROTTE	230	0	230	0
CHENG KUN	230	230	0	0
COOMAN - SCHUPPEN	230	230	0	0
CORIONI	230	230	0	0
CORNELIS	230	0	230	0
CSUTI	170	0	170	0
CUMPS	230	230	0	0
DE PESSEMIER - WALRAVENS	190	190	0	0
DE POTTER	250	0	0	250
DE SWERT	240	240	0	0
de WITTE – de MARTIMPREY	230	0	230	0
DEBACKER	230	0	0	230
DEBROEK - THEIS	230	0	230	0
DELCHOFFE	230	0	230	0



DELVIGNE	240	240	0	0
DEVILLET	190	190	0	0
DOSOGNE	230	230	0	0
DOUKISSIS	230	230	0	0
DUBOIS-HOFMAN	240	240	0	0
DUPONT	230	0	0	230
DURAY	230	0	0	230
EEMAN - REMMERIE	240	240	0	0
EL GUEDDALI	190	0	0	190
FLAMANT	470	470	0	0
STEVENS	230	230	0	0
GHEUDE Philippe	230	0	230	0
GHEUDE Marielle	190	0	190	0
GOBERT	230	230	0	0
GOELEN	230	230	0	0
GOFFIN	230	230	0	0
GOFFIN – DIALLO	230	230	0	0
GONZALEZ DEL ALAMO	230	230	0	0
GUELF	260	260	0	0
GUILLAUMES	230	230	0	0
HANNO	240	240	0	0
HANSEN	230	230	0	0
HELLEPUTTE	230	230	0	0
HELSON	190	0	190	0
HERNU - VANDERELST	240	240	0	0
HUENAERTS	240	240	0	0
HULSTAER – DE GROOTE	145	0	0	145
HUNIN	230	0	230	0
HUYENS	190	190	0	0
JACQUIN	230	0	230	0
JEVTIC – BERNAS JANA	230	230	0	0
KINT	190	190	0	0
KIRKOUSSIS – VAN LESBERGHE	230	0	0	230
KOKER - KOKTEN	230	0	230	0
LEBEAU	240	240	0	0
LERAT	230	0	230	0
LISENS	230	0	230	0
LISMONDE Michel	190	0	0	190
LISMONDE	190	0	0	190
LOUCHARD - DELEUW	230	230	0	0
LUYTEN	230	0	230	0
MAECK	230	0	230	0
MAHIEU	190	0	190	0
MARCINIAK	240	240	0	0
MEULEMANS	190	0	190	0
MICHIELS	190	190	0	0
MICHIELS - BRUYNINCKX	230	230	0	0
MNATSAKANYAN	230	0	230	0
MOLINARI - MOEIJENSOON	230	0	230	0
MORIAME - DEPASSE	240	0	240	0
MOSCA	230	230	0	0
MOSSELMANS	230	230	0	0
NISOLLE Nathalie	230	230	0	0
NISOLLE Philippe	230	230	0	0

NOPPE - GEERAERTS	230	230	0	0
OJEGBA	230	0	230	0
OSTAPCZUK	230	230	0	0
PEETERS	200	0	0	200
PEREIRA DE ALMEIDA	230	0	230	0
PIRET	230	230	0	0
POITOUX	240	240	0	0
POLET	240	240	0	0
POPPE	240	240	0	0
RAMOS	230	230	0	0
RAYMAEKERS	230	0	230	0
RECOUR	260	260	0	0
RODZKO	230	0	230	0
ROGER	230	0	230	0
SCHOCKAERT	250	250	0	0
SOKOLOWSKI	230	230	0	0
SUSZCZYNSKI	230	230	0	0
TASKIN - KAYGISIZ	240	0	240	0
TIMMERMANS	230	0	230	0
VALENTIN	230	0	0	230
VAN BEVEREN - CLAESSENS	230	230	0	0
VAN ERMEN	230	230	0	0
VAN KEERBERGEN	210	0	210	0
VAN OUNSEM	190	0	0	190
VAN PACHTENBEKE	230	0	230	0
VAN REETH Vve HUENART	240	240	0	0
VANANDRUEL	230	0	0	230
VANDER MASSEN	230	0	230	0
VANDOREN	230	230	0	0
VEDOULIDIS	190	190	0	0
VERJANS - BIJNENS	240	240	0	0
VERSCHUEREN	240	240	0	0
VETTESE	230	0	230	0
VINCENT - BASTIEN	240	0	240	0
WALRAVENS	240	240	0	0
WELLEMAN	230	0	230	0
WERY	230	230	0	0
ZINQUE	190	0	190	0
<b>TOTAL</b>	<b>27395</b>	<b>15710</b>	<b>8720</b>	<b>2965</b>

Ces décisions sont prises à la majorité de :

- POUR : 15.710 quotités.
- CONTRE : 8.720 quotités.
- ABSTENTION : 2.965 quotités.

f) Rapport du Vérificateur aux Comptes :

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

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



Son rapport est annexé au présent procès-verbal.

Madame HUENAERTS recommande à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2012.

Les explications concernant le prix unitaire de l'eau et le décompte Ista seront jointes au PV.

\*\*\*\*\*

### **Point 3**

#### **Approbation des comptes de l'exercice écoulé**

Suivant la recommandation de la Vérificatrice aux Comptes, l'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2012, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

\*\*\*\*\*

### **Point 4**

#### **Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic**

- Rapport du Conseil de copropriété : était joint à la convocation.
- Rapport du syndic :
  - Travaux chaufferie : remplacement tube chauffage, remplacement boîtier circulateur et relais bruleur, remplacement et fourniture d'un circulateur de charge.
  - Travaux au muret d'entrée (n° 43).
  - Renégociation de la police d'assurances (23.129,16 € → 19.824,99 €).
  - Passage chez Lampiris.
  - Nombreuses interventions de dépannages

\*\*\*\*\*

### **Point 5**

#### **Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, à la Vérificatrice aux comptes et au Syndic**

L'Assemblée remercie le Conseil de Copropriété pour le travail effectué au cours de l'exercice écoulé. Elle lui donne décharge et quitus pour sa gestion, à l'unanimité.

L'Assemblée remercie la Vérificatrice aux comptes pour le travail effectué au cours de l'exercice écoulé. Elle lui donne décharge et quitus pour sa gestion, à l'unanimité.

L'Assemblée donne décharge et quitus au Syndic IGB pour sa gestion au cours de l'exercice 2012.



\*\*\*\*\*

**Point 6**  
**Élections statutaires**

**a) Conseil de Copropriété**

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

- M. EEMAN
- Mme SCHOCKAERT
- M. LEBEAU
- M. DEVILLET
- M. COCHET
- Mme HELSON

**b) Vérificatrice aux Comptes : Mme HUENAERTS**

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

- Madame HUENAERTS (Vérificatrice aux comptes)  
L'Assemblée générale mandate à l'unanimité la Vérificatrice aux comptes pour désigner un bureau comptable externe pour contrôler les comptes en cas de besoin.

**c) Syndic**

L'Assemblée reconduit le contrat de la S.A. IGB jusqu'à la prochaine Assemblée, à l'unanimité.

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

\*\*\*\*\*

**Point 7**  
**Travaux et entretiens à prévoir – Informations et décisions :**

**a) Réfection et isolation de la toiture :**

Le Syndic présente un budget pour la réfection et l'isolation de la toiture.

Il faut savoir qu'il y a une importante présence d'eau sous les membranes supérieures. L'ensemble de la membrane jusque la chape de pente doit être démontée. Il faut également enlever le tarmac déposé pour rectifier certaines pentes, ce qui a pour conséquence qu'il faudra peut-être rectifier les pentes.

Les offres d'ASPHALICO et de RB TECHNICS sont présentées. Les offres prévoient le démontage de la toiture, l'isolation et la pose d'une étanchéité.

- ASPHALICO : montant de 165.092,54 € HTVA (ne prévoit pas la correction des contre-pentes et ni la réfection des cabanons)



- RB TECHNICS : montant de 258.000 € HTVA, qui comprend, en plus de l'offre d'ASPHALICO, :
  - la rectification des pentes (montant de 13.000 €) : le poste est prévu mais seul le démontage permettra de déterminer s'il est nécessaire ;
  - la réparation des bétons des cabanons techniques, leur enduisage et leur entoilage (montant de 22.500 €).

Le syndic conseille à la copropriété de mandater un architecte pour établir un cahier des charges.

Il faut compter 4.000 € pour le cahier des charges et 8 à 10 % du montant des travaux pour le suivi de chantier.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour choisir un architecte afin de faire un cahier des charges et un appel d'offres.

#### b) Réfection et isolation de la façade avant :

La réfection et l'isolation de la façade avant avoisine un budget de 844.000 € HTVA.

Le plus urgent est de procéder aux réparations de terrasses (395.000 € HTVA + moyens d'accès) :

- Etanchéité des terrasses (démontage des chapes, pose de chapes, amorce, étanchéité, carrelages) : 230.000 € HTVA.
- Garde-corps et séparations : 145.000 € HTVA.
- Ciels de terrasses : 20.000 € HTVA.

En raison de l'état financier de la copropriété, ces travaux ne peuvent pas être envisagés actuellement.

#### c) Suite du remplacement des colonnes de décharge et d'alimentation eau chaude et eau froide :

Le Syndic propose de poursuivre avec SIAM et de procéder au remplacement des tuyauteries d'alimentation des colonnes D, E et F.

- Sanitaire : 6.200 € par colonne
- Décharge : 4.000 € par colonne

Un budget de 30.000 € est voté à l'unanimité. La priorité doit être donnée aux alimentations sanitaires.

#### d) Remplacement des conduites horizontales :

Le Syndic présente l'offre de la plomberie FIERs (Montant : 26.850 € HTVA) et un budget de 6.500 € HTVA pour l'isolation des tuyaux.

Un inventaire amiante par l'AIB Vinçotte avoisine les 2.000 € HTVA et doit être réalisé dans les plus brefs délais.

Un budget de 35.000 € est voté à l'unanimité.



e) Matériel incendie :

Le syndic présente l'offre de SAFE & SOUND :

- Entretien et vérification annuels du matériel – Montant : 544,00 € HTVA.
- Fourniture et placement matériel suivant les prescriptions des assurances – Montant : 4.732,00 € HTVA.

Actuellement, c'est Ansul qui est en charge du travail (1.289 € par an pour l'entretien des extincteurs).

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour ce point.

f) Réaménagement des plates-bandes côté du Boulevard.

Il a été demandé de placer des hortensias roses sur les place-bandes.

Il est proposé à l'AG de voter un budget de 2.500 € pour les plantations à faire.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour ce point.

\*\*\*\*\*

**Point 8**  
**Concierges :**

a) Comparaison des coûts des concierges avec ceux d'une société de nettoyage.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de plusieurs copropriétaires qui souhaiteraient faire appel à une société de nettoyage en lieu et place des concierges.

Le syndic renseigne que les services d'un concierge sont bien éloignés de ceux rendus par une société de nettoyage.

Le syndic présente le coût annuel des concierges :

Rémunération	27.681,34 €
Charges sociales	29.322,28 €
Divers (caisse concierge + remplacement des concierges + assurance accidents du travail)	4.751,31 €
Loyer (875 x 12)	10.500 €
<b>Total</b>	<b>72.255 €</b>

Le syndic présente les offres des entreprises :

- CD NET – Montant : 4 165,00 € HTVA ;
- PH CLEAN – Montant : 3.990,00 € HTVA ;
- DAC PARTNERS – Montant : 3.496 € HTVA ;
- JD CLEANING – Montant : 3.940 € HTVA.

Ces offres ont été établies sur base des cahiers de charges de Madame et Monsieur Cardoso.

Au total, une société de nettoyage coûte +/- 60.000 € TVAC par an.

Le syndic propose d'établir une Commission de travail afin de poursuivre l'étude comparative.

La Commission sera établie par Mme Schockaert.

b) Achat d'un ordinateur

Monsieur Eeman a acheté un ordinateur au concierge afin de faciliter la communication entre ce dernier et le Syndic et l'envoi des avis à afficher dans les communs. Le syndic demande à l'Assemblée si cette dépense peut être prise en charge par l'ACP.

Le point sera étudié par la Commission concierge.

c) Placement de tapis dans les halls d'entrée

Deux nouveaux tapis ont été achetés auprès de la société STIMA BELGIUM et remis l'hiver dernier dans les sas d'entrée afin d'éviter les souillures dans les communs.

Ils seront retirés au printemps.

d) Décision à prendre concernant les contrats de travail des concierges

Le point sera étudié par la Commission concierge.

\*\*\*\*\*

**Point 9**

**Placement de caméras – contrôles des images.**

Le Syndic en concertation avec les membres du Conseil de Copropriété, a fait procéder par AVS au placement de 4 nouvelles caméras dans les halls pour visionner les boîtes aux lettres suite aux nombreux actes de vandalisme. Ces 4 caméras sont reliées au système actuellement en place. Le coût de ce travail s'est élevé à 1.525,00 € HTVA.

Certains propriétaires souhaitent que les images soient contrôlées par un organisme extérieur.

Il sera vérifié par le syndic pourquoi les images ne sont pas enregistrées. Il est demandé à ce que les images ne puissent pas être visionnées par le concierge uniquement.

Une alternative pour le visionnage sera étudiée par le syndic.

\*\*\*\*\*

**Point 10**

**Réinstallation des cendriers – Modification du Règlement d'Ordre Intérieur.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour, à la demande de quelques Copropriétaires qui souhaiteraient que soit remplacé un cendrier au niveau de chaque entrée.

Pour : 22.415 quotités

Contre : 4.980 quotités.

Devillet (190), Walravens (240), De Pessemier-Walravens (190), Marciniak (240), Hanno (240), Debacker (230), Aydemir (240), Gheude (230), Dubois (240), De Swert (240), Delvigne (240), Lebeau (240), Noppe (230), Helson (190), Flamant (470), Csuti (170), Chabot (230), Raymaekers (230), Mahieu (190), Berlemont (230), Cooman (230), Timmermans (230), Helleputte (230), Azzam (230), Mnatsakanyan (230), Zinque (190), Nisolle (230).

Abstention : /.

Les cendriers peuvent être remplacés à la majorité de 22.415 quotités.

\*\*\*\*\*

### **Point 11**

#### **Adaptation à la nouvelle loi entrée en vigueur le 01/09/10 :**

##### **a) Mode de publication de l'adaptation de l'Acte de Base.**

En vertu de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des Copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion : « le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013 une version de l'Acte de Base existant, du règlement de Copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'Assemblée Générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'Acte de Base, le texte adapté du règlement de Copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires. »

Le coût de cette adaptation est de  $\pm$  1.500 euros hors taxes pour un acte standard dactylographié et déchiffrable informatiquement.

L'Assemblée Générale décide à la majorité simple :

- si elle souhaite procéder à l'enregistrement de l'adaptation pour lui conférer date certaine (coût de  $\pm$  200 euros hors taxes) ;
- si elle souhaite entériner l'adaptation par un acte authentique et la transcrire au bureau de la conservation des hypothèques. La transcription est une formalité permettant d'assurer la publicité de la constitution ou du transport de l'acte dans le registre du conservateur des hypothèques (coût de  $\pm$  1 700 euros hors taxes pour un acte de taille standard).

Ces registres sont publics, c'est à dire que tous sont admis à en prendre connaissance, sans avoir à justifier d'un intérêt particulier.

L'Assemblée vote à l'unanimité pour l'enregistrement de l'adaptation des Statuts (coût de  $\pm$  200 € hors taxes).

La version enregistrée sera mise en ligne sur le site de la Copropriété.

##### **b) Certificat énergétique des parties communes et privatives**

Pour les PEB le Syndic suggère à titre d'information la firme REOBS : Madame Béatrice PARRE, 02/660.06.12 0475/48.16.77, [info@reobs.com](mailto:info@reobs.com).

c) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote  $\frac{3}{4}$ )

Selon la nouvelle loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, et pour lesquels le Syndic est tenu de présenter une pluralité de devis.

L'Assemblée décide à l'unanimité de fixer ce montant à 5.000 €.

d) Montant des marchés et contrats à partir desquels un cahier des charges est obligatoire (vote  $\frac{3}{4}$ )

Selon l'article 577-8, § 4, 13° du Code civil introduit par la nouvelle loi entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

L'Assemblée décide à l'unanimité de fixer ce montant à 125.000 €.

e) Rapport sur les fournisseurs

Remarque sur Animal Pest Control : un vol nous a été signalé.

Il est demandé à ce que les propriétaires qui ont des remarques à formuler sur cette société les transmettent au syndic.

**Il est suggéré que M. Cardoso assiste le corps de métier qui vient pour les communs comme Ista et Animal Pest Control.** Les gens qui donnent les clés au concierge, employé de l'ACP, ne se déchargent pas de leur responsabilité.

f) Accès par les copropriétaires aux documents de la Copropriété, site internet

Suite aux dispositions de la nouvelle loi, le Syndic a mis en place un site internet pour chaque Copropriété, qui aura ainsi accès aux documents principaux (Acte de Base, procès-verbaux d'Assemblées Générales, police d'assurance et Règlement d'Ordre Intérieur).

Login : Lausanne

Mot de passe : 8FSojBvb

g) Fixation de la quinzaine pour la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale à fin mars c.à.d. dans la deuxième quinzaine de mars.

\*\*\*\*\*

**Point 12**

**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.

\*\*\*\*\*

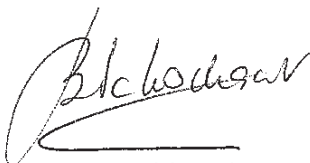
**Point 13**

**Divers**

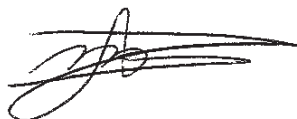
- a) Les propriétaires souhaitent une meilleure communication entre le Conseil de Copropriété et l'ensemble de la copropriété étant donné le nombre important de mandats confiés au Conseil de Copropriété.  
Le Conseil de copropriété fera un rapport trimestriel qui sera joint à l'appel de fonds trimestriel.

\*\*\*\*\*

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est suspendue à 23h40.



Le Président de séance



M. MOOS

B. de Hollain  
IGB sa – Syndic



Bruxelles , le 17 avril 2013,

A l'attention de tous les copropriétaires de la  
résidence LAUSANNE

Chère, Cher Copropriétaire,

**OBJET :** création d'une « COMMISSION CONCIERGE » - **Réf :** décision A.G. du 28/03/2013

Conformément à la décision prise à la dernière ASSEMBLEE GENERALE du 28/03/2013, nous vous transmettons la présente en vue de mettre sur pied une « COMMISSION CONCIERGE ».

Eu égard à l'existence de deux tendances au sein de la copropriété, à savoir pour les uns, le maintien intégral des concierges dans leur fonction et leur statut et pour les autres, une modification totale ou partielle, nous voulons rassembler au sein de la commission des membres des deux tendances avec un maximum de 10 personnes, 5 par tendance.

Dans ce but, nous vous prions de nous répondre par écrit (lettre ou e-mail), si vous souhaitez faire partie de cette commission et en faisant état de votre position au sujet des concierges (maintien intégral ou modification totale ou partielle).

Le travail de la commission se fera sous l'égide du Conseil de Copropriété et se déroulera dans un **climat serein** en analysant objectivement différents aspects (financier – social – sécurité – importance du rôle des concierges, ...) et les impacts liés aux modifications éventuelles à apporter et ce dans l'intérêt de la copropriété. La commission travaillera sur bases des différents documents émanant du syndic et des différents avis pertinents des copropriétaires.

**Les propositions que formulera la Commission seront soumises en AG.**

Faire partie de la commission impliquera une disponibilité de plusieurs soirées pour élaborer le dossier et pour maintenir le contact avec le Cd C et les autres membres.

En vue d'avancer rapidement, nous vous saurions gré de nous transmettre votre réponse pour le 5/5/2013 au plus tard.

Meilleures salutations à tous les copropriétaires.

Le Conseil de Copropriété

Béatrice Schockaert, Présidente (41 bte 5)

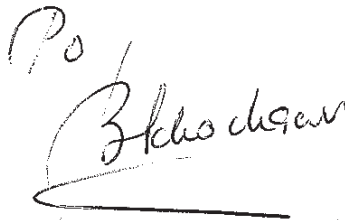
Pierre Cochet

Bernard Devillet

Claude Eeman (43 bte 83)

Isabelle Helson (41 bte 82)

Robert Lebeau (43 bte 33)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Béatrice Schockaert', with a large, stylized initial 'B' and 'S'.

### Rapport pour l'AG 28/3/2013

Ce soir, je souhaite dire quelques mots, non sur le détail des dossiers à examiner car nous allons le faire dans un instant et aussi pour ne pas répéter in extenso les rapports du Conseil de Copropriété.

Je voudrais plus faire un bilan de cette année de transition et vous partager en quelques mots ce qui devrait être nos orientations pour l'avenir.

#### **2012 restera comme une année de transition -difficile :**

Les 6 premiers mois de l'année furent 'perdus' puisqu'à part avoir organisé l'AG 2012, CEGI s'est contenté de gérer (plus ou moins) le quotidien et s'est contenté de remettre nos dossiers à IGB le 30/6, sans autre approfondissement.

Au troisième trimestre, nous avons fait preuve de patience vis-à-vis d'IGB puisqu'il a fallu encoder toutes les données comptables relatives aux lots avant de pouvoir envoyer les appels de fonds aux copropriétaires –avec malheureusement quelques erreurs, mais entretemps résolues ; Monsieur Pauk, notre 1<sup>er</sup> gestionnaire a mis ce temps à profit pour examiner l'immeuble et pour faire une analyse technique très pertinente sur les travaux urgents à entreprendre (notre syndic va vous en parler directement) ; par contre, les travaux extraordinaires prévus –à savoir remplacement des colonnes d'alimentation d'eau – n'ont pas été entrepris (lenteur dans le rassemblement des devis et approche différente de Mr Pauk par rapport à CEGI : pour lui, il fallait commencer par les canalisations horizontales) ... ensuite Janvier est arrivé avec la nouvelle de son départ et de son remplacement par Madame Moos : pour nous, un nouveau départ que nous voulons prometteur pour rattraper le retard pris !

S'il y a une chose positive à retenir à ce jour, c'est la qualité de l'analyse technique et financière faite par IGB et donc la confirmation de leur compétence professionnelle. Nous avons hâte maintenant que se concrétisent les décisions que nous allons prendre suite à cette AG.

Un mot aussi sur nos orientations pour l'année 2013 ... mais aussi pour l'avenir tout court :

1. Une nécessité absolue de maîtriser nos coûts
  - a. Contrôle strict dans les dépenses : poursuivre le travail entrepris et rechercher des contrats moins chers
  - b. Faire un choix dans les priorités des dépenses
  - c. Ne faire que des travaux utiles et efficaces : ce qui suppose une bonne analyse des causes et des solutions
  - d. Mettre l'accent sur la récupération de ce qui nous est dû : impayés et recours
2. Entreprendre des travaux importants (toiture- façade/ terrasses/ colonnes d'alimentation) pour
  - a. Protéger notre patrimoine
  - b. Le valoriser (sur le marché immobilier)
  - c. réaliser des économies d'énergie indispensables au vu de l'évolution du coût de l'énergie
3. Avoir une approche nouvelle des comptes :
  - a. Là, je laisse le soin à Mr de Hollain de nous expliquer notre situation financière – qui est actuellement déficitaire - et l'importance de disposer d'un fonds de roulement suffisant
  - b. De nous faire une proposition à propos du fonds de réserve 2012 qui n'a pas été utilisé
  - c. De nous faire aussi des propositions pour le financement des grands travaux.

Je sais qu'il y a beaucoup de 'remous' dans l'immeuble (incertitudes, inquiétudes) mais je suis convaincue qu'après avoir écouté Mr de Hollain et Mme Moos

d'une part vous aurez vos apaisements et

d'autre part, vous saurez quels sont les enjeux essentiels pour notre immeuble.

*Bléhou, Présidente du Cdc*

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cette année de changement de syndic fut fort éprouvante à tout point de vue, que ce soit par rapport à la tenue de la comptabilité qu'à la somme de travail que cela a généré. Ce n'est pas de cette quantité de travail dont j'ai réellement à me plaindre mais du manque d'habitude de notre nouveau syndic IGB tant pour se comporter comme la tenue comptable de notre ancien gestionnaire que pour la somme de travail que notre résidence d'un nombre élevé d'appartements génère en diversité de frais. IGB a bien voulu reconnaître qu'il a été pris au dépourvu par cette somme de travail et reconnaît sa lenteur de réaction.

Toutefois la transparence fut de mise quant à leur travail, mes demandes et changements et les corrections apportées. Il est toutefois évident que cette comptabilité reste encore difficile à déchiffrer pour tout un chacun et que IGB et moi nous engageons à ce que la prochaine mouture soit plus claire encore.

J'apprécie quand même leur collaboration, leur esprit de travail et d'accueil durant notre travail où ils n'ont pas manqué de reconnaître une certaine lenteur de réaction mais aussi de nous faire part du manque d'informations dans la reprise de notre gestion de la part de Cegi qui me donne l'impression de nous avoir laissé tomber.

Ayant été prise par le temps, je reconnais que certaines remarques faites par des copropriétaires ont été constructives.

Je reconnais également qu'il y a encore de petites corrections à apporter que j'ai remarqué où que vous allez encore soulever. Je m'engage ainsi qu'IGB à apporter toutes corrections constructives dans les comptes et les suivre jusqu'à ce qu'elles apparaissent dans les comptes de 2013.

Je vous propose de vous expliquer leur mode de calcul et d'entendre vos remarques.

Après cela je vous suggère d'approuver ces comptes et d'encore écouter M. de Hollain apporter des éclaircissements à propos de cette comptabilité. Eclaircissements et conseils judicieux qui sont de rigueur et qui doivent nous mener de l'avant pour la bonne marche de notre immeuble.

Nous ne voterons l'approbation de ces comptes de l'année 2012 qu'une fois toutes les informations données et approuvées par l'ACP ainsi que la décharge à donner au commissaire aux comptes ce 28 mars 2013.



Chantal Huenaerts

Commissaire aux comptes de la Résidence Lausanne