

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

**Date :** 31 mars 2014 à 18h30

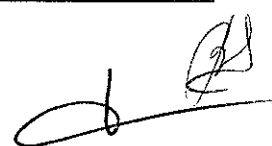
**Lieu :** dans la salle « Epiphanie » située Rue de Genève 470B à 1030 Bruxelles

**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 BRIDOUX                | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| AMAN                        | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| ASLANOGLU - CAKIROGLU       | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |
| ATEH BISSO                  | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| AYDEMİR                     | 240                    | 240                    | 0                         | 0                     |
| AYDIN                       | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| AZZAM                       | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| 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                    | 145                    | 0                         | 0                     |
| 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                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| BROECKAERT                  | 240                    | 0                      | 0                         | 240                   |
| BULCKAERT                   | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| CABOCHE                     | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| CAERS                       | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CAKIROJLU - YILDIZ          | 230                    | 0                      | 0                         | 230                   |
| CHABOT - CONDROTTE          | 230                    | 230                    | 0                         | 0                     |
| CHENG KUN                   | 230                    | 0                      | 230                       | 0                     |

|                          |     |     |     |     |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 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'ACOSZ       | 200 | 0   | 200 | 0   |
| DE PESSEMIER - WALRAVENS | 190 | 190 | 0   | 0   |
| DE POTTER                | 250 | 0   | 250 | 0   |
| DE SWERT                 | 240 | 240 | 0   | 0   |
| DE VISCH                 | 230 | 230 | 0   | 0   |
| de WITTE - de MARTIMPREY | 230 | 230 | 0   | 0   |
| DEBACKER                 | 230 | 230 | 0   | 0   |
| DEBOTH                   | 230 | 230 | 0   | 0   |
| DEBROEK - THEIS          | 230 | 0   | 230 | 0   |
| DEJONG - DINSART         | 240 | 0   | 0   | 240 |
| DELCHOFFE                | 230 | 0   | 230 | 0   |
| DELVAUX                  | 240 | 0   | 240 | 0   |
| DELVIGNE                 | 240 | 240 | 0   | 0   |
| DEMIR ERBAY              | 230 | 230 | 0   | 0   |
| DENAYER                  | 230 | 0   | 0   | 230 |
| DERRAEYMAEKER            | 240 | 0   | 0   | 240 |
| DESTREE - ILLIEUX        | 240 | 0   | 240 | 0   |
| DEVILLE                  | 190 | 190 | 0   | 0   |
| DEVILLEI                 | 190 | 0   | 190 | 0   |
| DOCK Vve DEMASY          | 190 | 0   | 0   | 190 |
| DOSOGNE                  | 230 | 0   | 230 | 0   |
| DOUKISSIS                | 230 | 230 | 0   | 0   |
| DUBOIS-HOFMAN            | 240 | 0   | 240 | 0   |
| DUPONT                   | 230 | 0   | 230 | 0   |
| EEMAN                    | 240 | 240 | 0   | 0   |



|                               |     |     |     |     |
|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| EL GUEDDALI                   | 190 | 0   | 0   | 190 |
| FLAMANT                       | 470 | 470 | 0   | 0   |
| FORTHERGILL                   | 145 | 0   | 0   | 145 |
| GHEUDE Philippe               | 230 | 230 | 0   | 0   |
| GHEUDE Marielle               | 190 | 0   | 0   | 190 |
| GOBERT - CANTIGNEAUX          | 230 | 230 | 0   | 0   |
| GODFROID                      | 230 | 0   | 0   | 230 |
| GOELEN                        | 230 | 230 | 0   | 0   |
| GOFFIN                        | 230 | 230 | 0   | 0   |
| GOFFIN - DIALLO               | 230 | 0   | 0   | 230 |
| GONZALEZ DEL ALAMO            | 230 | 0   | 0   | 230 |
| GREGOIRE - DELPLACE           | 240 | 240 | 0   | 0   |
| GUELF                         | 260 | 260 | 0   | 0   |
| GUILLAUMES                    | 230 | 0   | 230 | 0   |
| HANNO                         | 240 | 0   | 240 | 0   |
| HANSSEN                       | 230 | 0   | 230 | 0   |
| HERMANS                       | 460 | 0   | 0   | 460 |
| HERNU - VANDERELST            | 240 | 0   | 240 | 0   |
| HUENAERIS                     | 240 | 240 | 0   | 0   |
| HULSTAER - DE GROOTE          | 145 | 0   | 145 | 0   |
| HUNIN                         | 230 | 0   | 0   | 230 |
| HUYENS                        | 190 | 190 | 0   | 0   |
| JACQUIN                       | 230 | 230 | 0   | 0   |
| JEVTIC - BERNAS               | 230 | 230 | 0   | 0   |
| JMIL SATTI                    | 240 | 0   | 0   | 240 |
| KALONJI NTABUA KABONGO        | 170 | 0   | 170 | 0   |
| KERTAI                        | 240 | 0   | 0   | 240 |
| KINT                          | 190 | 0   | 190 | 0   |
| KIRKOUSSIS - VAN<br>LESBERGHE | 230 | 230 | 0   | 0   |
| KOKER - KOKTEN                | 230 | 230 | 0   | 0   |
| KOSTIKAS - DELOUCHE           | 230 | 230 | 0   | 0   |
| KURAHAFIZ - KOKSAL            | 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   |
| LERAT                  | 230 | 0   | 0   | 230 |
| LI WEI                 | 230 | 0   | 0   | 230 |
| LIMAZZI                | 230 | 0   | 0   | 230 |
| LISENS                 | 230 | 0   | 0   | 230 |
| LISMONDE Michel        | 190 | 0   | 190 | 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 | 190 | 0   | 0   |
| MARCINIAK              | 240 | 0   | 0   | 240 |
| MATHONNEAU - DIODATI   | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MEISUE                 | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MEULEMANS              | 190 | 190 | 0   | 0   |
| MICHIELS               | 190 | 190 | 0   | 0   |
| MICHIELS - BRUYNINCKX  | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MNATSAKANYAN           | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MOLINARI - MOEIJENSOON | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MORIAME - DEPASSE      | 240 | 0   | 240 | 0   |
| MORREALE               | 230 | 0   | 0   | 230 |
| MOSCA                  | 230 | 230 | 0   | 0   |
| MOSSSELMANS            | 230 | 0   | 0   | 230 |
| NISOLLE Nathalie       | 230 | 230 | 0   | 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   | 0   | 230 |
| OSTAPCZUK              | 230 | 0   | 0   | 230 |

|                         |     |     |     |     |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|
| OTMAN                   | 10  | 0   | 0   | 10  |
| OZGUR - SEZER           | 230 | 0   | 0   | 230 |
| PAPASTERGIOU            | 230 | 0   | 0   | 230 |
| PEETERS                 | 200 | 0   | 0   | 200 |
| PEREIRA DE ALMEIDA      | 230 | 230 | 0   | 0   |
| PIREI                   | 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 | 230 | 0   | 0   |
| RAYON                   | 230 | 0   | 0   | 230 |
| RECOUR                  | 260 | 0   | 260 | 0   |
| REYNAERIS               | 230 | 0   | 0   | 230 |
| RODZKO                  | 230 | 0   | 230 | 0   |
| ROGER                   | 230 | 0   | 230 | 0   |
| ROISSELEUX              | 230 | 0   | 0   | 230 |
| ROLIN Vve DONEUX        | 240 | 240 | 0   | 0   |
| RUDZ - CHRYPANKOWSKA    | 230 | 0   | 0   | 230 |
| SCHOCKAERI              | 250 | 250 | 0   | 0   |
| SEBAHARA - UWERA        | 230 | 0   | 230 | 0   |
| SOKOLOWSKI              | 230 | 230 | 0   | 0   |
| STEVENS                 | 230 | 230 | 0   | 0   |
| SUCCESSION SEYTZ        | 190 | 0   | 0   | 190 |
| SUSZCZYNSKI             | 230 | 230 | 0   | 0   |
| TASKIN - KAYGISIZ       | 240 | 0   | 240 | 0   |
| THEYS                   | 230 | 0   | 0   | 230 |
| TIMMERMANS              | 230 | 0   | 230 | 0   |
| URFALI                  | 230 | 0   | 0   | 230 |
| VALENTIN                | 230 | 230 | 0   | 0   |
| 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          | 230          | 0            | 0            |
| 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            |
| VETTESSE              | 230          | 0            | 0            | 230          |
| VINCENT - BASTIEN     | 240          | 240          | 0            | 0            |
| WALRAVENS             | 240          | 240          | 0            | 0            |
| WELLEMAN              | 230          | 0            | 230          | 0            |
| WERY                  | 230          | 0            | 230          | 0            |
| ZINQUE                | 190          | 0            | 0            | 190          |
| <b>TOTAL</b>          | <b>40000</b> | <b>17265</b> | <b>10095</b> | <b>12640</b> |

\*\*\*\*\*

### 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 118 sur un total de 178, représentant 27.360 quotités sur 40.000.

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

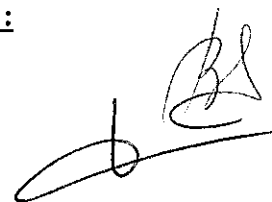
L'Assemblée élit préalablement Madame SCHOCKAERT comme Présidente de séance et un secrétaire en la personne du Syndic.

L'assemblée élit deux scrutateurs : Monsieur Piret et Monsieur Ramos.

\*\*\*\*\*

### Point 2

#### Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic sur l'exercice écoulé :



Le conseil de copropriété présente son rapport. Celui-ci a été joint à la convocation.

Pour rappel, le site internet de l'ACP se trouve sous [www.igb.be](http://www.igb.be)

Login : Lausanne  
Password : 8FSojBvb

Suit le rapport du syndic :

a) état de la situation des travaux en cours :

- Ascenseur n° 1 – Remplacement de l'armoire de manœuvre par SCHINDLER – Montant : 16.985,00 € htva.
- Niveau sous-sol : Désamiantage par BEEVE CONSULTING à partir du 14/04/14 (durée : 7 jours ouvrables) – Montant : 17.024,50 € htva.
- Niveau sous-sol : Remplacement des tuyauteries horizontales eau chaude, eau froide et boucle de retour situées au plafond du couloir des caves par du Geberit. Travail commandé et prévu par la plomberie FIERIS en mai 2014 – 28.250,00 € htva + Isolation canalisations eau chaude et boucle de retour – Montant : 3.736,00 € htva.

b) état de la situation d'autres dossiers en cours non résolus :

- Remplacement des colonnes d'alimentation d'eau chaude et d'eau froide (Montant : 15.500,00 € htva) et des colonnes de décharges du sous-sol au dernier étage : colonne salle de bain D, E et F. Travail à réaliser après le remplacement des tuyauteries horizontales en cave.
- Infiltrations terrasses, toiture et façade ; Les copropriétaires réclament des indemnités pour la remise en état de leur appartement, ce qui est impossible tant que les gros travaux (rénovation terrasses, façades et toiture) ne sont entrepris, la cause n'étant pas résolue. Idem en ce qui concerne les dommages aux appartements L11 et I11, dégâts consécutifs aux infiltrations par toiture
- Chaudière défaillante. Le point est débattu au point 9b.
- Infiltrations garage : Le syndic a fait procéder au raccord de l'asphalte du trottoir devant la conciergerie, ainsi qu'à la réparation/re fixation des klinkers sur l'esplanade. Dès séchage des surfaces endommagées, les propriétaires sinistrés (GB 22 et GP 32) seront invités à produire au syndic les devis de remise en état des parties endommagées de leur garage.
- Réparation paratonnerre : En date du 24/09/12, ce paratonnerre est tombé, causant des dommages. Il a été rassemblé et rangé en toiture depuis. Le syndic précise qu'il n'est pas réparable.  
LEFILS TOITURE précise que lors de son intervention en septembre 2012, il avait constaté qu'il n'était déjà pas raccordé.  
Le syndic propose d'évacuer ce paratonnerre (cfr : offre LEFILS TOITURE)  
Offre pour le remplacement – 29.000€ – D'autres devis sont demandés.

c) rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

- Produit d'entretien/nettoyage immeuble : JD CLEANING au lieu de STIMA ;



- Extincteurs : ANSUL a récupéré ses extincteurs (en location). De nouveaux extincteurs ont été achetés et placés par SAFE & SOUND ;
- Traitement nuisibles : Renon signifié à ANIMAL PEST CONTROL (échéance janvier 2015). Le contrat sera ensuite suivi par RENTOKIL (moins onéreux)
- LAMPIRIS
- Schindler – Ascenseurs
- Dalkia – Chauffage
- Assurance : le contrat d'assurance de l'ACP a été transféré chez Allianz. La nouvelle prime s'élève à 18 699,71€ engendrant une économie significative à couverture semblable. Le contrat est disponible sur le site de l'ACP – les personnes qui le souhaitent peuvent le demander directement au syndic.

\*\*\*\*\*

### **Point 3**

#### **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 2013 au 31 décembre 2013, se sont élevées à un montant de 423 464, 27 €.

- Les appels de provisions s'élevaient à 412.500,00 € et les appels de fonds de réserve à 150.000,00 €.

Commentaires de Madame Verhaege :

L'assemblée demande des explications quant à l'affectation des loyers de la loge. Madame Schockaert procède à l'explication.

L'assemblée demande une explication quant à la forte augmentation du prix de l'eau chaude. Mr Bare explique qu'il n'est plus possible de voir exactement les quantités de gaz consommées respectivement pour l'eau chaude et le chauffage, la consommation de gaz étant globalisée et répartie selon une clé de calcul.

En tout état de cause, ISTA sera interrogé par le syndic sur la méthode de calcul de l'eau chaude.

Il est conseillé aux copropriétaires qui contestent leur relevé ISTA de le faire au moment même.

Une question se pose quant à la ventilation et la comptabilisation du loyer de la loge de la concierge. Ce point sera examiné en détail entre le syndic et le vérificateur aux comptes afin de proposer lors d'une prochaine assemblée une logique à appliquer.

En tout état de cause, l'ACP n'étant pas une entreprise, on ne peut pas amortir les travaux effectués dans la loge.

##### **b) fonds de réserve, décision et vote :**

Au 31 décembre 2013, le fonds de réserve général s'élevait à 230.267,41 €.





L'Assemblée marque son accord en faveur d'un appel pour le fond de réserve de 150 000€ sur l'année, en 4 appels trimestriels – **VOTE 1**.

- POUR : 90.21%
- CONTRE : 9.79%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

c) fonds de roulement, décision et vote :

Au 31 décembre 2013, le fonds de roulement s'élevait à 112.228,72 €. Le Syndic estime que le fonds de roulement est suffisant.

d) situation des débiteurs :

Au 31 décembre 2013, le cumul des dettes des Copropriétaires était de 48.009,49 €. Au 25 mars 2014, le cumul des dettes des Copropriétaires est de 76.945,98 €. Ce montant ne reflète pas la réalité car le décompte de charges 2013 n'est pas échu.

Toutefois, pour information 11 propriétaires sont chez l'avocat.

e) budget prévisionnel incluant les travaux votés non encore effectués.

Le budget prévisionnel prévoit un total de 446.724,00 € soit 111.681,00 € d'appel de provision par trimestre.

Un copropriétaire demande que les « divers du budget soit détaillé ». De plus, l'affectation du coût de l'appartement sera examinée en détail avec la vérificatrice au compte.

L'Assemblée passe au vote et marque son accord sur ce budget – **VOTE 2**.

- POUR : 87.90%
- CONTRE : 12.10%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

\*\*\*\*\*

**Point 4**

**Rapport du Vérificateur aux Comptes et approbation des comptes de l'exercice écoulé.**


Madame HUENAERTS a procédé à la vérification des comptes de l'exercice écoulé (du 01/01/13 au 31/12/13).

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

Madame HUENAERTS recommande à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2013.

Suivant la recommandation de la Vérificatrice aux Comptes, l'Assemblée approuve les comptes de l'exercice écoulé – **VOTE 3**.

- POUR : 89.76%



- CONTRE : 10.24%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

\*\*\*\*\*

### Point 5

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

L'Assemblée remercie le Conseil de Copropriété et la Vérificatrice aux comptes pour le travail effectué au cours de l'exercice écoulé.

L'assemblée donne décharge et quitus au conseil de copropriété pour l'exercice écoulé – **VOTE 4**

- POUR : 90.55%
- CONTRE : 9.45%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

L'assemblée donne décharge et quitus à la vérificatrice aux comptes pour l'exercice écoulé. – **VOTE 5**

- POUR : 92.91%
- CONTRE : 7.09%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

L'Assemblée donne décharge et quitus au Syndic IGB pour sa gestion au cours de l'exercice 2013. – **VOTE 6**

- POUR : 85.26%
- CONTRE : 14.74%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

\*\*\*\*\*

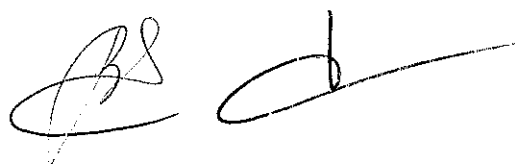
### Point 6

#### Élections statutaires

a) nouveau Conseil de Copropriété :

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

- Madame SCHOCKAERT (Assesseur) – **VOTE 7**
  - POUR : 91.33%
  - CONTRE : 8.67%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul.
- Monsieur PIREI (Assesseur) – **VOTE 8**
  - POUR : 93.61%
  - CONTRE : 6.39%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul



- Monsieur EEMAN (Assesseur) – **VOTE 9**
  - POUR : 74.49%
  - CONTRE : 25.51%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

Aucun autre candidat ne s'est proposé lors de l'assemblée, il n'y a donc pas eu de vote 10 et 11.

b) confirmation du comité chauffage et extension à « grands travaux » :

L'Assemblée élit à l'unanimité, le comité chauffage, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale Statutaire de l'an prochain, dans la composition suivante – Les membres du conseil de copropriété sont d'office inclus dans ce comité:

- Monsieur POITOUX – **VOTE 12;**
  - POUR : 97.37%
  - CONTRE : 2.63%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul
- Monsieur BERG – **VOTE 13 ;**
  - POUR : 99.06%
  - CONTRE : 0.94%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul
- Monsieur BARE - **VOTE 14 ;**
  - POUR : 88.54%
  - CONTRE : 11.46%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

Aucun autre candidat ne s'est proposé lors de l'assemblée, il n'y a donc pas eu de vote 15 et 16.

c) vérificateur aux Comptes.

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

- Madame HUENAERTS (Vérificatrice aux comptes) – **VOTE 17**
  - POUR : 97.24%
  - CONTRE : 2.76%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

Aucun autre candidat ne s'est proposé lors de l'assemblée, il n'y a donc pas eu de vote 18

\*\*\*\*\*

**Point 7**

**Approbation de l'Acte de Base mis en conformité par la Copropriété (vote à 50 % + 1 des quotités présentes et représentées). Pour information, la nouvelle version de l'Acte de Base est disponible sur le site internet de la Copropriété.**

L'Assemblée approuve la nouvelle version de l'Acte de Base mis en conformité. Elle donne mandat au Conseil de Copropriété pour la relire et la signer - **VOTE 19**

- POUR : 99.01%
- CONTRE : 0.99%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

Celui-ci est disponible sur le site de l'ACP.

\*\*\*\*\*

**Point 8**

**Rapport de la Commission concierge – présentation des options et votes.**

La Commission concierge présente son rapport et les différentes options.

3 propositions sont soumises à l'Assemblée :

- a) maintien des 2 concierges à plein-temps (76h00) ;
- b) modification vers un temps plein de monsieur et un mi-temps de madame (57h00) ;
- c) modification vers un plein temps uniquement pour monsieur Cardoso (38h00) et éventuellement des heures supplémentaires payées.

L'Assemblée passe au vote qui se fera en deux parties.

L'assemblée vote en faveur d'une modification du contrat des concierges (situation actuelle : 2 temps pleins) – **VOTE 20**

- POUR : 66.20%
- CONTRE : 33.80%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

En cas de réponse positive au vote précédent l'assemblée choisi – **VOTE 20 BIS:**

Monsieur à plein temps et Madame à Mi-temps

- POUR : 79.71%
- CONTRE : 20.29%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

Monsieur à plein temps seul

- POUR : 20.29%
- CONTRE : 79.71%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

Le rapport synthétique de la commission concierge a été distribué en assemblée et est joint au présent PV.

\*\*\*\*\*

**Point 9**  
**Travaux à prévoir :**

- a) infiltrations façades, terrasses et toiture. Présentation du rapport de l'Architecte LESENS – plan de financement des travaux – Mandat d'un expert. – Décision et vote :

La présentation de l'architecte Lessens sera mise en ligne sur le site de l'ACP.  
Les documents sont disponibles sur [www.igb.be](http://www.igb.be) :

Login : Lausanne

Password : 8FSojBvb

Il s'agit d'une séance d'information et le syndic met en garde l'assemblée du risque de ne rien faire sur ce dossier.

L'assemblée vote en faveur de la poursuite du mandat de l'architecte Lessens et elle lui donne mandat pour poursuivre l'analyse du dossier toiture et façade avec le syndic, à savoir :  
Cahier de charges, appels d'offre et offres de crédit - **VOTE 21.**

- POUR : 97.25%
- CONTRE : 2.75%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

- b) chaudière défaillante. Présentation du rapport du bureau d'experts DEPLASSE & Associés :

Le syndic rappelle que la chaudière à condensation est H.S. et que BUDERUS refuse d'intervenir dans la cadre de sa garantie, car ses exigences ne sont pas respectées, notamment en ce qui concerne la qualité de l'eau (cfr : rapport BUDERUS du 20/03/13).

Monsieur Despieres – Directeur technique du bureau d'experts DEPLASSE, présente en séance son étude, les tests qu'il a réalisés et ses conclusions.

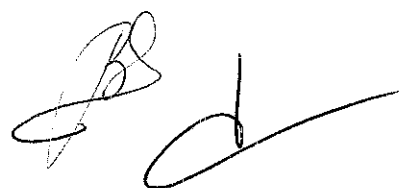
Monsieur Despieres précise d'emblée que :

- l'installation dispose d'un double remplissage – eau dure et eau adoucie (peu conventionnel).
- L'inspection caméra de BUDERUS n'a pas décelé de calcaire
- Ce genre de chaudière peut être mis à mal si la régulation n'est pas adaptée.

Les tests réalisés par Monsieur Despieres ont directement révélé que la chaudière est commandée dans les pires circonstances en terme de régulation.

Il a été constaté qu'un des modules de régulation est inactif (celui gérant la cascade entre les 2 chaudières ainsi que les allures des brûleurs), du coup, il libère les chaudières comme si elles étaient seules et ne leur permet que de fonctionner en seconde allure, c'est-à-dire à pleine puissance.

Ce problème se situe au niveau de la sonde de départ général qui renseigne à ce module la température produite par les chaudières.



D'autre part, il a également été constaté que la sonde de température de la chaudière n°1 (condensation) est également capricieuse : parfois elle donne la température, parfois elle indique "défaut sonde chaudière".

Dans ces circonstances, il n'a donc pas été possible de tester le fonctionnement de la régulation en mode normal pour voir comment la chaudière a "vécu".

Le syndic a donc demandé à DALKIA de régler le problème en remplaçant les sondes. Situation au 26/03 : Une première sonde a été remplacée. La seconde sonde est en commande.

Deux cas de figure : soit quand les sondes sont remplacées, on en vient à un fonctionnement plus serein, soit quand les sondes sont remplacées on constate qu'il y a toujours un problème avec la régularisation, on en déduira que ce phénomène date et que cela a mis à mal la chaudière.

Le rapport de bureau Deplasse n'est pas encore finalisé. Il sera mis en ligne sur le site dès qu'il sera disponible.

Nous notons en assemblée qu'il serait souhaitable que l'entretien de la chaudière et de l'adoucisseur soit réalisé par le même prestataire.

c) cogénération. Présentation des offres de GO FOR GREEN et de RELIANCE - Décision et vote.

Une analyse plus approfondie des deux offres doit être réalisée ; En cas de vote favorable pour une solution de cogénération, Il est proposé de donner mandat à la commission chauffage/technique pour procéder à cette analyse et pour décider du fournisseur.

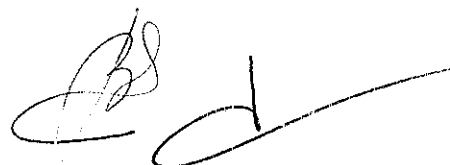
- L'assemblée décide de voter pour la mise en place d'une solution de cogénération à l'ACP Lausanne sur base des critères suivants – **VOTE 22**:
  - Sans risque financier pour l'ACP
  - Le moins de nuisances sonores et vibrations possibles
  - Pas d'investissement sur la cogénération pour l'ACP
  - Garantie d'économie pour l'ACP
- POUR : 77.48%
- CONTRE : 22.52%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul
- L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété, au comité chauffage et au syndic pour le choix d'un fournisseur pour une solution de cogénération respectant les critères définis – **VOTE 23**
  - POUR : 68.60%
  - CONTRE : 31.40%
  - ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

\*\*\*\*\*

**Point 10**

**Travaux à demander à Monsieur Cardoso – budget et mandat de coaching – décision**

**Et vote.**



Le Conseil de Copropriété souhaite proposer à Monsieur Cardoso de réaliser des petits travaux au sein de la Copropriété sous supervision. Toutefois, il faut s'assurer que sur le point juridique cela soit possible.

L'assemblée donne son accord pour que Monsieur Cardoso effectue des travaux pour l'ACP, cfr. Article 35 du règlement. Pour réaliser ces travaux, un budget (achat de matériel) de 5.000€ maximum pour l'année est prévu ; les travaux se font sous la surveillance de Messieurs Eeman et Baré – de plus un budget pour une prime éventuelle de 1.250€ brut est votée ; celle-ci sera donnée si le travail est évalué positivement par le conseil de copropriété –  
**VOTE 24.**

- POUR : 73.09%
- CONTRE : 26.91%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

\*\*\*\*\*

#### **Point 11**

**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.

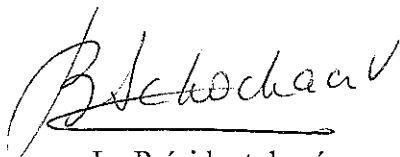
\*\*\*\*\*

#### **Point 12**

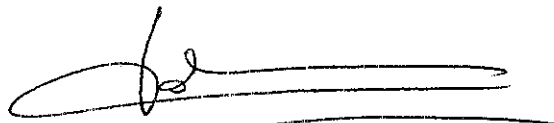
#### **Divers :**

\*\*\*\*\*

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 23h15



Le Président de séance



Q. de Montblanc  
IGB sa – Gestionnaire

Procès-verbal rédigé le 31 mars 2014