

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

Date : 23 juin 2014 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
AMAN	230	0	0	230
ASLANOGLU – CAKIROGLU	230	0	0	230
ATEH BISSO	230	0	0	230
AYDEMIR	240	0	0	240
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	460	0	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	0	230	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'ACQZ	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	230	0	0
DEBOTH	230	0	230	0
DEJONG – DINSART	240	0	0	240

DELCHIEFFE	230	0	0	230
DELVAUX	240	0	0	240
DELVIGNE	240	240	0	0
DEMIR ERBAY	230	230	0	0
DENAYER	230	0	0	230
DERRAEYMAEKER	240	0	0	240
DESTREE - TILLIEUX	240	0	0	240
DEVILLE	190	190	0	0
DEVILLET	190	0	0	190
DOCK Vve DEMASY	190	0	0	190
DOSOGNE	230	0	0	230
DOUKISSIS	230	0	0	230
DUBOIS-HOFMAN	240	0	240	0
DUPONT	230	0	230	0
EEMAN - REMMERIE	240	0	240	0
EL GUEDDALI	190	0	0	190
FLAMANT	470	470	0	0
FORTHERGILL	145	145	0	0
GHEUDE Philippe	230	230	0	0
GHEUDE Marielle	190	0	190	0
GOBERT - CANTIGNEAUX	230	230	0	0
GODFROID	230	0	0	230
GOELEN	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
GUELFY	260	260	0	0
GUILLAUMES	230	0	0	230
HANNO	240	240	0	0
HANSEN	230	0	230	0
HERMANS	460	0	460	0
HERNU - VANDERELST	240	0	240	0
HUENAERTS	240	240	0	0
HULSTAER – DE GROOTE	145	0	145	0
HUNIN	230	0	0	230
HUYENS	190	0	0	190
JACQUIN	230	230	0	0
JEVTIC – BERNAS	230	0	230	0
JMIL SATTI	240	240	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	0	0	230
KOKER - KOKTEN	230	230	0	0
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	0	240	0
LERAT	230	0	230	0
LI WEI	230	0	0	230
LIMAZZI	230	0	0	230

LISENS	230	0	230	0
LISMONDE Michel	190	0	190	0
LISMONDE Claire	190	190	0	0
LOUCHARD - DELEUW	230	230	0	0
LUKIC	240	0	0	240
LUYTEN	230	0	0	230
MAECK	230	0	0	230
MAHIEU	190	0	190	0
MARCINIAK	240	0	0	240
MATHONNEAU - DIODATI	230	230	0	0
METSUE	230	0	0	230
MEULEMANS	190	0	0	190
MICHIELS	190	0	190	0
MICHIELS - BRUYNINCKX	230	0	230	0
MNATSAKANYAN	230	230	0	0
MOLINARI - MOEIJENSOON	230	230	0	0
MORIAME - DEPASSE	240	0	0	240
MORREALE	230	0	0	230
MOSCA	230	0	0	230
MOSSELMANS	230	0	0	230
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	0	230	0
OJEGBA	230	0	0	230
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	230	0	0
POITOUX	240	240	0	0
POLET	240	240	0	0
POPPE	240	0	240	0
PROKOPOVA	210	0	0	210
RAMET	10	0	0	10
RAMOS	230	230	0	0
RAYMAEKERS	230	0	0	230
RAYON	230	0	0	230
RECOUR	260	0	260	0
REYNAERTS	230	0	0	230
RODZKO	230	0	0	230
ROGER	230	0	230	0
ROISSELEUX	230	0	0	230
ROLIN Vve DONEUX	240	0	240	0
RUDZ - CHRYPANKOWSKA	230	0	0	230
SCHOCKAERT	250	250	0	0
SEBAHARA - UWERA	230	0	0	230
SOKOLOWSKI	230	0	230	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	230	0
TIMMERMANN	230	230	0	0
TIMMERMANS	230	230	0	0
URFALI	230	0	0	230
VALENTIN	230	230	0	0
VAN BEVEREN - CLAESSENS	230	0	0	230
VAN DER MASSEN	230	0	0	230
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
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	0	230
VINCENT - BASTIN	240	240	0	0
WALRAVENS	240	240	0	0
WELLEMAN	230	0	0	230
WERY	230	0	230	0
ZINQUE	190	0	0	190
TOTAL	40000	10945	10025	19020

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 91 sur un total de 179, représentant 20.970 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 comme scrutateurs :Mr Ramos et Monsieur Berg

Point 2

Situation financière :

a) fonds de réserve, décision et vote :

Au 23 juin 2014, le fonds de réserve général s'élevait à 228.865,54 €.

b) fonds de roulement:

Au 23 juin 2014, le fonds de roulement s'élevait à 127.228,74 €.

c) situation des débiteurs :

Au 23 juin 2014, le cumul des dettes des Copropriétaires est de 66.689,14 €. Toutefois, pour information 11 propriétaires sont chez l'avocat.

Point 3

Choix d'un fournisseur de cogénération.

Les 2 entreprises mises en concurrence pour la cogénération sont Go4Green et Reliance.

La commission chauffage présente son rapport à l'assemblée. Celle-ci procède au vote quant au choix du fournisseur. **L'assemblée procède au Vote 1 du bulletin de vote.**

- Reliance / Coretec : 3,79%
- Go For Green / Reliance : 96,21%
- ABSTENTION : Les Abstentions sont exclues du calcul

En conclusion, l'Assemblée porte son choix sur la société Go For Green.

Point 4

Travaux annexes nécessaires dans le cadre d'une cogénération.

Mise en place d'une trappe permanente pour le passage du matériel chauffage de l'extérieur vers les locaux chaufferie.

Le syndic présente l'offre de la société Balcaen&fils. Le montant total pour cette intervention est de 15.117,70 € HTVA. Ceci comprend :

- installation d'un chantier;
- travaux sur la zone ;
- intervention du plombier/chauffagiste ;
- trappe d'accès extérieure.

Face au montant élevé de cette première offre, le syndic demandera d'autres offres pour ces travaux. Cependant l'Assemblée passe au vote d'une enveloppe maximale de 15.000€ HTVA et mandate le conseil de copropriété pour prendre la décision finale. **L'assemblée passe au Vote 2 du bulletin de vote.**

- POUR : 91,11%
- CONTRE : 8,89%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul

En conclusion, l'Assemblée vote en faveur de cette enveloppe. Cette dépense sera financée par le fond de réserve.

Point 5

Etat des dossiers en cours :

a) Désamiantage :

La société 6Nergie chargée d'effectuer les travaux de désamiantage à fait faux bond et propose de reporter les travaux au mois d'août. Etant donnée les prescriptions de l'acte de base il faudra voir si ces travaux seront effectués en août ou début septembre. Face à ce retard, d'autres offres ont été demandées mais sans pouvoir améliorer le planning estimé. Le dossier est toujours à l'analyse.

b) Remplacement des canalisations et des colonnes :

Le remplacement des colonnes et des décharges horizontales suivront immédiatement les travaux de désamiantage.

c) Travaux de toiture et façades :

Le planning proposé par l'architecte Lesens est :

- Dossier A – toitures
 - o Prestation 3 – envoi des dossiers d'appel d'offres aux soumissionnaires semaine 35/2014 (semaine du 25 août)
 - o Tableau comparatif des offres : prévu semaine 40/2014 (semaine du 1^{er} octobre) sur base de la bonne réception des offres des soumissionnaires dans les délais fixés
- Dossier B – façades hors terrasses
 - o Prestation 1 – Vue 3D des façades - mise à votre disposition semaine 35/2014 (semaine du 25 août) en vue d'une AGE
 - o Prestation 2 – Permis d'urbanisme dès après AG marquant son accord sur les nouvelles façades – mise à disposition prévue semaine 39/2014 (semaine du 25 septembre) sur base d'un choix semaine 36/2014 (1^{er} septembre)
 - o Prestation 3 – envoi des dossiers d'appel d'offres aux soumissionnaires semaine 39/2014 (semaine du 25 septembre) sur base d'un choix de l'AG pour les nouvelles façades semaine 36/2014 (semaine du 1^{er} septembre)
 - o Tableau comparatif des offres : prévu semaine 43/2014 (semaine du 20 octobre) sur base de la bonne réception des offres des soumissionnaires dans les délais fixés
- Dossier C – mesures conservatoires bandeaux des terrasses
 - o Prestation 3 – envoi des dossiers d'appel d'offres aux soumissionnaires semaine 39/2014 ((semaine du 25 septembre) sur base d'un choix de l'AG pour les nouvelles façades semaine 36/2014 (semaine du 1^{er} septembre)
 - o Tableau comparatif des offres : prévu semaine 43/2014 (semaine du 20 octobre) sur base de la bonne réception des offres des soumissionnaires dans les délais fixés

Ce planning est un planning considéré par le syndic comme très ambitieux

i. Mandat au syndic pour l'introduction du permis d'urbanisme.

L'assemblée mandate le syndic pour signer la demande de permis d'urbanisme dans le cadre des travaux de chaufferie (trappe), de toiture et de façade ; **L'assemblée passe au vote numéro 3.**

- POUR : 87,67%
- CONTRE : 12,33%
- ABSTENTION : Les abstentions sont exclues du calcul.

En conclusion, l'Assemblée mandate le syndic pour signer la demande de permis d'urbanisme.

d) Contrat concierge.

Comme demandé par la dernière assemblée générale ; Le contrat de Madame Cardoso sera ramené à un horaire mi-temps. Les démarches par rapport à ce changement sont en cours et compte tenu des prescriptions légales, le changement devrait être effectif à la fin de l'été

e) Chaufferie

Le rapport de Bureau Deplasse conclut en résumé :

- Sur base de ce rapport et des conclusions de celui-ci il ressort clairement que des manquements importants liés au montage ou au mode de fonctionnement ont eu lieu. Nous estimons au vu de ceci que la responsabilité de Dalkia est engagée aussi bien par rapport au montage initial que par rapport à la gestion de l'exploitation de cette chaufferie.

Par conséquent, nous demandons à Dalkia une remise en état complète de cette chaufferie, et cela sans frais pour l'ACP.

Un recommandé en ce sens a été envoyé le 02/06/2014. Sans réponse une mise en demeure sera envoyée début juillet.

Pour complète information des copropriétaires, le rapport de Bureau Deplasse se trouve sur le site internet de la copropriété :

Login : Lausanne
Password : 8FS0jBvb

- Une nouvelle fuite a été constatée le 12/06 sur un élément de la petite chaudière en fonte.

La chaudière à condensation a été momentanément remise en route.

Une commande de pièce a été faite en urgence chez BUDERUS – délais de 15 jours.

f) Schindler – Ascenseur 41

Ils attendent encore une pièce qui est en commande. Les différentes remarques en suspens seront également levées à ce moment-là et le syndic procédera à la réception.

Point 6

Mot du syndic.

Le syndic tient à rappeler à tous que la lourdeur et le nombre des dossiers d'importance dans l'immeuble est considérable et nécessite un énorme investissement en temps et en énergie pour le conseil et le syndic. Nous passons en moyenne deux à trois fois par semaine sur place.

Il est évident dans ce contexte qu'il n'est pas toujours possible de répondre à délai très court à toutes les demandes. Le syndic rappelle aussi qu'il n'est pas habilité à régler les troubles de voisinage (art. 544 du Code civil).

Cependant, le syndic tient à rappeler qu'il toujours possible de prendre rendez-vous avec lui pour discuter en face à face de problèmes personnels, de comptabilité par exemple.

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 21h30.

Le Président de séance

Q. de Montblanc
IGB sa – Gestionnaire

Procès-verbal rédigé le 23 juin 2014.