



## SA & SA CONSUL

SYNDIC DE COPROPRIETE – IPI 510.692  
Chaussée d'Alseberg, 849- 1420 Braine-l'Alleud  
Tél. : 02/384.16.13  
E-mail : info@sasaconsult.com  
Site web: www.sasaconsult.com

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2021

ACP LE LAUSANNE – Boulevard G.VAN HAELEN 84, 1190 BRUXELLES  
BCE 0649 481 613

L'an deux mille vingt-deux, le 02 Mai, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "LE LAUSANNE" se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle du Tennis Club le Domaine avenue du Domaine 150 à 1190 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 12 Avril 2022.

La séance est ouverte à 18H00 en présence de Madame SADOWSKI SASA, représentant SA&SA Consult. L'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation

Après vérification, la liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Il est constaté que 4 Propriétaires sur 10 sont présents et 0 Propriétaires sur 10 sont représentés, représentant ensemble 368 / 1.000èmes de copropriété.

Le quorum est atteint, l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 3.87, 3.88, 3.89) et aux stipulations de l'acte de base.

La séance est ouverte, l'assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire (et d'un scrutateur)

Pour	368/368	Contre	0/368	Abstention	0/368
------	---------	--------	-------	------------	-------

#### 2. Comptes (point soumis à délibération et appelant au vote à la majorité absolue des présents et représentés)

##### 2.1 Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 Décembre 2021.

Les comptes arrêtés au 31/12/21 sont donc **approuvés** à l'unanimité. Madame demande réponse à la question posée au sujet d'une facture.

##### 2.2 Décharge au(x) vérificateur(s) des comptes pour l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021.

La présente Assemblée Générale **donne** décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice du 1/01/2021 au 31/12/2021.

Pour	368/368	Contre	0/368	Abstention	0/368
------	---------	--------	-------	------------	-------

#### 3. Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic sur les :

#### 4. Décharge et quitus à donner (exercice 2020-2021) (point soumis à délibération et appelant au vote à la majorité absolue des présents et représentés)

##### 4.1 Au conseil de Copropriété

Pas de conseil.

##### 4.2 Au syndic

✱



## SA & SA CONSUL

SYNDIC DE COPROPRIETE – IPI 510.692  
Chaussée d'Alseberg, 849- 1420 Braine-l'Alleud  
Tél. : 02/384.16.13  
E-mail : info@sasaconsult.com  
Site web: www.sasaconsult.com

Étant donné qu'aucune remarque sur le Procès-verbal de l'assemblée du 10 Mars 2020 n'a été transmise au Juge de Paix dans le délai légal et que les comptes arrêtés au 31 décembre 2021 sont approuvés, la présente assemblée donne décharge à **l'unanimité** aux syndics IMMO LP et SA&SA Consult pour l'exercice 2021.

Pour	368/368	Contre	0/368	Abstention	0/368
------	---------	--------	-------	------------	-------

### 5. Élections (exercice 2021-2022) (point soumis à délibération et appelant au vote à la majorité absolue des présents et représentés)

#### 5.1 Du conseil de copropriété

Pas de conseil de copropriété.

Pour	368/368	Contre	0/368	Abstention	0/368
------	---------	--------	-------	------------	-------

#### 5.2 Du vérificateur aux comptes

Après « réception » des candidatures, le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2022 sera **Madame**.

Pour	368/368	Contre	0/368	Abstention	0/368
------	---------	--------	-------	------------	-------

#### 5.3 Du syndic

Le syndic SA&SA Consult **est reconduit à l'unanimité** dans sa fonction pour l'exercice 2022.

Pour	368/368	Contre	0/368	Abstention	0/368
------	---------	--------	-------	------------	-------

### 6. Travaux et interventions éventuels à réaliser à court terme. (Point soumis à délibération et appelant au vote à la majorité des 2/3 des présents et représentés)

#### 6.1 Remise en peinture cage d'escaliers

Annexes :

- Devis GPA Peinture : **6.670,00€ HTVA**

Après discussion, L'assemblée générale **reporte la mise en peinture de la cage d'escalier.**

Pour	368/368	Contre	0/368	Abstention	0/368
------	---------	--------	-------	------------	-------

### 7. Travaux / Propositions éventuels à réaliser à moyen terme. (Point soumis à délibération et appelant au vote à la majorité qualifiée des présents et représentés)

- Demander des devis pour l'isolation du toit pour la prochaine assemblée générale.

### 8. État des procédures éventuellement en cours par ou contre la copropriété.

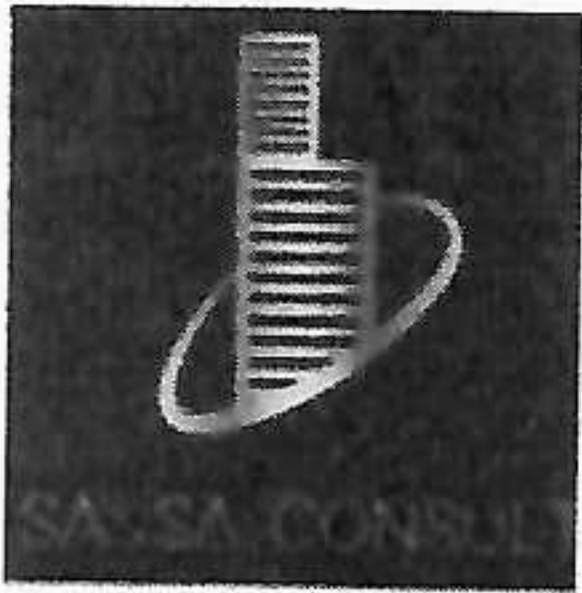
Néant.

### 9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

- Société de nettoyage : à contrôler.

### 10. Révision éventuelle du Fonds de roulement – Fonds de réserve (point soumis à délibération et appelant au vote à la majorité absolue des présents et représentés)

f



## SA & SA CONSUL

SYNDIC DE COPROPRIETE – IPI 510.692  
 Chaussée d'Alseberg, 849- 1420 Braine-l'Alleud  
 Tél. : 02/384.16.13  
 E-mail : info@sasaconsult.com  
 Site web: www.sasaconsult.com

### Les différents fonds

Article 3.86 du Nouveau Code civil (anciennement l'article 577-5, §3, 1°) :

« L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à la majorité des 4/5<sup>ème</sup> de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »

L'assemblée **décide de poursuivre** l'alimentation au fonds de réserve pour un **montant de 1000 euros par trimestre**, montant réparti par les millièmes généraux.

### **11. Divers** (ne pouvant faire l'objet de décisions importantes)

- Demander une offre pour le placement de panneaux solaires en tiers payeurs.
- Relancer la société PIERRE CLABOTS pour le remplacement du cylindre de la porte d'entrée.

### **12. Demandes et observations des personnes occupants l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas d'un droit de vote à l'assemblée.**

Néant.

### **13. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire** – Proposition du syndic : deuxième quinzaine de Février 2023.

Les copropriétaires décident que l'assemblée se tiendra en **Février 2023.**

### **14. Lecture et signature du procès-verbal.**

La séance est levée à 19h35.

Le procès-verbal sera signé par le président de séance.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art. 3.92)

Valérie SADOWSKI SASA  
 Syndic



## SA & SA CONSULT

SYNDIC DE COPROPRIETE – IPI 510.692  
Chaussée d'Alseberg, 849- 1420 Braine-l' Alleud  
Tél. : 02/384.16.13  
E-mail : info@sasaconsult.com  
Site web: www.sasaconsult.com

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2023

ACP Lausanne – Avenue Bid Van Haelen 84, 1190 BRUXELLES

L'an deux mille vingt-trois, le 17 mars, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "LAUSANNE" se sont réunis en assemblée générale au FOREST DOMAINE avenue du Domaine 150 à 1190 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 28 février 2023.

La séance est ouverte à 18h00 en présence de Madame SADOWSKI SASA, représentant SA&SA Consult. L'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation

Après vérification, la liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Il est constaté que 5 Propriétaires sur 10 sont présents et 1 Propriétaires sur 10 sont représentés, représentant ensemble 552/1.000èmes de copropriété.

Copropriétaire	Mandataire	Quotités	Nb lots
		92.00	1
		92.00	1
		92.00	1
		92.00	1
		92.00	1
		92.00	1

Le quorum est atteint.

Toutefois, conformément à l'article 3.87 paragraphe 7 alinéa 5 du code civil, l'assemblée générale ne peut se tenir.

La séance n'est pas ouverte.

L'assemblée est dès lors reportée à une date à convenir avec le conseil de copropriété.

La séance est levée à 19h30.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art. 3.92)

Valérie SADOWSKI SASA  
Syndic - Secrétaire



SRL SA & SA CONSULT  
CHAUSSÉE DE BRUXELLES, 195 A  
1410 WATERLOO  
TÉL. 02 384 16 13  
info@sasaconsult.com  
Num. IPI : 510 692

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21/04/2023

0017 - ACP LAUSANNE (0649.481.613)  
BOULEVARD VAN HAELEN 84  
1190 BRUXELLES

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, Srl SA & SA Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

4 copropriétaires sur 10 totalisant 368,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

## RÉSULTAT DES VOTES

### 1. NOMINATION D'UN PRÉSIDENT DE SÉANCE, D'UN SCRUTATEUR ET D'UN SECRÉTAIRE.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 2. COMPTES

L'assemblée générale **marque accord à l'unanimité** sur l'approbation des comptes au 31/12/2022. (En attente du remboursement du double paiement de la facture de FERONIMMO)

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 3. COMPTES

La présente assemblée générale **donne décharge à l'unanimité** aux vérificateurs des comptes pour l'exercice 2022.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 000,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Suivi des décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire.

### 5. DÉCHARGE ET QUITUS À DONNER AU SYNDIC (2022)

La présente assemblée générale **donne décharge à l'unanimité** au syndic pour l'exercice 2022.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 000,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 6. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (2023)

Après réception des candidatures, le conseil de copropriété se compose comme suit pour l'exercice 2023 :

**Pas de conseil.**

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 000,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 7. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES (2023)

Après réception des candidatures, le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023 est **Madame**

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 000,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 8. ELECTION DU SYNDIC (2023)

Le syndic SA & SA CONSULT **est reconduit à l'unanimité** dans sa fonction pour l'exercice 2023.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 9. RÉFECTION TERRASSE 5ÈME ET 4ÈME CÔTÉ VH SUITE INFILTRATION - TRAVAUX ET INTERVENTIONS ÉVENTUELS À RÉALISER À COURT TERME

Après discussion, l'assemblée générale **marque accord à l'unanimité** sur une réparation ponctuelle pour un montant maximum de 500€.

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 10. PROBLÈME EAU CAVE STUDIO RDC CÔTÉ VH - TRAVAUX ET INTERVENTIONS ÉVENTUELS À RÉALISER À COURT TERME.

Après discussion, l'assemblée générale **demande à l'unanimité** un contrat de débouchage des égout en cave. (1passage annuel)

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. TRAVAUX / PROPOSITIONS ÉVENTUELS À RÉALISER À MOYEN TERME.

**La toiture - Isolation - Demande de devis ECOBA.**

## 12. ETAT DES PROCÉDURES EN COURS PAR OU CONTRE LA COPROPRIÉTÉ.

**Néant.**

## 13. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

**On communiquera le nombre de passage de la société de nettoyage à Monsieur WILLIAUME.**

**Une fiche de passage sera placée sur la porte de la cave pour vérifier les passages de la société MULTONET.**

---

**14. RÉVISION ÉVENTUELLE DU FONDS DE RÉSERVE.**

Loi du 01/01/2019, article 3.86 du Nouveau Code civil (anciennement l'article 577-5, §3, 1°) : « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à la majorité des 4/5ème de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »

**Poursuite des appels de fonds de réserve de 1.000 € / Trimestre.**

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 000,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

---

**15. DIVERS**

---

**16. DEMANDES ET OBSERVATIONS DES PERSONNES OCCUPANT L'IMMEUBLE EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL OU RÉEL MAIS NE DISPOSANT PAS D'UN DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE.**

*Néant.*

---

**17. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.**

Les copropriétaires décident que la prochaine assemblée générale se tiendra en **FEVRIER 2024**.

**RÉSULTATS DU VOTE**

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

---

**18. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.**

---

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.





SRL SA & SA CONSULT  
CHAUSSÉE DE BRUXELLES, 195 A  
1410 WATERLOO  
TÉL. 02 384 16 13  
info@sasaconsult.com  
Num. IPI : 510 692

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15/03/2024 À 18:00

0017 - ACP LAUSANNE (0649.481.613)  
BOULEVARD VAN HAELEN 84  
1190 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : FOREST DOMAINE  
Avenue du Domaine, 150  
1190 Bruxelles

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, Srl SA & SA Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

4 copropriétaires sur 10 totalisant 368,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



## LISTE DES RÉOLUTIONS

### 1. NOMINATION D'UN PRÉSIDENT DE SÉANCE ET D'UN SECRÉTAIRE.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. COMPTES

L'assemblée générale marque accord à l'unanimité sur l'approbation des comptes au 31/12/2023.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 3. COMPTES

La présente assemblée générale donne décharge à l'unanimité aux vérificateurs des comptes pour l'exercice 2023

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Néant

## 5. DÉCHARGE ET QUITUS À DONNER AU SYNDIC POUR 2023.

L'assemblée générale donne décharge et quitus au syndic pour l'exercice 2023.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR 2024.

Après réception des candidatures, le conseil de copropriété se compose comme suit pour l'exercice.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR 2024.

Après réception des candidatures, le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024 est Mme Ariane MAES.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 8. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC POUR 2024.

Le syndic SA & SA CONSULT est reconduit à l'unanimité dans sa fonction pour l'exercice 2024.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 9. ISOLATION TOITURE - TRAVAUX ET INTERVENTIONS ÉVENTUELS À RÉALISER À COURT TERME

L'assemblée générale marque son accord sur les travaux d'isolation de la toiture et donne mandat au conseil de copropriété pour faire le choix de l'entreprise.

Majorité des 2/3	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 10. TRAVAUX / PROPOSITIONS ÉVENTUELS À RÉALISER À MOYEN TERME.

- Les terrasses arrière

## 11. ETAT DES PROCÉDURES EN COURS PAR OU CONTRE LA COPROPRIÉTÉ

Néant.

## 12. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

## 13. RÉVISION ÉVENTUELLE DU FONDS DE RÉSERVE.

Loi du 01/01/2019, article 3.86 du Nouveau Code civil (anciennement l'article 577-5, §3, 1°) : « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à la majorité des 4/5ème de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »

L'assemblée générale marque son accord pour fixer l'appel de fonds de réserve de 15 000 € en avril ensuite une second de 9000 € et un dernier de 6000 €.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 14. DIVERS

Néant.

## 15. DEMANDES ET OBSERVATIONS DES PERSONNES OCCUPANT L'IMMEUBLE EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL OU RÉEL MAIS NE DISPOSANT PAS D'UN DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE.

Néant

---

## 16. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les copropriétaires décident que la prochaine assemblée générale se tiendra en février 2025.

Majorité absolue	Oui	368,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	368,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

---

## 17. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

---

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:30.