



**TREVI
SERVICES**

2013/4 le 15/04

Association des Copropriétaires
Résidence « NEWTON GARAGE »
n° 855
Avenue des anciens Combattants 91-97
1140 Bruxelles
BCE N° 851.081.562

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2013

L'an deux mille treize, le 15 avril, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « NEWTON GARAGE » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire en la salle de réunion « TRITON » sis Avenue des Anciens Combattants 260 à 1140 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant le courrier du 27/03/2013.

La séance est ouverte à 18h55 Monsieur Jérémie BURGEAT, représentant TREVI SERVICES s.a., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 50 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 97 forment 17.765/31.300èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale du 8 octobre 2012 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Nomination du ou de la Président(e) – Décision prise à la majorité absolue

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

La nomination du président(e) se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de séance :

Monsieur CHAMART

2. Approbation des comptes – Décision prise à la majorité absolue

2.1 Rapport des commissaires aux comptes.

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les commissaires aux comptes, Madame ROSQUIN et Monsieur VANDEVILLE, déclarent avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constatées la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages. Il atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

2.2 Approbation des comptes clôturés et arrêté au 30/09/2012- Décision prise à majorité absolue

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré, à l'unanimité approuve, les comptes pour l'exercice 30/09/2012.

Vote 1 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes).

3. Décharge - Décision prise à majorité absolue

3.1 Au commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge aux commissaires aux comptes.

Vote 2 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes).

3.2 Aux membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

Vote 3 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes).

3.3 Au Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

Vote 4 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes).

4. Nominations statutaires et mandat - Décision prise à majorité simple

4.1 Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Président : Monsieur VANDEVILLE
Assesseur : Monsieur CHAMART

Vote 5 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes).

4.2 Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un vérificateur professionnel. L'Assemblée, après en avoir délibéré, désigne à l'unanimité pour une période d'un an Madame ROSQUIN et Monsieur VANDEVILLE comme commissaires aux comptes.

Vote 6 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100 % marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes). Voir résultat du vote en annexe.

4.3 Reconduction du mandat de syndic - (CC art.577-8,§1 al. 2)

A la majorité qualifiée, l'assemblée décide de reconduire le syndic TREVI Services s.a pour la même durée et aux mêmes conditions. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Vote 7 - L'assemblée par une majorité de voix 17.765(tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes). Voir résultat du vote en annexe.

5. Travaux - Décisions prises à majorité des trois quarts des voix (CC art. 577-7 §1er, 1^o b) - et entretiens à prévoir

5.1. Maisonnette entrée parking

5.1.1 Analyse et résultat des investigations

Le syndic informe l'assemblée sur les résultats de l'investigation.

1. Ouverture d'une tranchée d'accès à l'étanchéité et au drainage
2. Vérification de l'état d'étanchéité
3. Analyse des pentes d'évacuation d'eau vers le drainage
4. Évaluation des travaux à mettre en place afin de remédier aux infiltrations parkings

Voir dossier en annexe.



5.1.2 Travaux

A la majorité qualifiée ou à l'unanimité, l'assemblée vote le principe du remplacement des étanchéités par une étanchéité liquide et le placement d'un drainage autour de la maisonnette et arrête un budget de 15.000,00 € et l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Vote 8 - L'assemblée par une majorité de voix 17.765(tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes). Voir résultat du vote en annexe.

5.2. Mise en peinture descente d'escalier

Le syndic présente les offres reçues pour la mise en peinture des cages d'escaliers.

F. SIERRA Sprl

- **Protection de sols, portes, éclairages et garde corps pour préparer la mise en peinture**
- **Nettoyages de murs où nécessaire**
- **Pistolage par airless avec des peintures Sigmatex de Sigma**
- **Enlèvement de protections et nettoyage de l'ensemble**

2.690,00 € HTVA (par maisonnette)

2.851,40 € TVAC (par maisonnette)

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à l'assemblée générale prochaine.

Vote 9 - L'assemblée par une majorité de 0 voix (tantièmes) favorables contre 17.765 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes).

6. Financement des travaux - Décision prise à majorité simple

- 5.1 travaux « Maisonnette entrée parking » seront financés par le Fonds de réserve.

Vote 10 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes). Voir résultat du vote en annexe.

7 Budget - Décision prise à majorité simple

7.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe – CC art.577-8 § 4,18°)

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif.

A la majorité simple, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/10/2012 au 30/09/2013 pour un montant de 19.285,00 €.

Vote 11 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes). Voir résultat du vote en annexe.

8. Fixation des fonds

8.1. Appels de provision - Décision prise à majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'appeler 17.000,00 € répartie comme suit :

4 ^{ème} trimestre 2012	: 4.250,00 €
1er trimestre 2013	: 4.250,00 €
2 ^{ème} trimestre 2013	: 4.250,00 €
3 ^{ème} trimestre 2013	: 4.250,00 €

A l'unanimité, l'assemblée Générale approuve la proposition.



Vote 12 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes). Voir résultat du vote en annexe.

8.2. Fixation du fonds de réserve - Décision prise à majorité simple

Il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à des appels des fonds de réserve pour la période du 01/10/2012 au 30/09/2013 d'appeler un montant de 8500,00 € :

Appel de fond de réserve :

4 ^{ème} trimestre 2012	: 2.125,00 €
1er trimestre 2013	: 2.125,00 €
2 ^{ème} trimestre 2013	: 2.125,00 €
3 ^{ème} trimestre 2013	: 2.125,00 €

A l'unanimité, l'assemblée Générale approuve la proposition.

Vote 13 - L'assemblée par une majorité de 17.765 voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100% marque son accord sur cette résolution. Abstention 0 voix (tantièmes). Voir résultat du vote en annexe.

9. Règlement d'Ordre d'Intérieur

- Le syndic demande aux propriétaires bailleurs que le règlement d'Ordre Intérieur fasse partie intégrante des baux (le syndic annexera le Règlement d'Ordre Intérieur au présent Procès-Verbal).
- Le syndic rappelle qu'il est strictement interdit d'entreposer des produits inflammables dans les garages.
- Le syndic rappelle qu'il est interdit d'utiliser des congélateurs dans les garages.

10. Assurance charges impayées : Proposition de souscription d'une police d'assurance destinée à couvrir le risque de défaut de paiement des charges par un des copropriétaires – Décisions prises à majorité absolue

Le Syndic informe l'assemblée générale que cette assurance ne peut être souscrite uniquement pour des garages.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H30.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 15 avril 2013

Monsieur CHAMART

Président de séance

Pour Trev-Services sa, Syndic

Gestionnaire

R.O. Jérémie BURGEAT

Jean-Michel VAN LAEYS

MANAGER

Annexes : - Budget prévisionnel
- Résultats des votes

VANDEVILLE GH

Association des Copropriétaires de la résidence Newton Garage
 Avenue des Anciens Combattants, 91-97 à 1140 Bruxelles

Assemblée Générale Ordinaire
 Budget prévisionnel

	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
ADMINISTRATION				
FRAIS DE COPROPRIETE (sinistre, stock, location, ...)	4.322,13 €	3.518,82 €	3.595,14 €	4.000,00 €
ASSURANCES	413,64 €	1.435,82 €	161,26 €	750,00 €
EAU	1.998,36 €	1.716,12 €	1.738,23 €	1.900,00 €
ELECTRICITE	43,66 €	55,54 €	57,12 €	60,00 €
ENTRETIEN ET DEPANNAGE	5.938,74 €	6.307,37 €	5.572,02 €	6.250,00 €
ESPACES VERTS	3.880,58 €	3.867,98 €	3.685,15 €	4.000,00 €
TRAVAUX	1.078,40 €	792,95 €	772,41 €	925,00 €
	1.445,29 €	1.413,11 €	2.338,36 €	1.400,00 €
TOTAL	19.120,80 €	19.107,71 €	17.919,69 €	19.285,00 €
PROVISIONS CHARGES	21.250,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €

N.B. L'exercice 2009-2010 couvre une période de 15 mois



AG DU 15.04.2013

Nom	Q1	P R	Quotités	Personnes
ALLOY-RAMAEKERS	250 R		250	1
APPELDOORN ERIC	250		0	0
BARROIS-DENYS Hélène	225		0	0
BEECKMANS	225 P		225	1
BORMS-MOONENS	225 R		225	1
BREWAEYS-VINS MYRIAM	465 R		465	1
BROSTEAUX	450 R		450	1
CALANT-BOCQUE HENRI	225 P		225	1
CAMBIER JEAN-JACQUES	225 R		225	1
CHAMART GUY	225 P		225	1
CHARLIER-DEROME DANIEL-PASCAL	225		0	0
CLAEYS-CUIJL	1000 R		1000	1
CLUDTS-CASTAGNINI JEAN-PAUL	225 P		225	1
COPETTE YOLANDE &POUSE LAMBERT	225		0	0
D'HUYSSER ALAIN	225 P		225	1
DANHIER PHILIPPE	225		0	0
DANLOY-KLUTZ ALAIN	465		0	0
DAXHELET-RESBOUX JACQUES	465		0	0
DE BOEL RAYMONDE	465 R		465	1
DE LANGE MICHELINE	450		0	0
DEGROOT ANGÈLE	465 P		465	1
DELFERIER CARINE	225 R		225	1
DELWICHE - GUIOT NELLY	225 R		225	1
DEMERTZIS-MITSCHKE	250		0	0
DEPOUILLE	930 R		930	1
DEREYMAKER SOLANGE	225 R		225	1
DEROOVER - JACOBS MONIQUE	475 P		475	1
DESMEDT-LEDOUX DANIEL	225 P		225	1
DESMET ARIANE - VERSTRAETE	250 R		250	1
DESMET-VANDENBOSCH VICTOR	225 P		225	1
DEWAEL YVES	225 R		225	1
DUDNICHENKO RUSLAN	225		0	0
DUVERNAY-DU PLESSIS JACQUES	225		0	0
ESMAIL BEIG-SAZDANIC	225		0	0
ESTIEVENART Janine	465 R		465	1
FACCIOLOGO	225		0	0
FRERIE MARC	225		0	0
GEYSEN JANINE	915 R		915	1
GILLET VVE BERGER SIMONE	225 P		225	1
GRIJSEELS-BARAS FERDINAND	225 P		225	1
HANNON	225		0	0
HENDRICKX PHILIPPE	225		0	0
HOFLYK CHRISTIAN	225 R		225	1
HUGET FERNAND	225 R		225	1
HUYGELS-VIJVERMANS ANDRÉ	225 R		225	1
IDIERS-VAN BOSSCHE GILBERT	225 R		225	1
JACQMIN GEORGETTE	225 R		225	1
KEMPENEERS NICOLE	225 R		225	1
KLOTZ ISABELLA	225		0	0
LALOYAUX THIERRY	225		0	0
LAMBERMONT FERNAND	225		0	0
LAMBERT SIMONE	225		0	0
LATOUR-DEHEYEN L.	1880 R		1880	1



LEMAITRE FRANçOISE	250	0	0
LEMONE-DETHIER EMILIE	225 R	225	1
LOUIS-DE WANDELEER RAYMOND	225	0	0
LUYCKX MARC	225	0	0
MAECK ANNE MARIE	225 R	225	1
MARTIN MICHELE	225 R	225	1
MASSINON FERNANDE	675 R	675	1
MEERSMAN KATY	225	0	0
MILLS-LEBLON	465	0	0
MORAUX-STALPAERT EDOUARD	250	0	0
OGONOWSKI-CASSAUWERS PIERRE	930	0	0
OSIO ENRICO	930	0	0
PEERTS MARTINE	225	0	0
POP STEFAN	225 P	225	1
PRICKEN VALERIE	225	0	0
REMY Henri	225	0	0
REYNAERT RENé	225 R	225	1
ROSQUIN-PARENT JEAN	225 P	225	1
ROUSSEAU Jacques	225	0	0
SCHEPENS CHANTAL	225	0	0
SIMON	225 R	225	1
SMETS JEANNINE	465	0	0
SMETS-FRANCLEMENT C/O YVAN-PAT	250	0	0
SOUVATZIS-CHATZIPARAS	225	0	0
STAELS PATRICK	225 P	225	1
THEMANS	225	0	0
TRICOT-MARCHAND MARCELLE	225	0	0
VAN DE WEYER- LEONARD	225	0	0
VAN DEN BROECK-MERGEAI J.	225	0	0
VAN ENGELAND Christian	250 R	250	1
VAN ISEGHEM JEAN	715 R	715	1
VAN RIET FABIENNE	225 R	225	1
VAN RUTTEN-BAUDIMONT	225 R	225	1
VANDENPLAS-FEYANTS Félix	225	0	0
VANDER EECKEN ALAIN	225	0	0
VANDERNOOT LUCIENNE	225 R	225	1
VANDEVILLE-CABRON CHRISTIAN	225 P	225	1
VANZEEBROECK ANNE	465 R	465	1
VERBOOMEN PAULE	225	0	0
VIGNERON EMILIE	225	0	0
VOSSEN-JACMANS AGNès	225	0	0
WENMACKER PIERRE	225 R	225	1
WHITFIELD CLAIRE	465	0	0
WYNANT MARIE	225	0	0

Quotités totales =

31300	Quotités	Présents
	17765	50
	Quotités %	Présents %
	56,76	51,55
	Nbr proprio	
		total
		97

