

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DE 2017

L'an deux mille dix-sept, le 25 janvier, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence NEWTON PAV.IV se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en la salle TRITON sise Avenue des Anciens Combattants 260 à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 30/12/2016

La séance est ouverte à 18h30. Monsieur TASIAUX, 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 ~~A~~ Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 46 forment ~~100~~ 10.000èmes 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 25 janvier 2016 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 :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance. La nomination du ou de la président(e) se fera à main levée.

A l'unanimité (100%), l'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Monsieur Cambier

02 Désignation du Scrutateur – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

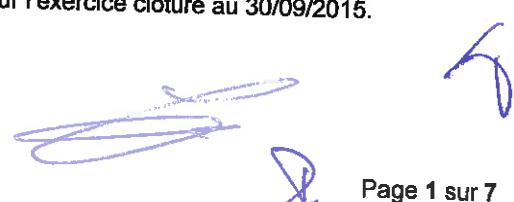
L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur. La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

A l'unanimité (100%), l'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateur : Monsieur Desmedt

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2015 –Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice portant sur la période comptable du 01/10/2014 au 30/09/2015.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à la majorité absolue des voix (50%+1), pour l'exercice clôturé au 30/09/2015.



Page 1 sur 7

04 Décharge aux Commissaires aux comptes pour l'exercice clôturé au 30/09/2015 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A la majorité absolue des voix (50%+1), l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 01-10-2014 au 30/09/2015.

05 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2016 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

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 approuve les comptes, à l'unanimité (100%) ,pour l'exercice clôturé au 30/09/2016.

06 Décharge aux Commissaires aux comptes pour l'exercice clôturé au 30/09/2016 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité (100%) l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 30-09-2015 au 01/10/2016.

07 Décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission du 01/10/2014 au 30/09/2015 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité (100%), l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission du 01-10-2014 au 30/09/2015.

08 Décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission du 01/10/2015 au 30/09/2016 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité (100%) ,l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission du 01-10-2014 au 30/09/2015.

09 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme la SPRL CMD Partners au poste de Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.
Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

10 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC – votes en annexe

A l'unanimité, 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 Cambier
Assesseur :	Monsieur Desmedt
Assesseur :	Monsieur Staels
Assesseur :	Monsieur Charlier
Assesseur :	

Signature

11 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité (100%), le contrat de Syndic de TREVI Services S.A. est reconduit pour une durée de 1 an et aux mêmes conditions. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

12 Travaux – Proposition de placement d'une barrière à pavé numérique côté Avenue des Anciens Combattants – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic se permet de réaborder ce point qui était à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 25/01/2016 et réexposer le but de ses travaux.

Le syndic propose d'effectuer ce travail par la société VIPER pour un montant HTVA de 2.560,00€ pour la barrière + 210,00€ HTVA pour l'ouverture automatique.

Le syndic prend acte que ce point a été voté lors de l'Assemblée Générale du 25/01/2016 et que la résolution a été adoptée à la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents et représentés.

Il est porté à l'attention de l'Assemblée Générale que la réalisation de ses travaux dépendra des décisions prises par les autres pavillons.

13 Travaux de réfection du sol du parking et de l'allée piétonne côté Avenue des anciens Combattants – NEWTON III ET NEWTON IV – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

11a. Point d'information - Sans vote

Le Syndic expose la situation à l'assemblée générale qui en prend acte.

11b. Présentation des Offres - Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic prend acte que ce point a été voté lors de l'Assemblée Générale du 25/01/2016 et que la résolution a été adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

A l'unanimité (100%), l'Assemblée Générale décide de marquer accord sur le devis de la société PRO-ARBA SPRL pour un total de 70.808,00 € TTC.

Il est porté à l'attention de l'Assemblée Générale que la réalisation de ses travaux dépendra des décisions prises par les autres pavillons.

14 Remplacement des échelles de secours (Mise aux normes) – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic expose la situation à l'Assemblée Générale qui en prend acte.

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'en vertu des nouvelles dispositions légales en vigueur, il est nécessaire d'effectuer le remplacement des échelles de secours existantes au terme des modernisations des ascenseurs et ceci concerne les quatre pavillons soit 3 échelles de secours/Résidence - Coût estimatif de 750€ à 1.000€ HTVA/Echelle x 4 ce qui nous fait un total de 12 échelles.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que les appels d'offre seront effectués par la société Technic-Consult (Mr Dussart).

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic et au conseil de Copropriété pour le choix final du fournisseur qui exécutera les travaux en concertation avec les trois autres pavillons.

15 Placement d'éclairages sur le toit de la Résidence (Mise aux normes) – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic expose la situation à l'Assemblée Générale qui en prend acte.

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'en vertu des nouvelles dispositions légales en vigueur, il est nécessaire d'effectuer les travaux d'électricité suivant – Installation Eclairage sur les toits au terme des modernisations des ascenseurs et ceci concerne les quatre pavillons : Prévoir au minimum trois jusqu'à cinq spots/Résidence – Coût estimatif par spot est de 250€ TVAC.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que les appels d'offre seront effectués par la société Technic-Consult (Mr Dussart).

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic et au conseil de Copropriété pour le choix final du fournisseur qui exécutera les travaux en concertation avec les trois autres pavillons.

16 Travaux : Local Poubelle – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il a effectué la visite du local poubelle en présence d'un fournisseur pour les points suivants :

- a. Problème encadrement de la porte
- b. Prévoir un encadrement pour protéger les murs (containers)
- c. Problème de ventilation du local

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que les trois points susmentionnés ne nécessite aucune intervention car tout est ordre.

Le Syndic prend acte que le problème de ventilation du local poubelle doit être étudié afin de trouver une solution pour la période estivale.

A l'unanimité (100%), l'Assemblée Générale décide de ne pas prendre action pour ce point.

17 Travaux - Local vélo – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic prend acte du contenu du point 14 du Procès Verbal du 25/01/2016.

L'Assemblée Générale demande que le Syndic procéde à l'exécution des points votés dans le cadre du local vélo

A l'unanimité (100%), l'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic de procéder à l'exécution des travaux.

18 Travaux – Tapis Hall côté avenue des Anciens combattants – Décision à prendre à la Majorité ¾ Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'il est nécessaire de procéder au remplacement du hall d'entrée côté Avenue des Anciens Combattants.

Monsieur Cambier se propose d'effectuer la recherche auprès de différents fournisseurs et d'en effectuer l'achat pour un budget de 100 €.

A l'unanimité (100%), l'Assemblée Générale décide de marquer accord sur la mission confiée à Monsieur Cambier pour un budget de 100 €.

19 Evaluation des contrats d'entretien et de fournitures régulières – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

19a Proposition d'effectuer une vérification de la toiture

A l'unanimité (100%), l'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour demander les informations quant au prestataire effectuant le contrôle annuel de la toiture et de procéder à l'exécution de cette prestation.

19b Le Syndic est informé d'une décision prise lors d'une Assemblée Générale précédente d'effectuer le ramonage des conduits individuels – Chaufferie individuelle gaz et en demande l'exécution.

20 Suite à accorder au Dossier Contentieux de Monsieur VEKEMAN - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le Syndic expose la situation à l'Assemblée Générale qui en prend acte.

Les conclusions du Bureau d'Avocats DELACROIX & PARTNERS ont été déposées au Tribunal de première instance en date du 28-10-2016.

L'audience se tiendra dans le courant du mois de mars 2017.

21 Règlement d'ordre intérieur – Traduction du ROI en anglais - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le Syndic informe l'assemblée générale des différents problèmes relevés au cours de l'année écoulée et demande l'aval de l'Assemblée Générale pour procéder à la traduction du ROI en anglais.

Le Syndic prend acte de la décision de ne pas procéder à la traduction du ROI en anglais mais de procéder dorénavant à la parution des avis dans les trois langues suivantes : français-neerlandais et anglais.

Ce point ne doit pas faire l'objet d'un vote et est clos.

22 Règlement d'ordre intérieur – Rappel de certains points du ROI

Le Syndic informe l'assemblée générale des différents problèmes relevés au cours de l'année écoulée et demande le respect des points suivants :

- 1- Le tri des déchets est obligatoire pour tous les occupants (propriétaires et locataires) de la Résidence.
- 2- Les propriétaires sont tenus d'informer leurs locataires de l'existence d'un Règlement d'Ordre Intérieur. Celui-ci doit être connu des locataires avant prise de possession de l'appartement et doit être annexé au bail.
- 3- Les encombrants ne peuvent en aucun cas être stockés dans les parties communes de la Résidence ainsi que sur les terrasses privatives.

23 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

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

L'assemblée générale en prend acte.



Page 5 sur 7

24 Dépenses courantes – Fixation des appels de provisions – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC*

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 65.000,00 € pour l'exercice du 1/10/2016 au 30/09/2017 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (octobre-novembre-décembre 2016):	23.800,00 € (appelé)
2ème trimestre (janvier-février-mars 2017) :	23.800,00 € (appelé)
3ème trimestre (avril-mai-juin 2017) :	8.700,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet-août-septembre 2017) :	8.700,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/10/2017 au 30/09/2018 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 65.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (octobre-novembre-décembre 2017):	16.250,00 € (non appelé)
2ème trimestre (janvier-fevrier-mars 2018) :	16.250,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/10/2016 au 30/09/2017 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/10/2017 au 30/09/2018.

25 Financement des travaux – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC*

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 12 soient financés par les charges courantes. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 13 soient financés par le fonds de réserve. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 14 soient financés par le fonds de réserve. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 15 soient financés par le fonds de réserve. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 16 soient financés par les charges courantes. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 17 soient financés par les charges courantes. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 18 soient financés par les charges courantes. A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés au point 19 soient financés par les charges courantes.

23 Fixation du fonds de réserve – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC*

Fonds de Réserve :

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/10/2016 au 30/09/2017 pour un montant de 5.000 € et de les appeler de la façon suivante :

1er trimestre (octobre-novembre-décembre 2016):	1.239,47 € (appelé)
2ème trimestre (janvier-fevrier-mars 2017) :	1.239,47 € (appelé)
3ème trimestre (avril-mai-juin 2017) :	1.260,53 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet-août-septembre 2017) :	1.260,53 € (non appelé)

Le montant des appels de 1.250,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Fonds de Réserve toiture:

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/10/2016 au 30/09/2017 pour un montant de 5.000 € et de les appeler de la façon suivante :

1er trimestre (octobre-novembre-décembre 2016):	1.239,47 € (appelé)
2ème trimestre (janvier-fevrier-mars 2017) :	1.239,47 € (appelé)



Page 6 sur 7

3ème trimestre (avril-mai-juin 2017) :	1.260,53 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet-août-septembre 2017) :	1.260,53 € (non appelé)

Le montant des appels de 1.250,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H00

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 25/01/2017

Dominic TASIAUX
Building Manager

Frédéric de BUEGER
Administrateur

Monsieur CAMBIER
Président de séance

Monsieur STAELS
Scrutateur

ACP 854 NEWTON PAV IV

AG DU 25/01/2017

Nom	Q	1	P	R	Quotités	Personnes
BOMMISSETTY BHAGYA		260	p		260	1
BROSTEAX		270	p		270	1
CAMBIER Jean-Jacques		220	p		220	1
CHARLIER-DEROME		220	p		220	1
D'HUYSSER Alain		220	p		220	1
DE GREEF Claude Louis Marcel		200			0	0
DE NIET-DEHOUCK		220			0	0
DE NIET Nathalie		230			0	0
DEBUGNE Cécile		170	p		170	1
DELFERIER Carine		220	r		220	1
DESMEDT-LEDOUX		260	p		260	1
DUDNICHENKO Ruslan		240	p		240	1
ESMAIL BEIG-SAZDANIC		220	p		220	1
FACCIOLOGO		220			0	0
FIDUCIAIRE STAELS		230	p		230	1
FRERIE-VAN BOTENDAEL		220	p		220	1
GEYSEN Janine		200	r		200	1
HOBINCA - ELENA		240	p		240	1
HUGET - BERVAES		220			0	0
HUGET M.-P.		230	r		230	1
JONCKERS-WYNANT M.		220			0	0
KARAGIZO Risto		200			0	0
LATOUR Eric		280			0	0
LOUIS-DE WANDELEER		250			0	0
MARTIN M.		220	p		220	1
MESSE S.		250			0	0
NASSEL-CNOPS		240	p		240	1
NASSEL-CNOPS		20	p		20	1
PEERTS		210			0	0
REDANT-MORISCO		170			0	0
RESPILLEUX		180	r		180	1
SCHEPENS		220	r		220	1
SOUVATZIS-CHATZIPARAS		260			0	0
STOLARCZYK-TERHOUT		220			0	0
SUDAMALLA-VISLAVATH		240			0	0
SZCZEPANSKI KRZYSZTOF - AGNIES		210	p		210	1
THOMAS		170	p		170	1
TRICOT-MARCHAND		210			0	0
VAN DEN BROECK		240			0	0
VAN RIET		240	r		240	1
VANKONINXLOO		200	p		200	1
VEKEMAN-BERKOVITS		220			0	0
VERBOOMEN		200			0	0
VERCOUILLE-GUYAUX		220	p		220	1
VOSSEN-JACMANS		220	r		220	1
WELLENS		180	r		180	1

Quotités totales = 10000

Quotités	Présents
5740	27
Quotités %	Présents %
57,40	58,70

Nom	Q-1	Question n°3			
		Oui	Non	Abst.	
BOMMISSETTY BHAGYA	260	P	o	260	0
BROSTEAX	270	P	o	270	0
CAMBIER Jean-Jacques	220	P	o	220	0
CHARLIER-DEROME	220	P	o	220	0
D'HUYSSER Alain	220	P	n	0	220
DE GREEF Claude Louis Man	200			0	0
DE NIET-DEHOUCK	220			0	0
DE NIET Nathalie	230			0	0
DEBUIGNE Cécile	170	P	o	170	0
DELFERIER Carine	220	P	o	220	0
DESMEDT-LEDOUX	260	P	o	260	0
DUDNICHENKO Ruslan	240	P	o	240	0
ESMAIL BEIG-SAZDANIC	220	P	o	220	0
FACCIOLOGO	220			0	0
FIDUCIAIRE STAELS	230	P	o	230	0
FRERIE-VAN BOTENDAEL	220	P	o	220	0
GEYSEN Janine	200	P	o	200	0
HOBINCA - ELENA	240	P	n	0	240
HUGET - BERVAES	220			0	0
HUGET M.-P.	230	P		230	0
JONCKERS-WYNANT M.	220			0	0
KARAGIZO Rito	200			0	0
LATOUR Eric	260			0	0
LOUIS-DE WANDELEER	250			0	0
MARTIN M.	220	P	o	220	0
MESSE S.	250			0	0
NASSEL-CNOOPS	240	P	o	240	0
NASSEL-CNOOPS	20	P	o	20	0
PEERTS	210			0	0
REDANT-MORISCO	170	P	o	180	0
RESPILLEUX	180	P	o	220	0
SCHEPENS	220	P	o	180	0
SOUVATZIS-CHATZIPARAS	260			0	0
STOLARCZYK-TERHOUT	220			0	0
SUDAMALLA-VISLAVATH	240			0	0
SZCZEPANSKI KRZYSZTOF	210	P	o	210	0
THOMAS	170	P	o	170	0
TRICOT-MARCHAND	210			0	0
VAN DEN BROECK	240	P	o	240	0
VAN RIET	240	P	o	200	0
VANKONINKLOO	200			0	0
VEKEMAN-BERKOVITS	220			0	0
VERBOOMEN	200			0	0
VERCOUILLE-GUYAUX	220	P	o	220	0
VOSEN-JACMANS	220	P	o	220	0
WELLENS	180	P	o	180	0
	10000	Total voix		5260	460
		%		91,89	8,01