

AUX MEMBRES DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE ACP 853 NEWTON PAV. III
AV. DES ANC. COMBATTANTS 93
1140 BRUXELLES

Bruxelles, le 10 février 2015

Concerne : Procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire

Le **mardi 10 février 2015** à 18h00, les propriétaires de la résidence ACP 853 NEWTON PAV. III se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au sein de l'établissement New Paduwa sis Chaussée de Louvain 936 à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, Monsieur VAN HOVE Bruno, 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 25 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 36 forment 7005 / 10000 èmes 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.

Copropriétaires présents :

Madame BARROIS-DENYS Cathy (310); Madame BEECKMANS Marie-Eve (260); Monsieur CHAMART Guy (310) représentant Mr ALLOY-RAMAEKERS Pierre (325), Madame MAECK Anne-Marie (310), Monsieur WILLEMS Guy (310); M. CRABBE DENIS JEAN MARIE (270); Mr et/ou Mme DANIS-BLYWEERT (260); Madame DECLEYRE Christiane (275); M. DELVAL LIONEL (310); Mr et/ou Mme DESMET-VANDENBOSCH Victor (310) représentant Madame DESMET - VERSTRAETE Ariane (310); Sprl FIDUCIAIRE STAELS Sprl (250); Mr et Mme FRIPPIAT - ANDRE Alain et Nadine (350); Mr et Mme GOELEN-VAN KERKHOVEN Christian (365); Monsieur KIPRIOTIS Alexandre (260); Mr et Mme LEMONE-DETHIER Emillen (350) représentant Madame BORN Mirana (260); Madame VAN EGGELEN Anne-Marie (220); Mr et/ou Mlle VAN SCHOELANDT - NASIMBA Laurent - janeth (260); Monsieur VANDEVILLE Christian (260) représentant Mr et Mme DAXHELET - RESBOUX Jacques et Huguette (310), Monsieur DE WAELE Yves (260), Madame LABENS Colette (285); VIAENE Paul (0) représentant Madame TOUBEAU Jocelyne (15); Monsieur FRIPPIAT (350)

Copropriétaires représentés :

Mr ALLOY-RAMAEKERS Pierre (325), Madame BORN Mirana (260), Mr et Mme DAXHELET - RESBOUX Jacques et Huguette (310), Monsieur DE WAELE Yves (260), Madame DESMET - VERSTRAETE Ariane (310), Madame LABENS Colette (285), Madame MAECK Anne-Marie (310), Madame TOUBEAU Jocelyne (15), Monsieur WILLEMS Guy (310),

**sont présents ou représentés : 25 / 36 copropriétaires, totalisant
7355 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

BENNANI- BOUBKRAOUI Ahmed et Anissa (310), BORMS - MOONENS Joseph et Emerence (260), DANHIER - DUTILLEUL Philippe et Claire (310), LEMAITRE Françoise (260), MOMMENS Simon (220), PRICKEN Valérie (260), ROUSSEAU Jacques Hermes Adolphe (260), SCHROEDERS Gabrielle (310), SMETS Jeannine (310), VAN DURME - BUYSE (275), VERHERTBRUGGE - SIMON Yvonne (220),

**sont absents ou non représentés : 11 / 36 copropriétaires, totalisant
2995 / 10000 tantièmes généraux.**

L'Assemblée passe à l'ordre du jour.

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5)

L'Assemblée Générale est invitée à se pronocer sur la désignation du ou de la président(e) de séance. L'Assemblée Général désigne en qualité de président de séance : Monsieur Chamart.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateurs. L'Assemblée désigne en qualité de Scrutateur : Monsieur Fripiat.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 30/09 2013 et 2014

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, décide d'approuver les comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/09/2013.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, décide d'approuver les comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/09/2014.

Monsieur Staels demande à ce que le compte d'attente soit nettoyé et si nécessaire, justifié.

Vote(nt) **CONTRE : 1** copropriétaire(s) totalisant **250 / 6655** quotités.

Ont voté contre : FIDUCIAIRE STAELS Sprl (250)

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

04 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/10/2013 au 30/09/2014.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 Décharge au Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 01/10/2013 au 30/09/2014.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge au Syndic pour les excercices 2013 et 2014

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/10/2012 au 30/09/2013.

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/10/2013 au 30/09/2014.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Nomination du Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation des membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce pour une durée d'un an:

Président : Monsieur Chamart
Assesseurs : Monsieur Frippiat
Monsieur Vandeville

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Nomination d'un conseil de copropriété pour les Zones vertes (jardin) et octroie d'une enveloppe budgétaire

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la constitution d'un Conseil de Copropriété dénommé « conseil pour les zones vertes » chargé de la surveillance et d'émettre les suggestions adéquates en vue du bon entretien des jardins et du renouvellement des plantations saisonnières.

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide nommer Monsieur Kipriotis et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'octroyer à ce conseil une enveloppe budgétaire annuelle de 2.000,00 € pour faire face aux dépenses saisonnières et ce, pour les 4 pavillons.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Nomination du Commissaire 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 Commissaire aux Comptes professionnel.

L'Assemblée Générale nomme Messieurs Vandeville et Madame Decleyre 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 mois 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Reconduction du Mandat du Syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat de TREVI Services S.A. pour la même durée et aux mêmes conditions.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

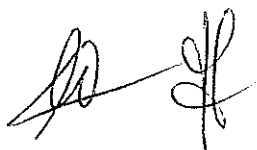
11 A la demande de Monsieur Danis : placement d'un éclairage à détecteurs de mouvements et blocs de secours

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de procéder à ce travail et mandate la société CKELEC / TECH-IMMO

pour un budget de :

- Hall d'entrée : 2 spots : 150,00 € HTVA
- Couloir RDC : 2 détecteurs : 250,00 € HTVA
- Local vélos : 1 détecteur : 150,00 € HTVA
- 2 cages d'escaliers : 18 appliques : 2.000,00 € HTVA

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'action entreprise au niveau des locaux techniques.



De plus, le syndic informe les copropriétaires présents qu'il procédera à un contrôle des installations de secours afin de vérifier leur bon fonctionnement et prendra les mesures adéquates, le cas échéant.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Réfection du sol du parking et allée piétonne côté av. des Anciens Combattants comme cela a été fait au pavillon II

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de reporter le point à la prochaine Assemblée.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 Placement de calorimètres et compteurs d'eau à relevé à distance

L'Assemblée Générale, après avoir été informée des offres reçues et après délibération, décide de mandater la société ISTA pour le placement de cette nouvelle technologie et ce pour un budget, suivant le régime de :

Location (prix annuel)

Calorimètre : 5,90 € HTVA/pièce

Compteur d'eau chaude : 12,36 € HTVA/pièce

Compteur d'eau froide : 12,36 € HTVA/pièce

Ainsi que le placement d'un boîtier AMM pour le prix de 29,80 €/an/pièce.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Mise en conformité des ascenseurs des copropriétés

14 a Présentation des offres par Monsieur Dussart qui a reçu le mandat pour ce travail

Monsieur Dussart présente les offres reçues des sociétés Kone, Schindler, Otis et Tyssen Krups.

Monsieur Dussart expose aussi son anasyle et son conseil sur la société répondant au mieux dans les intérêts des copropriétés tant sur la conformité que sur les éventuels travaux à réaliser simultanément pour investir de la meilleur façon qui soit pour avoir une bonne installation, rentable dans le temps.

14 b Choix de la société pour effectuer la mise en conformité des ascenseurs des copropriétés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas mandater de société mais demande a recevoir un comparatif des offres ainsi que des explications sur tous les tenants et aboutissants des différents contrats/pièces/matériels/... afin de pouvoir statuer sur ce point lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Proposition de couper les haies devant l'entrée à une hauteur de 80 cm

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de couper les haies intérieures à 80cm de hauteur et mandate le jardinier pour effectuer le travail.

La décision sera soumise aux autres pavillons et le syndic informe que la décision finale se prendra à une majorité des 3/4.

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **3180 / 7005** quotités.

Ont voté contre : CRABBE DENIS JEAN MARIE (270), DANIS-BLYWEERT (260), DECLEYRE Christiane (275), DELVAL LIONEL (310), DESMET - VERSTRAETE Ariane (310), DESMET-VANDENBOSCH Victor (310), FIDUCIAIRE STAELS Sprl (250), GOELEN-VAN KERKHOVEN Christian (365), KIPRIOTIS Alexandre (260), LEMONE-DETHIER Emilien (350), VAN EGGELEN Anne-Marie (220),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **275 / 7005** quotités.

Se sont abstenus : BEECKMANS Marie-Eve (260), TOUBEAU Jocelyne (15),

Résolution rejetée.



16 Information de l'état général des terrasses de l'ensemble des pavillons et proposition de débuter des appels de fonds permettant d'envisager des travaux dans le futurs

16 a Présentation de Monsieur Perrin, architecte, mandaté pour l'étude et l'élaboration d'un budget suivant les constatations faites.

Monsieur Perrin, architecte de formation, expose la situation Générale des terrasses des 4 pavillons et nous informe que le bâtiment commence à présenter les premiers désordres dus à une usure normale dans le temps.

Les désordres constatés sont les suivants :

- problèmes sur les joints et sur l'étanchéité des sols et ciels des terrasses.
- apparition des fers à bétons
- bloc de béton (petit) se détachant
- petite infiltration dans les parties privées
- système d'évacuation des eaux pluviales obsolètes
- ...

Aux de ces constatations, Monsieur Perrin conseille aux différentes copropriétés de commencer des appels de fonds permettant de réaliser les travaux de réfection des terrasses et des pignons dans un délai de 5 ans minimum. Monsieur Perrin insiste aussi sur le fait de ne pas trop retarder cette échéance sous peine de trop aggraver les désordres et que le budget de réparation des ces derniers soit exponentiel par rapport à ces aggravations.

16 b Proposition de débuter un fonds de réserve Terrasses pour la réalisation des travaux dans le futurs (minimum 5 ans)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de :

- créer un fonds de réserve Terrasses ;
- procéder à un appel de fonds de 5.000,00 € par an qui se fera par des appels trimestriels ;
- ce fonds ne peut en aucun cas servir pour le paiement d'autres travaux sauf très urgents mais devra être refloué à hauteur de ces travaux, le plus rapidement possible.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

17 Placement d'une barrière de parking à pavé numérique côté av. des Anciens combattants

~~L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de procéder à ce travail.~~

Résolution rejetée.

18 Analyse du problème d'aimant pour l'ouverture de la porte d'entrée

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de supprimer le système d'aimant et laisse libre choix au Conseil pour effectuer le travail d'enlèvement système ou non.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

19 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-854, 18°)

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.

20 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

A l'unanimité, l'Assemblée Générale avait marqué son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 80.600,00 € pour l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014 appelé de la manière suivante :



1ier trimestre (octobre-novembre-décembre 2013) :	19.650,00 € (appelé)
2ièmetrimestre (janvier-février-mars 2014) :	19.650,00 € (appelé)
3ème trimestre (avril-mai-juin 2014) :	20.650,00 € (appelé)
4ème trimestre (juillet-août-septembre 2014) :	20.650,00 € (appelé)

Le budget pour l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 90.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1ier trimestre (octobre-novembre-décembre 2014) :	20.150,00 € (appelé)
2ièmetrimestre (janvier-février-mars 2015) :	20.150,00 € (appelé)
3ème trimestre (avril-mai-juin 2015) :	24.850,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet-août-septembre 2015) :	24.850,00 € (non appelé)

Ce budget servira de base à l'appel de fonds du 01/10/2015 au 30/09/2016.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

21 Financement des travaux

L'Assemblée Générale décide de financer les travaux votés aux points :

- 11 : par les charges courantes (éclairage)
- 13 : par les charges courantes (calorimètres)
- 14 b : néant (ascenseur)
- 16b : création d'un fonds de réserve spécial (terrasse)
- 18 : par les charges courantes (aimant)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22 Fixation du Fonds de Réserve

L'Assemblée Générale avait marqué son accord pour procéder à des appels pour le fonds de réserve pour un montant de 20.000,00 € pour l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014 qui a été appelé de la manière suivante :

1ier trimestre (octobre-novembre-décembre 2013) :	5.000 € (appelé)
2ièmetrimestre (janvier-février-mars 2014) :	5.000€ (appelé)
3ème trimestre (avril-mai-juin 2014) :	5.000 € (appelé)
4ème trimestre (juillet-août-septembre 2014) :	5.000 € (appelé)

L'Assemblée Générale marque son accord pour procéder à des appels pour le fonds de réserve pour un montant de 20.000,00 € pour l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 qui sera appelé de la manière suivante :

1ier trimestre (octobre-novembre-décembre 2014) :	5.000€ (appelé)
2ièmetrimestre (janvier-février-mars 2015) :	5.000€ (appelé)
3ème trimestre (avril-mai-juin 2015) :	5.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juillet-août-septembre 2015) :	5.000,00 € (non appelé)

Ce fonds de réserve servira de base à l'appel de fonds du 01/10/2015 au 30/09/2016.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

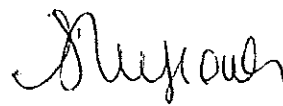
23 Fixation de l'avance de trésorerie

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur le maintient de l'avance de trésorerie.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 22H00.

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

VAN HOVE Bruno
Senior Building Manger

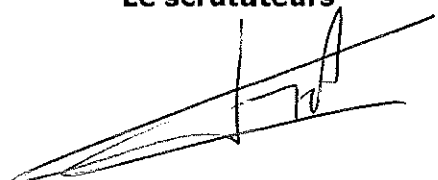


LIEGEOIS Sarah
Manager

Le président



Le scrutateurs



Les copropriétaires

1

2

CERTIFICAT

n° 140.140.275

Par la présente, il est certifié que, suivant l'autorisation concédée par les Compagnies d'Assurance mentionnées sur le certificat tenant compte de la prime spécifiée dans ledit certificat, les assureurs sont tenus d'indemniser l'assuré selon les conditions générales et particulières y annexées.

Preneur d'assurance et assuré :

ACP RESIDENCE NEWTON III

*c/o Trevi Services
avenue Léopold Wiener 127/11
1170 Bruxelles*

Propriétaire

Intermédiaire :

Trea SA

*Avenue de Limburg Stirumlaan 194
1780 Wemmel*

Tel : +32 2 268 21 80

Email : info@trea.be

Situation du risque :

avenue des Anciens Combattants 93

1140 Bruxelles

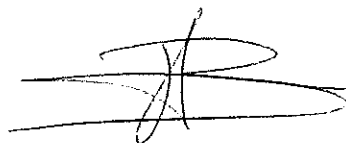
Prise d'effet du contrat	:	31-12-14
Échéance principale	:	31/12
Fractionnement	:	Annuel
Durée	:	1 an(s)
Avenant n°	:	0
Prise d'effet	:	31-12-14
Motif(s)	:	Nouvelle affaire

Le présent contrat d'assurance est conclu pour la durée reprise ci-dessus et sera reconduit tacitement pour la même durée, sauf en cas de résiliation d'une des parties au présent contrat.

Fait en double exemplaire à Louvain-la-Neuve, le 06/01/2015

L'assuré :

Jean-Pol LEPAGE
L'Administrateur Délégué



Bruno Van Hove
Gestionnaire

Pour compte de **NATIONALE SUISSE**
BELFIUS ASSURANCES SA

TREVI SERVICES S.A.
Avenue Léopold Wiener 127/B11
1170 Bruxelles

TREA
INSURANCE

Conditions Particulières au certificat numéro 140.140.275

TARIFICATION

Risque	Garantie	Montants assurés	ABEX	Taux (%)	Prime
Bâtiment	Tous Risques Immeuble	4.996.034,90 €	744	0,6825	3.409,79 €
PRIME NETTE ANNUELLE :					3.409,79 €
Taxes et Fonds des handicapés :					537,04 €
PRIME ANNUELLE TOTALE :					3.946,83 €
Prime fractionnée :					3.946,83 €
Frais :					0,00 €
PRIME À PAYER :					3.946,83 €

FRANCHISE

Franchises appliquées en cas de sinistre couvert* : 123,95 €

* à défaut de mention contraire dans la présente section, les franchises sont exprimées à l'indice 119,64 des prix à la consommation en base 1981 = 100

Conditions Spécifiques propres aux franchises :

CONDITIONS GÉNÉRALES

Références : CG TREVIMMO TR_2013

Le preneur d'assurance atteste qu'il a pu prendre connaissance des conditions générales du contrat.

CONDITIONS SPÉCIFIQUES & ABANDON DE RECOURS

Par dérogation à ce qui est mentionné en conditions générales mentionnées ci-dessus, le capital est toujours couvert en premier risque. L'indemnité ne sera pas soumise à l'application de la règle proportionnelle prévue au Titre V Article 32 Point 2 et pourra être majorée en cas d'insuffisance de maximum 10 % du capital assuré.