

35.83.33

Copropriété Newton Garages

Procès verbal de l'assemblée générale du jeudi 14 décembre 1995



L'assemblée se réunit valablement 69 propriétaires étant présents ou représentés.

1. Adaptation des status représentée par le notaire Van den Eynde

Il semble démesuré de modifier l'ensemble des quotités indivisés vu que cette modification nécessiterait l'unanimité de tous les propriétaires en ce compris ceux des pavillons 1 à 4.

Il est donc proposé de répartir les charges pour chacun des garages à concurrence de 1/113ème et de modifier l'acte de base de manière à l'adapter à la nouvelle loi.

Cette répartition sera appliquée à partir du 1er juillet 1995. L'acte de base prévoira l'unanimité des voix de tous les propriétaires présents ou représentés pour les travaux dont le montant excéderait 1.000.000 de francs et une majorité des 4/5èmes des voix des propriétaires pour les autres travaux, le tout sans préjudice des travaux urgents qui doivent être exécutés par le syndic conformément à la loi.

2. Pour remédier à l'infiltration des eaux au 2ème sous-sol, une tranchée de 5m de long et la pose d'un tuyau en PVC de 125 de diamètre permettra la déviation des eaux de ruissellement à l'entrée du garage.

3. Le coffret électrique existant sera remplacé par un coffret hermétique. Sur chacun des points, l'assemblée marque son accord unanime.

4. Le placement d'un miroir à l'étage -2 souhaité par Mr. Terhout ne recueille pas l'approbation de l'assemblée.

5. Le panneau d'affichage lumineux Schollen sera remplacé par un coffret qui ne comprendra que les demandes de vente et de location des appartements et des garages de l'immeuble.

6. La trésorerie s'étant accrue d'une somme de 505.200 lors du compromis marquant la fin du procès, l'assemblée décide de ne plus alimenter le fonds de réserve pour le moment.

7. Les frais restants, résultant du procès sont portés en compte de manière à être répartis entre tous les garages.

8. L'assemblée approuve la comptabilité et décharge le conseil de gérance.


9. Mr. Serge Wiinykamien, expert à la société Cimoger et représentant Mr. Daniel Borgers nous parle du travail qui sera accompli à l'avenir, en collaboration avec le nouveau conseil de gérance.

10. Le nouveau conseil est élu à l'unanimité : Mr. Chamart en sera le président et Mrs. Alloy et Gryseels ses assesseurs.

11. Personne n'ayant présenté une autre demande, la séance se termine à 21h45

Daniel BORGERS
Administrateur - Directeur

Enregistré rôle(s)
..... renvoi(s) au bureau
de l'enregistrement de St-Josse-Ten-Noode
le
vol. fol. case ...
Reçu
Le Receveur a.i.,


D. F. 75



Exploitation / Bedrijfszetel :
Rue de Roodebeek-laan 5 - 1030 Bruxelles (Brussel)
Téléphone (02)736.20.76
Téléfax (02)735.93.93

Bruxelles, le 19.11.1997

N/Réf. : A.GEN/PVAG802-MV-p
A.0/102EX.

RESIDENCE "NEWTON - GARAGES"
av. des Anciens Combattants, 91-97 à 1140 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "NEWTON - GARAGES" TENUE LE MARDI 04.11.1997 A 20.00 H.

L'an 1997, le mardi 04 novembre à 20.00 H. à la Taverne "HET BLOKSKE" - rue E. De Koster, 1 à 1140 Bruxelles, L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "NEWTON - GARAGES" s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation de la S.A. CIMOGER - TERIMO, syndic de l'immeuble, faite par courrier ordinaire en date du 21.10.1997.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués à cette assemblée avec l'Ordre du Jour suivant :

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée Générale.
2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale, Statutaire du 07.11.1996.
3. **Elections statutaires** : a) Conseil de Gérance.
b) Prorogation du mandat du syndic.
c) Vérificateurs aux comptes.
4. **Comptes**
Approbation des comptes de l'exercice écoulé et décharge au Conseil de Gérance et au syndic.
(Les questions relatives aux comptes doivent être envoyées par écrit au syndic avant le 01.11.1997).
5. **Loi du 30.06.1994 (Art. 577.824- 8° du Code Civil).**
Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale.
6. **A la demande des Conseils de Gérance des cinq entités les points suivants sont inscrits à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale :**
 - a) Terrains NEWTONS, limite, servitude de passage. Désignation d'un avocat.

- b. Entretien du parc (jardinier, taupier,...).
 - c. Accès autour des quatre pavillons (trottoirs, voirie).
 - d. Contacts avec la Maison Communale pour l'aménagement du Parc Astrid et de la voirie d'accès.
 - e. Décision de peindre le ciel des terrasses des quatre pavillons à la même époque.
- 7.
- a. Traitement de l'humidité dans certains garages
 - b. Lecteurs de cartes et cartes magnétiques.
 - c. Electricité des garages.
 - d. Mise en conformité des statuts (acte de base) de l'entité "NEWTON - Garages" avec la loi du 30.06.1994.
- 8.
- a. Appels de Fonds exercice 1997/1998.
 - b. Destination du trop perçu exercice 1996/1997.
9. Suggestions diverses (ne pouvant faire l'objet d'un vote).

*

*

*

La séance est ouverte à 20.10 H. sous la présidence de M. CHAMART, assisté de Mme CLUDTS & M. GRIJSSEELS, Assesseurs.

La S.A. CIMOGER - TERIMO, syndic de l'immeuble, est représentée par M. Michel VEREECKEN, Délégué Service Extérieur, qui remplit les fonctions de secrétaire.

PREMIERE RESOLUTION

Monsieur le Président constate que sur 92 copropriétaires, 60 sont présents ou représentés soit, en quotités, 20.235 sur 31.300èmes. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour et Monsieur le Président dépose sur le bureau :

- la liste de présences;
- une copie du règlement général de copropriété;
- une copie des convocations.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 07.11.1996

- a. M. HUGET demande qu'il soit tenu compte de sa lettre du 20.12.1996 concernant le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 07.11.1996.
- b. Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 07.11.1996 est approuvé à l'unanimité.

Il est signalé, à toutes fins utiles, que les remarques relatives au procès-verbal d'une assemblée doivent être introduites, par écrit adressé au syndic, dans un délai maximum de un mois prenant cours à la date d'expédition du document. Passé ce délai, le procès-verbal en entier (ou les points de celui-ci n'ayant pas soulevé de remarques) est approuvé.

TROISIEME RESOLUTIONElections StatutairesConseil de Gérance

- a. Les mandats sont attribués à l'unanimité pour l'exercice 1997/1998 comme suit :

- Président : M. CHAMART
- Assesseurs : M. GRIJSEELS
Mme CLUDTS

Prorogation du mandat du syndic

- b. Le mandat de la S.A. CIMOGER - TERIMO en qualité de syndic de l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE NEWTON - GARAGES est prorogé de deux ans avec préavis d'un an.

Vérificateurs aux Comptes

- c. Mme CLUDTS et M. CHAMART ont contrôlé les comptes et proposent à l'Assemblée Générale de les approuver. M. ROSQUIN demande que dans le prochain bilan apparaisse clairement le montant unitaire et total des provisions de charges annuelles appelées.

QUATRIEME RESOLUTIONComptes

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 1996/1997 donne décharge au Conseil de Gérance et au syndic.

CINQUIEME RESOLUTION

Loi du 30.06.1994 (Art. 577-8 §4 8° du Code Civil).

Aucune demande ou observation relatives aux parties communes n'ont été reçues par le Conseil de Gérance ou par le syndic de personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale.

SIXIEME RESOLUTIONPoints communs aux 5 entités "NEWTON"

- a. L'Assemblée Générale à l'unanimité, excepté M. HUGET, décide de confier à un avocat la possibilité de supprimer la servitude de passage existant entre les "NEWTON" et la Commune d'Evere
Budget : 50.000 Frs.
- b. L'Assemblée Générale à l'unanimité décide que l'entretien du parc en 1998 se fera dans les mêmes conditions qu'en 1997. Les copropriétaires qui auraient un autre entrepreneur de jardin à proposer que "les jardins de Tervueren" sont invités à contacter le syndic. Les remarques et suggestions concernant les travaux de jardinage sont à transmettre au Président de chaque pavillon.
- c. Le contrat du taupier, M. DEBIOULE, est reconduit pour 1998. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité que les chemins d'accès feront l'objet d'une étude pour la prochaine Assemblée Générale en comparant le coût de réparations locales répétées sur plusieurs années et un travail global réalisé en une fois.
- d. L'Assemblée Générale mandate à l'unanimité M. TUMERS, Mme DELFERIER et le syndic pour représenter les copropriétaires dans les contacts avec les autorités communales d'Evere, en ce qui concerne les voiries d'accès aux pavillons "NEWTON".

- e. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de s'engager moralement sur la planification des travaux de peinture des terrasses des pavillons 1 à 4 afin d'effectuer ce travail la même année.

SEPTIEME RESOLUTION

- a. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire traiter les garages qui sont victime d'infiltrations par la société ECOBA pour un budget de 760.621 Frs (le montant de l'indemnité versé par la société IBOC).
M. CHAMART fait remarquer que si dans l'avenir après avoir traité un certain nombre de garages d'autres garages 'devaient être victimes de nouvelles infiltrations dont l'origine serait les parties communes, il appartiendrait à l'Assemblée Générale de décider également leur traitement.
- b. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire remplacer les cinq serrures électriques actuelles par trois lecteurs électroniques - Budget : 3 X ± 50.000 Frs.
Une très large majorité de copropriétaires opte pour le système d portes électroniques.
L'Assemblée Générale décide de prévoir deux porte-clefs par garage. Les porte-clefs supplémentaires seront fournis par le Président, M. CHAMART, moyennant une garantie de 1.000 Frs par porte-clef. Les porte-clefs volés ou défectueux seront remplacés gratuitement.
- c. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas effectuer des transformations électriques aux prises des garages.
- d. Nouvel acte de base
L'Assemblée Générale décide par 19.560 voix contre 675 voix (M. HUGET, Mme WIJNANT & Mme VOSSEM) de la modification de l'acte de base conformément au projet préparé par le Notaire VAN den EYNDE moyennant les modifications suivantes :

MODIFICATIONS

* N° 1 : Page 1 : L'Assemblée mandate par 19.560 voix contre 675 voix le Notaire VAN den EYNDE et le syndic, la S.A. CIMOGER - TERIMO, d'effectuer les démarches nécessaires pour rendre cet acte de base officiel.

* N° 2 : Page 13, Art.9 : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de modifier le paragraphe :

"Est incompatible avec ces principes..."

en y ajoutant :

"le lavage des voitures est autorisé dans les parties communes tel que défini au Titre III, Art. 8, Pg 44" .

* N° 3 : Page 13, Art.9 : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de remplacer le paragraphe :

"Les propriétaires pourront établir des dispositifs..."

par :

"Les systèmes d'alarmes des garages devront obligatoirement être du type agréé "ANPI" et placés par une entreprise agréée par l'ANPI. Ils répondront également à la législation en vigueur (loi TOBBACK).

- * N° 4 : Page 14, Art.10 : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de supprimer :

"Le lavage des voitures est interdit dans la galerie des garages"

et de le remplacer par :

"Le rangement d'objets autres que les véhicules se fera sous la seule responsabilité de l'occupant sans recours possible de celui-ci vis-à-vis de la copropriété."

(Ce paragraphe peut éventuellement être amendé par le Notaire VAN den EYNDE, afin d'être conforme à la loi).

- * N° 5 : Page 34, Art.33, 3ème : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de maintenir l'assurance R.C. du syndic et du Conseil de Gérance.

- * N° 6 : Règlement d'Ordre Intérieur : Page 40, Art.2

L'Assemblée Générale décide par 20.010 voix contre 225 voix (M. HUGET) de maintenir le texte du projet tel quel.

N.B. : L'Assemblée Générale demande que soit acté dans ce procès-verbal que la S.A. CIMOGER - TERIMO en tant que syndic s'engage moralement à ne pas abuser des dispositions de cet article.

- * N° 7 : Page 43, Art.5 : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de remplacer le paragraphe :

"Les travaux relatifs aux choses privées..."

par :

"Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile. L'Assemblée Générale pourra faire effectuer ces travaux à charge du copropriétaire concerné qui après mise en demeure par lettre recommandée n'aurait pas effectué ces travaux en temps utile."

- * N° 8 : Page 43, Art.6 : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de modifier le terme "trois" assesseurs par "deux" ainsi que les termes de "trois ans" par "un an".

- * N° 9 : Page 44, Art.8 : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'ajouter à cet article le texte suivant :

"L'Assemblée Générale statuera à la simple majorité des voix les conditions dans lesquelles le lavage des voitures pourra être effectué dans la galerie des garages."

A titre précaire l'Assemblée Générale de ce jour autorise le lavage des véhicules des occupants en veillant à ne pas gaspiller l'eau et laisser le passage dans les parties communes libres et l'accès aux garages.

* N° 10 : Page 45, Art.9c2 : L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'ajouter le texte suivant :

"Les propriétaires sont invités à demander copie de la police d'assurance une fois l'an au locataire. Le propriétaire est invité à inclure une clause dans le bail qui oblige la compagnie d'assurance à fournir chaque année la preuve du paiement de la prime d'assurance."

HUITIEME RESOLUTION

- a. Appels de Fonds exercice 1997/1998
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer la provision annuelle à 3.500 Frs par garage pour l'exercice 1997/1998.
- b. Destination du trop perçu exercice 1996/1997
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de verser le trop perçu des provisions 1996/1997, soit 41.376 Frs, au Fonds de Réserve pour Travaux.

NEUVIEME RESOLUTION

M. CHAMART demande que dans chaque pavillon il y ait un préposé pour donner accès aux dépanneurs de la société qui a en charge l'entretien de la porte commune du garage. M. CHAMART propose qu'une clef soit stockée dans les chaufferies. L'accès au compteur général des garages situé dans les caves du pavillon I doit être assuré.

M. SPRUYT signale une panne de minuterie au -2.

M. CALLANT signale qu'il existe un courrier relatif à l'accès pour les pompiers par le chemin situé près de la servitude dont question au point 6.a).

*


*

*

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président remercie l'Assemblée et lève la séance à 23.50 H.


Daniel BORGERS
 Administrateur - Directeur

Jean-Luc CABAY
 Administrateur
 G. I. S. sa
 rue E. Claus 49, bte 4/5
 1050 Bruxelles
 T.V.A. : BE 401.946.125


LE SYNDIC
 Sous réserve des dispositions
 légales - C.C. art. 577

P.S. : Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en Assemblée Générale des Copropriétaires.

Enregistré
 de l'enregistrement de St-Josse-ten-Noode
 le 1998
 vol. / fu. Case ..
 Reçu
 Le Receveur s.l.,

T / 8 8 8 8 / 1

