



SPRL GESTICARO
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES

AVENUE GUSTAVE LATINIS 173
1030 BRUXELLES
GESTICARO@SKYNET.BE
TEL 02/241.87.59
FAX 02/241.17.32
VISITES SUR RENDEZ-VOUS

AGREATION IPCF 70397243

A.C.P. Résidence « Les Jacinthes »
Avenue Gustave Latinis 90-92
1030 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 5 DECEMBRE 2023 à 19H00

ORDRE DU JOUR

1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui la présidera.

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 15 copropriétaires présents ou représentés sur 19 totalisant 826 voix sur 1024.

L'assemblée, telle que constituée peut valablement délibérer.

Mme Vrancken présidera l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H30.

2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2022 au 30/06/2023 - décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Mme Dath a vérifié les comptes de gérance et atteste les avoir trouvés exacts ; par conséquent, il est proposé à l'assemblée de les approuver.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires approuvent les comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 et donnent décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Les propriétaires demandent que l'avis de Techem-Caloribel soit placé pour informer de la date de relevé.

3° Situation des arriérés.

Il est constaté que 4 copropriétaires ont des soldes de plus de 2.000 € à payer en fin d'exercice, ce qui résulte soit du non-paiement du solde de l'année précédente et/ou de l'insuffisance de paiement des provisions trimestrielles sur l'exercice. Pour rappel, il faut non seulement s'acquitter du solde des factures de clôture de l'exercice 2022/2023, mais aussi des 4 provisions trimestrielles. Certains propriétaires ne versent pas les montants des provisions trimestrielles demandés.

Pour éviter les problèmes de trésorerie et le non-paiement des fournisseurs dans les délais, il est demandé à chaque propriétaire de s'acquitter des montants réclamés pour leur date d'échéance. Dès janvier 2024, un contrôle des paiements sera effectué et des rappels seront envoyés (1^{er} rappel et 2^{ème} rappel), ensuite les dossiers des retardataires seront remis à l'avocat pour récupération (attention les frais d'huissier sont privés), les frais d'avocat seront communs.

4° Fixation du montant des provisions trimestrielles sur charges.

Les dépenses courantes du dernier exercice s'élèvent à +/- 43.970 € ; par conséquent, le syndic propose d'augmenter de 1.000 € par trimestre, les appels seront donc de 12.000 € par trimestre à partir du 01/01/2024.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires acceptent la proposition.

5° Travaux éventuels demandés par les propriétaires :

- **Application d'une peinture blanche sur l'étanchéité de la toiture qui reflète la lumière directe.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires ne retiennent pas le point.

- **Lavage des vitres en façade avant de tous les appartements à raison de 2 fois par an.**

Les propriétaires chercheront des laveurs de vitres pour avoir un prix pour plusieurs appartements (privatif).

- **Placement d'un adoucisseur d'eau.**

A la majorité des voix présentes et représentées, la proposition n'est pas retenue.

- **Peinture de la cage d'escaliers.**

Le devis n'est pas parvenu au syndic. Il sera demandé un devis complet et un devis uniquement pour les deux plafonds au niveau des 4^{ème} étages et au niveau des coupoles.

- **Nettoyage des entre-étages des ascenseurs.**

BPV Cleaning demande 68 € HTVA pour les deux cages d'ascenseurs avec l'aide de l'ascensoriste pour déplacer les cabines, le montant demandé par Schindler n'est pas connu. Les propriétaires retiennent ce point.

- **Placement d'une borne de recharge pour les voitures électriques.**

Ce point est reporté à l'assemblée annuelle suivante.

6° Ascenseurs :

- **Analyse de risque 06/2020.**

Les analyses de risque sont à faire tous les 15 ans et les travaux sont obligatoires.

- **Travaux de mise en conformité.**

Les travaux sont de l'ordre de 2.700 € HTVA par ascenseur et doivent être commandés dans les 3 ans.

➤ **Autres travaux.**

Il faut remplacer la carte électronique sur la cabine (boîte de révision) pour un montant de 1.537,32 € TVAC (au n° 92)

Le syndic a eu une réunion avec Schindler et l'expert en ascenseur et plusieurs offres pour des travaux de Schindler ont été refusées.

➤ **Contrat d'entretien.**

Le syndic n'a pas encore toutes les informations, le résultat des investigations sera communiqué lors de la prochaine assemblée.

7° Panneaux photovoltaïques.

Les panneaux ne seraient utiles que pour la consommation des communs, ce qui ne semble pas du tout intéressant. Le point sera rediscuté ultérieurement.

8° Règlement d'ordre du jour mis à jour.

Le syndic produira un exemple de R.O.I. qui servira de base de travail au groupe qui est composé de : Mme Hauzeur, M. Bazso, M. Duysters. Le projet sera présenté à la prochaine assemblée.

9° Fonds de réserve : fixation du montant de l'appel annuel pour le fonds de réserve courant pour l'exercice 2023/2024.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident que l'appel annuel sera de 4.000 €.

10° Rappel sur l'interdiction d'encombrer les parties communes.

Il est rappelé qu'il est interdit d'encombrer les parties communes, soit d'objets, soit de chaussures ou toute autre chose.

11° Rappel : entretien du jardin à l'arrière par les locataires du rez-de-chaussée : haie, pelouse, pavement, accès libre à la porte donnant sur le couloir des caves, ...

L'occupant du rez-de-chaussée a la charge d'entretenir le jardin ou à défaut de le faire entretenir par un jardinier. Le nettoyage des dalles autour du jardin doit également être fait régulièrement. Il est donc demandé à M. Fenix de le rappeler à son locataire.

12° Respect des parties communes : nombreuses salissures dans les ascenseurs, halls d'entrée (papiers, mouchoirs, encombrants couloirs des caves, salle des compteurs, ...).

Il est rappelé que les parties communes doivent rester libres et propres en permanence.

Les couloirs et la salle des compteurs ne sont pas un lieu de stockage d'encombrants. Chacun a droit à un enlèvement gratuit de 3 m³ par an et par ménage en contactant Bruxelles-Propreté au n° 0800/981.81

Les encombrants actuels stockés dans le local des compteurs au n° 92 seront enlevés.

13° Problème des pigeons en façade arrière.

Le locataire du rez-de-chaussée se plaint des pigeons qui tombent dans son jardin et qui sont blessés.

14° Nomination d'un vérificateur aux comptes.

Mme Dath est nommée vérificateur aux comptes.

15° Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, le conseil de copropriété est réélu à savoir :

- Madame Vrancken : présidente.
- Madame Dath et Monsieur Collin : assesseurs.

16° Divers.

- Devis pour refaire le dallage devant les garages.
- Devis pour isoler la façade arrière.
- Dès que tous les devis seront en possession du syndic, une assemblée générale extraordinaire sera organisée.
- Le syndic informera les propriétaires du montant de la prime sur les travaux de toiture.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H40.

The bottom section of the document contains several handwritten signatures and stamps in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, a signature that appears to be 'Vrancken', a stamp that says 'D. RENIX' with a checkmark, a signature that looks like 'Dath', and another signature. Below these, there are more signatures, including one that says 'Collin' and another that says 'pour Dath Grouthij sp.'. There are also some scribbled-out signatures.