

**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

Bruxelles, le 08.11.2016

Madame,  
Monsieur,

**CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU JEUDI 24 NOVEMBRE 2016 à 19H00**


Nous vous prions de bien vouloir assister à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui se tiendra :

**en nos bureaux Avenue Gustave Latinis, 173 à 1030 Bruxelles, au 2<sup>ème</sup> étage.**

Les copropriétaires étant dans l'impossibilité d'y assister, sont invités à se faire représenter en remplissant la procuration en annexe.

Vous trouverez l'ordre du jour au verso de la présente.

Dans l'espoir de pouvoir vous y rencontrer, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

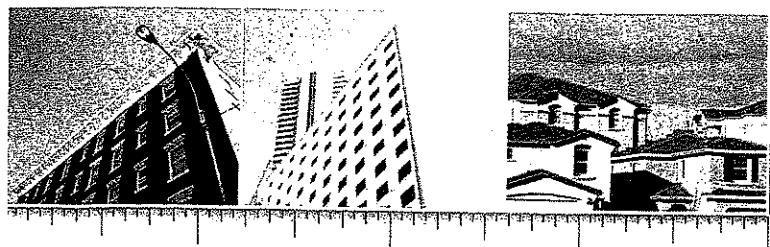
  
Pour la SPRL GESTICARO  
Syndic

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
JEUDI 24 NOVEMBRE 2016 à 19H00**

**ORDRE DU JOUR**

- ✓ 1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui la présidera.
- ✓ 2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2015 au 30/06/2016 - décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.
- ✓ 3° Fixation du montant des provisions trimestrielles sur charges.
- ✓ 4° Information sur les actions prises à l'encontre des propriétaires débiteurs. (Appel à la société de recouvrement)
- 5° Devis pour réparation du bas des portes des garages. (privatif)
- ✓ 6° Infiltrations par façade :
  - résultat des investigations.
  - exposé de Mr. Maillard, architecte-expert – analyse devis.
  - fixation des travaux à exécuter.
  - mandat à Mr. Maillard pour le suivi et la réception des travaux.
  - modalités de paiement des travaux.
- on attend { 7° Remplacement des pierres autour des portes des garages.
- 8° Remplacement du dallage devant les garages.
- 9° Fonds de réserve : fixation du montant des appels de fonds trimestriels.
- ✓ 10° Interdiction d'évacuer huiles ou autres produits gras dans les éviers.
- ✓ 11° Interdiction de placer des poubelles dans le local à vélos et de plus poubelles renfermant des liquide qui s'écoulent dans ce local
- ✓ 12° Nomination d'un vérificateur aux comptes.
- ✓ 13° Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété.
- 14° Divers.

envoi  
d'une lettre  
à tous les  
locataires



## **SPRL GESTICARO**

**COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES**

AVENUE GUSTAVE LATINIS 173

AGREATION IPCF 70397243

1030 BRUXELLES

GESTICARO@SKYNET.BE

TEL 02/241.87.59

FAX 02/241.17.32

VISITES SUR RENDEZ-VOUS

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

### **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 24 NOVEMBRE 2016 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 834 voix sur 1024.

L'assemblée, telle que constituée peut valablement délibérer.

Mme Vrancken présidera l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H20.

##### **2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2015 au 30/06/2016 – décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

Mme Dath a vérifié les comptes de gérance du 01/07/2015 au 30/06/2016 et atteste les avoir trouvés exacts et propose à l'assemblée de les approuver.

**A l'unanimité** des voix présentes et représentées, les propriétaires approuvent les comptes du 01/07/2015 au 30/06/2016 et donnent décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

### **3° Fixation du montant des provisions trimestrielles sur charges.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de maintenir les provisions trimestrielles sur charges à 7.500 €.

### **4° Information sur les actions prises à l'encontre des propriétaires débiteurs.**

Avant de prendre un avocat, la gérance se renseignera si une société de recouvrement peut s'en occuper et qui pourra porter ses frais à charge directement des débiteurs.

Lors de la prochaine assemblée, il sera mis au vote certains textes sur le recouvrement de charges.

### **5° Devis pour réparation du bas des portes des garages.**

La gérance n'a pas reçu le devis promis, ce point est reporté à la prochaine assemblée.

### **6° Infiltrations par façade :**

#### **- résultat des investigations.**

M. Maillard a constaté que les problèmes ont commencé par les joints qui n'ont pas été exécutés dans les règles de l'art.

#### **- exposé de M. Maillard, architecte-expert – analyse devis.**

Le rapport de M. Maillard est remis à tous les propriétaires avec une estimation sur base d'un devis de la firme Vimar.

M. Maillard fait état de toutes les constatations qu'il a faites et les solutions à apporter.

#### **- fixation des travaux à exécuter.**

M. Maillard propose le crépi sur isolant pour la façade (à voir plus tard).

#### **- mandat à M. Maillard pour le suivi et la réception des travaux.**

Pour l'instant, il est seulement demandé à M. Maillard de faire un rapport complet prévoyant aussi l'enlèvement des bandeaux (ce sont les contours des fenêtres) et de budgéter le tout.

Lors de la réception de ce dernier document, promis pour janvier 2017, il sera transmis pour avis à un autre architecte-expert pour analyse et autres solutions éventuelles.

#### **- modalités de paiement des travaux.**

Ce point est reporté à la prochaine assemblée.

Le syndic se renseignera sur la possibilité éventuelle d'un crédit à la copropriété.

### **7° Remplacement des pierres autour des portes des garages.**

Ce point est reporté à la prochaine assemblée.

### **8° Remplacement du dallage devant les garages.**

Ce point est reporté à la prochaine assemblée.

**9° Fonds de réserve : fixation du montant des appels de fonds trimestriels.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de maintenir les appels de fonds à 8.000 € par trimestre.

**10° Interdiction d'évacuer huiles ou autres produits gras dans les éviers.**

Les interventions du déboucheur sont plus fréquentes étant donné que les produits gras s'accumulent dans les siphons qui se bouchent.

Une circulaire sera déposée dans toutes les boîtes aux lettres dans des enveloppes nominatives.

**11° Interdiction de placer des poubelles dans le local à vélos et de plus poubelles renfermant des liquides qui s'écoulent dans ce local.**

Une circulaire sera aussi déposée dans toutes les boîtes aux lettres, voir point précédent (une seule circulaire pour les deux points).

**12° Nomination d'un vérificateur aux comptes.**

Mme Dath est nommée vérificateur aux comptes.

**13° 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 : assesseur.
- Madame Wilczewski : assesseur.
- Monsieur Fenix : conseiller

**14° Divers.**

- Le projet adapté de statuts sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H50.

Vrancken 