

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
MARDI 6 NOVEMBRE 2018 à 19H00**

ORDRE DU JOUR

- 1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui la présidera. *OK*
- 2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2017 au 30/06/2018 - décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic. *OK*
- 3° Fixation du montant des provisions trimestrielles sur charges. *OK*
- 4° Travaux façade avant :
- rappel sur les investigations et sur les rapports de l'architecte-expert.
 - analyse des diverses possibilités.
 - estimation du coût des travaux.
 - introduction du permis d'urbanisme.
 - estimation du coût du suivi des travaux jusqu'à la réception par un architecte.
 - décision sur les divers points.
 - modalités de paiement des travaux. *OK*
- 5° Fonds de réserve :
- exposé sur la nouvelle loi à partir du 01/01/2019 (la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent).
- décision.
 - fixation du montant de l'appel annuel pour le fonds de réserve pour l'exercice 2018/2019. *1400,- annuel*
- 6° Nouvelle assurance incendie. *OK*
- 7° Mise en conformité de l'éclairage des communs (90 et 92) + placement d'un ensemble garde-corps constitué d'une partie fixe + d'une partie mobile au 4^{ème} étage au n° 92 (suite et fin de la mise en conformité des ascenseurs). *70 + 700*
- 8° Mise en conformité des statuts suivant les nouvelles lois d'application dès le 01/01/2019.
- 9° Esthétique de la façade avant (section II – Aspect) :
- interdiction de pendre du linge
- suppression des bacs à fleurs
- 10° Nomination d'un vérificateur aux comptes. *OK*
- 11° Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété.
- 12° Divers.



SPRL GESTICARO
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES
AGREATION IPCF 70397243
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173
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

Bruxelles, le 18.10.2018

Madame,
Monsieur,

**CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MARDI 6 NOVEMBRE 2018 à 19H00**

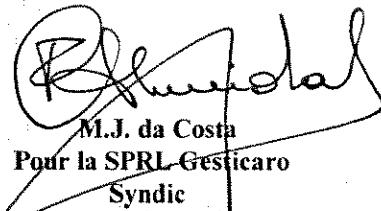
Nous vous prions de bien vouloir assister à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui se tiendra :

en nos bureaux Avenue Gustave Latinis, 173 à 1030 Bruxelles, au 2^{ème} 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.


M.J. da Costa
Pour la SPRL Gesticaro
Syndic

Façade

- isolation
- enduit
- couv-gouttes

$\left\{ \begin{array}{l} 83215 \\ 88200 \\ \hline 92600 \end{array} \right.$; (+ 5% d'impôts)
 - 12 000 (prime)

175 piquierais

+ 10 000,- pignon.

+ 11% pour l'architecte
6 + 21% du TVA

Toiture

410	
1155	
2250	
1350	
450	
<u>60750</u>	
- 11400	Prime

Estimation coûts individuels: 10 000,- (façade + toit)

Début des travaux: mai 2019

$\begin{array}{r} 40000 \\ 32 \\ \hline 8000 \end{array}$

700.- 700,-

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
MARDI 6 NOVEMBRE 2018 à 19H00**

PROCURATION

Je soussigné(e) propriétaire de l'appartement et/ou garage et/ou des locaux tels que : situé(s) dans l'immeuble : Résidence « Les Jacinthes »

Avenue Gustave Latinis, 90-92
1030 Bruxelles

donne, par les présentes, mandat avec pouvoir de substitution à M..... ou à son défaut à M..... pour me représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble, qui aura lieu le **mardi 6 novembre 2018** et d'y voter valablement, en mon nom, pour toutes décisions à l'ordre du jour de la dite assemblée.

Signature précédée des mots
« BON POUR POUVOIR »

- (1) Ce mandat est valable pour tous les points repris à l'ordre du jour ci-joint.
(1) Le mandat est donné uniquement pour les points suivants :

- (1) Biffer la mention inutile.

Cette procuration doit être établie au nom d'un mandataire autorisé suivant la nouvelle loi sur la copropriété. Au cas où plusieurs procurations seraient données pour la même assemblée, la dernière en date prévaudra.



SPRL GESTICARO
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES
AGREATION IPCF 70397243
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173
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 »
Av. Gustave Latinis, 90-92
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 14.01.2019

Madame,
Monsieur,

Concerne : Primes à la rénovation (façades + toiture).

Tout d'abord, nous remercions Madame Vrancken pour ses démarches auprès de Renovas, ainsi que des renseignements et documents obtenus.

Seul un propriétaire occupant son appartement ou le donnant en location à une AIS (Agence Immobilière Sociale) est en droit de demander une prime à la rénovation, mais il ne bénéficie que d'un pourcentage en fonction de ses revenus sur le montant des travaux approuvés (70 % si les revenus annuels sont inférieurs à 35.000 € ou 30 % si les revenus sont dans la tranche entre 35.000 € et 71.565 €). Les revenus peuvent être majorés de 5.000 € par personne fiscalement à charge. Il y a aussi possibilité d'obtenir un prêt vert à 0% ou à 1% (voir conditions).

Vu les divers documents à réunir de façon personnelle pour ceux qui sont intéressés, nous vous invitons à lire sans tarder l'ensemble des documents en annexe, des délais devant être respectés et tous les dossiers des propriétaires intéressés doivent être remis en même temps. Ils doivent être déposés sous pli fermé à notre bureau, mais il faudra y annexer le devis qui sera retenu par l'assemblée. Ceux qui n'auront pas rentré le dossier à temps, n'auront pas droit à la prime. Madame Vrancken se chargera d'aller les déposer.

Il faut savoir que les travaux ne peuvent être exécutés avant la réception de l'accord sur les primes à la rénovation et avant la réception du permis d'urbanisme qui a été déposé par l'architecte.

Nous vous communiquerons en temps utile :

- le permis d'urbanisme dès réception.
- la convention avec l'architecte.
- le tableau des quotités.
- le devis qui sera choisi par l'assemblée.
- les surfaces à traiter.
- une fiche signalétique à remplir.

De votre côté, vous pouvez déjà obtenir :

- une copie de l'avertissement extrait de rôle (dernier).
- une composition de ménage (max. de 3 mois avant l'introduction du dossier).

Les dossiers doivent être remis pour le 11.03.2019 au plus tard, il ne sera pas possible d'attendre les dossiers des retardataires et ils ne recevront pas la prime.

Vous avez aussi la possibilité d'obtenir un prêt vert à 0% ou à 1% et il faudra fournir :

- un certificat de propriété complété par le receveur de l'enregistrement et domaines.
- remplir le formulaire remis par Renovas ou copie de l'acte d'achat authentique.
- l'année de construction + l'emplacement du bâtiment (extrait de la matrice cadastrale de moins de 1 an avec date de fin de construction du bâtiment : à obtenir au cadastre).
- devis détaillé de l'entrepreneur avec surfaces à traiter.
- le procès-verbal de l'assemblée.

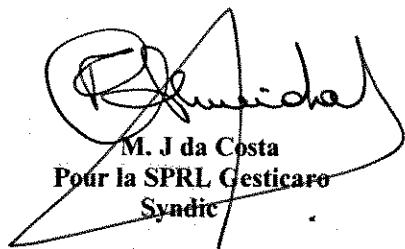
Pour ce qui est des primes :

1. prime à la rénovation (sera payée directement à ceux qui rentreront un dossier suivant leur quotité), elle s'élèverait à :
 - toiture : +/- 40.000 €
 - façade : +/- 14.000 €
2. prime énergie pour la copropriété (dossier unique à rentrer par le syndic) :
 - toiture : +/- 16.000 €
 - façade : +/- 10.000 €

et ceci pour autant qu'elles soient maintenues en 2019.

Nous vous remercions de votre bonne attention.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.



M. J da Costa
Pour la SPRL Gesticaro
Syndic



SPRL GESTICARO
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES
AGREATION IPCF 70397243
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173
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 6 NOVEMBRE 2018 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 11 copropriétaires présents ou représentés sur 19 totalisant 667 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 01/07/2017 au 30/06/2018 – décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Mme Dath a vérifié les comptes de gérance du 01/07/2017 au 30/06/2018 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 01/07/2017 au 30/06/2018 et donnent décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Un budget annuel sera dorénavant présenté par le 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° Travaux façade avant :

- rappel sur les investigations et sur les rapports de l'architecte-expert
- analyse des diverses possibilités

M. Michiels de la société ALM-a, architecte propose le crépi sur isolant qui est la solution la plus intéressante par rapport à celle de récupérer les plaques actuelles.

- estimation du coût des travaux

M. Michiels a fait une estimation des travaux avec des plaques d'isolant PIR 8,5 cm ayant une membrane hydrofuge de chaque côté, un cimentage hydrofuge, les casse-gouttes, ... pour un montant estimatif de 92.619,14 € TVAC. La prime serait de ± 12.850 €.

La rénovation de la toiture avec isolant reviendrait à 65.190 € TVAC. La prime serait de ± 11.400 €.

Il reste à ajouter la façade latérale gauche (côté 90).

Le conseil de copropriété se porte volontaire pour être tenu au courant des diverses démarches entreprises par l'architecte et participer aux réunions de chantier et faire certaines vérifications.

- introduction du permis d'urbanisme

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires mandatent M. Michiels d'Alm-a pour l'introduction du permis d'urbanisme le plus rapidement possible.

- estimation du coût du suivi des travaux jusqu'à la réception par un architecte

Les honoraires de M. Michiels s'élèveraient à 11 % des travaux.

- décision sur les divers points

L'architecte est également mandaté pour rédiger le cahier des charges, la demande de 3 offres et l'analyse de celles-ci avant qu'une nouvelle assemblée soit convoquée.

- modalités de paiement des travaux

Les propriétaires sont invités à se renseigner de façon individuelle et sans attendre la prochaine assemblée, s'ils ont besoin d'un prêt pour payer les travaux ; ceci afin de ne pas retarder la mise en œuvre de ces derniers.

5° Fonds de réserve :

- exposé sur la nouvelle loi à partir du 01/01/2019 (la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent)
- fixation du montant de l'appel annuel pour le fonds de réserve pour l'exercice 2018/2019

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent leur accord sur base de la loi et fixent l'appel pour le fonds de réserve à 1.400 € par an pour l'exercice 2018/2019.

6° Nouvelle assurance incendie.

Le syndic informe que le nouveau contrat d'assurance est auprès de la compagnie AXA avec une franchise dégât des eaux de 2.500 € par sinistre.

Il faudra adapter le contrat avec 17 appartements au lieu de 12 et spécifier qu'il y a des garages.

7° Mise en conformité de l'éclairage des communs (90 et 92) + placement d'un ensemble garde-corps constitué d'une partie fixe + d'une partie mobile au 4ème étage au n° 92 (suite et fin de la mise en conformité des ascenseurs).

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent accord sur le devis de Juni Métal pour le grillage à placer au 4ème au n° 92 pour un montant de 1.700 € HTVA.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent accord sur le devis de M. Devondel d'un montant de 1.475 € HTVA par colonne x 2, soit la 3ème solution (remplacer les boutons-poussoirs par des détecteurs de mouvements).

8° Mise en conformité des statuts suivant les nouvelles lois d'application dès le 01/01/2019.

Le syndic n'a pas encore pu avoir une idée de budget pour les adaptations à faire.

9° Esthétique de la façade avant (section II – Aspect) :

- interdiction de pendre du linge
- suppression des bacs à fleurs

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires insistent pour le respect de l'esthétique de la façade avant et donc l'interdiction de pendre du linge et la suppression des bacs à fleurs.

Il est également demandé à l'administrateur de M. van der Dussen de remplacer le panneau en bois de la porte fenêtre en façade avant par une vitre en double vitrage.

10° Nomination d'un vérificateur aux comptes.

Mme Dath est nommée vérificateur aux comptes.

11° 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.
- Monsieur Collin : assesseur.

12° Divers.

- La porte de garage de Mme Allonsius est en partie ouverte.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H35.

