



**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 31.10.2019

Madame,  
Monsieur,

**CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MARDI 19 NOVEMBRE 2019 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.

M. J. da Costa  
Pour la SPRL Gesticaro  
Syndic

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
MARDI 19 NOVEMBRE 2019 à 19H00**

**ORDRE DU JOUR**

- ✓ 1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui la présidera.
- ✓ 2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2018 au 30/06/2019 - décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.
- ✓ 3° Situation des arriérés. *→ être recommandé M<sup>me</sup> Wauters  
→ Madame Faello en marche*
- ✓ 4° Fixation du montant des provisions trimestrielles sur charges. *7500 par trimestre*
- ✓ 5° Travaux façade avant :
  - état d'avancement des travaux en cours
  - entérinement de la décision prise suite au vote concernant les travaux d'hydro-grésage des bétons
  - ...
- 6° Travaux de rénovation de la toiture.
- 7° Demande des voisins pour le remplacement de la clôture mitoyenne (+/- 400 € pour la copropriété) hors plantation en remplacement de la haie.
- 8° Fonds de réserve : fixation du montant de l'appel annuel pour le fonds de réserve exercice 2019/2020. *Créat d<sup>e</sup> 2 fond pour la toiture* 1187
- 9° Mise en conformité des statuts suivant les nouvelles lois d'application dès le 01/01/2019.
- 10° Esthétique de la façade avant (section II – Aspect) : rappel sur la suppression des bacs à fleurs sans compter que les balustrades sont en cours d'être ré-haussées et traitées.
- 11° Nomination d'un vérificateur aux comptes.
- 12° Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété.
- 13° Proposition de reconduire le mandat de syndic de la SPRL Gesticaro jusqu'au 31.12.2022
- 14° Divers.

*// Prime isolation  
50 → 75 → ?  
2019 2020*

Travaux - Isolation finie.  
- rejointoillage?  
- fin du chantier : 19 décembre (sauf le pignon) mais pas d'échafaudage.



**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 19 NOVEMBRE 2019 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 16 copropriétaires présents ou représentés sur 19 totalisant 915 voix sur 1024.

L'assemblée, telle que constituée peut valablement délibérer.

Le syndic souhaite la bienvenue à Mme Bahenduzi, nouvelle propriétaire du 2<sup>ème</sup> étage droit au n° 92.

Mme Vrancken présidera l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H05.

**2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2018 au 30/06/2019 – décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

Mme Dath a vérifié les comptes de gérance du 01/07/2018 au 30/06/2019 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 01/07/2018 au 30/06/2019 et donnent décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

### **3° Situation des arriérés.**

Il y a deux dossiers, Mmes Falla et Wauters qui sont en arriéré de paiement dont le total s'élève à +/- 17.000 € y compris l'appel de fonds façade.

Une lettre recommandée sera envoyée dans les tous prochains jours aux deux propriétaires concernées avec un délai de régularisation de 15 jours, faute de quoi les deux dossiers seront remis directement à l'avocat avant la fin de l'année.

### **4° 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 €.

### **5° Travaux façade avant :**

#### **- état d'avancement des travaux en cours**

M. Michiels a informé les propriétaires sur l'état d'avancement des travaux et sur la date finale prévue le 19/12/2019 (sauf intempéries). Si les travaux n'étaient pas terminés à cette date, ils continueraient après les congés de fin d'année du bâtiment.

Il a indiqué qu'il fallait une température de 5° minimum pour l'application du crépi et pas de fortes intempéries.

L'isolation du pignon latéral sera très probablement reportée à janvier 2020.

Le devis prévoit de rehausser les balustrades à partir du 2<sup>ème</sup> étage (car plus de 5 mètres de haut), ce qui veut dire que les 4 balustrades du 1<sup>er</sup> étage ne seront pas réhaussées. Il y a la possibilité de le faire pour la somme de 680 € HTVA.

Les propriétaires décident par 456 voix « contre », les balustrades du 1<sup>er</sup> étage ne seront pas réhaussées.

#### **- entérinement de la décision prise suite au vote par mail concernant les travaux d'hydro-grésage des bétons**

Les propriétaires ont été informés et consultés par mail concernant ces travaux et le résultat du vote a été le suivant : 498 voix « pour » et 526 voix « contre » ; par conséquent, ces travaux ne seront pas exécutés.

Les propriétaires ont été informés par mail le 16/11/2019 que des malfaçons et vices cachés ont été trouvés et que des travaux complémentaires d'un montant de 3.696 € HTVA doivent être exécutés ; ce qu'ils acceptent **à l'unanimité**.

### **6° Travaux de rénovation de la toiture.**

La décision de faire les travaux de toiture est reportée à l'assemblée de l'année prochaine.

Les propriétaires décident de constituer un fonds de réserve toiture qui sera alimenté par des appels de fonds annuels de 13.000 € à partir du 01/07/2020.

Il est proposé aux propriétaires de transférer la prime énergie de la façade dans ce fonds de réserve – vote 730 voix « pour » et 185 voix « contre ».

**7° Demande des voisins pour le remplacement de la clôture mitoyenne (+/- 400 € pour la copropriété) hors plantation en remplacement de la haie.**

Les propriétaires sont tous « contre », sauf M. et Mme Van de Vijver (50 voix) étant donné qu'ils sont opposés à l'arrachage de la haie. Il est proposé aux voisins de mettre une clôture de leur côté contre la haie de l'immeuble.

**8° Fonds de réserve : fixation du montant de l'appel annuel pour le fonds de réserve exercice 2019/2020.**

Il est proposé de suspendre le fonds de réserve courant vu la création d'un fonds de réserve spécifique pour la toiture.

**9° Mise en conformité des statuts suivant les nouvelles lois d'application dès le 01/01/2019.**

Le groupe de travail doit encore se réunir en vue de terminer la vérification du projet de mise en conformité des statuts ; toutefois, les propriétaires décident de ne pas avancer dans le projet pour l'instant.

Le conseil de copropriété et le syndic proposeront l'année prochaine un règlement d'ordre intérieur actualisé qui devra être approuvé par l'assemblée générale.

**10° Esthétique de la façade avant (section II – Aspect) : rappel sur la suppression des bacs à fleurs sans compter que les balustrades sont en cours d'être réhaussées et traitées.**

**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.

**11° Nomination d'un vérificateur aux comptes.**

Mme Dath est nommée vérificateur aux comptes.

**12° 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.

**13° Proposition de reconduire le mandat de syndic de la SPRL Gesticaro jusqu'au 31.12.2022**

Le mandat de syndic de la SPRL Gesticaro est reconduit par 780 voix « pour » jusqu'au 31.12.2022. Votent « contre » Mme Everarts (81 voix) et Mme Wauters (54 voix).

#### 14° Divers.

- Il est rappelé qu'il faut de plus en plus souvent faire intervenir la société de débouchage pour des obstructions dues à de la graisse et à de la nourriture.
- Une offre sera demandée à Techem pour le placement de répartiteurs à radio-fréquence.
- Il est rappelé que les fenêtres doivent être garnies de rideaux esthétiquement harmonisés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H25.



Handwritten signatures of several attendees, including:

- Maud (top left)
- Spille (top center)
- F. Scholle (top right)
- Verhaeghe (middle center)
- A. Falle (bottom right)
- Brinman (middle left)
- Henseler (bottom left)
- Other signatures (bottom left and center)