



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 23 OCTOBRE 2017 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 13 copropriétaires présents ou représentés sur 19 totalisant 756 voix sur 1024.

L'assemblée, telle que constituée peut valablement délibérer.

Le syndic demande d'observer une minute de silence en mémoire de Mme Wileczewski qui a eu plusieurs fonctions au sein du conseil de copropriété.

Mme Vrancken présidera l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H20.

2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2016 au 30/06/2017 – décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Mme Dath a vérifié les comptes de gérance du 01/07/2016 au 30/06/2017 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 01/07/2016 au 30/06/2017 et donnent décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Les propriétaires demandent une modification du contrat d'entretien des communs, à savoir le nettoyage des cages d'escaliers que tous les 15 jours au lieu de toutes les semaines. Le nettoyage des halls est maintenu toutes les semaines.

Une copie du contrat d'entretien sera envoyée à M. Collin. Deux offres seront demandées aux sociétés Solidaritel et Kose.

Deux devis seront demandés pour l'entretien du jardin.

Les comptes seront joints à la convocation, soit 15 jours à l'avance.

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 €.

Il est demandé de faire un budget à présenter à l'assemblée.

4° Travaux façade avant :

- rappel sur les investigations et sur les rapports de l'architecte-expert

Le syndic fait un rappel sur les problèmes relevés par l'expert Maillard. Des problèmes de fixation des plaques sont présents.

- analyse des diverses possibilités

M. Michiels de la société ALMA, architecte propose deux solutions, la récupération des plaques ou le crépi sur isolant.

- estimation du coût des travaux

Des estimations ont été faites par M. Michiels allant de 44.593,50 € à 59.733,40 € pour la réalisation des travaux.

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

A titre d'information, les honoraires de M. Michiels s'élèveraient entre 6.108 € à 6.475 € TVAC.

- décision sur les divers points

Les propriétaires sont à l'unanimité « pour » les travaux de la façade, du pignon latéral côté gauche et corniche.

Les propriétaires décident que chacun peut demander des offres pour les services d'un architecte/expert pour une mission complète.

Les diverses offres sont à envoyer à la gérance pour le 15/12/2017 et une assemblée générale extraordinaire sera convoquée aux environs du 15/01/2018.

- modalités de paiement des travaux

Ce point est reporté à la prochaine assemblée.

5° Fonds de réserve : fixation du montant des appels de fonds trimestriels.

Une erreur s'est glissée dans le montant stipulé dans le procès-verbal de l'assemblée de 2016 qui est bien de 4.000 € par trimestre et non de 8.000 € par trimestre .

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de maintenir les appels de fonds à 4.000 € par trimestre pour le fonds de réserve façade.

6° Demande d'un locataire de pouvoir placer une antenne parabolique sur le toit.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, la demande est rejetée.

7° Nomination d'un vérificateur aux comptes.

Mme Dath est nommée vérificateur aux comptes.

8° Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété.

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

- Madame Vrancken : présidente.
- Madame Dath : assesseur.
- Monsieur Collin : assesseur.

9° Proposition de reconduire le mandat de syndic de la SPRL Gesticaro jusqu'au 31.12.2019

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires reconduisent le mandat de la SPRL Gesticaro jusqu'au 31.12.2019

La signature du contrat est confiée à Mme Vrancken.

10° Divers.

- Les travaux de rénovation des pierres autour des portes de garages, le dallage devant les garages et les bas de portes de garages sont reportés après les travaux de façade.
- Un texte sera voté en janvier 2018 sur le recouvrement des charges.
- Un devis sera demandé pour la rénovation du toit avec isolant.
- Les modifications de l'acte de base sont en suspens étant donné que de nouvelles lois vont sortir en matière de copropriété.
- Mettre des fleurs aux balcons côté rue est interdit, les occupants qui le font sont responsables en cas d'accident.
- M. Collin signale qu'il va mettre une ventilation sur la façade arrière pour sa salle de bains.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H15.

A collection of handwritten signatures in black ink, likely representing the council members mentioned in the text. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script. Some are clearly legible, such as 'F. Deth', 'Ph. d', and 'V. dequ', while others are more abstract and difficult to decipher. There are approximately eight to ten signatures in total, scattered across the bottom of the page.