



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.

Handwritten signatures of the council members and the administrator. From left to right, the signatures are: a large signature (likely Vrancken), a signature (likely Dath), a signature (likely Collin), and a signature (likely the administrator, van der Dussen). There are also some smaller, less legible signatures below the main ones.