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
BCE 0836.078.236

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 24 FEVRIER 2025 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 préside l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H20.

2° Approbation des comptes de gérance du 01/07/2023 au 30/06/2024 - décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Mme Dath a vérifié les comptes de gérance et atteste les avoir trouvés exacts ; par conséquent, il est proposé à l'assemblée de les approuver.

Il y a juste une surconsommation d'électricité au n° 90, le syndic a envoyé un mail à TotalEnergies pour avoir un graphique de la consommation par mois. S'il s'avère que c'est de façon quotidienne, un électricien sera mandaté pour chercher l'origine d'une éventuelle perte de courant.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires approuvent les comptes du 01/07/2023 au 30/06/2024 et donnent décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

3° Situation des arriérés.

Il est constaté qu'il n'y a pas de propriétaires en arriéré de paiement.

4° Fixation du montant des provisions trimestrielles sur charges.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident de maintenir le montant des provisions trimestrielles sur charges de 11.000 €.

5° Ascenseurs :

- **Rapport de Schindler sur :**
  - **Les frais sur les ascenseurs.**

D'après Schindler, les frais aux ascenseurs sont « contenus », les dépenses en travaux en régie et en réparation. En moyenne sur 11 ans, l'ascenseur au n° 90 a coûté 441 €/an et 576 €/an pour celui au n° 92.

  - **Le taux de disponibilité**.

Schindler indique qu'il est bon à excellent, 98,92 % pour l'ascenseur au n° 90 et 99,92 % pour celui du n° 92.

  - **Les appels au dispatching**.

Selon Schindler, le taux d'appels est dans les normes, rien de particulier à signaler pour l'ascenseur du n° 92 et pour le n° 90, le taux d'appel est supérieur à la moyenne, il y a eu 10 appels de dépannage en 2024. Depuis le passage de leur expert à la fin du 1er trimestre 2024, tout est rentré dans l'ordre depuis avril 2024.

  - **Le niveau d'utilisation.**

Schindler informe que les ascenseurs font entre 1.500 et 2.000 déplacements par mois, soit probablement environ 200.000 voyages depuis leur modernisation.

  - **Le contrat d'entretien.**

En 2024, la redevance annuelle était de 1.709 € incluant 6 visites d'entretien sur l'année, intervention pour dépannage et personnes bloquées, option 24/7 (soirée, we et jours fériés), gestion de la téléphonie (abonnement, communication et tests automatiques).

- **Geste commercial de Schindler.**

Afin de remercier l'ACP pour ses nombreuses années de fidélité, Schindler offre une adaptation de la redevance d'entretien dès le 01/01/2025, le contenu du contrat reste inchangé, durée du contrat de 5 ans. La redevance est revue à la baisse avec un tarif exceptionnel de 1.268 €/ascenseur, soit une réduction de plus de 25 %.

- **Travaux restant à effectuer.**

Remplacement des garnitures pour coulisseaux servant au guidage de la cabine : 1.935,53 € TVAC pour l'ascenseur du n° 90 ; ces travaux seront commandés.

3 autres offres ont été soumises par le syndic à l'expert en ascenseurs qui a estimé que ces travaux n'étaient pas nécessaires, du moins à ce moment-là. Elles concernent toutes l'ascenseur au n° 90 et le montant total est de 5.377,58 € TVAC. Si Schindler revient sur ces offres, le syndic demandera à nouveau l'avis de l'expert.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent accord sur la proposition.

6° Problèmes d'infiltrations dans l'appartement du rez-de-chaussée au n° 90 :

- **Rapport de visite d'un architecte – solution(s) technique(s) – travaux communs (fondations de l'immeuble).**

Tous les propriétaires ont reçu le rapport de l'architecte Van Ranst.

- **Comparaison des devis par l'architecte.**

Les propriétaires demandent qu'il y ait 3 devis. Le syndic relance l'architecte pour obtenir d'autres devis très rapidement.

- **Choix de la société qui exécutera les travaux.**

Ce choix sera fait par une assemblée extraordinaire en visioconférence avec la participation de l'architecte.

- **Contrôle des travaux par l'architecte.**

Ce point sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée en visioconférence.

- **Dégâts intérieurs : devis.**

M. Fenix remettra un devis pour la remise en état des dégâts intérieurs.

- **Modalités de paiement des travaux.**

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires marquent accord pour que les travaux soient pris du « Fonds de Réserve ».

7° Travaux éventuels demandés par les propriétaires :

- **Mise en peinture de la cage d'escaliers – mise en peinture des plafonds au niveau des 4èmes étages et au niveau des coupoles.**

Le syndic a reçu un devis de la SRL Hoffmann pour le n° 92 d'un montant de 7.604,44 € TVAC et d'un montant de 7.927,74 € TVAC pour le n° 90. Le syndic donne lecture de ce devis.

Les propriétaires décident de faire uniquement la coupole au n° 90. Le syndic demandera au moins un autre prix.

- **Placement d'une borne de recharge pour les voitures électriques – modalités imposées par Sibelga à suivre.**

Il est totalement interdit de recharger des véhicules électriques sur les installations communes et sur des prises qui seraient dans les garages privatifs, ainsi qu'avec des rallonges jusqu'aux appartements. En cas d'incendie, l'assurance n'interviendrait pas.
Il y a une nouvelle réglementation qui prévoit pour les copropriétés :

- qu'il faut un compteur commun sur lequel se raccordent des bornes privatives
- ouverture d'un nouveau compteur dédié aux bornes de recharge
- utilisation d'un système pour la gestion de la charge pour :
  - éviter que la protection générale ne saute
  - assurer une répartition équitable de la puissance disponible entre tous les copropriétaires
- solution équitable et pensée pour le futur

Les propriétaires sont donc ainsi informés.

- **Définition d'un modèle de porte pour les garages (basculante ou sectionnelle) – respect du modèle et de la couleur blanche (règlement urbanistique).**

Les propriétaires souhaitent que les portes en bois soient maintenues le plus longtemps possible. Il faudrait faire passer un menuisier pour les réparer.
Les propriétaires décident que les portes de garages doivent être remplacées à l'identique pour respecter l'esthétique de la façade et ne pas avoir de problèmes avec l'urbanisme et dévaloriser l'immeuble.

- **Mise en peinture des portes des garages faisant partie de l'entretien général de l'immeuble (voir statuts 1962 – page 22).**

La SRL Hoffmann a remis un devis pour un montant de 3.482,10 € TVAC pour la mise en peinture des 9 portes de garage (face extérieure).

- **Remplacement du dallage des zones carrossables.**

Un avis sera demandé à l'architecte sur les possibilités de réparation ou de remplacement des dalles actuelles en fonction de l'urbanisme.

- **Réparation des pierres des contours de portes de garages.**

Un avis sera demandé à l'architecte sur les possibilités de réparation.

- **Isolation de la façade arrière.**

Des devis seront demandés pour l'assemblée générale ordinaire prochaine via l'architecte. Il faudra demander une autre solution que du crépi sur isolant.

8° Règlement d'ordre intérieur :

- **Deux versions.**

  Le syndic a reçu un projet du groupe de travail qu'il a soumise à un avocat pour avis, ceci dans le but simplement de rester dans le cadre de la légalité.
  Le syndic a également reçu un projet de la présidente avec les mentions à faire enlever de l'ancien règlement.

- **Avis avocat.**

  Il stipule dans son avis que le projet de « ROI » n'est nullement conforme aux exigences de la loi. Il doit contenir certaines règles et le projet n'y répond pas, il convient de revoir fondamentalement le tout. Les modifications doivent être préalablement réfléchies pour éviter surtout ensuite les litiges.

- **Report de ce point avec la mise en conformité des statuts.**

  Le syndic propose de reporter ce point avec la mise en conformité des statuts.

9° Mise en conformité des statuts.

Les propriétaires demandent au syndic de confier la mise en conformité des statuts à un notaire.

10° Fonds de réserve : fixation du montant de l'appel annuel pour le fonds de réserve courant pour l'exercice 2024/2025.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, les propriétaires décident d'un montant de 6.000 € pour l'appel de fonds annuel.

11° Information sur l'interdiction de placer des chaudières à mazout dès le 01/06/2025 – proposition de faire placer préventivement un compteur de gaz – règlementation sur les citernes à mazout (contrôle annuel – étiquette verte obligatoire pour la livraison de mazout).

La nouvelle réglementation interdit le placement de chaudières à mazout à partir du 01/06/2025. Le syndic propose de faire placer préventivement un compteur de gaz pour ne pas se trouver au dépourvu si la citerne devait ne plus être étanche. Une étiquette rouge stoppera la livraison de mazout.

Les propriétaires préfèrent attendre et ne pas placer de compteur de gaz.

12° Rappel : entretien du jardin à l'arrière par les locataires du rez-de-chaussée : haie, pelouse, pavement, accès libre à la porte donnant sur le couloir des caves, …

L'occupant du rez-de-chaussée a la charge d'entretenir le jardin ou à défaut de le faire entretenir par un jardinier. Le nettoyage des dalles autour du jardin doit également être fait régulièrement. Il est donc demandé à M. Fenix de le rappeler à son locataire.

13° Respect des parties communes : nombreuses salissures dans les ascenseurs, halls d'entrée (papiers, mouchoirs, masques, encombrants couloirs des caves, salle des compteurs, …).

Il est rappelé que les parties communes doivent rester libres et propres en permanence.

Les couloirs et la salle des compteurs ne sont pas un lieu de stockage d'encombrants. Chacun a droit à un enlèvement gratuit de 3 m³ par an et par ménage en contactant Bruxelles-Propreté au n° 0800/981.81

14° Nomination d'un vérificateur aux comptes.

Mme Dath est nommée vérificateur aux comptes.

15° 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.

16° Divers.

- Le syndic passera commande de 2 travaux urgents, les propriétaires marquent leur accord :
  - Deridder propose de placer 2 purgeurs automatiques et une soupape dans la chaufferie : 806,88 € TVAC.
  - Etanchéité des 2 cabanons : 3.519,20 € TVAC.
- Les odeurs de cuisine en provenance de l'appartement de Mme Lecrompe semblent résolues.
- Un bruit de générateur qui tourne en permanence à l'arrière dérange tous les occupants, il sera demandé à Cloetens s'ils ont quelque chose sur leur toit ou à l'extérieur qui pourrait provoquer ce bruit.

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