



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 « Aurore XIII »
Avenue Victor Olivier 10-10A
1070 Bruxelles

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES TENUE LE LUNDI 6 FEVRIER 2023 à 18H30**

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 59 propriétaires présents ou représentés sur 100, totalisant 589,50 voix sur 1000.

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

Mr Sebli est nommé pour présider l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H10.

Il est signalé que la mention « à l'unanimité » reprise dans les divers points de ce procès-verbal, est à lire des voix présentes et représentées.

2° Approbation des comptes de l'année 2021/2022 :

- rapport du vérificateur des comptes

M. Sebli a effectué la vérification des comptes et atteste les avoir trouvés exacts. Le rapport est annexé au présent procès-verbal.

- approbation des comptes

A l'unanimité, les propriétaires approuvent les comptes de l'année 2021/2022.

- décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic

A l'unanimité, les propriétaires donnent décharge à M. Sebli, vérificateur aux comptes pour 2021/2022, ainsi qu'au conseil de copropriété et au syndic.

3° Budget 2022/2023 :

- approbation

L'exercice 2022/2023 étant à sa fin, nous vous proposons un budget provisoire jusqu'à la prochaine assemblée du mois de juin 2023. Quelques explications sont données.

- fixation des appels de fonds trimestriels sur charges – mandat au conseil de copropriété et/ou au syndic pour les adaptations en fonction de l'évolution des prix énergétiques

Etant donné la variation des prix de l'énergie, il est difficile de fixer des provisions trimestrielles sur charges pour un exercice complet. Il est dès lors proposé que l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et/ou au syndic pour adapter (en plus ou en moins) les provisions trimestrielles, sans devoir convoquer une assemblée générale extraordinaire, ce qui n'est pas possible. Les propriétaires acceptent la proposition à l'unanimité.

Le budget proposé jusqu'au mois de juin 2023 est de 75.000 € par trimestre : 569,5 voix « pour », 20 voix « contre » (M. Sebli et M. Bouikadoun).

- envoi d'un seul appel de fonds pour les provisions trimestrielles (réduction des frais de papier + impression + postaux) + obligation pour chacun de faire une domiciliation mensuelle ou trimestrielle

Ce point n'est pas retenu pour l'instant.

4° Informations données par M. Scire d'ABC Technics sur les travaux exécutés en chaufferie.

M. Scire informe les copropriétaires sur les travaux effectués en chaufferie. Une chaudière récente a été gardée et une nouvelle a été placée, ainsi que deux cogénérations de 2 x 20 Kwh et 40 Kwh de chaleur.

Certaines adaptations sont nécessaires comme celle de s'habituer à une température de la pièce et non plus celle du radiateur qui ne sera pas systématiquement chaud. Les vannes thermostatiques doivent être mises sur la position souhaitée et ne doivent plus être manipulées.

ABC Technics proposera un rendez-vous pour visiter tous les appartements qui ont des problèmes avec le chauffage et l'eau chaude.

5° Fixation des températures et horaires de fonctionnement du chauffage et de l'eau chaude – utilisation des mitigeurs thermostatiques perturbant le fonctionnement de l'eau chaude.

Concernant les températures et horaires de fonctionnement du chauffage et de l'eau chaude sont maintenus telles que décidées par une précédente assemblée.

M. Scire explique qu'il ne faut pas placer des mitigeurs thermostatiques dans les sdb car les systèmes anti-retour se bloquent et perturbent le circuit d'eau chaude, ils sont donc à proscrire.

6° Parking (en accord avec la copropriété et le syndic de l'Aurore XII) :

- placement d'un système d'entrée et sortie du parking par reconnaissance des plaques d'immatriculation – plus aucun badge ni télécommande : vote de principe
- une voiture par appartement : vote
- informations pour avoir accès au parking :
 - réservé aux propriétaires des deux immeubles uniquement : plaque + carte grise
 - locataires : bail + carte grise ou information à recevoir des propriétaires
 - fils et fille en aide aux parents + personnel soignant
 - camionnettes avec limitation de certains modèles en fonction du poids et de la taille (demander 10 € par trimestre pour la réparation des dalles)
 - les véhicules ne pourront à nouveau rentrer s'ils ne sont pas sortis (une entrée, une sortie)
- devis/budget pour ouverture par reconnaissance de plaque : vote

Après un large échange de vues, les propriétaires ne retiennent pas le point ; par contre ils souhaiteraient une mise à jour des puces et que le point soit mis à l'ordre du jour.

7° Appels de fonds pour le « fonds de réserve » pour 2023/2024 – la nouvelle loi impose un minimum de 5 % du montant des charges communes de l'exercice précédent – à adapter en fonction des travaux.

A l'unanimité, les propriétaires marquent accord sur un appel annuel de 11.000 € qui sera fait en même temps que l'appel de provisions trimestriels sur charges.

8° Antenne gérée par feu M. Warmoes – nomination d'un propriétaire pour prendre la relève dans les mêmes conditions que celles fixées par l'assemblée générale.

M. Dessart se propose de prendre la relève concernant l'antenne et dans les mêmes conditions que celles fixées par l'assemblée générale. Il s'occupera également du paiement de la prime d'assurance pour cette antenne et d'envoyer la preuve chaque année au syndic.

9° Nomination d'un vérificateur des comptes.

M. Sebli est renommé vérificateur des comptes, à l'unanimité.

10° Conseil de copropriété : élection et/ou réélection de 3 membres.

Le conseil de copropriété est reconduit dans ses fonctions :

- M. Sebli : président
- M. Bouikadoun : assesseur
- M. Guerra : assesseur

11° Rappel sur la demande des pompiers :

- l'accès par les trappes doit rester accessible et permanent
- les terrasses doivent être libres de tout objet en permanence
- devoir d'information des propriétaires vers leurs locataires

Il faut absolument être vigilant et respecter les consignes des pompiers.

12° Ascenseurs : interdiction formelle de les utiliser pour les déménagements et emménagements – obligation de louer un lift extérieur.

Il est interdit de déménager et d'emménager via les ascenseurs, un lift extérieur doit être prévu et avertir le concierge.

13° Décision d'envoyer les convocations aux assemblées générales par voie ordinaire et plus par lettre recommandée (diminution des frais à charge de la copropriété).

A l'unanimité des voix, les propriétaires marquent leur accord sur le point et les convocations seront envoyées par courrier ordinaire ou par mail si des propriétaires le demandent.

14° Divers.

- Pour les encombrants, il est demandé à chacun de les porter Avenue Zamenhof où des enlèvements se font tous les mardis et vendredis ou de faire appel à Bruxelles-Propreté où il y a des m³ gratuits.
- Lors des travaux de modernisation des sdb, il est demandé aux propriétaires de ne pas supprimer les trappes qui ont une grande utilité pour réparer les fuites sur la colonne qui passe dans la gaine.
- En cas d'envoi d'un expert pour des problèmes dans un appartement, les honoraires de l'expert seront à charge de la partie responsable des dégâts.
- Pour information, l'élagage des arbres c'est tous les 5 ans.
- Remettre le cale porte à l'aile B.
- Il est demandé d'afficher l'avis pour la prime gaz.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H05.