



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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES TENUE LE LUNDI 20 NOVEMBRE 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.

Vu qu'il s'agit de la 2^{ème} assemblée, celle-ci délibérera sans condition de quorum. A titre d'information, l'assemblée réunit 33 propriétaires présents ou représentés sur 103, totalisant 317,75 voix sur 1000.

Mr Sebli est nommé pour présider l'assemblée.

La séance est ouverte à 19H15.

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 2022/2023 :

➤ **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.

➤ **informations éventuelles du syndic**

Le syndic répond aux questions de M. Sebli concernant les calculs des indexations de ses honoraires et de ceux du contrat d'assurance.

Mme Menu interpelle le syndic sur le montant de certains copropriétaires qui ont des arriérés. Mme da Costa indique que des plans d'apurement sont en place pour certains propriétaires et que des mesures seront prises à l'encontre des propriétaires qui n'auront pas payé dans les délais impartis.

La question du chauffage de la conciergerie est abordée. Mme da Costa explique que le montant pour cet exercice est essentiellement dû au prix de l'énergie de la période, car les unités consommées sont bien inférieures à celles des années précédentes.

➤ **approbation des comptes**

A l'unanimité, les propriétaires approuvent les comptes de l'année 2022/2023.

➤ **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 2022/2023. Ils donnent également décharge à **l'unanimité** au conseil de copropriété et au syndic.

3° Budget 2023/2024 : approbation et 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.

Le budget total de l'exercice est de 255.000 € - un exemplaire est remis à chaque copropriétaire présent. Le dernier appel de fonds sur charges de l'exercice sera d'un montant de 47.000 € puisque trois ont déjà été faits. Le 1^{er} appel de fonds sur charges de l'exercice 2024/2025 sera de 63.750 €. 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. Les propriétaires acceptent la proposition à **l'unanimité**.

4° Cogénération – électricité des communs (halls, cages d'escaliers, ascenseurs, couloirs des caves, chauffage, ...).

Les deux cogénérations de puissance de 2 x 20 Kwh (et 40 Kwh de chaleur) ont bien été raccordées après la mise en conformité de l'électricité des communs. Tous les compteurs sont connectés (sauf ceux de l'éclairage des halls, des cages d'escalier et de la conciergerie qui sont les plus petits consommateurs) et profiteront de l'électricité produite par les cogénérations. En été, il est probable que peu d'électricité soit produite et qu'il faille payer la consommation au prix normal facturé par le fournisseur d'énergie.

5° Parking (moyennant accord de la copropriété Aurore XII) : mise à zéro des puces et reprogrammation.

Il semblerait que les copropriétaires de l'Aurore XII aient voté la reprogrammation des badges. Il est important que ce point soit voté pour que la mise à zéro des puces soit possible. Des échanges ont lieu sur les problèmes de parking. Mme da Costa rappelle que les propositions précédemment faites ont été refusées.

De plus, le syndic a reçu un appel de Sibelga qui l'informe que l'éclairage du parking ne sera plus de leur responsabilité ; la gestion et les frais y afférant seraient bientôt à charge des deux copropriétés. Une confirmation écrite devait être faite mais le syndic ne l'a pas reçu à ce jour.

A l'unanimité, les propriétaires approuvent la décision de mettre les puces à zéro et de les reprogrammer.

6° Demande(s) de(s) propriétaire(s) :

- **mise en peinture 2 portes halls ascenseurs vers caves + placement plaque alu (fixation de la hauteur)**

Le prix de la plaque n'est pas mentionné dans le devis.

- **mise en peinture 2 halls caves sortie côté parking**

Les propriétaires approuvent la décision à **251.75 voix sur les 317.75 voix représentées** ; votent contre les appartements 1, 20, 25, 30, 31, 97 et 99 pour un total de 66 voix. D'autres devis seront demandés sur base d'une seule couleur et présentés au conseil de copropriété qui en fera le choix.

- **remise des fils aux grillages le long du canal**

A l'unanimité, les propriétaires refusent cette proposition.

7° Proposition d'isoler la toiture – primes.

Le syndic expose le projet d'isoler la toiture : un devis a été demandé pour donner une idée de budget estimé de +/- 95.000 €. Le syndic rappelle aux copropriétaires que les travaux d'isolation seront certainement obligatoires à moyen terme et que des primes existent actuellement et sont très intéressantes. Le montant des primes Renolution 2023 (estimation de +/- 60.000 €) est calculé afin d'informer les copropriétaires. Le syndic rappelle que le régime de primes pour 2024 n'est pas encore connu à ce jour.

Des discussions s'ensuivent sur les modalités de financement (prêt, appels de fonds, ...), finalement il est décidé qu'un appel de fonds de la totalité sera fait.

Les propriétaires approuvent la décision à **269.25 voix sur les 317.75 voix représentées sous réserve que le régime de prime actuelle soit maintenu** ; votent contre les appartements 30, 58, 102 et 50 (pour un total de 39 voix) – s'abstient l'appartement 31 (pour 9.5 voix).

Le syndic demandera 2 autres devis et les soumettra au conseil de copropriété qui décidera du choix de l'entrepreneur.

8° Remplacement des châssis de la conciergerie.

Le syndic présente un devis d'Abihome pour un montant de 6.219,00 € TVAC.

Des copropriétaires demandent que les firmes Debollé, celle à côté du Speedy près du bâtiment Aldi, ainsi que deux propriétaires qui posent des châssis soient interrogés.

A l'unanimité, les propriétaires acceptent la proposition et mandatent le syndic.

9° Infiltrations par façade dans la conciergerie.

Le syndic explique avoir discuté avec le peintre concernant un traitement par peinture spéciale et hydrofuge possible des murs intérieurs et extérieurs de la conciergerie et a reçu un devis pour un montant de 1.999,16 € TVA. M. Gonçalves Carvalho qui est du métier, propose en variante de faire une offre pour ouvrir les terres devant le bâtiment et refaire l'étanchéité au printemps. Il faut en attendant décaper les murs, louer un déshumidificateur au plus vite et continuer à ventiler et chauffer.

A l'unanimité, les propriétaires acceptent la proposition de M. Gonçalves Carvalho ainsi que les travaux de peinture hydrofuge si cela s'avérait nécessaire malgré tout.

10° Portes d'entrée : cales-portes ailes A et B.

A l'unanimité, les propriétaires décident de remettre les cales-portes des deux côtés.

11° Antenne gérée par M. Dessart : preuve du paiement de l'assurance annuelle à fournir.

Le syndic confirme que la preuve de paiement de l'assurance annuelle a bien été fournie.

12° Appels de fonds pour le « fonds de réserve » pour 2023/2024.

A l'unanimité, les propriétaires marquent accord sur un appel de 15.000 € qui sera fait en même temps que le dernier appel de provisions trimestrielles sur charges. Le premier appel pour l'exercice 2024/2025 et les suivants jusqu'à la prochaine assemblée repasseront au montant de 2.750 € par trimestre.

13° Terrasses : utilisation – Rappel sur la demande des pompiers et responsabilité des contrevenants en cas de sinistre :

- **ne sont pas des caves, des lieux de stockage ou des buanderies (pas de linge sur les garde-corps)**
- **accès par les trappes doit rester accessible et permanent**
- **libres en permanence de tout objet**
- **les propriétaires ne peuvent se soustraire du devoir d'information vers leurs locataires**

Rappel est fait sur l'obligation de ne rien mettre qui bloque la circulation sur toute la longueur des terrasses et sur les dangers encourus lorsque les accès ne sont pas libres notamment en cas d'incendie. Il est nécessaire de vérifier que les séparations de terrasse s'ouvrent bien et que les échelles fonctionnent.

Il est également rappelé qu'il est interdit de nourrir les pigeons.

Les copropriétaires extérieurs sont dans l'obligation d'informer leur locataire sur ce point.

14° Nomination d'un vérificateur des comptes.

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

15° Conseil de copropriété : élection et/ou réélection de 3 membres.

Le conseil de copropriété suivant est élu :

- Mme Oliveira : assesseur
- M. Gonçalves Carvalho : assesseur
- M. Guerra : président

16° Rappel sur l'utilisation des ascenseurs : interdiction formelle de les utiliser pour les déménagements et les emménagements – obligation de louer un lift extérieur.

Il est rappelé que ce type d'utilisation peut entraîner des pannes et donc des interventions qui ne rentrent pas dans le cadre du contrat d'entretien. De ce fait, les factures seront imputées au copropriétaire concerné. Il est simplement toléré d'utiliser les ascenseurs pour monter une machine à laver, un frigo en protégeant le sol et les parois.

17° Divers.

- Un sdf agressif et alcoolisé, rentre très souvent dans le bâtiment et fait ses besoins partout dans les communs. La police est déjà intervenue mais il revient dès que la patrouille est partie. Le syndic propose de fermer les portes extérieures avec la même clé que celle de la 2^{ème} porte à partir de 22h.
- 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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H07.



 The image shows seven handwritten signatures in blue ink, arranged in two rows. The first row contains four signatures, and the second row contains three. The signatures are stylized and difficult to read, but they appear to be the names of the board members mentioned in the text below.

ACP Résidence « AURORE XIII »
Avenue Victor Olivier 10 – 10A
1070 – Bruxelles
B.C.E. 0850.161.250

SPRL GESTICARO
Avenue Gustave LATINIS 173
1030 - Bruxelles

RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES

Exercice 2022 – 2023

Mesdames, Messieurs,

J'ai procédé le **06/10/2023** à la vérification des comptes de l'**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES AURORE XIII** « gérée par le syndic d'immeubles **SPRL GESTICARO** », et qui portaient sur la période du 1er Mars 2022 au 28 Février 2023.

J'ai procédé à des vérifications détaillées et à des opérations de contrôle analytiques de tous les documents mis à ma disposition en respectant les principes de diligence généralement admis.

Ainsi j'ai pu constater ce qui suit :

- Indexation salaire du syndic (Manque justificatif pour le calcul de l'indexation).
- Indexation de la prime assurance incendie de l'immeuble (Manque détail de l'augmentation de la prime).
- Contrôle périodique chauffage « AIB » (Vérifier la validité du contrat).

Les chiffres du décompte annuel correspondent aux justificatifs présentés.

Les soldes en banque sont conformes aux soldes dans le journal comptable.

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver les comptes annuels de l'exercice 2022 - 2023 tels qu'ils vous ont été présentés, sous réserve de présenter au vérificateur aux comptes et au conseil de copropriété les documents nécessaires pour justifier les points ci-dessus.

En foi de quoi, je vous ai rédigé le présent rapport.

Bruxelles, le 09 octobre 2023

Mr SEBLI MOHAMMED
Vérificateur aux comptes