

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP LA BRASSERIE »
Place Saint Denis, 55, 56, 56A
1190 Bruxelles
BE 0839.958.434

Bruxelles, le 13/10/2022

ACP LA BRASSERIE : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2022

Jeudi 13/10/2022 à 18h00 à « Forest Domaine »
Avenue du Domaine 150 – 1190 Bruxelles (Forest)

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

13 copropriétaires sur 23 sont présents ou représentés

7.261,5 quotités sur 10.002 sont présentes ou représentées

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

Le syndic informe l'assemblée que toute personne qui quitterait l'assemblée en cours de séance est priée de se présenter auprès du président de séance afin d'acter son départ et, le cas échéant, donner procuration à une personne de son choix.

2. Elections et rapports :

➤ **Nomination du président de l'assemblée générale et du secrétaire**

A l'unanimité, [REDACTED] est nommé président d'assemblée générale

A l'unanimité, Mme Becker - Syndic - est nommée secrétaire d'assemblée générale

➤ **Constat d'approbation du PV d'AGO 2021**

➤ **Rapport du syndic sur l'exercice écoulé - liste non-exhaustive :**

- Passages à l'immeuble – gestionnaire et préposé technique
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Changement de société de nettoyage – NENI'S > CLEAN AND CO
- Options relamping + désherbage souscrites

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Gestion des appels sur la garde
- Gestion des sinistres (ci-dessous)
- Gestion des contentieux (ci-dessous)
- Ascenseurs – suivi des rapports et levées SECT + remplacement onduleur
- Gestion des ventes suivant article 577.11

Comptabilité :

- Augmentation du fonds de roulement suivant décision AGO 2022
- Edition des appels de fonds et/ou décomptes de charges
- Edition des rappels et suivi des impayés
- Soumission des comptes à la vérification
- Edition des décomptes trimestriels/annuels

➤ Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes (ci-annexé)

- Questions posées par le CAC - explications précises apportées en AG :

- o Comment le syndic vérifie les factures et, pour les travaux, comment sont-elles comparées aux devis des fournisseurs.
- o Comment le syndic vérifie que les travaux sont effectivement exécutés selon les devis.
- o Comment sont gérés les sinistres : Réception des demandes – déclaration du sinistres - choix d'un intervenant – délai d'exécution – vérification des travaux réalisés – vérification et imputation des factures – demande d'indemnité – vérification de l'indemnité – etc. (voir infra/point sinistres)

3. Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/07/2021 > 30/06/2022 :

➤ Approbation des comptes et bilan

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	29.586,23	Fonds de Roulement	34.700,30
Charges à reporter	1.135,71	Fonds de Réserve Général [Q. 10.002]	9.729,93
Total Classe 4	30.721,94	Fonds de Réserve MD CONTRACTORS [Q. 10.002]	8.015,25
		Total Classe 1	52.445,48
Classe 5			
BE26 0882 8360 2329 (Compte Epargne Général [Q. 10.002])	5.791,38	Classe 4	

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

BE88 0882 8842 4441 (Compte Epargne MD CONTRACTORS [Q. 10.002])	8.015,25	Fournisseurs	1.223,52
BE87 0689 0851 8494 (Compte Courant)	4.947,59	Total Classe 4	1.223,52
Total Classe 5	18.754,22		
		Sinistre(s)	
		2021-037 : DUSSENNE/CANTAMESSA	-755,00
		2021-097 Infiltrations Serlez	-452,50
		2021-107 : Toiture ACP/CLERBOIS	-815,50
		2021-178 : Infiltrations Daramelas	-1.544,85
		2022-052 : Effraction Porte d'entrée	-624,99
		Total Sinistre(s)	-4.192,84
Total	49.476,16	Total	49.476,16

POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Syndic Facilymo SRL durant l'exercice de sa mission**

POUR : 5.117
CONTRE : Kinsoën (1.154), De Mees (374), Serlez (763), Pelgrim (619,5)
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Conseil de Copropriété durant l'exercice de sa mission**

POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Commissaire aux Comptes durant l'exercice de sa mission**

POUR : 7.261,5

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : [REDACTED]
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : [REDACTED]
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : [REDACTED]
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : [REDACTED] (sous réserve vérif. légitimité via titre de propriété)
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 5 : [REDACTED]
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 6 : [REDACTED]
POUR : 7.261,5

4

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 7 : ██████████
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 8 : ██████████
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Nomination du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes**

Candidat : ██████████
POUR : 7.261,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 30/06/2022 :

➤ **Etat des comptes bancaires à la date de l'assemblée générale**

Copropriété **ACP BRASSERIE (LA)**

Compte	BIC	Solde actuel
BE87 0689 0851 8494	GKCCBEBB	5374,20
BE36 0688 9990 3581	GKCCBEBB	0,00
BE26 0882 8360 2329	GKCCBEBB	7817,20
BE88 0882 8842 4441	GKCCBEBB	8022,04

compte à liquides

➤ **Fonds de Roulement : 34.700,30€**

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Est décidé : maintien

POUR : 7.261,5

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire** – pas d'application sur cet exercice

➤ **Budget prévisionnel** > ci-annexé.

Proposition d'adoption d'un budget provisionnel de 32.000€/an – appels de 8.000€/trimestre > AGO 2023

Est décidé : appels de 8.000€/trimestre à partir du 01/01/2023 > AGO 2023

POUR : 7.261,5

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve Général (Q. 10.002) : 9.729,93€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Point postposé à une AGE qui se tiendra fin 2022

2. **Fonds de Réserve MD CONTRACTORS (Q. 10.002) : 8.015,25€**

Rappel de la destination de ce fonds

➤ **Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP – modification éventuelle de contrats :**

Assurance Incendie	VIVIUM sa
Avocat	IURIS AVOCATS
Banque	BELFIUS BANQUE
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Eau	VIVAQUA scrl
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien Ascenseur	STALIFT TUBIZE sprl
Entretien Ascenseur	AEM ASCENSEURS sprl
Nettoyage	CLEAN & CO sprl

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes	SERVICE CONCIERGERIE
RC CDC + CAC	ALLIANZ sa
S.E.C.T. Ascenseur	KONHEF asbl
Serrurier	CLABOTS
Syndic	FACILYMO sprl

L'assemblée demande au syndic de demander devis auprès de Safe and Sound pour la remise en état du système – afin que celui-ci soit fonctionnel

L'assemblée demande au syndic de changer de SECT – et de passer chez AIB VINCOTTE.

6. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Pour rappel – 2^{ème} quinzaine d'octobre

Etant donné la nouvelle quinzaine de congés scolaires en Belgique (Toussaint), intérêt de déplacement de la quinzaine d'AGO en Q1 octobre ou Q1 novembre.

Est décidé : OK pr Q1 octobre

POUR : 7.261,5

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

La date de l'AGO 2023 sera fixée ultérieurement, en fonction des décisions des 4 AG (ATELIER/BRASSERIE/CELLIER/JARDINS DE L'ABBAYE) – en accord avec les CDC et en fonction des disponibilités du syndic et de la salle.

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires en cours :

CONT 2020 : ACP/MD CONTRACTORS
CONT 2019-020 : ACP/BEN CHAIB (EX ARAG)
CONT 2019-019 : ACP/SPEIDEL (EX ARAG)

➤ Sinistres en cours :

2022-052 : Effraction Porte d'entrée	Effraction
2021-200 : PJ ARAG CLERBOIS	Protection Juridique

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

2021-178 : ██████████	Dégâts des eaux
2021-107 : Toiture ACP/CLERBOIS	Dégâts des eaux
2021-097 : 2e Infiltrations façade Serlez	Dégâts des eaux
2021-037 : ██████████	Dégâts des eaux

8. Renouvellement du montant par évènement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat - proposition 2.000€ htva

Point postposé à une prochaine AG

9. Mandat à donner au syndic et CDC pour signature de contrats potentiellement plus avantageux pour l'ACP.

Point postposé à une prochaine AG

10. Renouvellement du montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 2.000€ htva

Point postposé à une prochaine AG

11. Copropriété : Statuts (ADB/RC/ROI) – Points postposés AGO 2021

11.1. Mise en conformité des Statuts de la Copropriété (Acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur)

Transcription notariale obligatoire.

Budget de 4.000€ tvac, planning et financement – mandat à donner au CDC pour choix du prestataire – financement via fonds de réserve

Point postposé à une prochaine AG

11.2. Définition d'un groupe de travail pour suivre ce dossier, examiner le projet et le présenter lors d'une prochaine AG.

Point postposé à une prochaine AG

11.3. Désignation des membres du groupe de travail

Point postposé à une prochaine AG

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

- **Suite à l'avis d'ouverture de faillite de MD CONTRACTORS** > intérêt pour l'ACP de prendre décision quant à la prise en charge de la réfection des désordres – sur fonds propres – via un plan pluriannuel
Définition d'un modus operandi.
Base de travail : rapport N° 1 de Mme Delbrouck + rapport complémentaire (voir ci-joint).
Intérêt de mandater un architecte pour établir un cahier des charges suivant liste de désordres de Mme Delbrouck.
une fois le cahier des charges établi > mise en soumission et présentation comparatif d'offres à une prochaine AG.
Mandat à donner au CDC pour désignation d'un architecte, dans un budget maximal de 7.000€ htva, via fonds de réserve

Point postposé à une prochaine AG

- **Ascenseurs :**
Statut
- **PMR :** mise en ordre du dossier (Stalift racheté par ELS)
Statut
- **Détection Incendie** > remise aux normes
Mandat à donner au Syndic + CDC pour action et décision dans ce dossier

Point postposé à une prochaine AG

- **Remise en état des communs**
Proposition de remise en état de toutes les parties communes internes – dès tous les travaux effectués aux parties communes plus spéciales et techniques (toiture, façades, matériel incendie, ...)
Ce afin de prioriser les travaux, commencer par le structurel et terminer par l'esthétique.
Si toutefois l'ACP souhaite faire procéder à la rénovation des communs en 2022/2023, mandat à donner au CDC pour choix du prestataire et définitions prestations, dans un budget maximal de 10.000€ htva – financement via fonds de réserve.

Point postposé à une prochaine AG

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- **Signalisation dans les espaces communs** > placement de plaquettes signalétiques sur les locaux techniques et dans les caves – suivant aspect pratique.
Placement de pictogrammes réglementaires.

Point postposé à une prochaine AG

13. Points demandés par des Copropriétaires :

Nihil

14. Mandat du Syndic :

- **Opportunité de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2023 + mandat donné au CDC pour signature du contrat.**

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2023 + mandat donné au CDC pour signature du contrat

POUR : 7.261,5

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise.

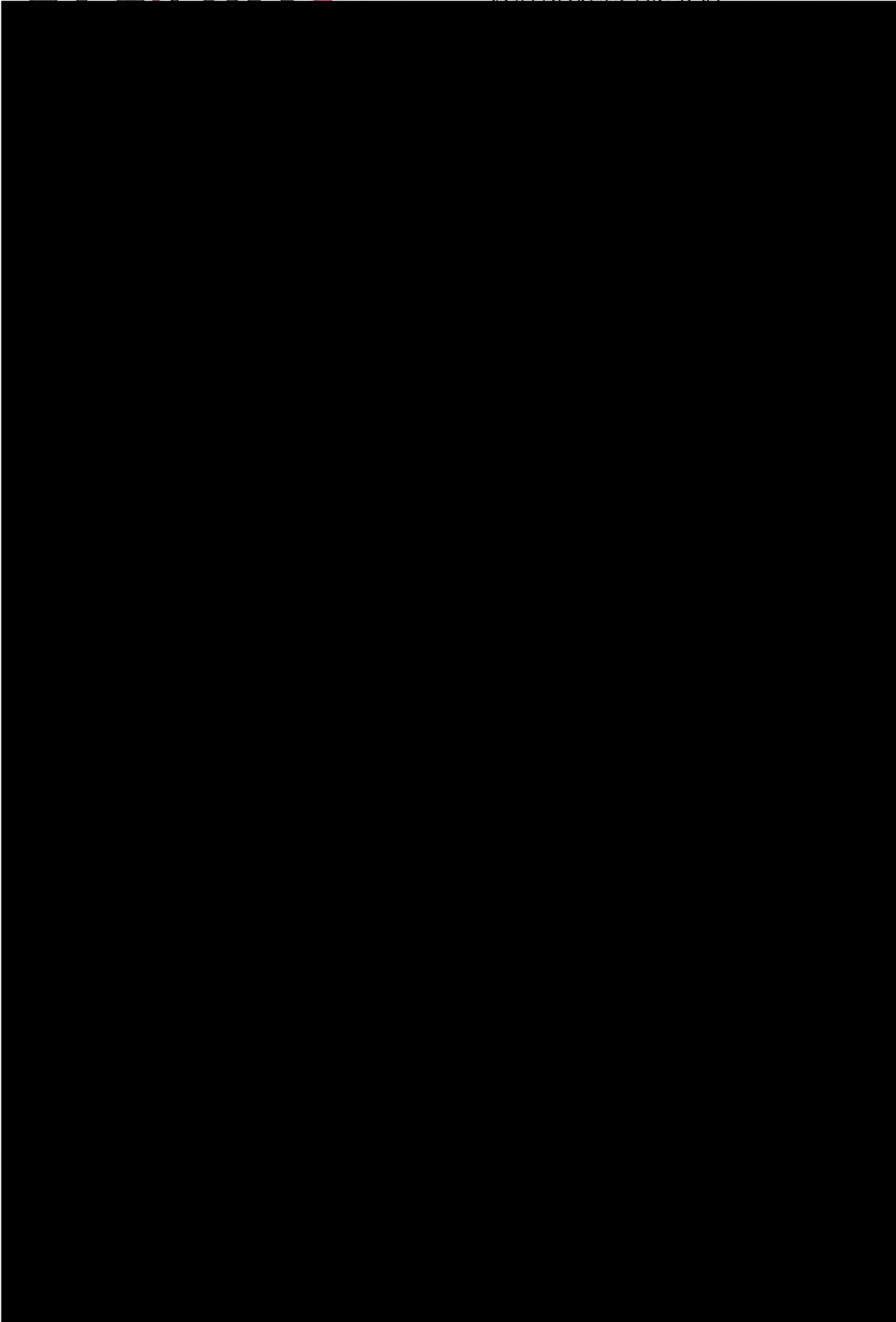
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h49 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Copropriétaires

10



Facilymo Sprl

Rue Edouard Dekoster 62 C 1140 Bruxelles
Tel: 02 511 71 00 Fax: Courrier: info@facilymo.be

