

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP LES JARDINS DE L'ABBAYE »
1190 Bruxelles
BE0839.954.474

Bruxelles, le 12/10/2023

ACP JARDINS DE L'ABBAYE : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2023

Jeudi 12/10/2023 à 20H15 à « Forest Domaine »
Avenue du Domaine 150 – 1190 Bruxelles (Forest)

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

24 copropriétaires sur 40 sont présents ou représentés
5.903 quotités sur 10.001 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, **Mme [REDACTED]** est nommée présidente d'assemblée générale
A l'unanimité, **Mme [REDACTED]** – Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

➤ **Constat d'approbation du PV d'AGO 2022**

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

- Passages à l'immeuble – préposé technique
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Placement d'une nouvelle porte accès garage/jardin
- Demande de divers devis pour interventions/travaux

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Demande de prix notaires + géomètres – projet acte de base (mise en conformité + intégration ACP ATELIER)
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde
- Gestion des contentieux (ci-dessous)
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Comptabilité :**
- 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

- **Rapports du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes (envoyés séparément)**

Le CAC fait rapport en assemblée > les comptes sont corrects et reflètent la réalité.

3. Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/07/2022 > 30/06/2023 :

- **Approbation des comptes et bilan**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 5		Classe 1	
BE83 0882 8360 0915 (Compte Epargne Général [Q. 10.001])	9.981,57	Fonds de Roulement	5.749,97
BE25 0689 0851 7282 (Compte Courant)	6.898,98	Fonds de Réserve Général [Q. 10.001]	8.124,74
Total Classe 5	16.880,55	Total Classe 1	13.874,71
		Classe 4	
		Copropriétaires	1.369,62
		Fournisseurs	1.636,22
		Total Classe 4	3.005,84
Total	16.880,55	Total	16.880,55

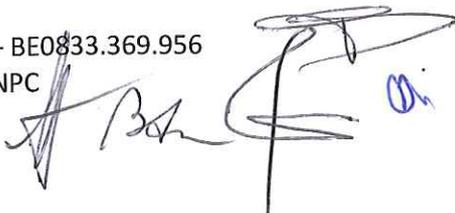
POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

FACILYMO Sprl – Rue Edouard Dekoster 62C, 1140 Bruxelles – BE0833.369.956
IPI 508.295 & IPI 514.855 – Référencés par le SNPC

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : [REDACTED]

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : [REDACTED]

POUR : 5.903

CONTRE : 0

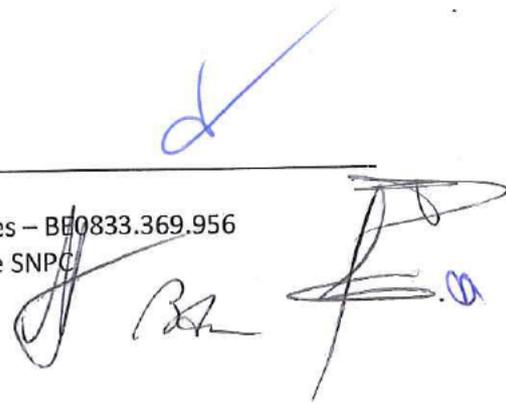
ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : [REDACTED]

POUR : 5.903

CONTRE : 0



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : Mr Defoy
POUR : 5.903
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

Candidat : [REDACTED]
POUR : 5.903
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. **Comptabilité – Etat des Banques au 30/06/2023 :**

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

Copropriété		ACP JARDINS DE L'ABBAYE (LES)	
Compte	BIC	Solde actuel	
BE25 0689 0851 7282	GKCCBEBB	6698,52	
BE83 0882 8360 0915	GKCCBEBB	11888,34	

➤ **Fonds de Roulement : 5.749,97€**

Maintien de ce fonds

POUR : 5.903
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

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

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Proposition de maintien d'un budget de dépenses de 8.330€/an – via appels de 2.082,50€/trimestre
Intérêt pour l'ACP de passer en appels mensuels (694,167€/mois)

Est décidé : appels de 2.082,50€/trimestre à partir du 01/01/2024 > AGO 2024

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve Général (Q. 10.001) : 8.124,74€**

Actuellement, appels de 2.000€/trimestre

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Intérêt pour l'ACP de passer en appels mensuels (666,67€/mois)

Est décidé : appels de 2.000€/trimestre à partir du 01/01/2024 > AGO 2024

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

Avocat	IURIS AVOCATS
Banque	BELFIUS BANQUE
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Entretien jardin	APAM
Entretien Porte Garage	L-DOOR NASSAU sprl
Nettoyage	CLEAN & CO sprl
PJ ARAG	ARAG SE
RC CDC + CAC	ALLIANZ sa
Relamping	SERVICE CONCIERGERIE
Serrurier	SERRURERIE PIERRE CLABOTS sa
Syndic	FACILYMO sprl

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

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Pour rappel – 1ère quinzaine d'octobre
Fixation Date AGO 2024 – 10/10/2024 à 20h30 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires en cours :

CONT 2019-019 : ACP/SPEIDEL (EX ARAG)

Statut sur ce dossier
Récupération de fonds
Dette en cours

➤ Sinistres en cours :

Nihil à ce jour

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

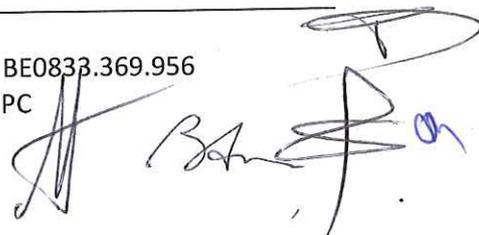
Est décidé : 2.420€ tvac
POUR : 5.903
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.903
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

Est décidé : 2.420€ tvac
POUR : 5.903
CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11. Copropriété : Statuts (ADB/RC/ROI) + Points Généraux

➤ Statut et Planning 2023-2024

Mise en place/actualisation du ROI – groupe de travail

Groupe de Travail : 

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Nécessité de mandater un géomètre** pour calcul des quotités de l'ACP ATELIER à intégrer dans l'ACP JARDINS DE L'ABBAYE
Mandat donné au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations
Financement via fonds de réserve

Est décidé : Mr Gerbaud – dans un budget 2.420€ tva – financement via fonds de réserve

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ Répartition des frais communs entre ACP JARDINS DE L'ABBAYE et ACP ATELIER

- Proposition de répartition comme suit (voir annexe de Mr Kinsoen) :
 - ACP ATELIER : 17%
 - ACP JARDINS DE L'ABBAYE : 83%
- Proposition d'application de cette répartition sur toute charge à venir et jusqu'à nouvel ordre

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- Proposition de calcul avec effet rétroactif sur les charges communes passées
 - Sur l'exercice 2022-2023
 - Sur les exercices antérieurs

Est décidé : exercice 2022-2023

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Rappel du respect du ROI** – et plus particulièrement de l'interdiction de stockage/dépôt sur les emplacements de parkings – informations qui doivent également être rappelées par les propriétaires bailleurs à leurs occupants.
- **Plan/Inventaire des places de parkings** : numérotation et propriété

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

- **Entretien des jardins communs** – renouvellement du mandat donné CDC pour 2.000€ maximum (haies, arbres à papillons, ...)

Est décidé : 2.000€~~vac~~

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Désordres Immeuble :**

- Opportunité de mandater un architecte pour effectuer – pour chaque mission d'envergure et/ou plus risqué- le cahier des charges, l'appel en soumission, le comparatif des offres et le suivi de chantier
- Mandat à donner au syndic + CDC pour désignation du bureau d'architecture

Est décidé : point reporté à l'AGO 2024

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Point accepté à la majorité requise

- **Installations de bornes électriques dans les espaces parkings/garages**
 - Législation actuelle et prochaines échéances – 01/01/2025
 - Proposition de réalisation d'une étude collective – via bureau d'études DEPLASSE (budget de 3.850€ htva - via fonds de réserve)
 - Résultats de l'étude seront présentés lors d'une prochaine AG.

Ce point sera présenté à l'OJ des AGO 2024 des ACP BRASSERIE et CELLIER

13. Points demandés par des Copropriétaires :

- Nihil

14. Mandat du Syndic :

- **Proposition de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2024 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé** (rappel accessibilité téléphonique classique et urgences, prestations exceptionnelles indexées, mise à jour des articles suivant le code civil).

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2024 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

POUR : 5.903

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h49 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

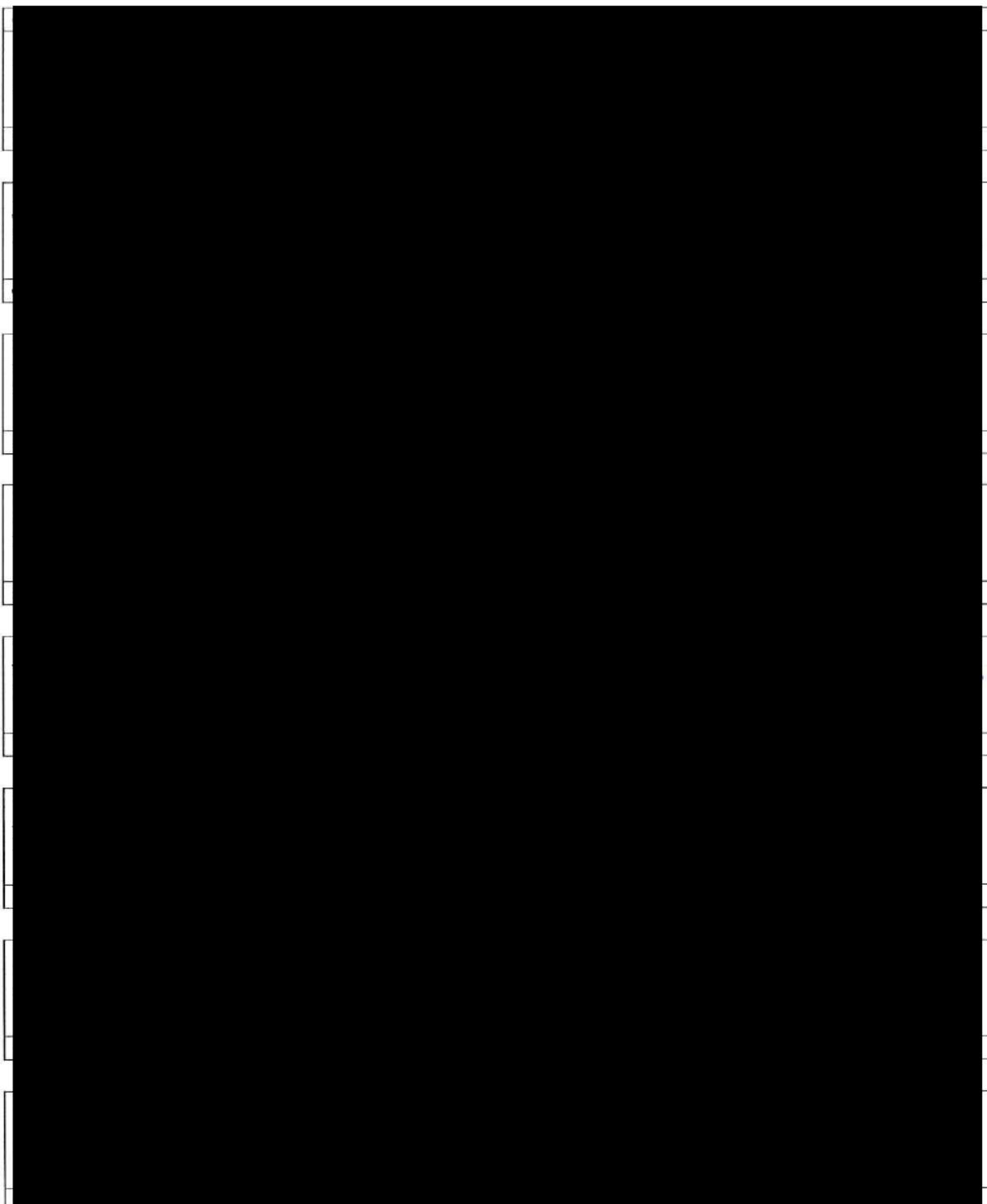
Le Secrétaire

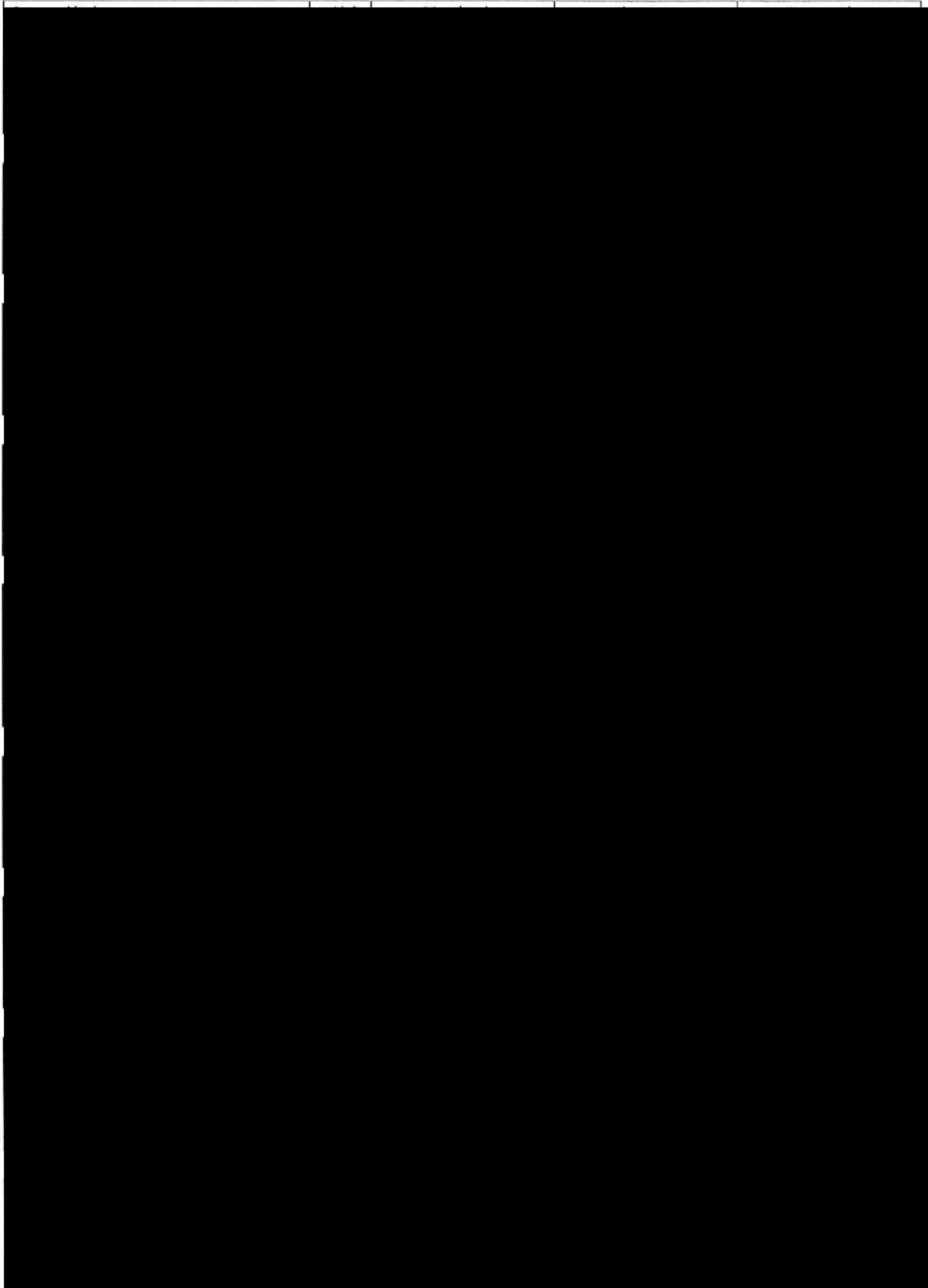
Le Président de Séance

Les Copropriétaires

Feuille de présence

Assemblée générale du 12-10-2023

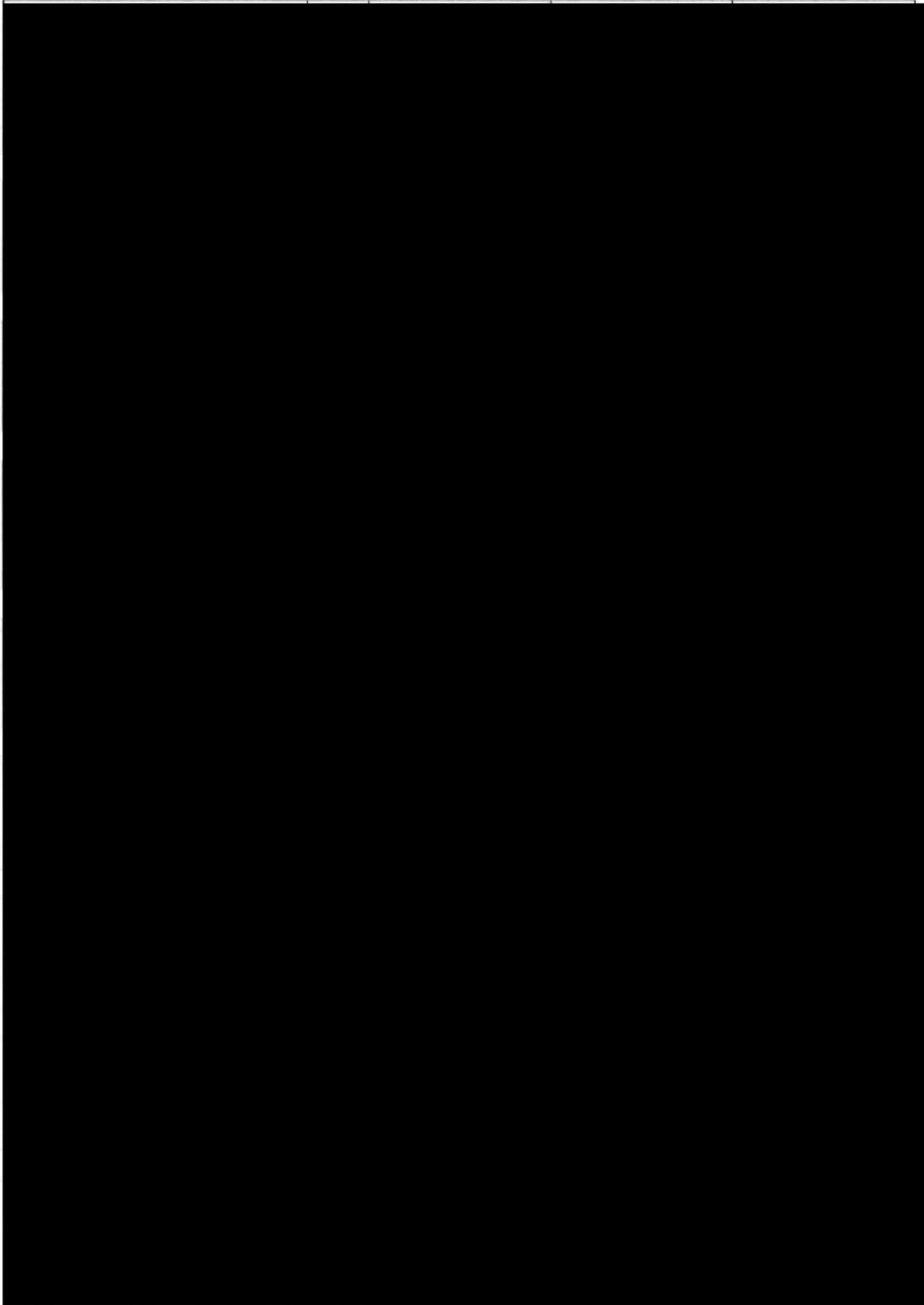




Facilymo Sprl

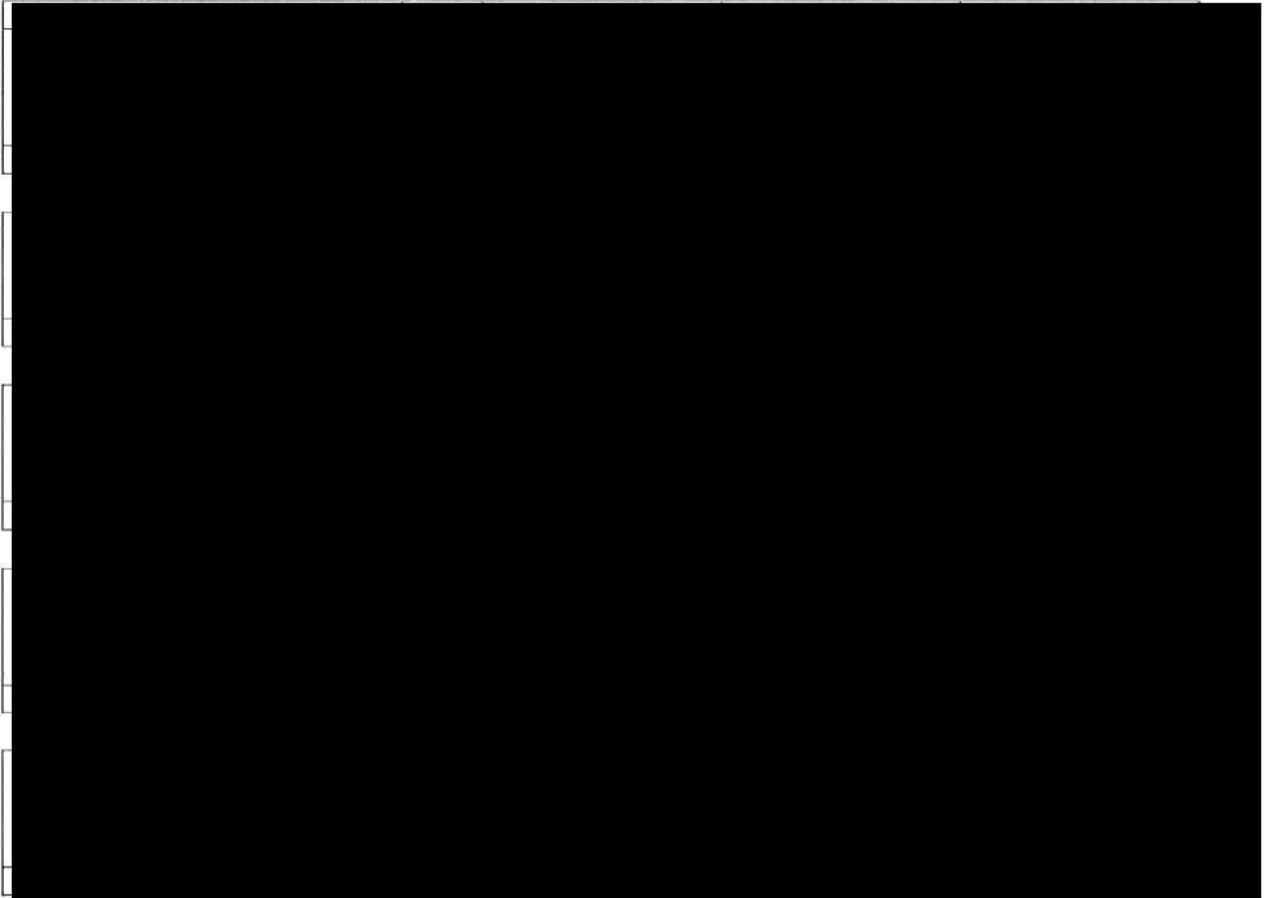
Rue Edouard Dekoster 62 C 1140 Bruxelles
Tel: 02 511 71 00 Fax: Courrier: info@facilymo.be





Facilymo Sprl

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



Copropriétaires : 40	10001
Lots : 100	

24
5903