

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP LES JARDINS DE L'ABBAYE »
1190 Bruxelles
BE 0839.954.474

Bruxelles, le 27/10/2021

ACP Jardins de l'Abbaye : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2021

1

Mercredi 27/10/2021 à 20H15 à « Forest Domaine »
Avenue du Domaine 150 – 1190 Bruxelles (Forest)

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

27 copropriétaires sur 39 sont présents ou représentés

6.860 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, [REDACTED] est nommée présidente d'assemblée générale

A l'unanimité, [REDACTED] – est nommée secrétaire d'assemblée générale

➤ ***Rapport du syndic depuis la dernier AGO 2019***

- Suivi des dossiers en cours
- Contacts CDC
- Visites immeuble gestionnaire/préposé technique
- Interventions portes + porte de garage
- Souscription ARAG
- Accès consultatif des comptes de l'ACP donné au CAC
- Demande de devis
- Sécurisation de la grille accès
- Désignation de [REDACTED] et réalisation d'un rapport de constats sur site

- Placement de nouvelles protections de garage
- Comptabilité :
 - Envoi des provisions de charges
 - Appels des fonds de réserve
 - Envoi des comptes à la vérification
 - Edition des décomptes
 - Suivi des impayés
 - Augmentation du fonds de roulement suivant décision AGO 2019

2

- **Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (ci-annexés)**

3. Approbation des comptes – bilans et décharges :

- **Approbation comptes et bilan 01/07/2019 > 30/06/2020**

3/ Bilan Détaillé au 30-06-2020

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires débiteurs	5279,18€	Fonds de Roulement	3130,19€
Total Classe 4	5279,18€	Fonds de Réserve Général [Q. 10.001]	
		- Ouverture	3108,26€
Classe 5		- Appels	1000,10€
BE83 0882 8360 0915 (Compte Epargne Général [Q. 10.001])	1190,59€	- Utilisation/Apport	0,36€
BE25 0689 0851 7282 (Compte Courant)	6720,84€	Fonds de Réserve Général [Q. 10.001]	4108,72€
Total Classe 5	7911,43€	Total Classe 1	7238,91€
		Classe 4	
		Copropriétaires créditeurs	5576,70€
		Fournisseurs	375,00€
		Total Classe 4	5951,70€
Total	13190,61€	Total	13190,61€

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Approbation comptes et bilan 01/07/2020 > 30/06/2021**

3/ Bilan Détaillé au 30-06-2021

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires débiteurs	5219,38€	Fonds de Roulement	3130,19€
Total Classe 4	5219,38€	Fonds de Réserve Général [Q. 10.001]	
		- Ouverture	4108,72€
Classe 5		- Utilisation/Apport	-1182,82€
BE83 0882 8360 0915 (Compte Epargne Général [Q. 10.001])	2925,80€	Fonds de Réserve Général [Q. 10.001]	2925,90€
BE25 0689 0851 7282 (Compte Courant)	7572,46€	Total Classe 1	6056,09€
Total Classe 5	10498,26€		
		Classe 4	
		Copropriétaires créditeurs	9601,55€
		Fournisseurs	60,00€
		Total Classe 4	9661,55€
Total	15717,64€	Total	15717,64€

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

- 01/07/2019 > 30/06/2020

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point refusé à la majorité requise

- 01/07/2020 > 30/06/2021

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point refusé à la majorité requise

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

- 01/07/2019 > 30/06/2020

POUR : 6.860

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

- 01/07/2020 > 30/06/2021

POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

- 01/07/2019 > 30/06/2020

POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

- 01/07/2020 > 30/06/2021

POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : [REDACTED]
POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : [REDACTED]
POUR : 6.860
CONTRE : 0

ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 [REDACTED]
POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : [REDACTED]
POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

Candidats [REDACTED]
POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des banques : bilan 30/06/21

➤ **Situation des comptes bancaires à la date de l'AG – à titre informatif**

Compte	BIC	Solde actuel
BE25 0689 0851 7282	GKCCBEBB	9874,58
BE06 0689 0310 8322	GKCCBEBB	0,00
BE45 0882 6545 9689	GKCCBEBB	0,00
BE83 0882 8360 0915	GKCCBEBB	2927,45

➤ **Fonds de Roulement : 3.130,19€**

Proposition d'augmentation de ce fonds à 5.750€

Est décidé : ok pour augmentation du fonds de roulement au 01/01/2022 – appel unique de 2.619,81€
POUR : 6.700

CONTRE : 160 [REDACTED]
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Budget prévisionnel 2020 /2021 – voir annexe**

Proposition d'un budget annuel de 7.665€ – via appels trimestriels > AGO 2022

Est décidé : appels de 2.082,50€/trimestre à partir du 01/01/22 > AGO 2022

POUR : 6.700 [REDACTED]
CONTRE : 160 [REDACTED]
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire ancien propriétaire** > à nettoyer dans charges courantes

[REDACTED]	149,11
------------	--------

POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve : 2.925,90€**

Décision à prendre quant aux appels sur la période – à définir après décision sur les projets

Est décidé : appels de 2.500€/trimestre au T1 2022 + T2 2022

POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Opportunité de création d'un fonds de réserve procédure contre MD CONTRACTORS (voir infra)**

Définition des appels sur la période - décision à prendre en fonction de la décision sur la question de procédure contre MDC

Est décidé : point postposé à une prochaine AG
POUR : 6.860
CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP**

Avocat	IURIS AVOCATS
Banque	BELFIUS BANQUE
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Entretien Porte Garage	L-DOOR NASSAU sprl
PJ ARAG	ARAG SE
RC CDC + CAC	ALLIANZ sa
Syndic	FACILYMO sprl

• **Statut sur le contrat de curage proposé – AGO 2019**

Entretien des égouts communs aux blocs C, A et B + mode de répartition des coûts

Est décidé : intervention quand nécessaire ou sur demande du CDC

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

6. Détermination de la quinzaine annuelle de l'Assemblée Générale Ordinaire

Seconde quinzaine octobre

Fixations date AGO 2022 – jeudi 20/10/2022 à 20h15 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et Sinistres en cours :

➤ **Procédures Judiciaires :**

• **CONT 2019-020 : ACP/SPEIDEL**

• **(voir OJ ACP BRASSERIE) CONT 2020 : ACP/MD CONTRACTORS**

1. Statut sur le dossier – non réaction de MD CONTRACTORS aux courriers recommandés du Syndic + de l'avocat

2. Ratification Me Riquier pour suivi du dossier

POUR : 6.700

CONTRE : 160 ([REDACTED])

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

3. Désignation d'un expert technique (architecte Mme DELBROUCK) pour relevés sur site des défauts et vérification de l'imputation de ceux sous le couvert de la garantie décennale > ratification + analyse du rapport remis (ci-annexé) + valorisation des différents postes par Mme Delbrouck

4. En fonction des conclusions du rapport, opportunité de lancer une procédure judiciaire contre MD CONTRACTORS et dès lors introduire une citation (se joindre à la cause de ACP BRASSERIE)

Est décidé : point postposé à une prochaine AG

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

5. Mandat à donner au Syndic + CDC pour toute action dans ce dossier

Est décidé : l'assemblée se joint à l'ACP BRASSERIE pour défendre les intérêts de l'ACP JARDINS DE L'ABBAYE – mandat donné au syndic + CDC pour défendre ce dossier

POUR : 6.591

CONTRE : 269 (Claeys)

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Sinistres : nihil à la connaissance du syndic**

8. Détermination 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€ TVAC

POUR : 6.860

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 : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10. Montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 2.000€ htva

Est décidé : montant de 2.000€ TVAC

POUR : 6700

CONTRE : 160 (Daramelas)

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11. Nouvelle Loi sur la Copropriété (2018) > Adaptations Obligatoires.

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

Est décidé : point postposé à une prochaine AG

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.2. Définition d'un groupe de travail pour suivre ce dossier, examiner le projet et le présenter lors de la prochaine AGS 2021.

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.3. Désignation des membres du groupe de travail

Candidat 1 : le CDC

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 :

POUR : 160

CONTRE : 6.700 (tous les présents/représentés sauf Mr Daramelas)

ABSTENTION : 0

Point refusé à la majorité requise

Candidat 3 :

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.4. Opportunité d'inclure ACP L'Atelier dans ACP Jardins de L'Abbaye : égouts communs, jardin commun, servitude

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.5. Adoption d'une Clause Pénale (AGO 2019) > inscription de celle-ci dans le Règlement de Copropriété

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.6. ROI : Autorisation à donner au syndic de communiquer les données personnelles (mail + tél) des copropriétaires aux membres du CDC à des fins d'information et d'échanges au sein de l'ACP.

POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

11.7. ROI : Autorisation à donner au syndic de communiquer systématiquement les mutations (vente/donation, ...) aux membres du CDC à des fins d'information et d'échanges au sein de l'ACP.

POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

12. Points Techniques / Copropriété :

- **Entretien des jardins communs** – rappel de la décision d'AGO 2019 – mandat donné CDC pour 1.000€ tvac maximum (haies, arbres à papillons, ...) > **opportunité d'augmenter ce montant**

Est décidé : proposition de 1.500 tvac
POUR : 6.700
CONTRE : 160
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

- **Portes jardin/parkings**
Mandat à donner au Syndic + CDC pour action et décision dans ce dossier
Budget, planning et financement.

Est décidé : mandat donné au CDC – budget de 1.815€ tvac max – financement via le fonds de réserve
POUR : 6.860
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- **Point demandé par CDC CELLIER : Rampe d'accès voiture (points 5 et 9 du ROI)** – rappel de la décision d'AGO 2019 - Installation d'un feu de signalisation pour sécuriser entrée et sorties dans la rampe parking
Budget, planning et financement.

Est décidé : pas d'intérêt pour le devis de 6.000€

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Sécurisation de la grille d'entrée – voir offre ci-jointe.**
Budget (Clabots : 2.787,72€ TVAC + Parle au Phone : 200€ TVAC), planning et financement – ainsi que mode de répartition entre ACP ATELIER (1/3) et ACP JARDINS DE L'ABBAYE (2/3)

Est décidé : OK – via fonds de réserve selon répartition susmentionnée

POUR : 4.989

CONTRE : Mougel (305), Daramelas (160), Santarcangelo (289), Claeys (269)

ABSTENTION : Godin (303), Mr Desmarets (340), Mr Kennes (205)

Point accepté à la majorité requise

- **Réfection de l'étanchéité des murs du jardin**
Budget, planning et financement.
Mandat à donner au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations.

Est décidé : point reporté à l'ordre du jour d'une prochaine AG

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Electricité : remplacement des TL par leds**
Budget (2.487,76€ TVAC), planning et financement.
Mandat à donner au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations.

Est décidé : point reporté à l'ordre du jour d'une prochaine AG

POUR : 6.860

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

13. Mandat du Syndic :

- **Proposition de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2022**

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2022

POUR : 6.700

CONTRE : 0

ABSTENTION : 160

Point accepté à la majorité requise

13

14. Service Conciergerie et modalités pratiques pour une gestion de qualité :

- **Proposition que la société Facilinvest Sprl, détenue par le Syndic, procède aux petits travaux de « homme à tout faire » dans l'immeuble quand nécessaire** (évacuation d'encombrants, petites interventions techniques ponctuelles, petites réparations localisées, ...).

POUR : 6.700

CONTRE : 160 (Daramelas)

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Encombrants** : étant donné les normes en vigueur dans le cadre de la lutte contre l'incendie, il est à noter que les encombrants dans les espaces communs seront systématiquement évacués et jetés – aux frais de l'ACP.
Si ceux-ci concernent des places de parking privatives > seront refacturés en privatif.

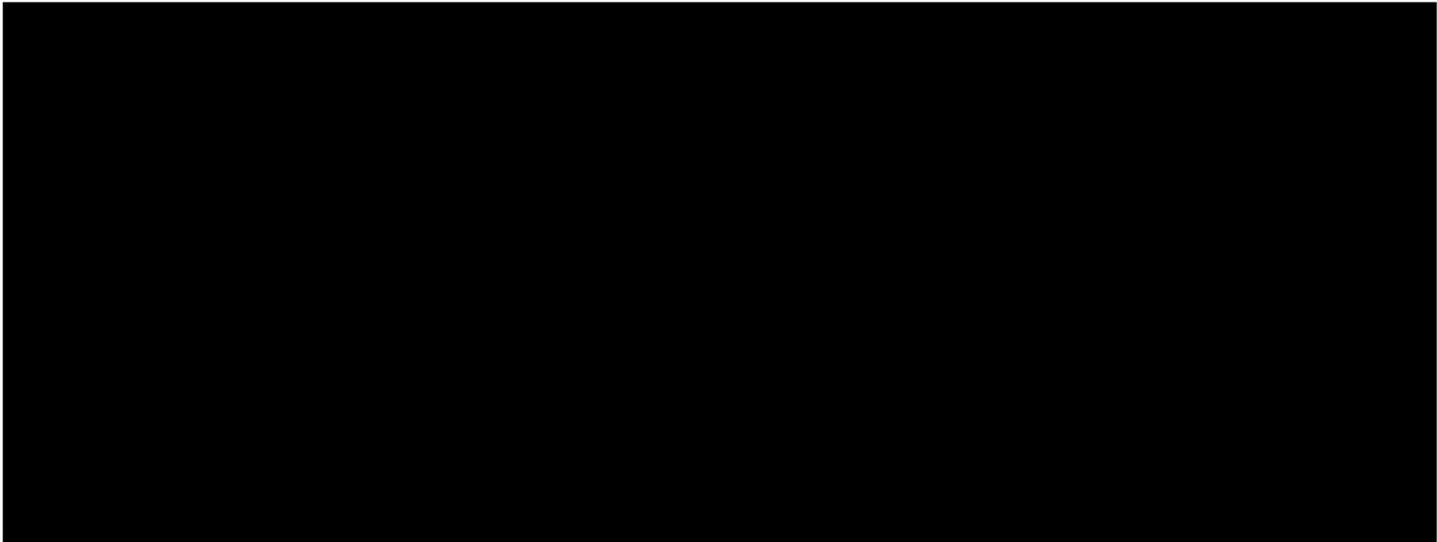
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h10 – relecture est faite en séance.

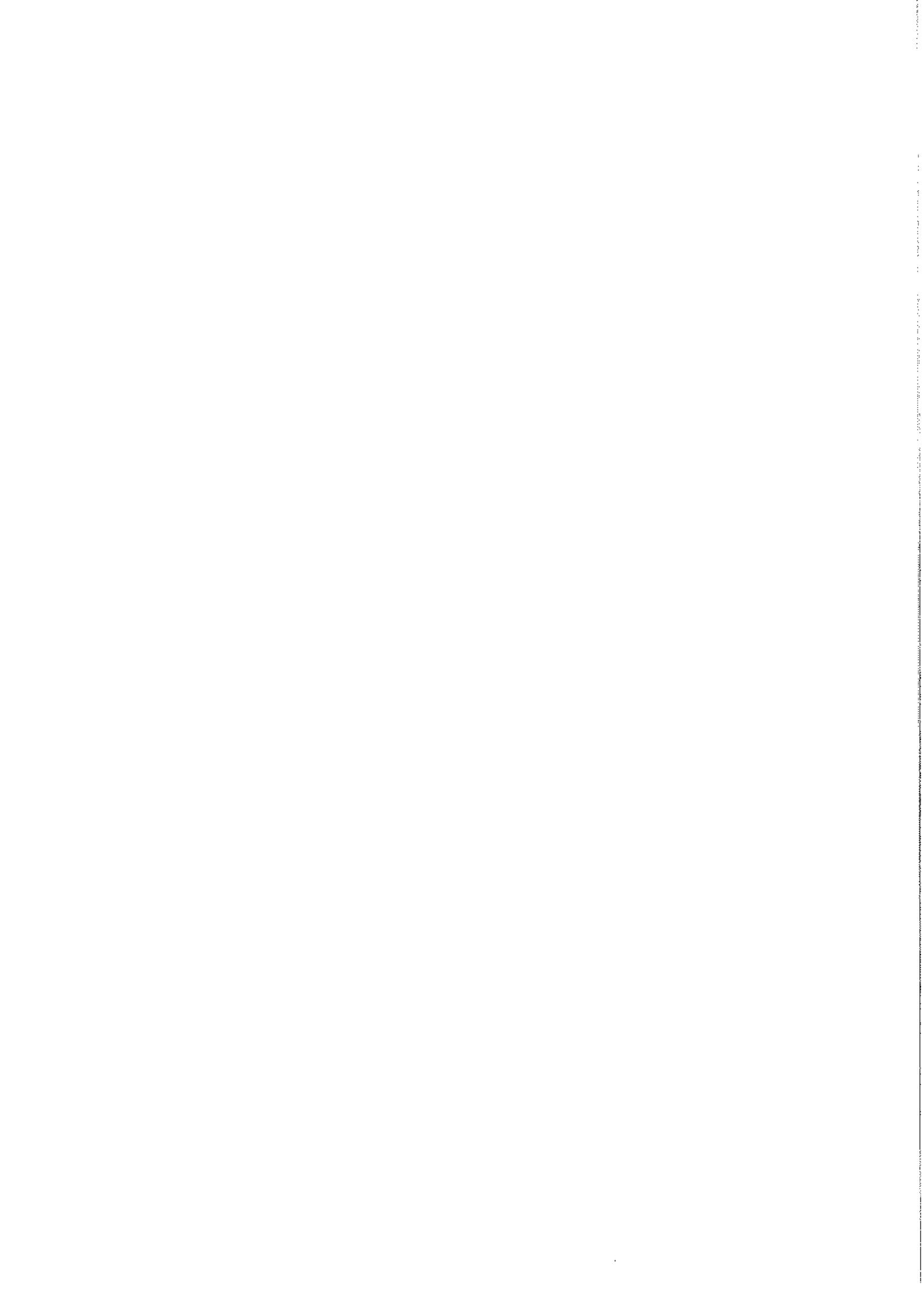
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Copropriétaires

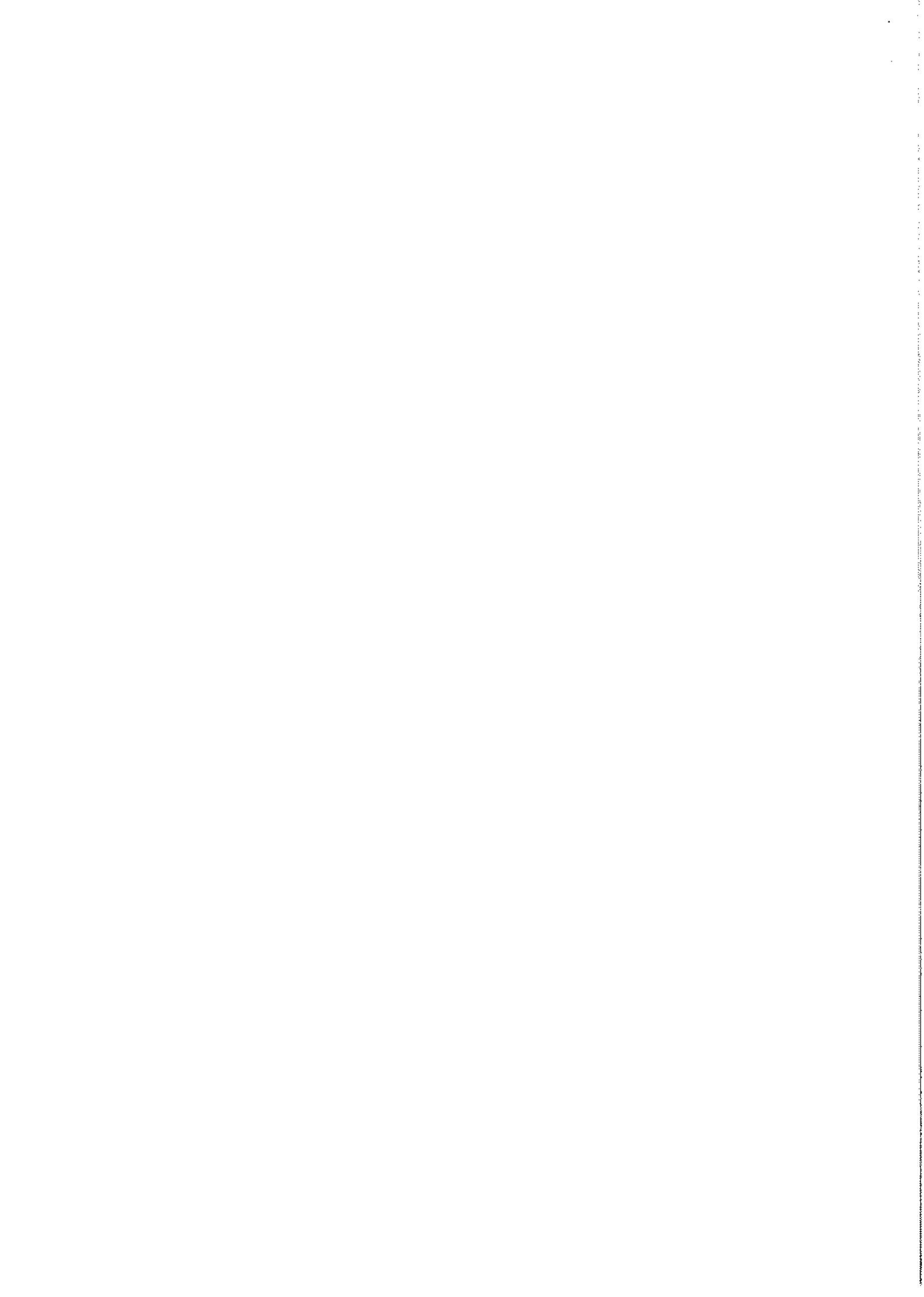


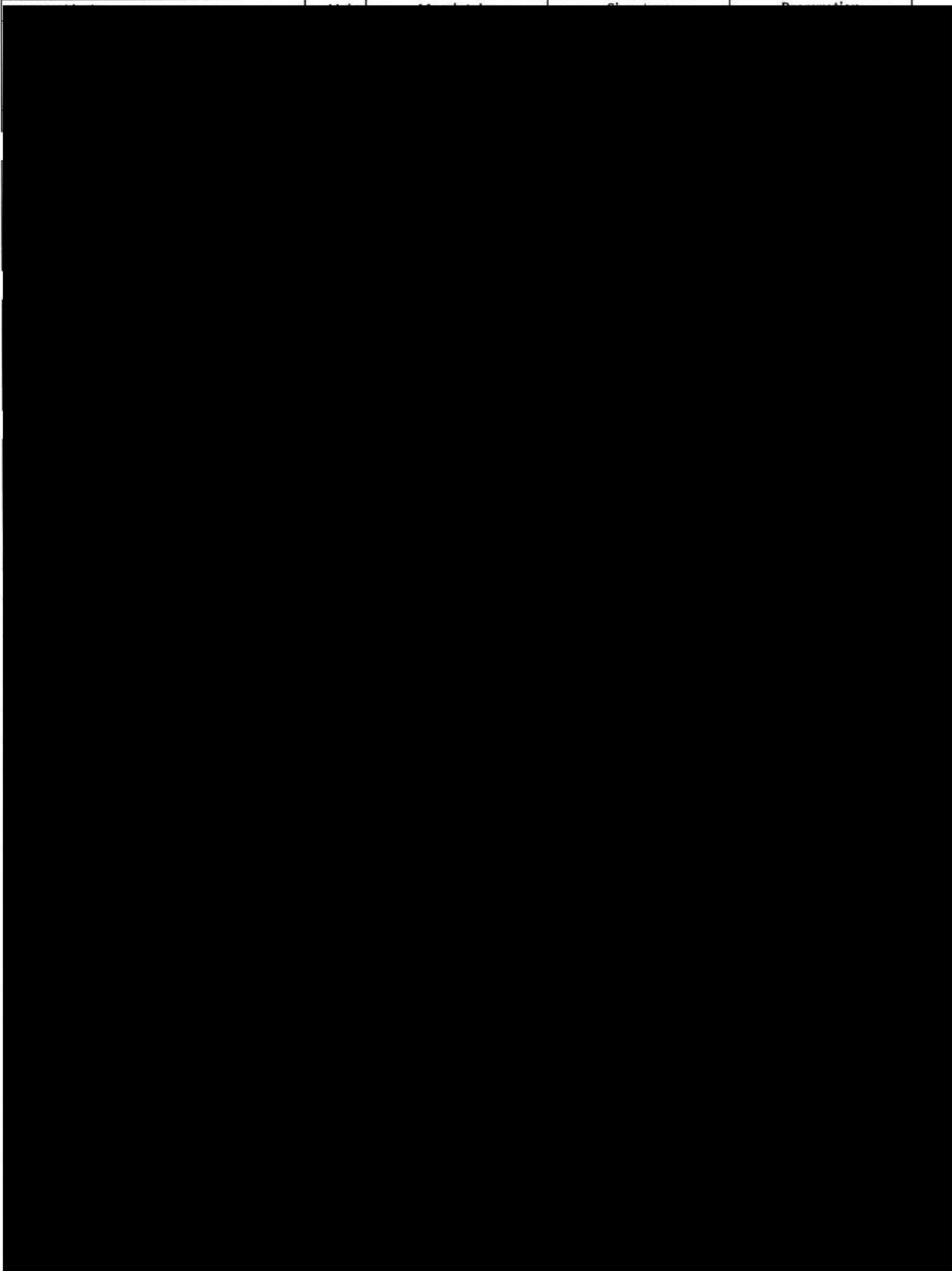


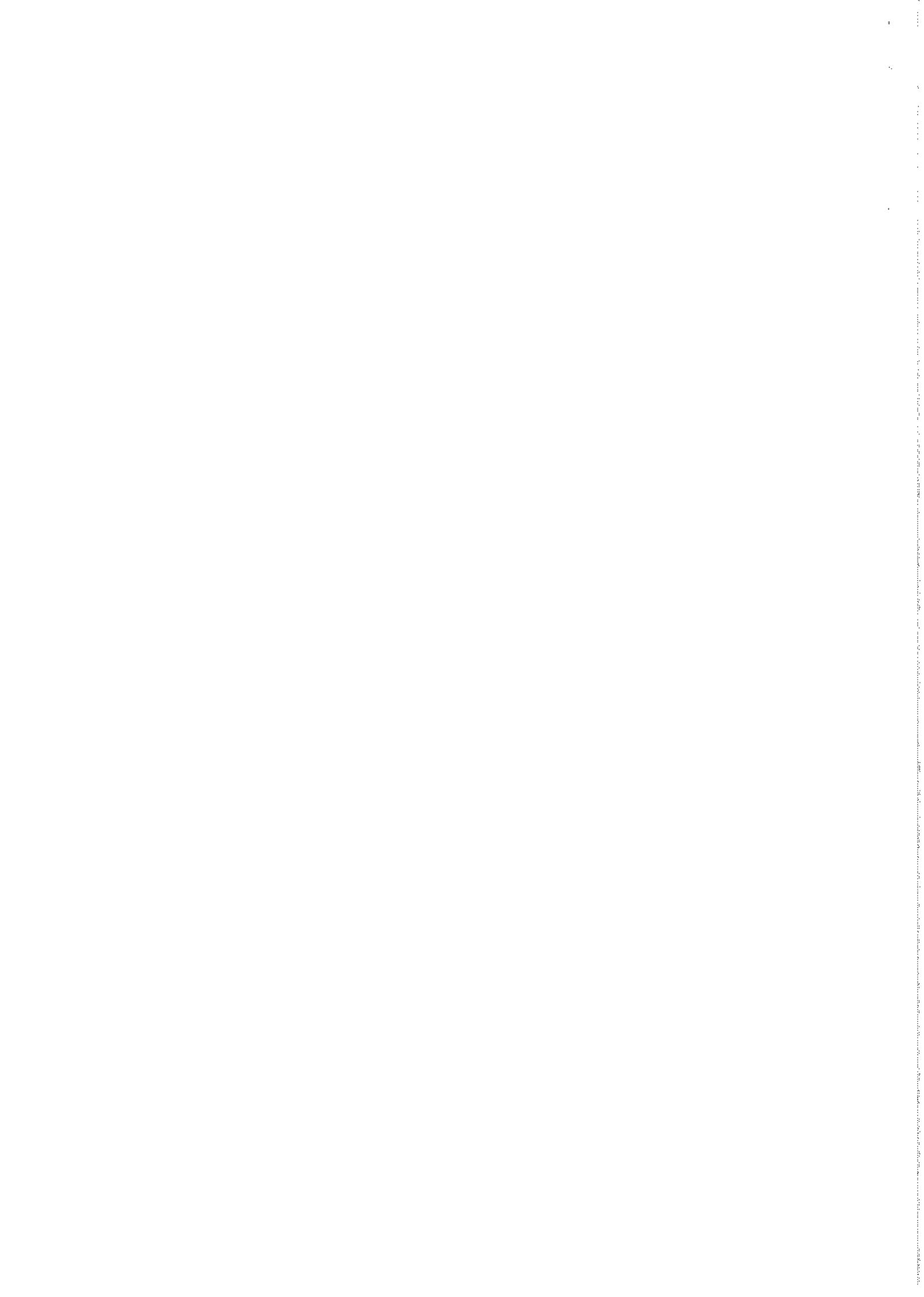
Feuille de présence

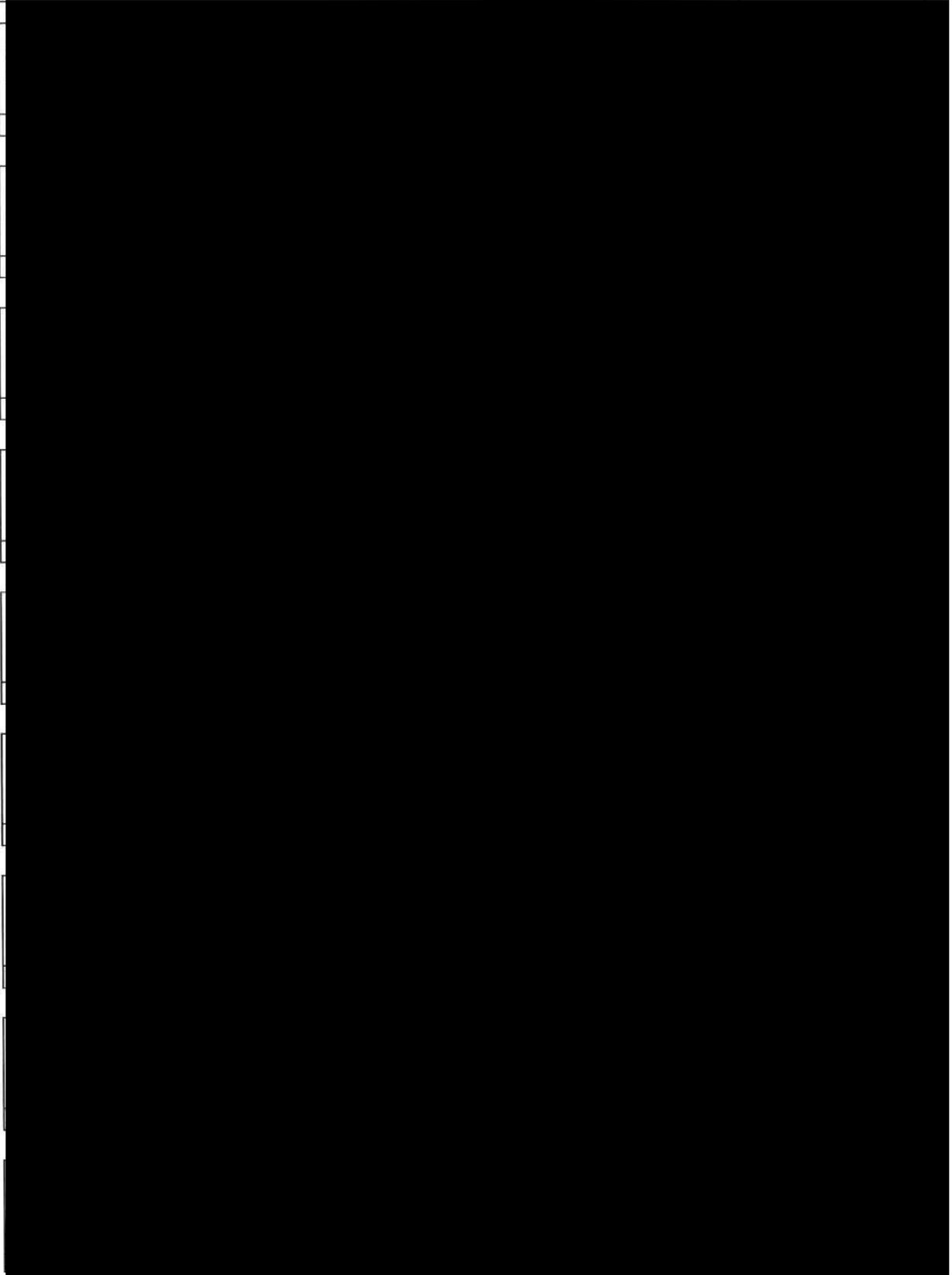
Assemblée générale du 27-10-2021

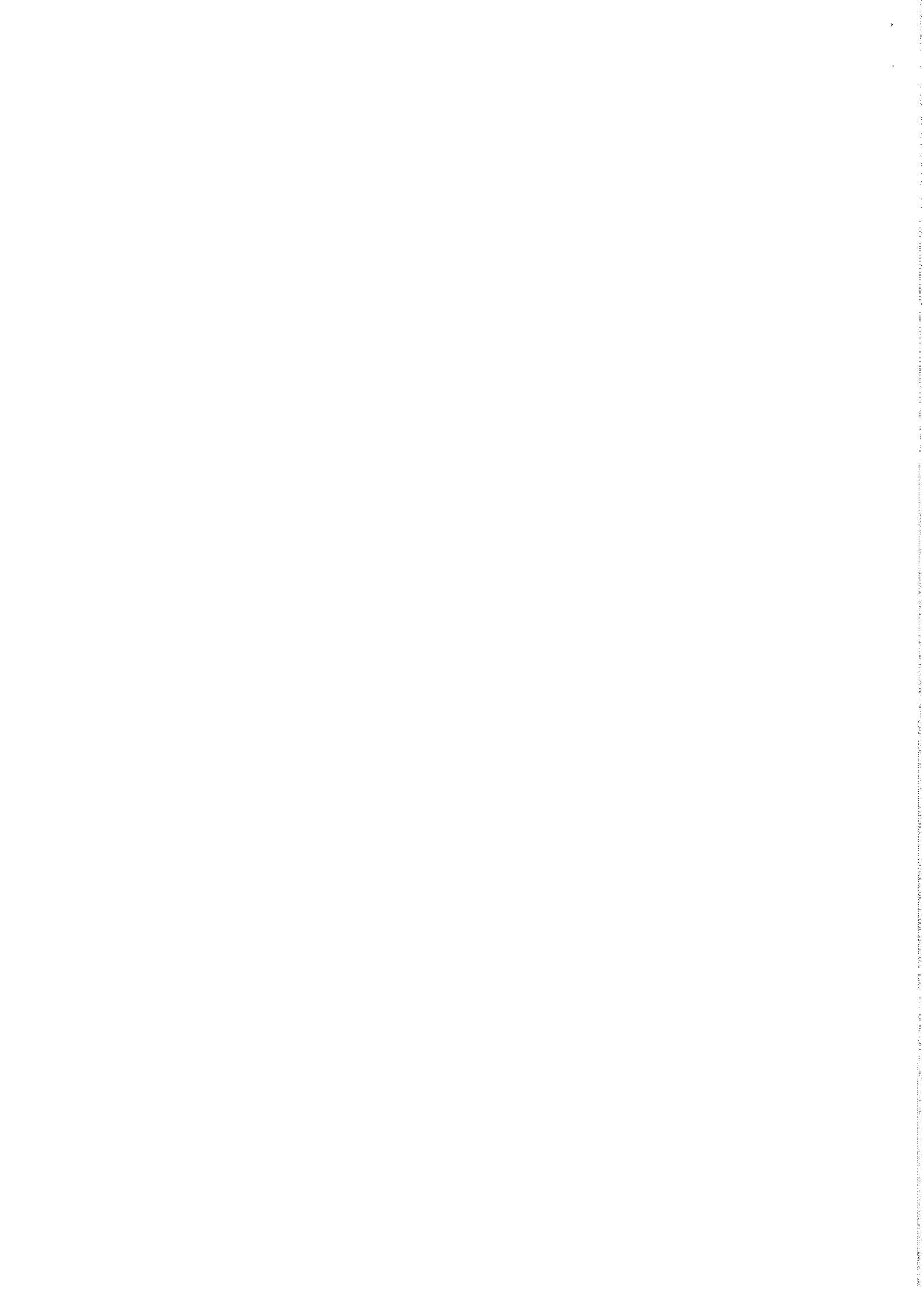


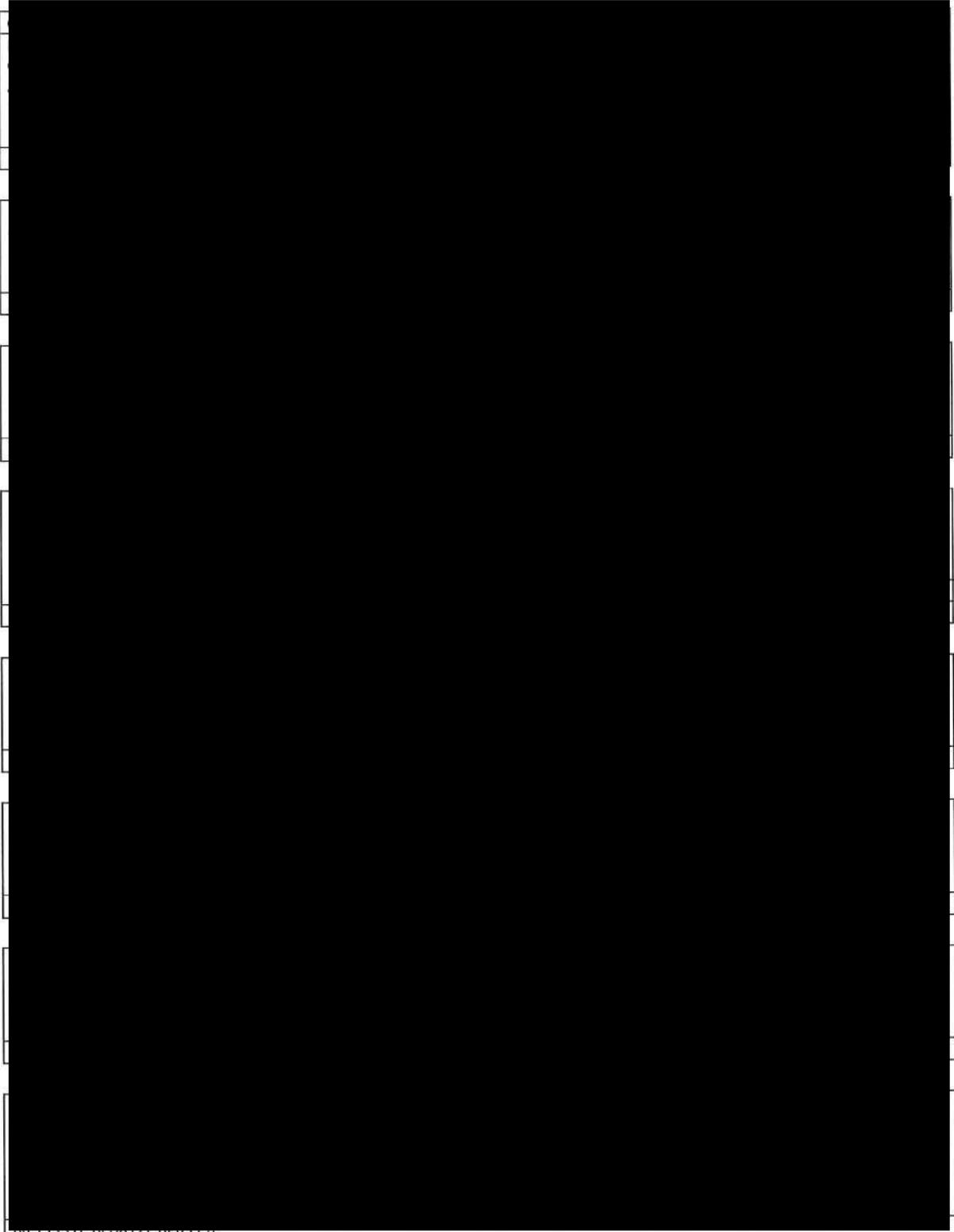












b0.1 (337), b000 (2), b103 (3)



