

GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Agence Uccle - Rue Marie Depage, 1 - 1180 Uccle

T: +32 2 3473324

Agence Auderghem - Chaussée de Wavre 1519 - 1160 Auderghem

T: +32 2 792 57 78

Agence Enghien - Chaussée de Bruxelles 502 - 7850 Enghien

T: +32 2 3473324

ACP LES JARDINS DE BABYLONE – LES LIERRES

BCE 834.270.274

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 Mars 2025 à 19h00
Chez GGG Real Estate – Rue Marie Depage 1 à 1180 Uccle

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G.

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	OUI	NON
4	29 995	3	22080	v	/

Absents :

Présents :

Procurations :

2. Nomination du/de la président(e) de l'assemblée :

Mme Lazarro

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Nomination du/de la secrétaire de l'assemblée : Le syndic – Olivier Janssens

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

4. Approbation des comptes 2024 – Période du 01/01/24 au 31/12/24 (vote 50%+1)

Mme Jacobs présente son rapport – annexé au présent PV et propose d'approuver les comptes sans donner décharge au syndic

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Remarque : rectification concernant la charge de la demande de la prime – la prime devant être remboursée à [REDACTED] il faut que la facture de prime service soit mise en charge de [REDACTED]

5. Etat des paiements des copropriétaires.

L'ensemble des copropriétaires sont en ordre de paiement (CF Annexe)

6. Procédure de recouvrement en cours.

Néant.

7. Sinistres en cours (information).

Sinistre D.E. – Salle de bain rez-de-chaussée : Sur le point d'être clôturé

Sinistre D.E. – Toiture [REDACTED] déclaré à l'assurance avec demande de recours contre le toiturier. En attente de retour de l'ARAG

[REDACTED] précise qu'il faut que CBJ corrige le raccord du tuyaux de la DEP au Drain dans le jardin.

8. Litiges en cours (information)

Néant

9. Décharge à donner au conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

10. Décharge à donner au contrôleur aux comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

11. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

L'assemblée générale ne décharge pas le syndic en raison du manque de suivi de la comptable. Cf Rapport

Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/

12. Information sur les contrats de fournitures régulières.

Nettoyage Communs	Home Refresh
Syndic	GGG Real Estate
Ascensoriste	De Lift
Entretien Adoucisseur	Eurodynamics
Téléphone ascenseur	Proximus
Contrôle ascenseur	Socotec
Contrôle Prévention incendie	Help Fire
Assurance Incendie	Ethias
Protection Juridique + R.C. (CC)	Arag - Vivimum
Comptes bancaires	KBC
Fourniture électricité	Engie Electrabel
Fourniture GAZ	TotalEnergies
Fourniture Eau	Vivaqua
Calorimètres	Techem

a. Révision des contrats suivant.

Ascensoriste : Lambert 585 € HT

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

+ Demande de solution pour remplacer Proximus

- Demande révision Assurance cf Glycines
- CC cherchera un autre nettoyeur
- Vérification du curage par [REDACTED]
-

b. Maintiens des autres contrats en cours.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

13. Budget pour l'année 2025 (vote 50%+1)

Suivant les dépenses réalisées en 2024 (cf annexe).

Le budget proposé est de 25.000,00€

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

14. Travaux : Conformité de l'ascenseur.

Accord pour l'offre de Lambert et financement via le fonds de réserve

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

15. Information sur le placement de bornes de recharges électriques.

En dessous de 5 appartements, pas de contraintes particulières de la part de Sibelga.

Les garages étant privés chaque copropriétaire est libre d'installer une borne de recharge sur son propre compte.

L'installateur vérifie généralement la capacité disponible et adapte son installation.

16. Alimentation des fonds (vote 50%+1)

a. Fonds de roulement (actuellement : 12.500,00€)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

b. Fonds de réserve (actuellement : 18.857,49€)

Alimentation minimale de 5% du budget des charges annuelles.

Décision de ne pas alimenter le fonds de réserve pour le moment.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

17. Elections statutaires

a. Conseil de copropriété – Membres et mandat

[REDACTED]

Mandat au CC pour valider le devis de remplacement du Boiler

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

b. Contrôleur aux comptes.

Mme Jacobs

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

c. Syndic GGG Real Estate S.A. – Mandat de 1 an renouvelable chaque année.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

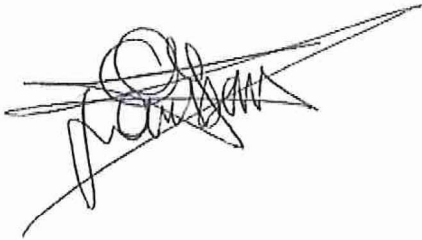
18. Fixation de la prochaine AGO : Date, heure et lieu à définir.

2^e Quinzaine de Mars.

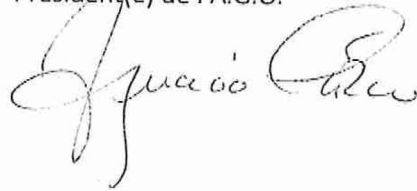
Fin de l'A.G. à 20h55

P.V. REDIGE EN A.G.O. – le 10/03/2025

Le syndic GGG Real Estate
Représenté par Olivier Janssens



Président(e) de l'A.G.O.



Copropriétaires présents en fin de séance



M. Jacques Jourdain



SA GGG REAL ESTATE
RUE MARIE DEPAGE, 1
1180 UCCLE
TÉL. 023473324
info@ggg-sa.be
Num. IPI : 503 815 - 512 649

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 10/03/2025 À 19:00

FAIT LE : 10/03/2025
IMMEUBLE : 0096 - PRINCE D'ORANGE 44 - BABYLONE-LIERRES
(0828.246.376)
AVENUE DU PRINCE D'ORANGE 44 B
1180 UCCLE

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 4				Clé	Total	Présent	Procuration	
		P0003		0001	6 926		A. Deleu	
		P0004		0001	7 915			
		P0001		0001	8 404			
		P0002		0001	6 750		A. Deleu	
TOTAL QUOTITÉS				0001	29 995			

Certifiée sincère et vérifiable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.


Avenue du Prince d'Orange 46
1180 Bruxelles

Rapport des comptes 2024

LE DETAIL DES COMPTES SE TROUVE SUR LE SITE OPTIPRO <https://ggg2241.optipro-delta.be>
TOUTEFOIS SI UN COPROPRIETAIRE A ENCORE DES QUESTIONS , JE LE REMERCIE DE ME LES FAIRE
PARVENIR AVANT L AG ET CE, POUR EVITER QU ELLE NE S ETERNISE .

Les Lierres

Les dépenses courantes s'élèvent à 22 152,51 €
Les dépenses extraordinaires à 496,75 €
Soit un total de 22 649,26 €.

Le solde bancaire compte courant s'élève à 5 799,07 € et correspond au montant repris au bilan
(extrait 63)

Même remarque concernant le compte d'épargne 14,95 € (extrait 4).

La consommation électrique devra être revue à la baisse. En effet, il y a lieu de relever le compteur
de passage (éclairage extérieur) desservant l'éclairage de l'allée vers les Glycines et les villas.

Il n'y a pas de charges concernant l'Assemblée Générale.

Les corrections demandées lors de la vérification des comptes 2023 n'ont pas été effectuées ou
partiellement.

Raison pour laquelle je propose de valider les comptes mais de ne pas donner décharge au syndic.

Les vérifications ont été faites par sondage.

Bruxelles , le 4 mars 2025

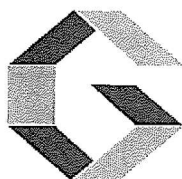


SA GGG REAL ESTATE
RUE MARIE DEPAGE, 1
1180 UCCLE
TÉL. 023473324
info@ggg-sa.be
Num. IPI : 503 815 - 512 649

BALANCE DES TIERS
DU 01/01/2025 AU 10/03/2025

FAIT LE : 10/03/2025
IMMEUBLE : 0096 - PRINCE D'ORANGE 44 - BABYLONE-LIERRES
(0828.246.376)
AVENUE DU PRINCE D'ORANGE 44 B
1180 UCCLE
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	5 892,70	5 129,24	1 675,27	911,81
[REDACTED]	0,00	905,86	0,00	905,86
[REDACTED]	1 345,59	1 345,59	0,00	0,00
[REDACTED]	1 294,04	1 299,99	0,00	5,95
[REDACTED]	1 577,80	1 577,80	0,00	0,00
[REDACTED]	1 675,27	0,00	1 675,27	0,00
Totaux :	5 892,70	5 129,24	1 675,27	911,81



GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Agence Uccle - Rue Marie Depage 1 - 1180 Uccle T: +32 2 347 33 24
Agence Auderghem - Chaussée de Wavre 1519 bte 2 - 1160 Auderghem T: +32 2 792 57 78
Agence Enghien - Chaussée de Bruxelles 502 - 7850 Enghien T: +32 2 347 33 24

ACP Les Jardins de Babylone 44a : Les Lierres

Budget prévisionnel sur bases des dépenses 2024 :

Babylone les Lierres

Dépenses récurrentes

		<u>2024</u>	<u>Prévisions 2025</u>
Nettoyage Communs	Clean FY / Home Refresh	4.689,05 €	5.445,00 €
Syndic	GGG Real Estate	3.851,36 €	3.976,24 €
Ascensoriste	De Lift	422,52 €	700,00 €
Entretien Adoucisseur	Eurodynamics	247,34 €	300,00 €
Téléphone ascenseur	Proximus	262,17 €	295,00 €
Contrôle ascenseur	Socotec	116,92 €	120,00 €
Contrôle Prévention Incendie	Help Fire	136,73 €	150,00 €
Assurance Incendie	Ethias	6.774,26 €	6.800,00 €
Protection Juridique + R.C. (CC)	Arag - Vivimum	984,85 €	994,00 €
Frais Bancaires	KBC	290,45 €	295,00 €
Fourniture électricité	Engie Electrabel	1.770,35 €	1.832,00 €
Fourniture GAZ	TotalEnergies	966,78 €	1.365,24 €
Fourniture Eau	Vivaqua	1.083,98 €	2.136,00 €
Calorimètres	Techem	294,36 €	300,00 €
	TOTAL	21.891,12 €	24.708,48 €

Dépenses non-récurrentes

		<u>2024</u>
Blocs de secours + extincteurs	Help Fire	1.149,50 €
Relevés Calorimètres 22 - 23	Techem	300,22 €
Débouchages / Curages	Gailly	306,62 €
Dépannage Parlophone	Xavelec	968,00 €
Réparation Boiler	Laporte and Co	496,76 €
	TOTAL	3.221,10 €

Les dépenses de l'immeuble sont légèrement en dessous du budget voté, la raison principale étant les régulations des fournisseurs d'eau et d'énergie à l'avantage de la copropriété. Toute fois le budget de **25.000,00€ / an** doit être maintenu car sur base des factures de provisions déjà reçues, une légère augmentation est attendue.