

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « ACP Van Haelen 158 »  
Boulevard G. Van Haelen 158  
1190 Bruxelles  
BE0546.805.232

Bruxelles, le 03/05/2022

## ACP VAN HAELEN 158 : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2022

**Mardi 03/05/2022 à 18h00 au club « Forest Domaine »**  
**Sis Avenue du Domaine, 150 – 1190 Bruxelles.**  
**Ordre du Jour :**

1. Validité de l'assemblée générale :

16 copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés  
587,83 quotités sur 992 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, M Rossetti est nommé président d'assemblée générale

A l'unanimité, M Sturbois – Syndic – est nommé secrétaire d'assemblée générale

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

➤ **Rapport du syndic depuis l'AGO 2021 – liste non-exhaustive :**

- Passages à l'immeuble via préposé technique
- Contacts réguliers avec le CDC et les copropriétaires
- Intervention/Dépannages Day to Day
- Gestion des appels sur la garde
- Ascenseur :
  - Suivi des rapports SECT

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

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Commande et suivi des travaux de MEC > **attestation de régularisation obtenue**
- Assurances :
  - Gestion des sinistres et suivi des interventions – voir infra
  - Gestion et suivi recouvrement des charges via la PJ ARAG
- Conciergerie :
  - Suivi et récupération des loyers impayés
  - Rédaction et envoi courrier d'indexation
- Curage : suivi de la maintenance
- Encombrants : évacuation récurrente des encombrants clandestins
- Electricité : diverses interventions sur les éclairages des communs
- Porte entrée immeuble :
  - Réglage portes du SAS d'entrée
  - Réglage de la gâche électrique
  - Commande et suivi remise en état de portes
- Nettoyage : suivi du respect des cahiers des charges
- Jardin : suivi entretien via l'APAM
- Uniformité des plaquettes des boîtes aux lettres : gestion et suivi commande/placement
- Comptabilité :
  - Appels des fonds de réserve
  - Envoi des rappels et suivi des impayés
  - Soumission des comptes à la vérification
  - Envoi des décomptes trimestriels

➤ **Rapport du CDC et commissaire aux comptes – voir annexe 3**

Le CAC fait rapport en assemblée > les comptes sont corrects et reflètent la réalité.  
Le CAC invite l'assemblée à les approuver.

3. Approbation des comptes – bilans et décharges exercice 01/01/2021 au 31/12/2021 :

➤ **Approbation des comptes et bilan**

| Actif                       | Montant   | Passif                            | Montant   |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| Classe 4                    |           | Classe 1                          |           |
| Copropriétaires             | 8.134,11  | Fonds de roulement                | 6.000,00  |
| Charges à reporter          | 3.057,62  | Fonds de Réserve Général [Q. 992] |           |
| Travaux Corniche (AGO 2022) | 1.199,92  | - Ouverture                       | 42.062,31 |
| Total Classe 4              | 12.391,65 | - Appels                          | 2.700,04  |

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

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

|                                                       |                  |                                   |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|
|                                                       |                  | - Utilisation/Apport              | 2.330,67         |
| Classe 5                                              |                  | Fonds de Réserve Général [Q. 992] | 47.093,02        |
| BE82 0882 8257 8068 (Compte Epargne Général [Q. 992]) | 43.521,91        | Total Classe 1                    | 53.093,02        |
| BE85 0689 0760 7506 (Compte Courant)                  | 3.085,34         |                                   |                  |
| Total Classe 5                                        | 46.607,25        | Classe 4                          |                  |
|                                                       |                  | Fournisseurs                      | 7.277,41         |
|                                                       |                  | Total Classe 4                    | 7.277,41         |
|                                                       |                  | Sinistre(s)                       |                  |
|                                                       |                  | 2021-090 HAESSEN/GILSON           | -1.191,53        |
|                                                       |                  | 2021-168 Infiltrations Haesen     | -180,00          |
|                                                       |                  | Total Sinistre(s)                 | -1.371,53        |
| <b>Total</b>                                          | <b>58.998,90</b> | <b>Total</b>                      | <b>58.998,90</b> |

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au syndic Facilymo SPRL durant l'exercice de sa mission**

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au conseil de copropriété durant l'exercice de sa mission**

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au commissaire aux comptes durant l'exercice de sa mission**

POUR : 587,83

CONTRE : 0

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

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

#### 4. Elections nouvel exercice

##### ➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Il est à noter que le CDC s'engage à fournir – au moins 1 x/an – un rapport écrit sur l'exercice écoulé, qui sera ensuite transmis à tous les copropriétaires.

Également, dans un but de suivi de la gestion de l'ACP bon père de famille, le CDC pourra être mis en copie de certains échanges avec les copropriétaires, quand cela s'avère nécessaire ou utile.

Candidat 1 : Mme Fabjanczyk

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : Mme Gils

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : M Adam

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : M Rossetti

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

Candidats : Mme Brodbeck

POUR : 587,83

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



# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

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

## 5. Comptabilité – Etat des banques au bilan au 30/12/21

### ➤ Etat des comptes bancaires à la date de l'assemblée générale – à titre informatif

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| BE85 0689 0760 7506 | GKCCBEBB | 2328,25  |
| BE82 0882 8257 8068 | GKCCBEBB | 39533,46 |

### ➤ Fonds de Roulement : 6.000€

CONTRE  
Est décidé : maintien du fonds actuel  
POUR : 587,83  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

### ➤ Budget prévisionnel – voir annexe 4 Comptabilité trimestrielle > frais réels.

POUR : 587,83  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

### ➤ Fonds de Réserve (Q 992) : 47.093,02€ Actuellement appels de 2.700€/trimestre Décision à prendre quant aux appels futurs

Est décidé : maintien des appels de 2.700€/trimestre > AGO 2023  
POUR : 587,83  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

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

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Assurance Incendie | ETHIAS sa       |
| Assurance Incendie | AG INSURANCE sa |

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

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Banque                        | BELFIUS BANQUE           |
| Curage                        | ALFA SERVICES DEBOUCHAGE |
| Détection Incendie            | LE CHIMISTE sprl         |
| Eau                           | VIVAQUA scrll            |
| Electricité                   | ENGIE-ELECTRABEL         |
| Entretien Ascenseur           | LIFTINC sprl             |
| Entretien jardin              | APAM                     |
| Locataire Conciergerie        | Concierge                |
| Nettoyage                     | CLEAN & CO sprl          |
| PJ ARAG                       | ARAG SE                  |
| Plaquettes                    | XAVELEC sprl             |
| Plaquettes Boîtes aux Lettres | IMMO PLAQUETTES sprl     |
| RC CDC + CAC                  | VIVIUM                   |
| S.E.C.T. Ascenseur            | ATK vzw                  |
| Syndic                        | FACILYMO sprl            |

6

- Proposition de contrat de jardinier via les services de l'APAM – voir annexe 5

Est décidé :

ok pour les travaux de remise en état > budget 430€.

ok pour le contrat d'entretien proposé par l'APAM.

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

## 6. Détermination de la quinzaine annuelle de l'assemblée générale ordinaire :

- Seconde quinzaine d'avril
- Fixation date AGO 2023 : 26/04/2023 à 18h00 sauf contordre

## 7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

### ➤ Procédures judiciaires :

- CONT 2020 - ACP/BECKER

### ➤ Sinistres :

- 2021-168 : Infiltrations Haesen
- 2021-090 : HAESSEN/GILSON
- 2019-114 : PJ ARAG BECKER

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

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

8. Reconduction du montant par évènement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat : 1.000€ htva

Est décidé : de passer le montant à 1.500€ htva

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10. Montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 1.500€ htva

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11. Nouvelle Loi sur la Copropriété (2018) : mise en conformité des Statuts de la Copropriété – rappel de la décision et planning

Est décidé : sauf contrordre > MEC à planifier en 2024

POUR : 587,83

CONTRE : 0

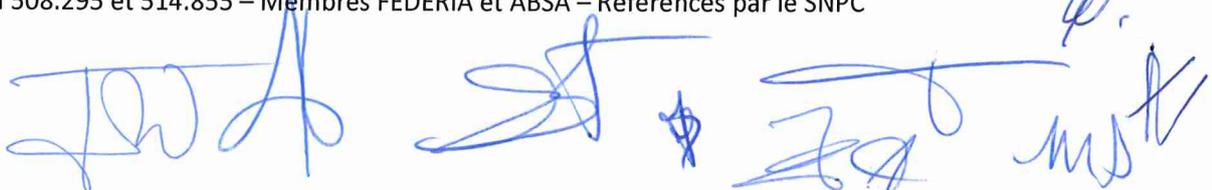
ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12. Points techniques / Travaux copropriété :

➤ **Plan pluriannuel des travaux > audit planifié le 27/04/2022**

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



➤ **Ascenseur :**

1. **Modernisation réalisée selon l'analyse de risque de 2020** > attestation de régularisation obtenue – voir annexe 6

2. **Suivi des rapports SECT**

Mandat donné au CDC pour suite utile.

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Porte entrée : sécurisation > remise en état ou remplacement des portes du SAS d'entrée – voir annexe 7**

Mandat donné au CDC pour choix du prestataire et des prestations.  
Budget, planning et financement.

Est décidé :

Mandat donné au CDC pour choix du prestataire et des prestations.

Budget max de 16.000€ > via le fonds de réserve.

Le CDC tiendra également compte du rapport ImmoPass.

POUR : 551,88

CONTRE : 0

ABSTENTION : 35,95 - Mme Alloul

Point accepté à la majorité requise

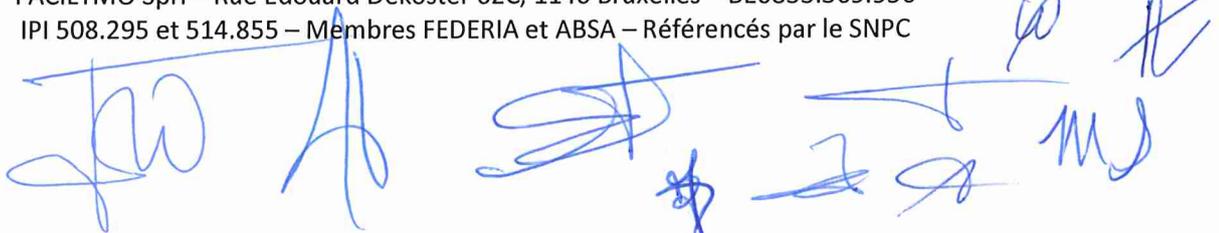
➤ **Signalisation dans les espaces communs** > placement de plaquettes signalétiques sur les locaux techniques et dans les caves – suivant aspect pratique.  
Placement de pictogrammes réglementaires.

POUR : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise



# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

## 13. 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 : 587,83

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h43 – relecture est faite en séance.  
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

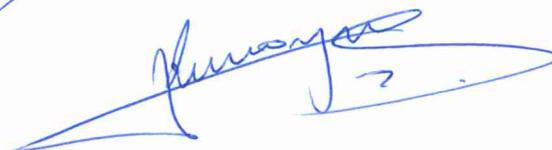
Le Secrétaire



Le Président de Séance

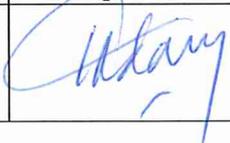
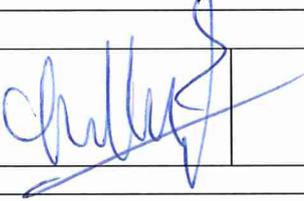
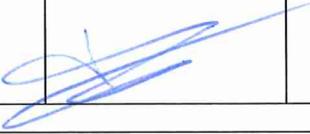
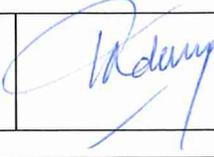


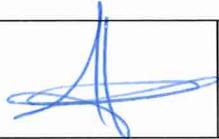
Les Copropriétaires

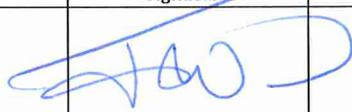
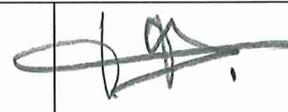
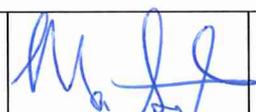
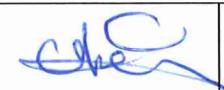


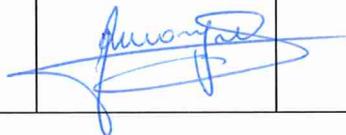
## Feuille de présence

### Assemblée générale du 03-05-2022

| Copropriétaire                                                                           | Voix  | Mandataire | Signature                                                                            | Procuration                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Mr et Mme ADAM - PICART<br>Eden City, 7<br>1190 BRUXELLES                                | 40,45 |            |    |                                                                                       |
| 1G.Av (39), C27 (1,45)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |
| Mr et Mme ALLOUL-SEBBAHI Abd-Essamad<br>- Maryam<br>Avenue du Roi, 192<br>1190 Bruxelles | 35,95 |            |    |                                                                                       |
| 1D.Ar (34), C03 (1,95)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |
| Monsieur BECKER<br>Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 23<br>1190 Bruxelles                 | 36,64 |            |                                                                                      |                                                                                       |
| 6G.Ar (34), C15 (2,64)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |
| Madame BRODBECK Salumith<br>Avenue du Roi, 71 RC+1<br>1060 Bruxelles                     | 35,95 |            |                                                                                      |  |
| 0D.Ar (34), C01 (1,95)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |
| Madame CHICHEPORTICHE Corinne<br>Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 20<br>1190 Bruxelles   | 36,44 |            |  |                                                                                       |
| 3G.Av (35), C02 (1,44)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |
| Monsieur DE VRIESE Jorg<br>Bld Guillaume Van Haelen, 158 Bte 14<br>1190 Bruxelles        | 35,95 |            |  |                                                                                       |
| 5G.Ar (34), C23 (1,95)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |
| Madame DESTAINBACHBERICK<br>Avenue Pénélope, 60<br>1190 Bruxelles                        | 36,61 |            |                                                                                      |  |
| 0D.Av (34), C22 (2,61)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |
| Madame FABJANCZYK Alisson<br>Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 15<br>1190 Bruxelles       | 36,95 |            |  |                                                                                       |
| 5G.Av (35), C24 (1,95)                                                                   |       |            |                                                                                      |                                                                                       |

| Copropriétaire                                                                                               | Voix  | Mandataire | Signature                                                                            | Procuration |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Monsieur FRENCKEN Alain<br>Avenue Brugmann, 407<br>1180 Bruxelles                                            | 39,45 |            |                                                                                      |             |
| 0G.Av (38), C09 (1,45)                                                                                       |       |            |                                                                                      |             |
| Madame GILSON DE ROUVEUX Victoria<br>Avenue Roger Vandendriessche, 3<br>1150 Bruxelles (Woluwe-Saint-Pierre) | 35,95 |            |                                                                                      |             |
| 2D.Ar (34), C07 (1,95)                                                                                       |       |            |                                                                                      |             |
| Monsieur GUERN Ludovic<br>Rue Jean Volders, 49-51<br>1420 BRAINE L'ALLEUD                                    | 36,95 |            |    |             |
| 6D.Av (35), C25 (1,95)                                                                                       |       |            |                                                                                      |             |
| Madame HAESEN Jane<br>Kersbeeklaan, 304 Bte 14<br>1180 Bruxelles                                             | 34    |            |                                                                                      |             |
| 3D.Ar (34)                                                                                                   |       |            |                                                                                      |             |
| Monsieur JADOUL JP<br>Avenue des Nations Unies, 22<br>1410 WATERLOO                                          | 38,9  |            |                                                                                      |             |
| 3D.Av (35), C12 (1,95), C14 (1,95)                                                                           |       |            |                                                                                      |             |
| Mr et Mme JENKINS - HUMPHREYS<br>Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 4<br>1190 Bruxelles                        | 36,95 |            |                                                                                      |             |
| 2G.Av (35), C11 (1,95)                                                                                       |       |            |                                                                                      |             |
| Madame LEBOUT - DE WAEN Anick<br>Avenue Guillaume Van Nérom, 9<br>1160 Bruxelles                             | 35,95 |            |  |             |
| 2G.Ar (34), C08 (1,95)                                                                                       |       |            |                                                                                      |             |
| Monsieur LEQUENNE Stéphane<br>Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 19<br>1190 Bruxelles                          | 35,44 |            |                                                                                      |             |
| 4D.Ar (34), C04 (1,44)                                                                                       |       |            |                                                                                      |             |
| Mr et Mme MARTINS - BUCETA<br>Rue Alfred Scheers, 4A<br>1320 HAMME-MILLE                                     | 35,95 |            |                                                                                      |             |
| 5D.Ar (34), C20 (1,95)                                                                                       |       |            |                                                                                      |             |

| Copropriétaire                                                                                       | Voix  | Mandataire | Signature                                                                            | Procuration |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Madame NICOD Julie<br>rue de la Brasserie, 52/3<br>1050 Bruxelles                                    | 36,95 |            |    |             |
| 4D.Av (35), C18 (1,95)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Madame PIEROTTI Juliana<br>C/O Monsieur Paul PIEROTTI<br>Rue des Fabriques, 10 / 4<br>1000 Bruxelles | 37,99 |            |                                                                                      |             |
| 6G.Av (35), C26 (2,99)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Madame PLANCINTA Florentina<br>Haachtsesteenweg, 57<br>1820 Steenokkerzeel                           | 35,95 |            |                                                                                      |             |
| 1G.Ar (34), C05 (1,95)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Monsieur ROSSETTI Patrice<br>Avenue Van Volxem, 14 bte. 14<br>1190 Bruxelles                         | 35,95 |            |   |             |
| 4G.Ar (34), C17 (1,95)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Monsieur RURANGWA Jean<br>Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 21<br>1190 Bruxelles                      | 36,95 |            |  |             |
| 2D.Av (35), C10 (1,95)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Madame SILBERSTEIN Maia<br>rue Emile Regard, 11<br>1180 Bruxelles                                    | 35,44 |            |  |             |
| 6D.Ar (34), C21 (1,44)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Monsieur SLUISMANS - PINTO Michel<br>rue du Grand Closin, 14<br>1480 TUBIZE                          | 36,95 |            |                                                                                      |             |
| 4G.Av (35), C19 (1,95)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Mr et Mme STEVENS - LORIS<br>Rue Longue, 330<br>1620 Drogenbos                                       | 38,95 |            |  |             |
| 1D.Av (37), C06 (1,95)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |
| Madame UTENS Christiane<br>rue du Coucou, 143<br>6010 COUILLET                                       | 35,95 |            |  |             |
| 3G.Ar (34), C13 (1,95)                                                                               |       |            |                                                                                      |             |

| Copropriétaire                                                                         | Voix  | Mandataire | Signature                                                                          | Procuration |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Monsieur VAN PESTEL Alexandre<br>Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 25<br>1190 Bruxelles | 36,44 |            |  |             |
| 5D.Av (35), C16 (1,44)                                                                 |       |            |                                                                                    |             |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Copropriétaires : 27<br>Lots : 54 | 992 |
|-----------------------------------|-----|