

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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

Bruxelles, le 17/04/2024

ACP VAN HAELEN 158 : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2024

Mercredi 17/04/2024 à 18h45 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

588,87 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 Guern 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 2023***

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

IMPORTANT: Rappel du Mode de Fonctionnement ACP/CDC/Syndic et Rôles de Chacun :

- Métier du Syndic – Attentes/Engagements et Responsabilités
- Difficultés Fournisseurs
- Rappel du Rôle du CDC + désignation de « la plume »
- Rappel du Rôle du CAC
- Implication des Copropriétaires
- Relation Professionnelle
- Gestion des espaces communs
- Dossiers courants, décisions AG, mesures conservatoires, gestion sinistres, gestion contentieux, dépannages et suivi d'interventions, gestion comptable et financière
- Service technique + service conciergerie
- Gestion des Encombrants
- Problèmes privatifs
- Modalités pratiques de contact/transmission ou accès à l'info
 - **Mail :**
 - info@facilymo.be
 - compta@facilymo.be
 - intervention@facilymo.be
 - Canal spécifique pour les membres du CDC (gestionnaire + assistant gestionnaire) : toute info pour un dossier commun – qui n'est pas une demande d'intervention/dépannage
 - Mail type : ACP VAN HAELEN 158 + objet du mail + explication succincte**Attention aux mails inutiles et/ou non adressés à l'attention du syndic = surcharge de boîtes et donc contre productivité**
 - **Tél :** 02/511.71.00 (du lu > ve de 09h00 à 12h00)
 - **Garde :** 0488/025.001 (tout le restant du temps – réelles urgences techniques uniquement)
 - **Accès online :** pour toutes les ACP courant 2024
 - Infos communes ACP
 - Support administratif (PV AG, statuts, ROI, contrats)
- **Accès immeuble :** contact propriétaire/occupant sur place > désignation des personnes
- **Rappel transmission des infos (avis, travaux, décisions AG,) :** des propriétaires vers les occupants de leurs biens

2

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

- Passages à l'immeuble – via le préposé technique
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Gestion des demandes d'interventions/dépannages
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde
- contacts réguliers avec le CDC
- Gestion des sinistres – voir infra
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Ascenseur :
 - ✓ suivi des rapports et levées SECT
 - ✓ Commande et suivi remplacement de l'encodeur-moteur pour portes
- Caméra :
 - ✓ Commande et suivi du placement des caméras
 - ✓ Commande et suivi de la sécurisation du local pour la consultation
- Encombrants : commande et suivi de l'évacuation des encombrants
- Fibre optique : commande de l'implémentation gratuite proposée par Proximus
- Portes :
 - ✓ Commande et suivi remplacement des 2 portes d'entrée
 - ✓ Distribution des badges
- Toiture :
 - ✓ Commande et remplacement de la porte fenêtre de la machinerie ascenseur
 - ✓ Demande et suivi d'offres pour la rénovation étanchéité avec isolation
- 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

➤ **Rapport du Conseil de Copropriété – Mme Gils, Mme Fabjanczyk, M Adam et M Rurangwa**

➤ **Rapport du 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.

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

3. Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/01/2023 > 31/12/2023 :

➤ **Approbation des comptes et bilan**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires débiteurs	8.183,72	Fonds de roulement	9.000,07
Charges à reporter	3.513,77	Fonds de Réserve Général [Q. 992]	
Total Classe 4	11.697,49	- Ouverture	57.770,93
		- Appels	14.399,96
Classe 5		- Utilisation/Apport	-6.447,17
BE82 0882 8257 8068 (Compte Epargne Général [Q. 992])	72.986,99	Fonds de Réserve Général [Q. 992]	65.723,72
BE85 0689 0760 7506 (Compte Courant)	7.883,90	Total Classe 1	74.723,79
Total Classe 5	80.870,89		
		Classe 4	
		Copropriétaires créditeurs	5.222,08
		Fournisseurs	13.638,70
		Indemnités s/procédures (perçues)	204,24
		Total Classe 4	19.065,02
		Sinistre(s)	
		2022-158 : 2D.Ar / 1D.Ar / RDC	-222,44
		2022-206 : Rurwanga/Nivod/Jadoul	-447,09
		2023-044 : Frencken	-550,90
		Total Sinistre(s)	-1.220,43
Total	92.568,38	Total	92.568,38

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 588,87

CONTRE : 0

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

ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : Mme Fabjanczyk
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : Mme Gils
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : M Rurangwa
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Candidat 4 : M Adam
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 5 : M Van Pestel
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 6 : M Guern
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Le CDC se réunira au plus tard en 09/2024

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

Candidats : Mme Brodbeck
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 31/12/2023 :

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

BE85 0689 0760 7506	GKCCBEBB	12102,53
BE82 0882 8257 8068	GKCCBEBB	57617,77

➤ **Fonds de Roulement : 9.000,07€**

Nécessité d'augmentation de ce fonds à 10.000€ pour correspondre à 1/3 du budget annuel (voir infra).

Delta de 999,93€ à appeler – modalités de l'appel.

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

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Est décidé : ok pour l'augmentation à 10.000€ > via un appel unique de 999,93 € en
05/2024
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire éventuel**

Pour la prochaine AGO > nettoyage des comptes des anciens copropriétaires à effectuer

➤ **Budget prévisionnel – voir annexe 4**

Proposition d'adoption d'un budget de dépenses de 30.000€/an – via appels de
2.500€/mois

Est décidé : ok pour le budget de 30.000€/an > via appels de 2.500€/mois à partir
05/2024 > AGO 2025
POUR : 588,87
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve Général (Q. 992) : 65.723,72€**

Actuellement, appels de 1.500€/mois
Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appels de 1.500€/mois à partir de 05/2024 > AGO 2025
POUR : 588,87
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 :**

Assurance Incendie	ETHIAS sa
Avocat	IURIS AVOCATS
Banque	BELFIUS BANQUE
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Curage	ALFA SERVICES DEBOUCHAGE

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Détection Incendie	LE CHIMISTE sprl
Eau	VIVAQUA scrl
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien Ascenseur	LIFTINC sprl
Entretien jardin	APAM
Nettoyage	CLEAN & CO sprl
Parlophonie	XAVELEC sprl
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes Boîtes aux Lettres	IMMO PLAQUETTES sprl
Plaquettes Sonnettes	XAVELEC sprl
RC CDC + CAC	ALLIANZ sa
S.E.C.T. Ascenseur	ATK vzw
Syndic	FACILYMO sprl

8

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

- Pour rappel – Seconde quinzaine d’avril
- Fixation Date AGO 2025 : 24/04/2025 à 18h30 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires :

Nihil à ce jour

➤ Sinistres :

- 2024-081 : ARRAJ
- 2023-230 : BRODEBECK
- 2023-044 : Frencken
- 2022-197 : PJ ARAG LEQUENNE Stephane

8. Renouvellement du montant par évènement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat : 1.500€ htva

Est décidé : de passer à 2.000€ htva

POUR : 588,87

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 - Membres FEDERIA - Référencés par le SNPC

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

9

10. Renouvellement du montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : **1.500€ htva**

Est décidé : de passer à 2.000€ htva

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

➤ **Statut et Planning 2024 – 2025**

Abordé oralement

➤ **Conciergerie :**

1. Remise en état de la loge – voir annexe 5
Budget, planning et financement.

Est décidé :

Point reporté à la prochaine AG.

Le CDC ira visiter la loge.

2 offres pour la remise en état et une estimation seront présentées lors de la prochaine AGO.

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. Décision sur la destination future – location ou vente

Est décidé : point reporté à la prochaine AGO – voir supra

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

➤ Ascenseur :

1. Suivi des rapports SECT

Reconduction du mandat donné au CDC pour suite utile

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. Remplacement de variateur de gestion de portes – voir annexe 6

Budget (1.500€), planning et financement

Est décidé : ok pour le remplacement du variateur > budget 1.500€ > financement via les courantes

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ Toiture/mitrons/cheminées : remplacement de la membrane d'étanchéité (avec pose éventuelle d'isolation), recimentage murs cabanon ascenseur, remplacement mitrons et traitement des souches de cheminées > cfr rapport ImmoPass 2.4 à 2.8 (endéans les 2 ans) – voir annexes 7 & 8

Budget (60.000€), planning et financement

Est décidé : de recourir aux services d'un architecte.

Mandat donné au CDC pour le choix d'un architecte.

Budget 5.000€ > financement via le fonds de réserve.

POUR : 588,87

CONTRE : 0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AR', 'ID', 'Bal', 'MR', and others.

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Machinerie ascenseur : remplacement de la porte et fenêtre du cabanon > commandé**

À intégrer dans la rénovation de la toiture – voir supra

11

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 2025 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé**

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2025 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

POUR : 588,87

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h27 – relecture est faite en séance.

Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

Le Secrétaire

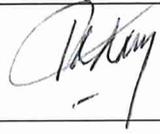
Le Président de Séance

Les Copropriétaires

ACP VAN HAELEN 158
Boulevard G. Van Haelen, 158
1190 BRUXELLES
BE0546.805.232

Feuille de présence

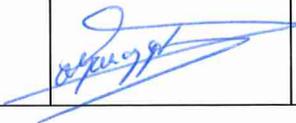
Assemblée générale du 17-04-2024

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et Mme ADAM - PICART Eden City, 7 1190 BRUXELLES	40,45			
1G.Av (39), C27 (1,45)				
Mr et Mme ALLOUL-SEBBAHI Abd-Essamad - Maryam Avenue du Roi, 192 1190 Bruxelles	35,95			
1D.Ar (34), C03 (1,95)				
Monsieur ARRAJ Bep Rue Jean-Baptiste Colyns 3/3e 1050 BRUXELLES	38,95			
1D.Av (37), C06 (1,95)				
Monsieur BECKER A. Vandenschrieckstraat, 92 1090 Jette Belgique	36,64			
6G.Ar (34), C15 (2,64)				
Madame BRODBECK Salumith Avenue du Roi, 71 RC+1 1060 Bruxelles	35,95			
0D.Ar (34), C01 (1,95)				
Madame CHICHEPORTICHE Corinne Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 20 1190 Bruxelles	36,44			
3G.Av (35), C02 (1,44)				
Monsieur DE VRIESE Jorg Bld Guillaume Van Haelen, 158 Bte 14 1190 Bruxelles Belgique	35,95			
5G.Ar (34), C23 (1,95)				
Madame DESTEINBACHBERICK Avenue Pénélope, 60 1190 BRUXELLES	36,61			
0D.Av (34), C22 (2,61)				

Facilymo Sprl

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

ACP VAN HAELEN 158
 Boulevard G. Van Haelen, 158
 1190 BRUXELLES
 BE0546.805.232

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Madame FABJANCZYK Alisson Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 15 1190 BRUXELLES	36,95			
5G.Av (35), C24 (1,95)				
Monsieur FRENCKEN Alain Avenue Brugmann, 407 1180 Bruxelles	39,45			
0G.Av (38), C09 (1,45)				
Madame GILSON DE ROUVEUX Victoria Avenue Roger Vandendriessche, 3 1150 Bruxelles (Woluwe-Saint-Pierre)	35,95			
2D.Ar (34), C07 (1,95)				
Monsieur GUERN Ludovic Rue Jean-Volders, 49-51 1420 BRAINE-L'ALLEUDDI	36,95			
6D.Av (35), C25 (1,95) <i>Avenue de l'Autonne 26 1410 Waterloo</i>				
Madame HAESEN Jane Kersbeeklaan, 304 Bte 14 1180 Bruxelles Belgique	34			
3D.Ar (34)				
Monsieur JADOUL JP Avenue des Nations Unies, 22 1410 WATERLOO	38,9			
3D.Av (35), C12 (1,95), C14 (1,95)				
Mr et Mme JENKINS - HUMPHREYS Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 4 1190 Bruxelles	36,95			
2G.Av (35), C11 (1,95)				
Madame LEBOUT - DE WAEN Anick Avenue Guillaume Van Nérom, 9 1160 Bruxelles	35,95			
2G.Ar (34), C08 (1,95)				
Monsieur LEQUENNE Stéphane Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 19 1190 Bruxelles	35,44			
4D.Ar (34), C04 (1,44)				

Facilymo Sprl

ACP VAN HAELEN 158
 Boulevard G. Van Haelen, 158
 1190 BRUXELLES
 BE0546.805.232

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et Mme MARTINS - BUCETA Rue Alfred Scheers, 4A 1320 HAMME-MILLE	35,95			
5D.Ar (34), C20 (1,95)				
Madame NICOD Julie rue de la Brasserie, 52/3 1050 Bruxelles	36,95			
4D.Av (35), C18 (1,95)				
Madame PIEROTTI Juliana C/O Monsieur Paul PIEROTTI Rue des Fabriques, 10 / 4 1000 Bruxelles	37,99			
6G.Av (35), C26 (2,99)				
Madame PLANCINTA Florentina Haachtsesteenweg, 57 1820 Steenokkerzeel	35,95			
1G.Ar (34), C05 (1,95)				
Monsieur RURANGWA Jean Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 21 1190 BRUXELLES	36,95			
2D.Av (35), C10 (1,95)				
Madame SILBERSTEIN Maia rue Emile Regard, 11 1180 Bruxelles	35,44			
6D.Ar (34), C21 (1,44)				
Monsieur SLUISMANS - PINTO Michel rue du Grand Closin, 14 1480 TUBIZE	36,95			
4G.Av (35), C19 (1,95)				
Madame UTENS Christiane rue du Coucou, 143 6010 COUILLET	35,95			
3G.Ar (34), C13 (1,95)				
Monsieur VAN PESTEL Alexandre Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 25 1190 Bruxelles	36,44			
5D.Av (35), C16 (1,44)				

Facilymo Sprl

ACP VAN HAELEN 158
Boulevard G. Van Haelen, 158
1190 BRUXELLES
BE0546.805.232

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Monsieur WIRTGEN Christophe Rue du Neuf bois, 17 bte 101 1490 Court-Saint-Etienne	35,95			
4G.Ar (34), C17 (1,95)				

Copropriétaires : 27 Lots : 54	992
-----------------------------------	-----

Facilymo Sprl

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