

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 14/06/2023

ACP VAN HAELEN 158 : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2023

Mercredi 14/06/2023 à 18h45 au club « Forest Domaine »

Sis Avenue du Domaine, 150 – 1190 Bruxelles.

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

14 copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés

514,31 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 Adam 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 2022**

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

- Passages à l'immeuble – gestionnaire et préposé technique
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Contacts réguliers avec le CDC et copropriétaires.
- Gestion des sinistres – voir infra
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Ascenseur :
 - Suivi des rapports et levées SECT
 - Commande est suivi remplacement du kit alarme
 - Commande et suivi remplacement courroie de porte de cabine.
- Caméra : demande d'offre pour le placement de caméras au niveau des caves et SAS d'entrée
- Curage : suivi de la maintenance
- Cour arrière : commande de placement de boîtier à codes pour sécuriser l'accès
- Encombrants : commande et suivi d'évacuation d'encombrants des caves et cour arrière
- Nuisibles : commande et suivi dératisation conciergerie et cour arrière
- Portes d'entrée : demande et suivi d'offres pour le remplacement des portes d'entrée
- Plan Pluriannuel Travaux : commande, accompagnement, suivi de l'audit technique et analyse > **rapport disponible** – voir infra
- 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 Rossetti et M Adam**

➤ **Rapport du Commissaire aux Comptes – voir annexe 3**

Les comptes sont corrects et reflètent la réalité.

Le CAC invite l'assemblée à les approuver.

3. Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/01/2022 > 31/12/2022 :

➤ **Approbation des comptes et bilan**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires (Fonds de réserve)	10.430,00	Fonds de roulement	6.000,00
Travaux Corniche (AGO 2022)	1.199,92	Fonds de Réserve Général [Q. 992]	

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Total Classe 4	11.629,92	- Ouverture	47.093,02
		- Appels	10.800,16
Classe 5		- Utilisation/Apport	-122,25
BE82 0882 8257 8068 (Compte Epargne Général [Q. 992])	49.751,17	Fonds de Réserve Général [Q. 992]	57.770,93
BE85 0689 0760 7506 (Compte Courant)	6.265,47	Total Classe 1	63.770,93
Total Classe 5	56.016,64		
		Classe 4	
		Copropriétaires (Fonds de roulement)	3.773,18
		Fournisseurs	756,61
		Indemnités s/procédures (perçues)	204,24
		Total Classe 4	4.734,03
		Sinistre(s)	
		2022-158 : 2D. Ar / 1D. Ar / RDC	-561,60
		2022-206 : Rurangwa/Nicod/Jadoul	-296,80
		Total Sinistre(s)	-858,40
Total	67.646,56	Total	67.646,56

POUR : 514,31
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 514,31
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 514,31
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : Mme Fabjanczyk

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : Mme Gils

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : M Rurangwa

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : M Adam

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

Candidats : Mme Brodbeck

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

POUR : 514,31
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 31/12/2022 :

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

BE85 0689 0760 7506	GKCCBEBB	2991,78
BE82 0882 8257 8068	GKCCBEBB	45989,17

➤ Fonds de Roulement : 6.000€

Nécessité d'augmentation de ce fonds à 9.000€ pour correspondre à 1/3 du budget annuel (voir infra). Delta de 3.000€ à appeler – modalités de l'appel.

Est décidé : ok pour l'augmentation du fonds de roulement à 9.000€ > appel unique de 3.000€ en 07/2023

POUR : 514,31
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ Budget prévisionnel – voir annexe 4

Actuellement, décomptes de charges trimestriels – frais réels
Proposition d'adoption d'un budget de dépenses de 27.000€/an – via appels de 2.250€/mois – édition d'un seul décompte/an (au lieu de quatre décomptes trimestriels/an).

Est décidé : appels de 2.250€/mois à partir de 07/2023 > AGO 2024

POUR : 366,01
CONTRE : (35,95) Alloul, (35,95) Gilson, (40,45) Mme Adam et (35,95) Brodbeck
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ Fonds de Réserve Général (Q. 992) : 57.770,93€

Actuellement, appels de 2.700€/trimestre
Vote quant aux appels à effectuer sur la période.

Est décidé : appels de 1.500€/mois à partir de 07/2023 > AGO 2024

POUR : 478,36

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

ABSTENTION : 0
CONTRE : (35,95) Alloul

- Proposition de prélever la facture des travaux corniche (2021) via le fonds de réserve > 1.199,92€

POUR : 514,31
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
Détection Incendie	LE CHIMISTE sprl
Eau	VIVAQUA scr1
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

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

- Pour mémoire : 2^{ème} quinzaine d'avril
- Fixation Date AGO 2024 : 17/04/2024 à 18h45 – sauf contre ordre

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires :

Nihil à ce jour

➤ Sinistres :

- 2023-044 : Frencken
- 2022-206 : Nicod/Jadoul/Rurwanga
- 2022-197 : PJ ARAG LEQEUNNE Stephane
- 2022-158 : Gilson/Alloul/Brodebeck
- 2022-160 Lebout/silberstein (fuite gaz)
- 2019-114 : PJ ARAG BECKER

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**

POUR : 514,31

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 : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11. Copropriété/Points Généraux

➤ Mise en Conformité des Statuts via l'étude Notalex > planifié pour 2024

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

➤ **Conciergerie :**

1. Statut bail
2. Fin du bail en cours > 25/09/2024

Un devis de remise en état de la loge sera présenté lors de la prochaine AGO.

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

➤ **Ascenseur : suivi des rapports SECT**

Reconduction du mandat donné au CDC pour suite utile.

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Portes d'entrée : sécurisation > remplacement des portes du SAS d'entrée – voir annexes 5 & 6**

Budget (16.000€), planning et financement.

Est décidé : ok pour le remplacement des 2 portes selon devis de House Protect > budget 15.000€ > financement via le fonds de réserve

POUR : 478,36

CONTRE : 0

ABSTENTION : (35,95) Alloul

Point accepté à la majorité requise

➤ **Caméras :**

1. **Proposition de placement de caméras au niveau du SAS d'entrée et du sous-sol – voir annexe 7**

Budget (2.800€), planning et financement.

Est décidé : ok pour le placement des caméras > financement via le fonds de réserve

POUR : 478,36

CONTRE : 0

ABSTENTION : (35,95) Alloul

Point accepté à la majorité requise

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

2. **Mandat à donner à 2 membres du CDC pour la consultation des images lors d'un acte incivique et/ou de vandalisme – après avoir reçu une demande validée par le syndic**

Est décidé : Mme Fabjanczyk, M Rurangwa et M Adam

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

3. **Installation d'une caméra sur le pallier du 5^{ème} étage sous autorisation préalable de l'AG > à retirer par le copropriétaire responsable.**

Concerne le 5^{ème} arrière droit > l'AG demande de retirer la caméra et de remettre en état le mur des communs

- **Plan pluriannuel des travaux > effectué – voir annexe 8**

Le rapport complet réalisé par IMMOPASS est transmis à tous par mail.

Ce rapport servira de base de travail pour les points listés ci-dessous et abordés en AG.

Afin que l'AG soit constructive et puisse avancer de façon efficace sur les différents points, il est vivement conseillé que chaque copropriétaire lise attentivement le rapport IMMOPASS préalablement à la tenue de l'AG.

- **SAS d'entrée : sécurisation accès immeuble > cfr rapport ImmoPass 1.1 (endéans les 2 ans)**

Budget (2.000€), planning et financement

Pas de décision > voir supra

- **Abords/système de drainage : réseau d'égouttage et abords à évacuer et à remplacer > cfr rapport ImmoPass 1.4, 1.5 & 1.8 (endéans les 2 ans)**

Budget (10.000€), planning et financement

Est décidé : point reporté à une prochaine AG

POUR : 514,31

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

- **Façade arrière : enlèvement panneaux d'amiante, rénovation avec isolation et remplacement châssis (privatif) > cfr rapport ImmoPass 2.3 & 2.9 (endéans les 2 ans)**
Budget (200.000€), planning et financement

Est décidé : point reporté à une prochaine AG

POUR : 514,31

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)**

Budget (20.000€/70.000€), planning et financement

Est décidé : offres complètes avec isolation seront présentées lors de l'AGO 2024

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Machinerie ascenseur : remplacement de la porte et fenêtre du cabanon > cfr rapport ImmoPass 2.4 à 2.10 (endéans les 2 ans)**

Budget (1.800€), planning et financement

Est décidé : ok pour le remplacement de la porte et fenêtre du cabanon via les charges courantes

POUR : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Détection incendie > cfr rapport ImmoPass 3.23 et 3.27**

Mandat à donner au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations afin d'assurer une protection minimale de la lutte contre l'incendie.

Est décidé : ok pour le mandat donné au CDC

POUR : 514,31

CONTRE : 0

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Chaudières individuelles : pertinence de mandater un bureau d'étude pour le passage des chaudières gaz à condensation > cfr rapport ImmoPass 5.2.5 (endéans les 2 ans)**
Budget (5.000€), planning et financement

Pas nécessaire > la plupart sont déjà en chaudières à condensation

- **Conduites privatives de gaz : nécessité que chaque copropriétaire fasse contrôler l'étanchéité des conduites de gaz lors de chaque entretien de chaudière privative > cfr rapport ImmoPass 5.7**

Rappel effectué

13. Points demandés par des Copropriétaires :

- **Mme Lebout :**

1. Rappel des faits

Pour mémoire > en cas d'urgence technique, le syndic est à contacter pour orienter l'intervention.

2. Demande d'intervention de l'ACP pour les factures de détections de fuite de gaz effectuée en juin 2022 – voir annexe 9

Est décidé : ok pour la prise en charge des factures de Mme Lebout – à titre exceptionnel > 2.750€ > financement via le fonds de réserve.

Pour mémoire > en cas d'odeur de gaz, contactez SIBEGLA > service d'urgence 24h/24h

POUR : 437,91

CONTRE : 0

ABSTENTION : (35,95) Alloul, (40,45) Adam

Point accepté à la majorité requise

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

14. Mandat du Syndic :

- **Opportunité 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 et 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 : 514,31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h07 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

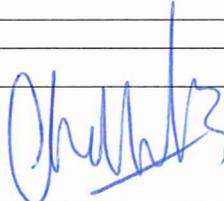
Le Secrétaire

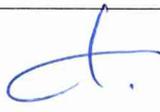
Le Président de Séance

Les Copropriétaires

Feuille de présence

Assemblée générale du 14-06-2023

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 BECKER A. Vandenschrieckstraat, 92 1090 Jette	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	35,95			
5G.Ar (34), C23 (1,95)				
Madame DESTAINBACHBERICK Avenue Pénélope, 60 1190 Bruxelles	36,61			
0D.Av (34), C22 (2,61)				
Madame FABJANCZYK Alisson Boulevard G. Van Haelen, 158 bte 15 1190 Bruxelles	36,95			
5G.Av (35), C24 (1,95)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
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'ALLEUD	36,95			
6D.Av (35), C25 (1,95)				
Madame HAESEN Jane Kersbeeklaan, 304 Bte 14 1180 Bruxelles	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)				
Mr et Mme MARTINS - BUCETA Rue Alfred Scheers, 4A 1320 HAMME-MILLE	35,95			
5D.Ar (34), C20 (1,95)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
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 ROSSETTI Patrice Avenue Van Volxem, 14 bte. 14 1190 Bruxelles	35,95			
4G.Ar (34), C17 (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)				
Mr et Mme STEVENS - LORIS Rue Longue, 330 1620 Drogenbos	38,95			
1D.Av (37), C06 (1,95)				
Madame UTENS Christiane rue du Coucou, 143 6010 COUILLET	35,95			
3G.Ar (34), C13 (1,95)				

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

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