

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP Les Antilles »
Avenue des Croix de Guerre 238-240
Rue Marjolaine 39-41
1120 Bruxelles
BE0562.765.195

Bruxelles, le 31/05/2023

1

ACP LES ANTILLES : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2023

Mercredi 31/05/2023 à 18h15 à la Piscine Communale
Sise rue de Lombartzyde, 120 à 1120 Bruxelles

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

28 copropriétaires sur 39 sont présents ou représentés

798 quotités sur 1.025 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] 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 – via le préposé technique
- Contacts réguliers avec le CDC et copropriétaires
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Demande de divers devis pour interventions/travaux

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde
- Gestion des sinistres – voir infra
- Gestion des contentieux – voir infra
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Ascenseurs :
 - Suivi des rapports et levées SECT
 - Commande et suivi de la MEC des installations
- Chaudières :
 - Demande et suivi d'offre pour le remplacement pour la vanne 3 voies
 - Demande et suivi d'offre pour le remplacement du circulateur
 - Commande et suivi étude via le bureau T4M
- Electricité : commande et suivi pour l'éclairage des halls des communs
- Garage : commande et remplacement des ressorts de la porte principale
- Gaz : gestion de la procédure pour la prime privative
- Jardin :
 - Demande et suivi d'offre pour l'abattage et évacuation des peupliers
 - Commande et suivi d'entretien
- Plomberie : commande remplacement de robinet à clé sécurisée
- Portes :
 - Commande et suivi remplacement cylindre du n° 240
 - Commande et suivi remplacement cylindre du n° 41
 - Commande et suivi remplacement arrêt de porte n° 240
- 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** [REDACTED]

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

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	65.705,02	Fonds de Roulement [Q. 1.025]	30.437,50

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

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Charges à reporter	3.760,39	Fonds de réserve [Q. 1.025]	
Arrondis	0,56	- Ouverture	54.967,75
Total Classe 4	69.465,97	- Appels	23.998,80
		- Utilisation/Apport	-7.331,91
Classe 5		Fonds de réserve [Q. 1.025]	71.634,64
BE63 8335 6811 3708 (Compte Epargne Général [Q. 1.025])	27.635,89	Fonds Ascenseur AB [Q. 175]	
BE59 0882 9403 9226 (Compte Epargne Ascenseur AB)	31.013,53	- Ouverture	0,00
BE48 0882 9403 9327 (Compte Epargne Ascenseur EFG)	24.869,77	- Appels	31.999,98
BE37 0882 9403 9428 (Compte Epargne Ascenseur HJ)	18.935,15	- Utilisation/Apport	-10.466,82
BE93 7795 9095 6467 (Compte Courant)	7.245,46	Fonds Ascenseur AB [Q. 175]	21.533,16
Total Classe 5	109.699,80	Fonds Ascenseur EFG [Q. 327]	
		- Ouverture	0,00
		- Appels	29.000,02
		- Utilisation/Apport	-10.466,82
		Fonds Ascenseur EFG [Q. 327]	18.533,20
		Fonds Ascenseur HJ [Q. 226]	
		- Ouverture	0,00
		- Appels	28.000,08
		- Utilisation/Apport	-10.466,82
		Fonds Ascenseur HJ [Q. 226]	17.533,26
		Total Classe 1	159.671,76
		Classe 4	
		Fournisseurs	25.520,05
		Factures à recevoir	1.127,87
		Compte d'attente	100,00
		Total Classe 4	26.747,92
		Sinistre(s)	
		2022-044 : Infiltrations Jorissen	-476,70
		2021-180 Humidité & Fissures > GOMBERT	-476,70
		2020-073 : ACP Toiture/De Clercq	-150,00
		2020-128 : ACP TOITURE/JORISSEN	-2.186,79
		2020-156 : Façade/Hans	-598,70

FACILYMO Sprl – Rue Edouard Dekoster 62C, 1140 Bruxelles – BE0833.369.956

IPI 508.295 & IPI 514.855 – Référencés par le SNPC

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

		2021-010 P [REDACTED]	150,00
		2021-023 : [REDACTED]	-150,00
		2021-047 : [REDACTED]	-1.096,00
		2021-086 Fuite Tuyaux Eau Chaude [REDACTED]	-926,82
		2021-132 : [REDACTED]	218,51
		2020-065 [REDACTED]	265,00
		2022-179 : [REDACTED]	-150,00
		2020-051 : [REDACTED]	-744,19
		2022-110 : [REDACTED]	-150,00
		2021-133 : Infiltrations [REDACTED]	-304,82
		2021-137 / Sinsitre 2021-137 : Van [REDACTED]	-476,70
		Total Sinistre(s)	-7.253,91
Total	179.165,77	Total	179.165,77

A noter : un décompte correctif sera envoyé à tous durant le mois de juin 2023

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 798

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

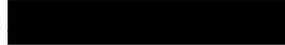
02/511.71.00

info@facilymo.be

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

4. Elections nouvel exercice

➤ *Nomination du Conseil de Copropriété*

Candidat 1 : 
POUR : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : 
POUR : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : 
POUR : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

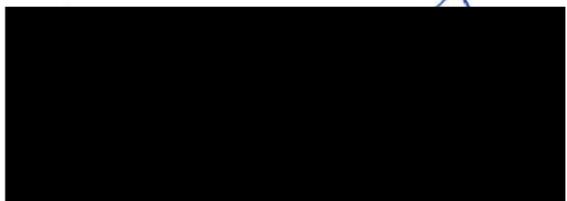
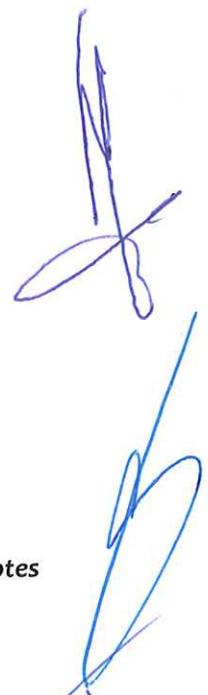
➤ *Nomination du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes*

Candidats : ACP Conseil
POUR : 798
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*

5



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

BE93 7795 9095 6467	GKCCBEBB	30438,28
BE37 0882 9403 9428	GKCCBEBB	20074,25
BE48 0882 9403 9327	GKCCBEBB	28358,19
BE59 0882 9403 9226	GKCCBEBB	32000,67
BE63 8335 6811 3708	GKCCBEBB	27199,28

➤ **Fonds de Roulement : 30.437,50€**

Nécessité d'augmentation de ce fonds à 45.000€ pour correspondre à 1/4 du budget annuel – le minimum requis pour une gestion saine (voir infra).
Delta de 14.562,50€ à appeler – modalités de l'appel.

Est décidé : ok pour monter le fonds de roulement à 45.000€ > appel unique de 14.562,50€ en 07/2023

POUR : 769

CONTRE : 0

ABSTENTION : (29) [REDACTED]

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire éventuel**

Pas d'application

➤ **Budget prévisionnel – voir annexe 4**

Proposition d'adoption d'un budget de dépenses de 180.000€/an – via appels de 15.000€/mois

Est décidé : ok pour l'adoption d'un budget de dépenses de 180.000€/an – via appels de 15.000€/mois à partir de 06/2023

POUR : 780

CONTRE : 0

ABSTENTION : (18) [REDACTED]

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve (Q. 1.025) : 71.634,64€**

Actuellement, appels de 2.000€/mois

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Est décidé : appels de 3.000€/mois à partir de 06/2023 > AGO 2024

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. **Fonds Ascenseur AB (Q. 175) : 21.533,16€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appel sur cet exercice

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

3. **Fonds Ascenseur EFG (Q. 327) : 18.533,20€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appel sur cet exercice

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

4. **Fonds Ascenseur HJ (Q. 226) : 17.533,26€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appel sur cet exercice

POUR : 798

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 :**

Adoucisseur - CE	EURODYNAMICS sa
Adoucisseur - Commande Sel	EURODYNAMICS sa
Adoucisseur - Remplissage Sel	BATI-NET SERVICES sprl
Assurance Incendie	VIVIUM sa
Avocat	IURIS AVOCATS

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

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Banque	BELFIUS BANQUE
Chauffagiste	SENEC sa
Contrôle comptes	IMMO KNR
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Curage	ALFA SERVICES srl
Désherbage	BABY GREEN sprl
Détection Incendie	SICLI sa
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien Ascenseur	LIFT-UP ENGINEERING sa
Entretien Ascenseur	PAREYN LIFTEN
Entretien jardin	BABY GREEN sprl
Entretien Porte Garage	PORTOMATIC sprl
Gaz	ENGIE-ELECTRABEL
Nettoyage	BATI-NET SERVICES sprl
Permis environnement	IBGE
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl
Poubelles	BRUXELLES PROPLETE
RC CDC + CAC	ALLIANZ sa
RC CDC + CAC	VIVIUM sa
Relamping	BATI-NET SERVICES sprl
Relevé Compteurs	CALORIBEL sa
S.E.C.T. Ascenseur	VINCOTTE asbl
Serrurier	GRIMBERGEN SECURITY sa
Syndic	FACILYMO sprl
Taxe	BRUXELLES FISCALITE - MRBC

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

- Pour mémoire : 2^{ème} quinzaine de mai
- Fixation Date AGO 2024 : **28/05/2024 à 18h00 – sauf contre ordre**

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires :

- CONT 2021 - [REDACTED] (EX-ARAG)

➤ Sinistres :

2022-179 : [REDACTED] Incendie

FACILYMO Sprl – Rue Edouard Dekoster 62C, 1140 Bruxelles – BE0833.369.95
IPI 508.295 & IPI 514.855 – Référencés par le SNPC

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

2022-174	[REDACTED]	PJ
2022-110	[REDACTED]	Dégâts des eaux
2022-044	[REDACTED]	Dégâts des eaux
2021-180	Humidité & Fissures > G [REDACTED]	Dégâts des eaux
2021-137	: Voisin 242/[REDACTED]	Dégâts des eaux
2021-132	: Cuisine [REDACTED]	Dégâts des eaux
2021-010	: [REDACTED]	PJ
2020-156	: Façade/h [REDACTED]	Dégâts des eaux

8. Renouvellement du montant par évènement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat : 3.000€ htva

POUR : 798
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 : 798
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 : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

11. Copropriété : Mise en Conformité des Statuts (ADB/RC/ROI) + Points Généraux

- **Mise en Conformité des Statuts : statut, rappel de la décision et proposition de travailler avec l'étude Notalex – voir annexe 5**

Est décidé : ok pour la MEC des statuts via Notalex > budget 4.000€ > via le fonds réserve

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

POUR : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Actualisation du ROI :**

1. **Rappel de la décision**
2. **Décision sur les indemnités/pénalités à appliquer en cas de non-respect du ROI.**

Est décidé : rappel décision AG 2017 > indemnité de 5€/jour – après envoi de la mise en demeure via recommandé – est due par le proprio quand l'infraction au ROI perdure

POUR : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

10

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

➤ **Ascenseurs :**

1. **Nouvelle analyse de risques valable 15 ans > effectuée**
2. **Travaux de Mise en Conformité > planning annoncé pour la semaine 36**
3. **Durée des travaux annoncés par Lift Up > 7 semaines (2 à 3 semaines par installation)**
4. **Mandat donné au CDC pour suivi des rapports SECT.**

POUR : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Chaudières > Etude pour la Rénovation Chaufferie (endéans les 2 ans) :

1. **Présentation – via le bureau d'étude T4M – de l'étude entamée**
Budget (165.000€), Planning et Financement

Présentation par T4M effectuée.
T4M a répondu à toutes les questions.
Selon T4M, la cogénération n'est pas envisageable dans ce projet.

2. Remplacement du circulateur principal – voir annexe 6

Budget (5.500€), Planning et Financement

Est décidé : ok pour le remplacement du circulateur, si nécessaire > budget 5.500€ > financement via le fonds de réserve

POUR : 592

ABSTENTION : (22) [REDACTED]

CONTRE : (18) [REDACTED],

(34) [REDACTED]

Point accepté à la majorité requise

[REDACTED] quitte la réunion à 20h25 et donne procuration à [REDACTED]

3. Remplacement de la vanne 3 voies – voir annexe 7

Budget (2.800€), Planning et Financement

Est décidé : ok pour le remplacement *de la vanne*, si nécessaire > budget 2.800 € > financement via le fonds de réserve

POUR : 592

ABSTENTION : ([REDACTED])

CONTRE : (18) D [REDACTED]

(34) [REDACTED]

Point accepté à la majorité requise

4. Prochaines étapes : budget, planning et financement

Est décidé : de présenter l'étude complète et de décider du planning lors de la prochaine AGO 2024

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Arbres : élagage et abattage des peupliers (endéans les 2 ans) – voir annexe 8**

Budget (9.500€), Planning et Financement

Est décidé : de présenter offre comparative pour la prochaine AGO 2024

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Abords : rejointoyage des murets/couvre-murs et pavage des entrées carrossables (endéans les 2 ans) – voir annexe 9**
Budget (5.000€), Planning et Financement

Est décidé : ok pour le rejointoyage des murets et couvre-murs via Concept Avenue > budget 2.500€ > financement via les charges courantes

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Parkings intérieurs/garages : remplacement du complexe d'étanchéité avec isolation (endéans les 5 ans) – statut et décision**
Budget (120.000€), Planning et Financement

Est décidé : de demander à Concept Avenue solution localisée et valorisée > à présenter lors de la prochaine AGO

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Installations de bornes électriques dans les espaces parkings/garages**
- Législation actuelle et prochaines échéances – 01/01/2025
 - Proposition de réalisation d'une étude collective – via bureau d'études DEPLASSE (budget de 2.000€ > via charges courantes ou fonds de réserve)
 - Résultats de l'étude seront présentés lors d'une prochaine AG.

Est décidé : point reporté à la prochaine AGO

POUR : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

3. Points demandés par des Copropriétaires :

- [REDACTED] : « Traitement façade postérieure contre infiltrations d'eau, rue Marjolaine »

Est décidé : ok pour un hydrofuge localisé – au niveau du 4^{ème} étage – dans la limite du mandat donné au CDC – financement via charge courantes

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

POUR : 798
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

- [REDACTED] « Isolation des conduites de chauffage dans l'ensemble du bâtiment »

Voir supra

- [REDACTED] : « Il faudrait mettre ce point en urgence à l'assemblée le mois prochain il faut refaire le dessus des ciels de terrasse au 39 ont peut pas laisser l'eau couler chez [REDACTED] »

A traiter avec les sinistres en cours > voir supra

14. Mandat du Syndic :

- **Proposition 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 : 798

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h28 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

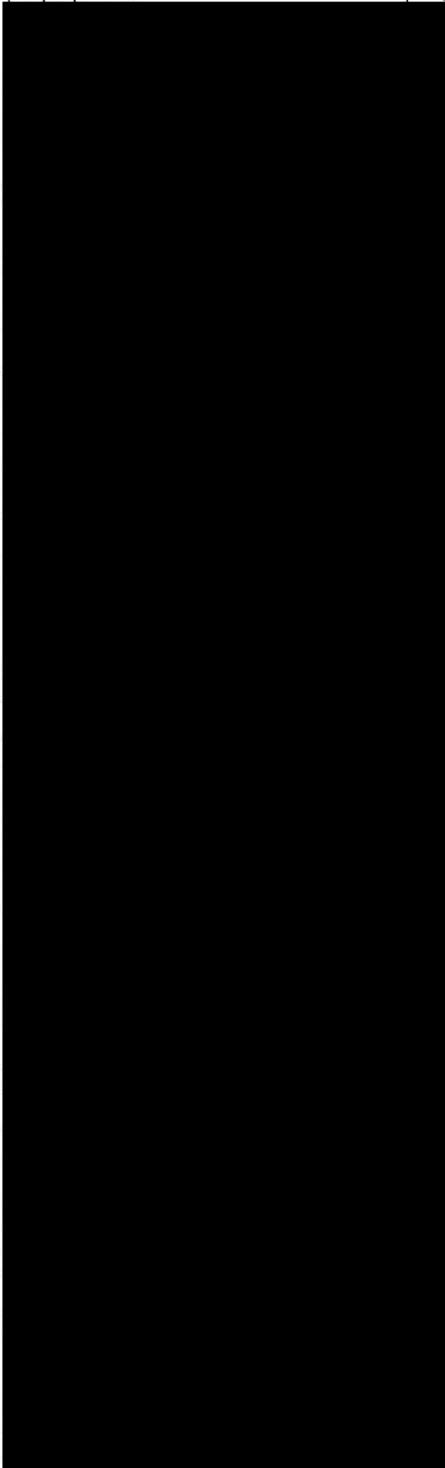
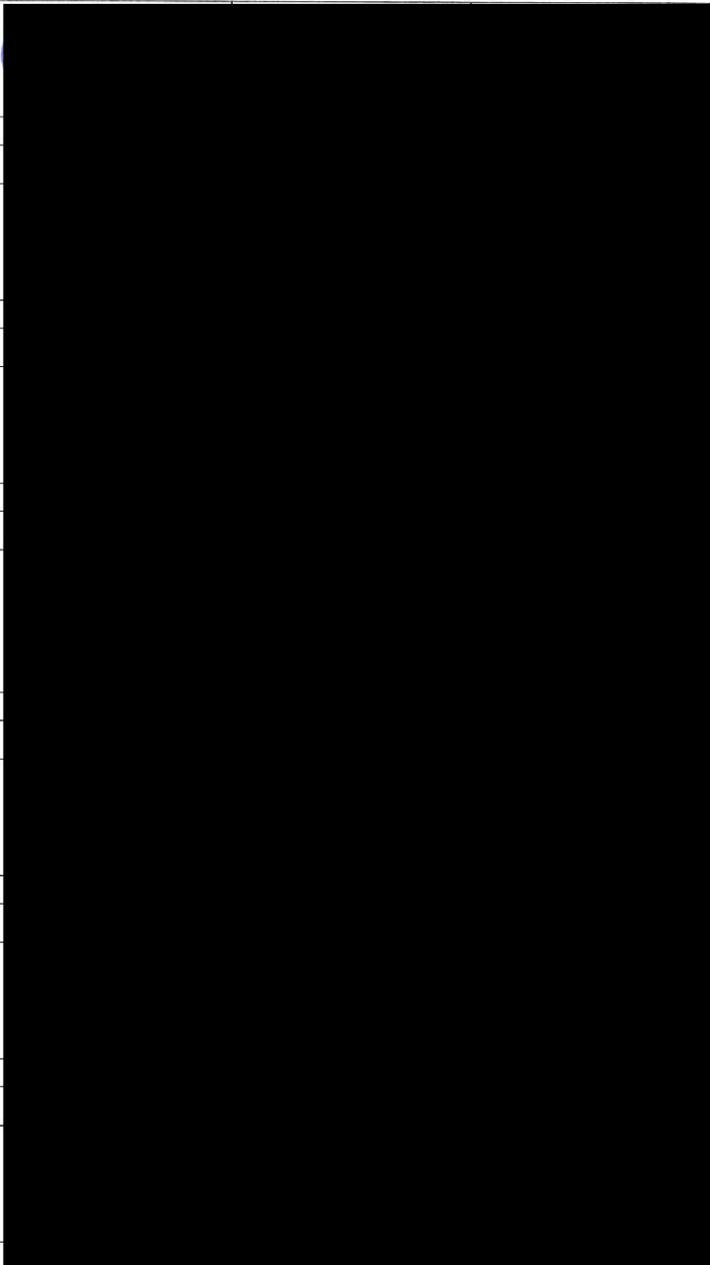
Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Copropriétaires

Feuille de présence

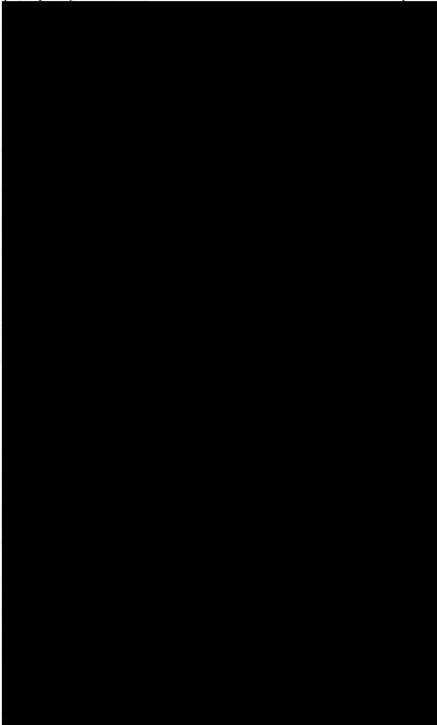
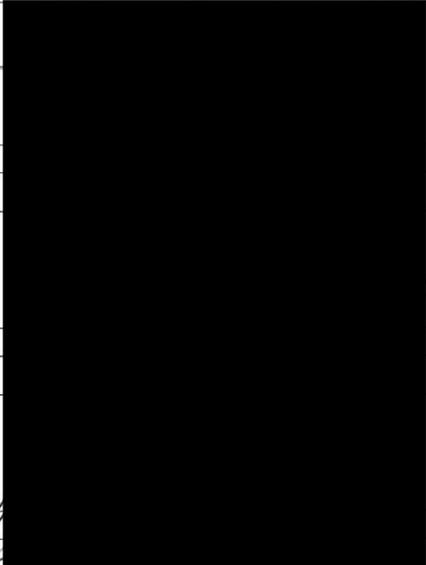
Assemblée générale du 31-05-2023

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration	
	3				
	33				
	3				
	31				
	32				
	31				
	27				
	27				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
[REDACTED]	32	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	18	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	33	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	24	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	33	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	57	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	25	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	30	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	22			
	35			
	34			
	39			
	23			
	29			
	31			
	32			
	26			

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	12			
	12			
	16			
	31			
	3			
	26			
	32			
	54			
	26			

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	3			
	29			
	31			
	11			

Copropriétaires : 39	1025
Lots : 73	