

# 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 Les Antilles »  
Avenue des Croix de Guerre 238-240  
Rue Marjolaine 39-41  
1120 Bruxelles  
BE0562.765.195

Bruxelles, le 01/06/2022

1

## ACP LES ANTILLES : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2022

**Mercredi 01/06/2022 à 18h15 à la Piscine Communale**

**Sise rue de Lombartzyde, 120 à 1120 Bruxelles**

### **Ordre du Jour :**

1. Validité de l'assemblée générale :

26 copropriétaires sur 39 sont présents ou représentés  
737 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

➤ **Rapport du syndic depuis la dernière AGO 2021 – liste non-exhaustive :**

- Contacts réguliers avec le CDC et copropriétaires
- Passages immeubles fréquents via le préposé technique
- Intervention/Dépannages Day to Day
- Gestion des appels sur la garde
- Gestion des sinistres – voir infra

- **Ascenseurs :**

Suivi des remarques 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](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

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

- Commande et suivi de l'étude pour la MEC
- Contacts réguliers avec Lift Expertise
- Négociation pour souscription de contrat de 6 mois avec KONE
- Chaufferie :
  - Demande et suivi d'offre pour l'étude de MEC de la chaufferie
  - Suivi des interventions et de la maintenance
- Curage :
  - Souscription contrat de curage
  - Suivi de maintenance
- Electricité :
  - Gestion des diverses interventions pour l'éclairage – SAS d'entrée et étages
  - Commande et suivi de détecteur de mouvement pour le jardin
- Jardin :
  - Commande et suivi élagage des bouleaux et hêtre
  - Commande et suivi délierrage peupliers
  - Commande et suivi abattage sapins
- Terrasses : commande et suivi fixation des séparateurs de terrasses
- Toiture :
  - Demandes et suivi de plusieurs interventions
  - Demande et suivi intervention pour la coupole
  - Commande et suivi contrôle et entretien
- Plan Pluriannuel Travaux : commande, accompagnement et suivi de l'audit technique > **rapport disponible** – voir infra
- Comptabilité :
  - Edition des appels provisionnels
  - Edition des appels au fonds de réserve
  - Rappels et suivi des impayés
  - Soumission des comptes à la vérification
  - Edition du décompte annuel

➤ **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 : exercice 01/01/2021 au 31/12/2021

➤ **Approbation des comptes et bilan :**

Actif	Montant	Passif	Montant
-------	---------	--------	---------

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)

Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	7.147,62	Fonds de Roulement [Q. 1.025]	30.437,50
Charges à reporter	946,96	Fonds de réserve [Q. 1.025]	
Arrondis	0,53	- Ouverture	52.571,45
Total Classe 4	8.095,11	- Appels	3.999,80
		- Utilisation/Apport	-1.603,50
Classe 5		Fonds de réserve [Q. 1.025]	54.967,75
BE63 8335 6811 3708 (Compte Epargne Général [Q. 1.025])	55.078,96	Total Classe 1	85.405,25
BE93 7795 9095 6467 (Compte Courant)	43.557,11		
Total Classe 5	98.636,07	Classe 4	
		Fournisseurs	31.701,71
		Factures à recevoir	750,00
		Compte d'attente	100,00
		Total Classe 4	32.551,71
		Sinistre(s)	
		2020-128	-2.100,13
		2020-156	-598,70
		2021-010	150,00
		2021-023	-150,00
		2020-130	-415,42
		D	
		2021-137/	-476,70
		2020-065	265,00
		2020-073	-150,00
		2021-133 :	-150,00
		2021-047	-1.096,00
		2021-086	-733,00
		2021-132 :	-2.023,85
		2021-180	-476,70
		GOMBERT	
		2020-016 :	-2.526,09
		2020-051 :	-744,19
		Total Sinistre(s)	-11.225,78

# 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)

Total	106.731,18	Total	106.731,18
-------	------------	-------	------------

POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice :

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : Mme [REDACTED]  
POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : Mme [REDACTED]  
POUR : 737

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

Candidat 3 : Mme [REDACTED]  
POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

5

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

Candidats : Immo KNR  
POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des banques au bilan 31/12/2021 :

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

BE93 7795 9095 6467	GKCCBEBB	2854,70
BE63 8335 6811 3708	GKCCBEBB	47852,88

➤ **Fonds de Roulement : 30.437,50€**

Est décidé : maintien du fonds actuel  
POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire éventuel**

*Pas d'application*

➤ **Budget prévisionnel – voir annexe 4**

Proposition de budget de 138.000€ > appels provisionnels mensuels de 11.500€

# 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)

Est décidé : appels de 11.500€/mois à partir de 06/2022 > AGO 2023

POUR : 737

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve (Q.1025) : 54.967,75€**

Décision à prendre quant aux appels futurs

Est décidé : Maintien des appels de 2.000 €/mois à partir de 06/2022 > AGO 2023

POUR : 737

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

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

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)

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

- **Détection incendie** > cfr rapport ImmoPass 3.23 & 3.26  
Mandat donné au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations afin d'assurer une protection minimale de la lutte contre l'incendie.

POUR : 737

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

- Deuxième quinzaine du mois de mai
- Fixation date AGO 2023 : **31/05/2023 à sauf contre ordre**

## 7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

### ➤ Procédures judiciaires :

- CONT 2021 - [REDACTED]

### ➤ Sinistres :

1. Détermination du montant à partir duquel un sinistre est déclaré à la compagnie (point reporté AGO 2021)

Est décidé : pas de déclaration auprès de la compagnie pour des montants inférieurs à 750€ - pour autant qu'un recours contre le responsable ne soit pas possible.

POUR : 719

CONTRE : (18) [REDACTED]

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)

## 2. Sinistres en cours :

- o 2022-044 :
  - o 2021-180 :
  - o 2021-137 :
  - o 2021-133 :
  - o 2021-132 :
  - o 2021- 086 :
  - o 2021-047 :
  - o 2021-023 :
  - o 2021-010 :
  - o 2020-156 :
  - o 2020-128 :
- o  
t  
ER  
t  
a  
n  
t  
p  
a  
r

8

8. Reconduction 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 : 737

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 : 737

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 : 737

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 : d'attendre la réforme notariale de 2022 > planification sera décidée lors de l'AGO 2023

POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

## 12. Points Généraux /Copropropriété :

### ➤ ROI > Validation Projet de ROI (rédigé par le CDC) – voir annexe 5

Est décidé : le projet est validé jusqu'à la prochaine AGO 2023.

██████████ corrigera les petites coquilles et la forme.

Les indemnités seront décidées lors de la prochaine AGO 2023.

POUR : 703

CONTRE : (34) ██████████

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

### ➤ Points demandés par les copropriétaires :

#### 1. ██████████ (point reporté AGO 2021):

- a) Remise en peinture ciels de terrasses C3 et D3

Est décidé : pas de suite

POUR : 737

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- b) Nettoyage du garage

Est décidé : pas de suite

POUR : 737

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. ██████████ sinistre 2020-156 > prise en charge du solde de 490€ (non couvert par la compagnie)

POUR :

CONTRE : 737  
ABSTENTION : 0  
Point refusé

3.

- a) Garages > les infiltrations d'eau continuent inexorablement leur œuvre de destruction

sera la personne de contact pour les entrepreneurs qui remettront offres

- b) Projet d'un nouveau ROI > incomplet, d'une grande utilité

Voir infra – point ROI

### 13. Points techniques / Travaux copropriété :

➤ **Plan pluriannuel des travaux > effectué – voir annexe 6**

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.**

➤ **Ascenseur :**

1. **Nouvelle analyse de risques valable 15 ans (> 2035) – effectuée**
2. **Mise en Conformité et travaux à prévoir selon la nouvelle analyse de risques (deadline 2022) – voir annexes 7 à 9**  
Budget, planning et mode de financement

Entrée n° 41:

Est décidé : de travailler avec Lift-Up > 3<sup>ème</sup> solution

Budget > 32.000€ en 6 mensualités > à partir de 07/2022

Financement via fonds de réserve spécial ascenseur A-B

POUR : 110/110

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Entrée n° 240 :

Est décidé : de travailler avec Lift-Up > 3<sup>ème</sup> solution

Budget > 28.000€ en 6 mensualités > à partir de 07/2022

Financement via fonds de réserve spécial ascenseur H-J

POUR : 174/174

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Entrée n° 238 :

Est décidé : de travailler avec Lift-Up > 3<sup>ème</sup> solution

Budget > 29.000€ en appel unique > au mois de juin 2022

Financement via fonds de réserve spécial ascenseur E/G

POUR : 247/27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

**3. Offre de services pour le suivi de chantier via Lift Expertise – voir annexe 10**  
Budget, planning et mode de financement

Est décidé : Ok pour le suivi de la rénovation > budget 5.000€ > financement via les charges courantes

POUR : 737

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

**4. Choix du prestataire pour le contrat de maintenance – voir annexe 11**

Est décidé : Lift-Up

POUR : 737

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Arbres : élagage et abattage des peupliers (endéans les 2 ans) > cfr rapport ImmoPass 1.10

Budget (7.500€), Planning et Financement

Est décidé : de demander offre à Sharewood pour l'AGO 2023

POUR : 737  
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) > cfr rapport ImmoPass 1.6 & 1.7**  
Budget (8.000€), Planning et Financement

Est décidé : de demander offres pour l'AGO 2023  
POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

- **Chaudière : Etude pour la Rénovation Chaufferie (endéans les 2 ans) > cfr rapport ImmoPass 5.2.2 à 5.2.4, 5.6 & 6.1 à 6.5 – voir annexes 12 & 13**  
Budget (6.000€), planning et financement

Est décidé : de travailler avec le bureau T4M avec option cogénération > budget 6.000€ > financement via fonds de réserve général  
POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

- **Parkings intérieurs/garages : remplacement du complexe d'étanchéité avec isolation (endéans les 5 ans) > cfr rapport ImmoPass 3.19 & 3.20**  
Budget (120.000€), Planning et Financement

Est décidé : de demander offres pour l'AGO 2023  
POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

- **Toiture : remplacement du complexe d'étanchéité avec isolation (endéans les 10 ans) > cfr rapport ImmoPass 2.5**  
Budget (150€/m<sup>2</sup>), Planning et Financement

Est décidé : de demander offres pour l'AGO 2027

POUR : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
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 : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

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 : 737  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h01 – relecture est faite en séance.  
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

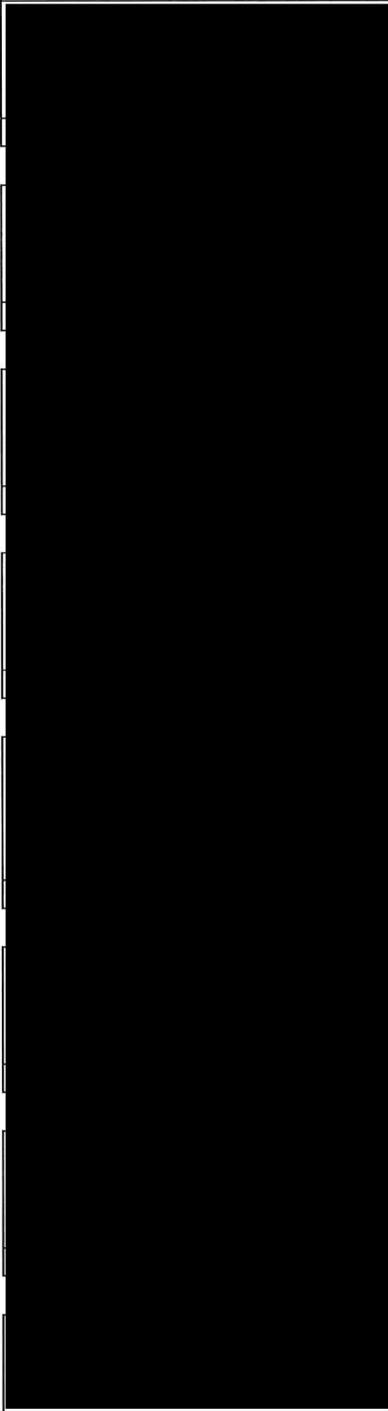
Le Secrétaire

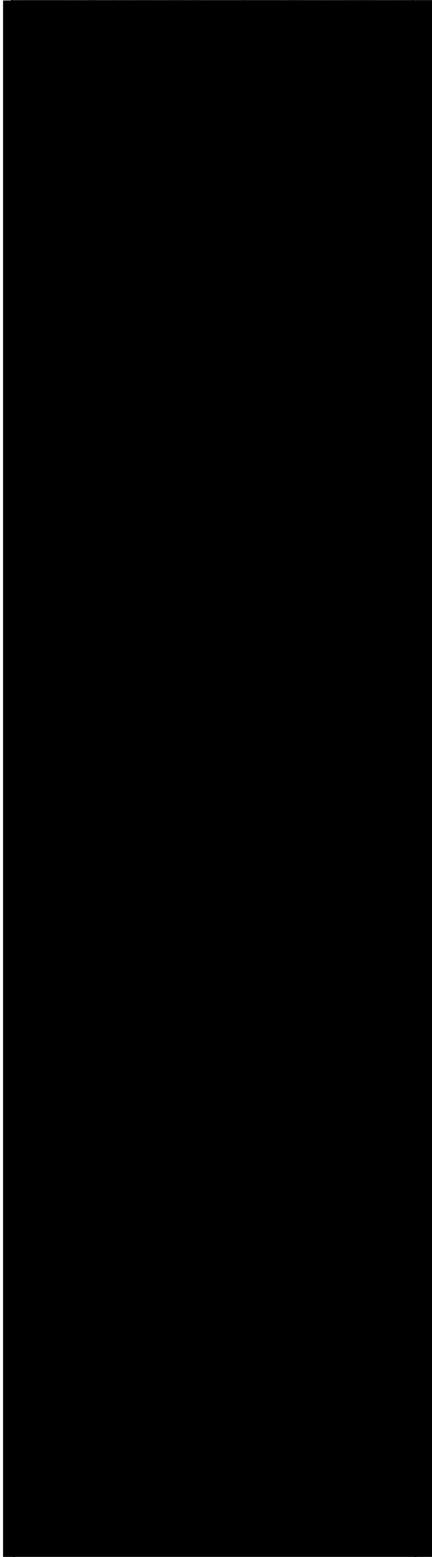
Le Président de Séance

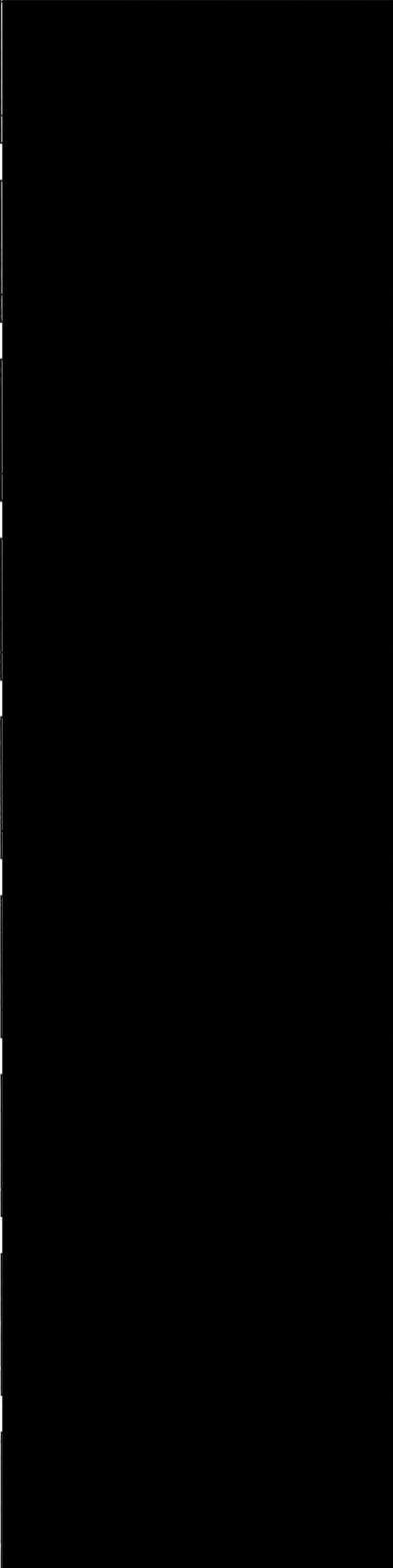
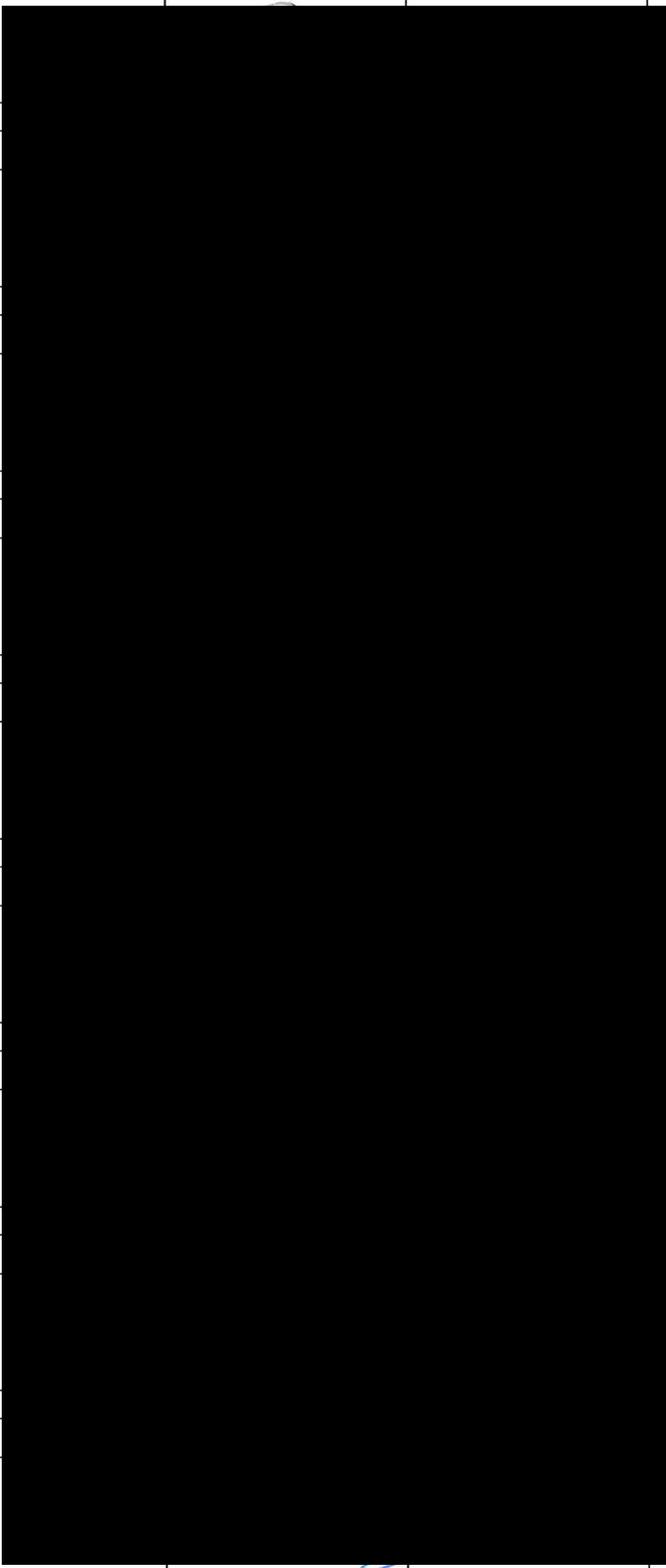
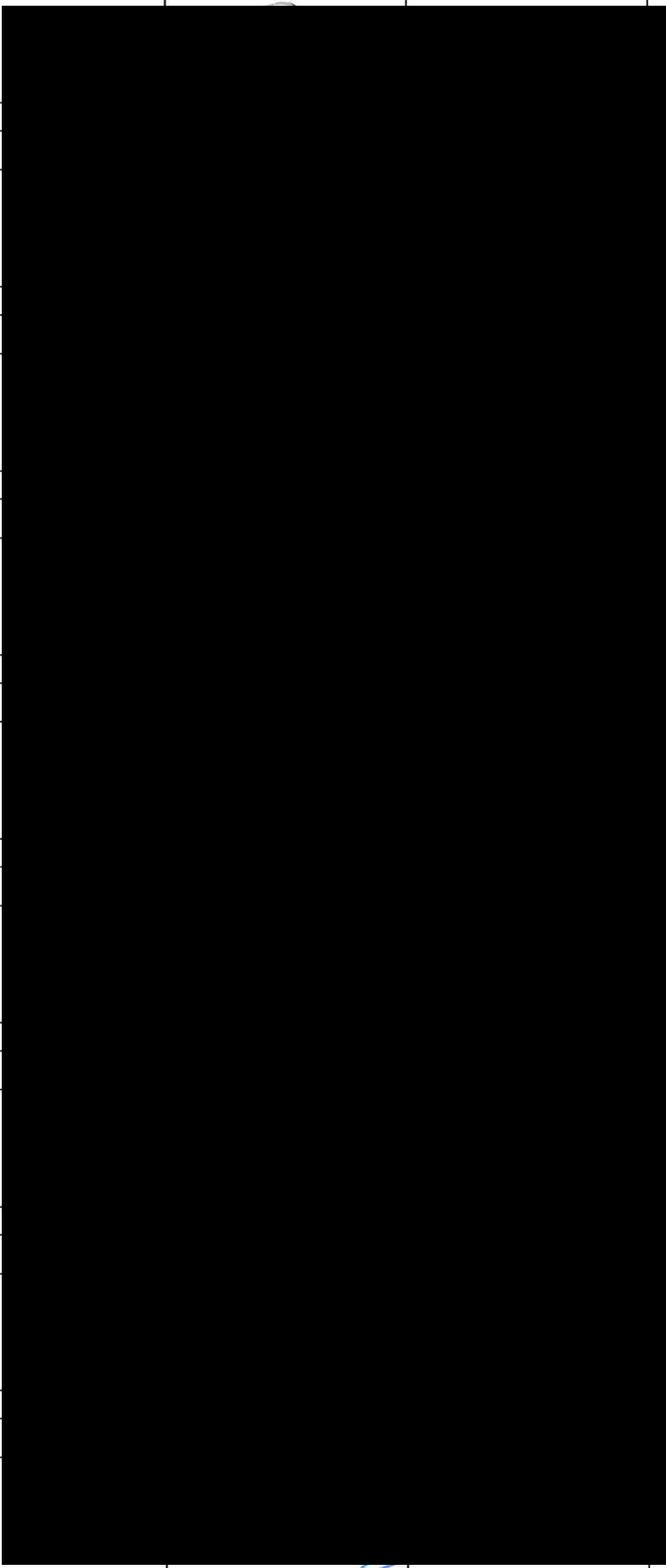
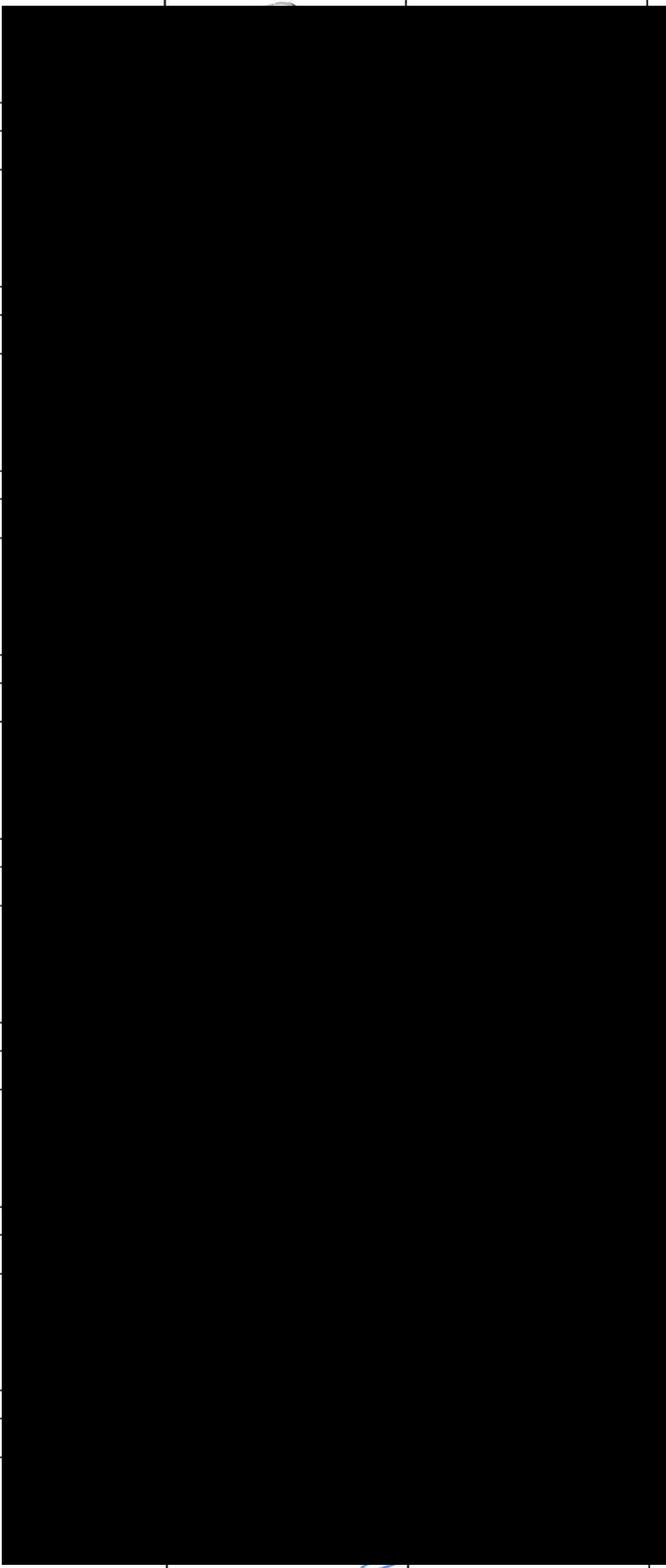
Les Copropriétaires

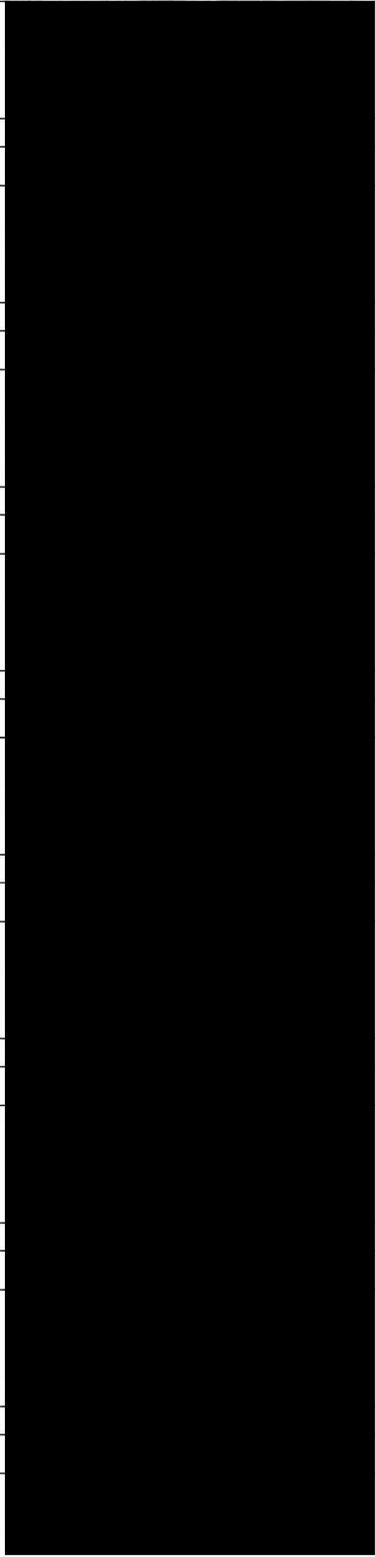
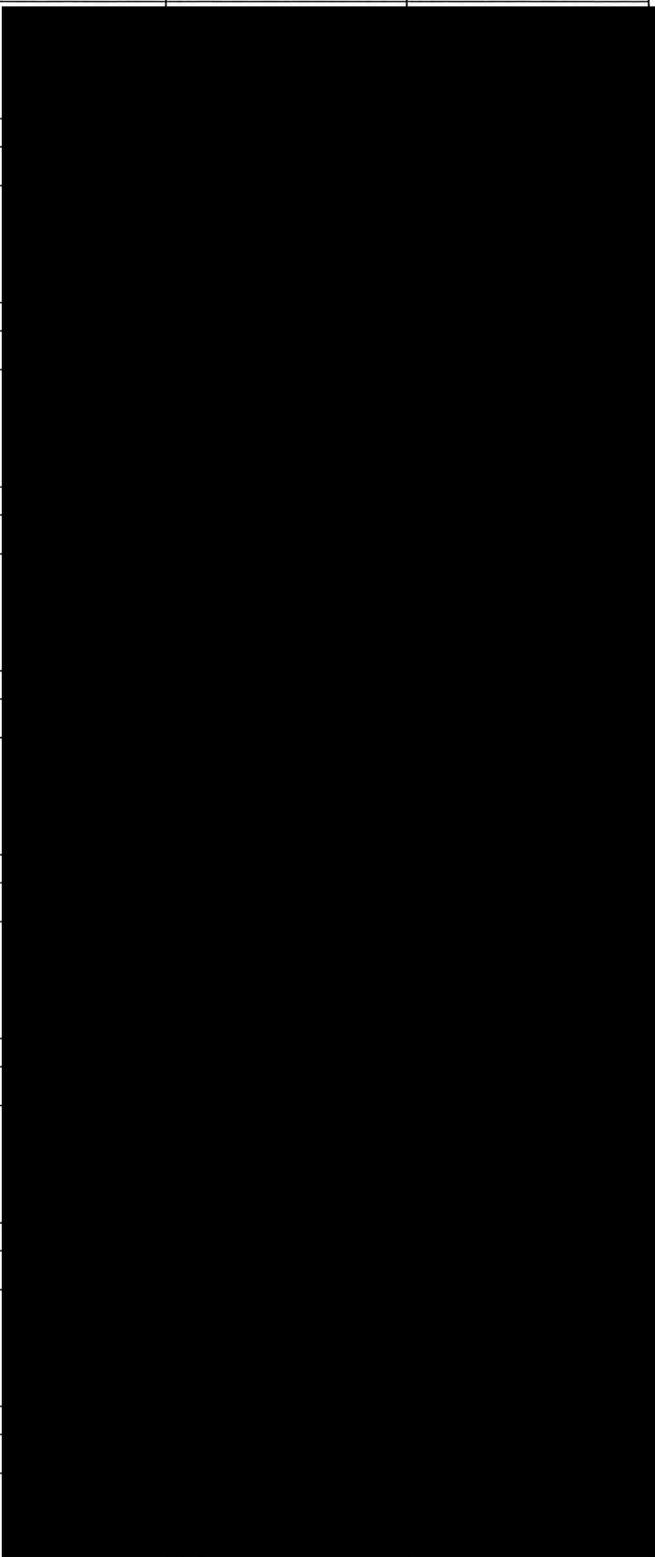
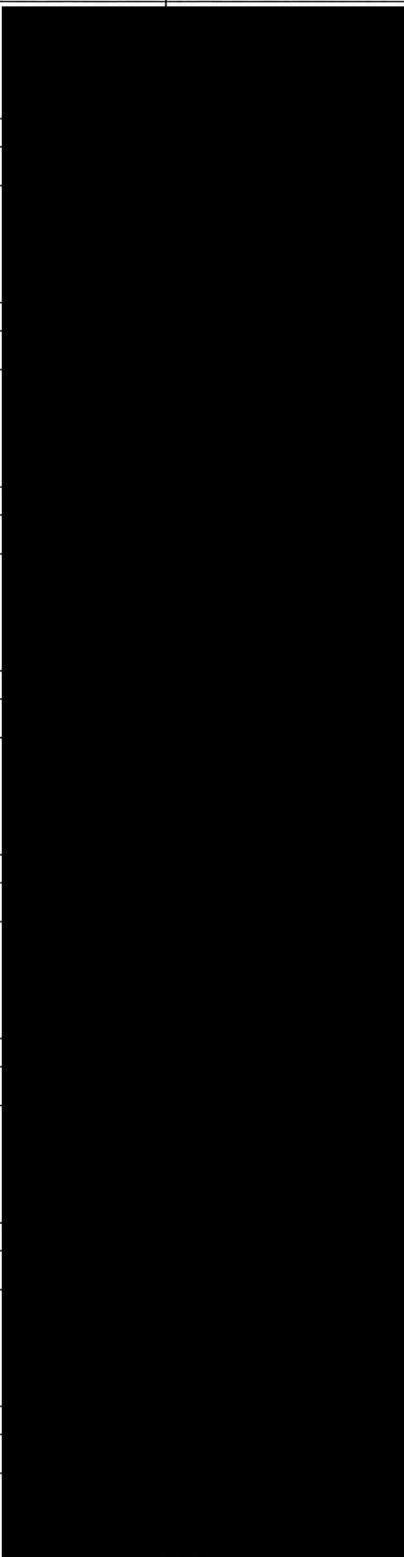
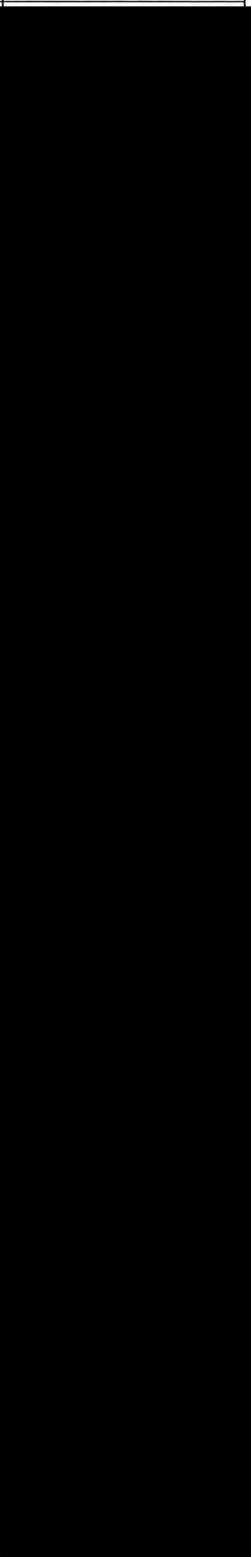
## Feuille de présence

Assemblée générale du 01-06-2022

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration		
	3					
	33					
	3					
	31					
	32					
	31					
	27					
	27					
	B3 (24), G04 (3)					

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration				
	18							
	33							
	24							
	33							
	57							
	25							
	29							
	30							
	22							
	ABT (19), G25 (3)							

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	35			
	34			
	39			
	23			
	29			
	31			
	32			
	26			
	12			

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	12			
	16			
	31			
	3			
	26			
	32			
	32			
	54			
	26			
	G20 (3), J3 (23)			

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
[REDACTED]	3			
	GO 29		[REDACTED]	
	31			
	11			

Copropriétaires : 39	1025
Lots : 73	