

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 30/05/2024

1

ACP LES ANTILLES : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2024

Jeudi 30/05/2024 à 18h00 à l'ATELIER BROL
Sise rue de Ransbeek 230 à 1120 Bruxelles

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

29 copropriétaires sur 39 sont présents ou représentés

882 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.

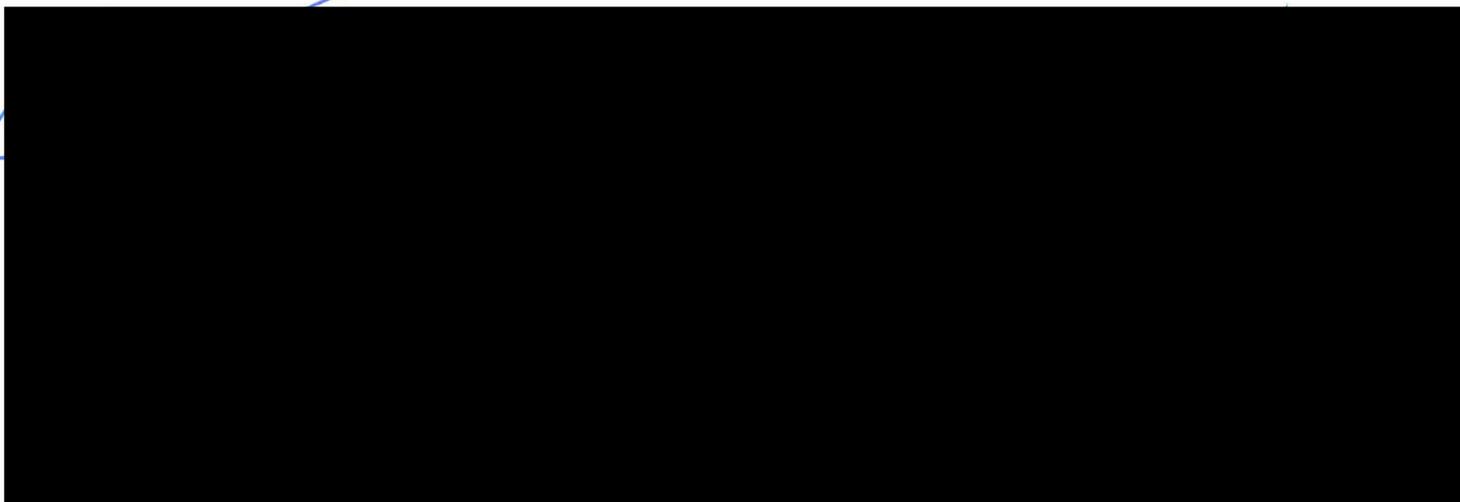
2. Elections et rapports :

➤ **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 2023**



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 LES ANTILLES + 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

➤ **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
- 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 du remplacement des coulisseaux – n° 238
 - ✓ Suivi des travaux de la MEC des installations
- Chaudières :
 - ✓ Commande et suivi du remplacement pour la circulateur de la boucle d'eau chaude
 - ✓ Commande et suivi du remplacement de la taque d'égout
 - ✓ Suivi de l'infiltration en chaufferie
 - ✓ Suivi de l'étude du bureau T4M pour la rénovation chaufferie
- Communs : commande et suivi du rejointoyage des murets et couvre-murs
- Electricité :
 - ✓ commande et suivi de l'éclairage optimisé des communs et parkings
 - ✓ Commande et suivi des détecteurs pour paliers (intensité minimum de 50 lux)
- Garage : commande et suivi de dératisation
- Jardin :
 - ✓ Demande et suivi d'offre pour l'abattage et évacuation des peupliers
 - ✓ Commande et suivi d'entretien
- Plomberie :
 - ✓ Commande et suivi remplacement section DEU
 - ✓ Commande et suivi nettoyage dégraisseur
 - ✓ Commande et suivi robinet de service du garage
- Poubelles : commande et suivi de containers oranges
- Comptabilité :
 - ✓ Edition des appels de fonds et/ou décomptes de charges

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Rapport du Conseil de Copropriété – [REDACTED]
- 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 : 01/01/2023 > 31/12/2023 :

- Approbation des comptes et bilan

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires débiteurs	42.234,32	Fonds de Roulement [Q. 1.025]	44.999,98
Charges à reporter	4.222,70	Fonds de réserve [Q. 1.025]	
Compte d'attente	1.067,67	- Ouverture	71.634,64
Total Classe 4	47.524,69	- Appels	30.999,22
		- Utilisation/Apport	-15.856,53
Classe 5		Fonds de réserve [Q. 1.025]	86.777,33
BE63 8335 6811 3708 (Compte Epargne Général [Q. 1.025])	86.822,44	Fonds Ascenseur AB [Q. 175]	
BE59 0882 9403 9226 (Compte Epargne Ascenseur AB)	14.083,48	- Ouverture	21.533,16
BE48 0882 9403 9327 (Compte Epargne Ascenseur EFG)	3.679,70	- Utilisation/Apport	-7.449,68
BE37 0882 9403 9428 (Compte Epargne Ascenseur HJ)	2.668,49	Fonds Ascenseur AB [Q. 175]	14.083,48
BE93 7795 9095 6467 (Compte Courant)	32.970,73	Fonds Ascenseur EFG [Q. 327]	
Total Classe 5	140.224,84	- Ouverture	18.533,20
		- Utilisation/Apport	-14.853,50
		Fonds Ascenseur EFG [Q. 327]	3.679,70
		Fonds Ascenseur HJ [Q. 226]	
		- Ouverture	17.533,26
		- Utilisation/Apport	-14.864,77
		Fonds Ascenseur HJ [Q. 226]	2.668,49
		Total Classe 1	152.208,9

Rue Edouard Dekoster 62C, 1140 Bruxelles – BE0833.369.9
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

			8
		Classe 4	
		Copropriétaires crédeurs	30.311,43
		Fournisseurs	6.572,77
		Factures à recevoir	588,57
		Total Classe 4	37.472,77
		Sinistre(s)	
		2020-051 : [REDACTED]	-744,19
		2020-06 [REDACTED] /D3/D2	265,00
		2021-010 [REDACTED] 5-	150,00
		2021-132 : [REDACTED]	218,51
		2021-137 : [REDACTED] 42	726,06
		2023-133 : [REDACTED]	-1.331,50
		2023-185 [REDACTED]	-876,80
		2023-213 : [REDACTED]	-339,30
		Total Sinistre(s)	-1.932,22
Total	187.749,53	Total	187.749,53

POUR : 853

CONTRE : 0

ABSTENTION : (29) [REDACTED]

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

0833

par le

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

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

POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

6

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

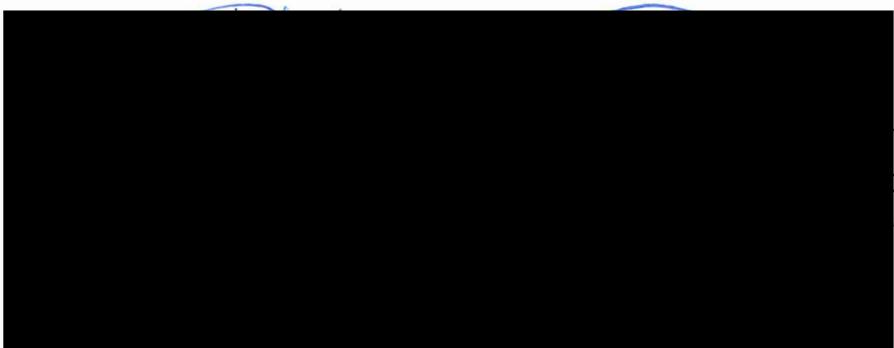
Candidat 1 : Mme [REDACTED]
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : Mme [REDACTED]
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : Mme [REDACTED]
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : M [REDACTED]
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

13



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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

Candidats : ACP Conseil

POUR : 82

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

7

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

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

Compte	BIC	Solde actuel
BE93 7795 9095 6467	GKCCBEBB	32409,28
BE37 0882 9403 9428	GKCCBEBB	2748,08
BE48 0882 9403 9327	GKCCBEBB	3778,59
BE59 0882 9403 9226	GKCCBEBB	6799,95
RF63 8335 6811 3708	GKCCRFBB	100806,94

➤ **Fonds de Roulement : 44.999,98€**

Maintien de ce fonds

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire éventuel**

Pas d'application

➤ **Budget prévisionnel – voir annexe 5**

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

Est décidé : maintien des appels de 15.000€/mois > AGO 2025

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve (Q. 1.025) : 86.777,33€**

Actuellement, appels de 3.000€/mois

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appels de 5.000€/mois à partir de 06/2024 > AGO 2025

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. **Fonds Ascenseur AB (Q. 175) : 14.083,48€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appel sur cet exercice

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

3. **Fonds Ascenseur EFG (Q. 327) : 3.679,70€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appel sur cet exercice

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

4. **Fonds Ascenseur HJ (Q. 226) : 2.668,49€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appel sur cet exercice

POUR : 882

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

- *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
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
Eau	VIVAQUA scrll
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien Ascenseur	PAREYN LIFTEN
Entretien Ascenseur	LIFT-UP ENGINEERING sa
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 PROPRETE
RC CDC + CAC	VIVIUM sa
RC CDC + CAC	ALLIANZ 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

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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

- Pour rappel – Seconde quinzaine de mai
- Fixation Date AGO 2025 : 03/06/2025 à 18h00 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires :

- CONT 2024 - [REDACTED]
- CONT 2024 - [REDACTED]
- CONT 2024 - [REDACTED] 5)
- CONT 2021 - [REDACTED]

➤ Sinistres en cours :

2024-053	[REDACTED]	Dégâts des eaux
2024-039	[REDACTED]	Dégâts des eaux
2024-012	[REDACTED]	Protection Juridique
2024-010	[REDACTED]	Protection Juridique
2024-009	[REDACTED]	Protection Juridique
2024-019	[REDACTED]	Dégâts des eaux
2023-133	[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 : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

10. Proposition du montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : **2.000€ htva**

POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

11

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

- o Statut et Planning 2024 - 2025

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

➤ **Ascenseurs :**

1. **Nouvelle analyse de risques valable 15 ans > effectuée**
2. **Travaux de Mise en Conformité > effectués**
3. **Mandat donné au CDC pour suivi des rapports SECT**

POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

1. **Présence du bureau d'étude T4M : présentation du rapport, offres actualisées et tableau comparatif des prix actualisés – voir annexes 5 à 8**

T4M a répondu à toutes les questions des copropriétaires

2. **Choix du prestataire et définition des prestations**

Est décidé : ok pour la rénovation de la chaufferie – en respect du cahier des charges établi par T4M – via la société Caloritec

POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

3. Budget

Est décidé : budget 150.000€
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

12

4. Planning

Est décidé : avant l'hiver 2024 > boiler et adoucisseur à installer dans un 1^{er} temps
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Financement via le fonds de réserve (Q. 10.000)

POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

6. Opportunité de souscription d'un emprunt bancaire copropriété – auprès de BELFIUS

Est décidé : pas nécessaire
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ Communs des n°238 et 240 > remise en peinture :

1. Rappel décision AGO 2021
2. Bon de commande envoyé à la société Hoffmann
3. Choix des couleurs à appliquer (code RAL)

Mandat donné au CDC et/ ou volontaire pour le choix des couleurs à appliquer

Est décidé : ok pour le mandat donné au CDC e [redacted] pour le choix de couleurs à appliquer
POUR : 483

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

- **Arbres : élagage et abattage des peupliers (endéans les 2 ans) – voir annexe 9**
Budget, Planning et Financement

Est décidé : point reporté à une prochaine AG
POUR : 882
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) – planifié le 27/05**

Abordé oralement

- **Parkings intérieurs/garages : solution de réparations localisées (endéans les 5 ans) – voir annexe 10**

Est décidé : ok pour la solution proposée par Concept Avenue > budget 2.500€ > via le fonds de réserve
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

- **Installations de bornes électriques dans les espaces garages (point reporté AGO 2023)**
- Législation actuelle et prochaines échéances – 01/01/2025
 - Proposition de réalisation d'une étude collective – via bureau d'études DEPLASSE (budget de 2.500€ - via charges courantes/fonds de réserve)
 - Résultats de l'étude seront présentés lors d'une prochaine AG.

Est décidé : décision sera prise pour l'AGO 2025
POUR : 882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

- **Installation gratuite de la fibre optique Proximus dans les espaces communs – statut**

Abordé oralement

- **Epave laissée sur emplacement parking privatif – statut et décision**

Est décidé : l'ACP demande à M. [REDACTED] de faire évacuer l'épave placée devant leur garage.

Le cas échéant, l'ACP propose au copropriétaire de louer le garage à un meilleur prix qu'actuellement.

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

14

13. Points demandés par des Copropriétaires :

- [REDACTED] : « Puis-je vous demander d'ajouter à l'ordre du jour de l'AGO 2024 l'autorisation (pour les propriétaires qui le souhaitent) de placer un air conditionné dans l'appartement. Il existe des évacuations extérieures sous forme d'un trou d'environ 15 ou 20 cm de diamètre caché par une discrète petite grille ce qui n'abîme en rien la façade. »

Est décidé : ok pour l'installation via les trous existants et sans unité extérieure

POUR : 882

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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 : 882

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Copropriétaires

ACP ANTILLES (LES)
Avenue des Croix de Guerre 238-240 / Rue
Marjolaine 39-41
1120 Bruxelles
BE0562.765.195

Feuille de présence

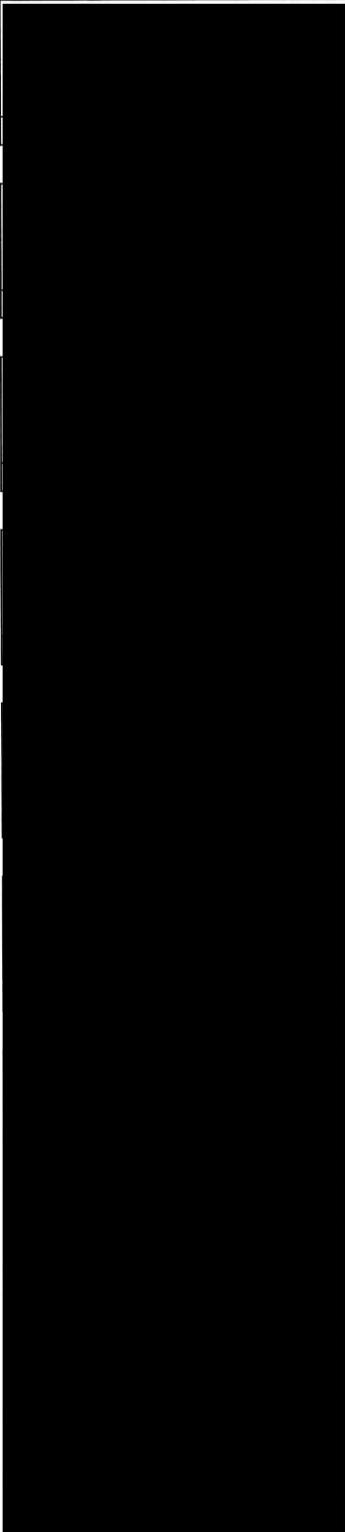
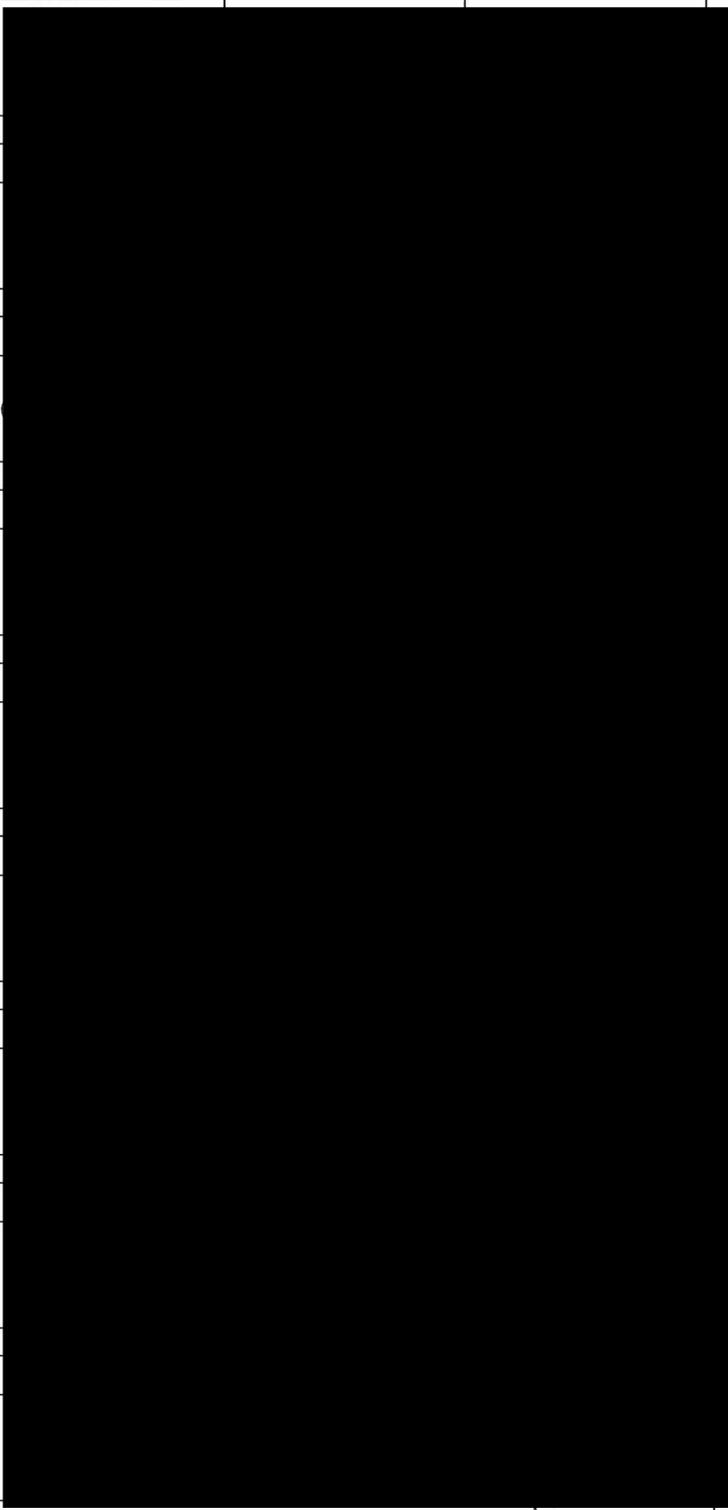
Assemblée générale du 30-05-2024

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

Facilymo Sprl

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

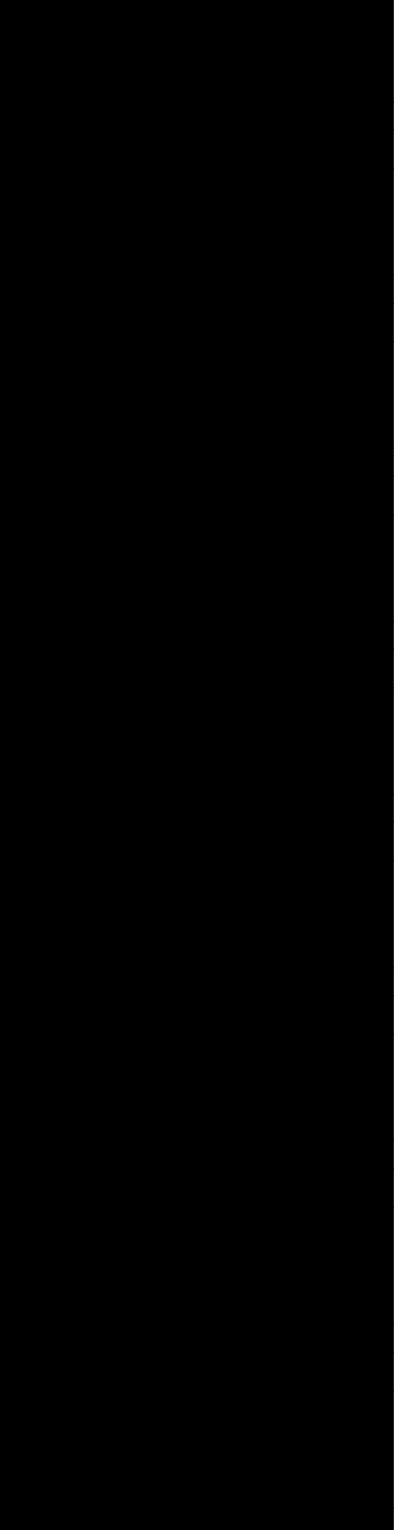
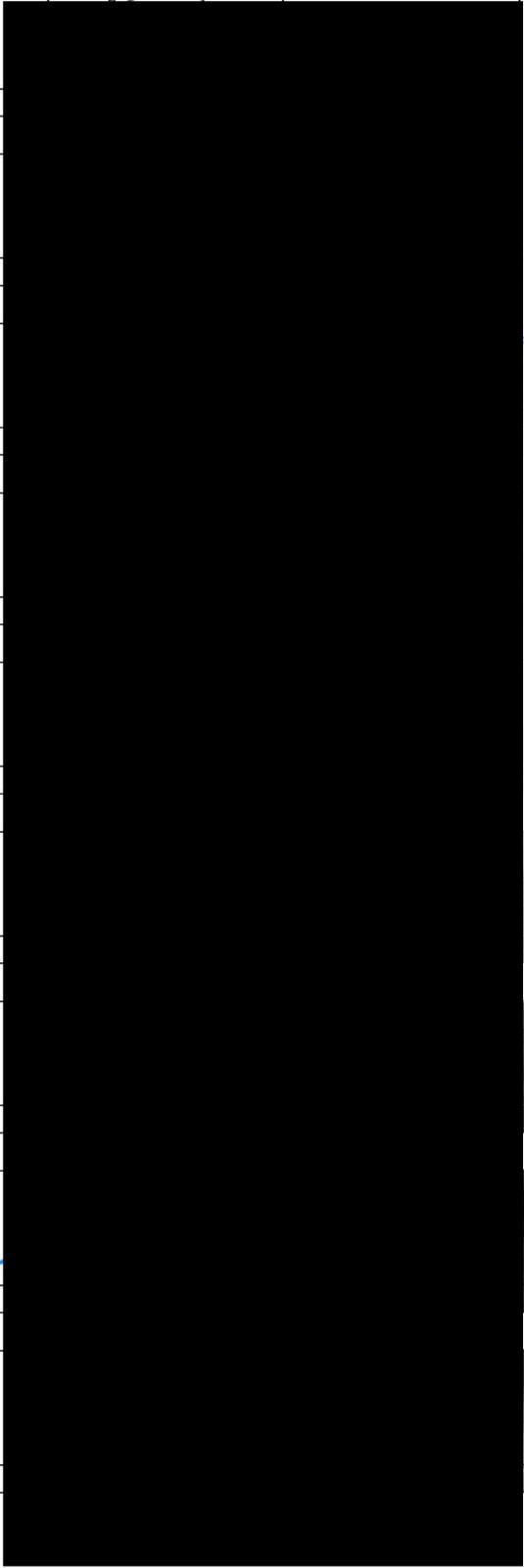
ACP ANTILLES (LES)
Avenue des Croix de Guerre 238-240 / Rue
Marjolaine 39-41
1120 Bruxelles
BE0562.765.195

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	39			
	18			
	33			
	24			
	33			
	57			
	25			
	30			
	22			

Facilymo Sprl

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

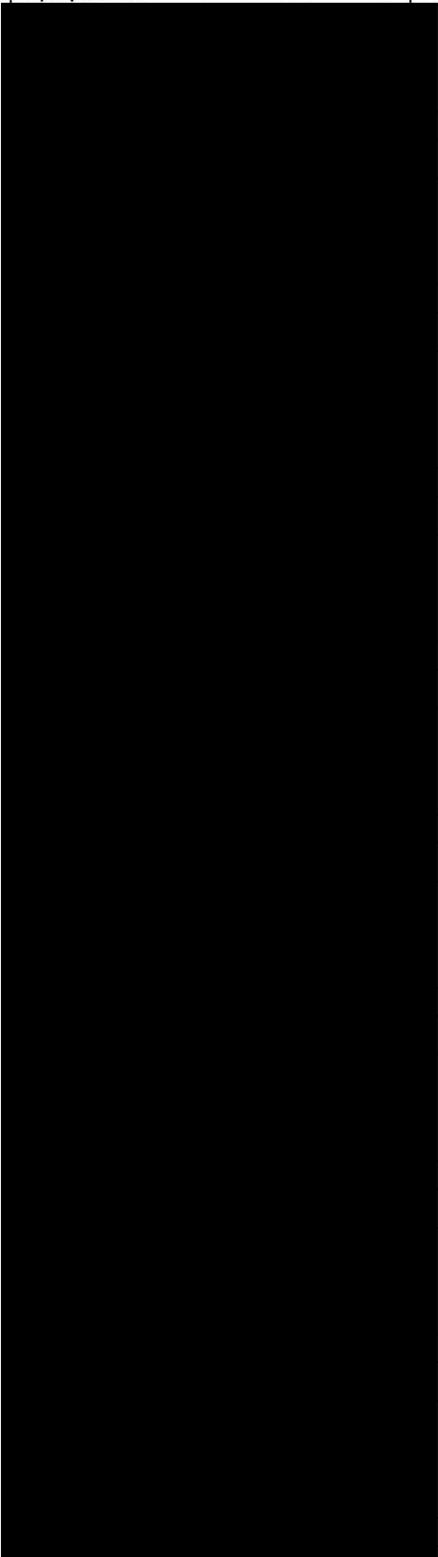
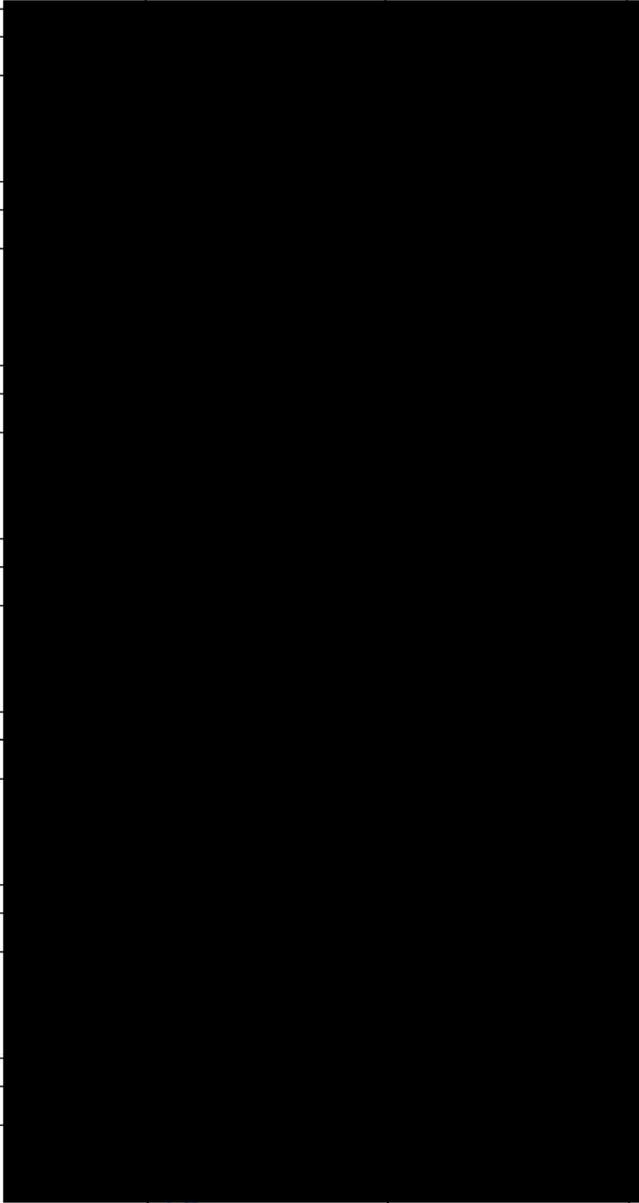
ACP ANTILLES (LES)
Avenue des Croix de Guerre 238-240 / Rue
Marjolaine 39-41
1120 Bruxelles
BE0562.765.195

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

Facilymo Sprl

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

ACP ANTILLES (LES)
Avenue des Croix de Guerre 238-240 / Rue
Marjolaine 39-41
1120 Bruxelles
BE0562.765.195

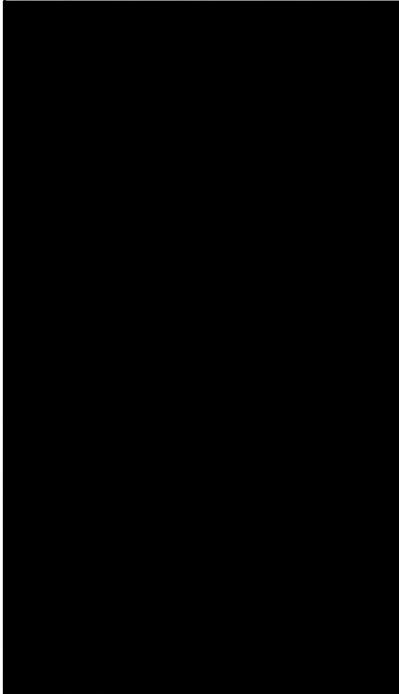
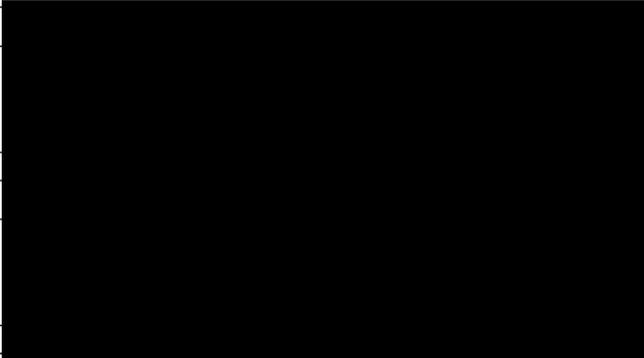
Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	16			
	31			
	32			
	3			
	26			
	32			
	54			
	26			
	3			
	3			

↙
↘
↘
↘
↘

Facilymo Sprl

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

ACP ANTILLES (LES)
Avenue des Croix de Guerre 238-240 / Rue
Marjolaine 39-41
1120 Bruxelles
BE0562.765.195

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
	29			
	29			
	31			
	11			

Copropriétaires : 39	1025
Lots : 73	

Facilymo Sprl

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