

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP SAINT GUIDON »
Rue Victor Rauter, 4 - 4 a b c d
1070 Bruxelles
BE0850.094.142

Bruxelles, le 27/04/2022

ACP SAINT-GUIDON : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2021-2022

Mercredi 27/04/2022 à 18h00 – au Chapeau Blanc
Sis rue Wayez, 200 à 1070 Bruxelles

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale :

16 copropriétaires sur 31 sont présents ou représentés
5.390 quotités sur 10.000 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, Mme Dierick est nommée présidente d'assemblée générale
A l'unanimité, M Sturbois – Syndic – est nommé secrétaire d'assemblée générale

➤ **Constat d'approbation du PV d'AGO 2020**

➤ **Rapport du syndic depuis l'AGO 2020 – liste non-exhaustive :**

- Gestion technique régulière et service de garde
- Visites immeuble fréquentes via le préposé technique
- Contacts réguliers avec CDC et copropriétaires
- Amiante : commande et suivi – **rapport disponible** sur simple demande par email
- Curage : entretien du réseau horizontal
- Cuve à mazout : commande et obtention du rapport d'étanchéité

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

EDialunda citirira.
FD

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Nuisibles : appel aux services communaux
- Interdiction de nourrir les pigeons : rédaction et envoi de courrier recommandé à M Duret
- Assurances :
Gestion des différents sinistres > **clôturés**
Suivi des dossiers recouvrements de charges via la PJ ARAG
Suivi dossier recouvrement de charges via l'avocat Riquier
- Chaufferie :
Suivi de la maintenance
Suivi de l'installation de la ventilation basse – cfr bon de commande 2013
- Escaliers : sécurisation des rampes des blocs B et C
- Façades : demande et suivi d'offre de pics anti-pigeons
- Nettoyage : demande et suivi d'offres comparatives
- Porte cour : commande de remplacement de la vitre
- Permis environnement : gestion de la demande de renouvellement et suivi
- Remise en peinture bloc 4 – demande et suivi d'offres
- Comptabilité :
Edition et envoi des appels de fonds
Soumission des comptes 2020 et 2021 à la vérification
Rappels et suivi des impayés
Edition des décomptes 2020 et 2021

➤ **Rapport du commissaire aux comptes 2020 & 2021 : Mme Goossens et M Siouda**

Le collège a fait rapport oralement en AG

➤ **Rapport du conseil de copropriété 2020 & 2021 : Mme Spinn – voir annexe 3**

3. Approbation des comptes – bilans et décharges :

➤ **Approbation des comptes et bilan exercice du 01/01/2020 > 31/12/2020**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Arrondis	0,29	Fonds de Roulement	11.819,95
Compte d'attente (AG)	805,60	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	
Total Classe 4	805,89	- Ouverture	22.866,76
		- Utilisation/Apport	-544,50
Classe 5		Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	22.322,26

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

E Djalinda

RHIRIFI

Ferreira

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

BE28 0882 2643 9320 (Compte Epargne Général [Q. 10.000])	22.859,47	Total Classe 1	34.142,21
BE80 0682 3154 4077 (Compte Courant)	20.361,18		
Total Classe 5	43.220,65	Classe 4	
		Copropriétaires	5.333,05
		Fournisseurs	5.314,70
		Prime énergie, en attente	529,58
		Total Classe 4	11.177,33
		Sinistre(s)	
		2020-115 PJ BENAKEZOUH - JAWORSKA SUSKA	-180,00
		2021-017 : DEF/BRENEZ	-1.113,00
		Total Sinistre(s)	-1.293,00
Total	44.026,54	Total	44.026,54

POUR : 3.573

CONTRE : (363) Spinn-Nadal, (874) Dierick, (344) Cherifi

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Approbation des comptes et bilan exercice du 01/01/2021 > 31/12/2021**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Compte d'attente (AG)	805,60	Fonds de Roulement	11.819,95
Total Classe 4	805,60	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	
		- Ouverture	22.322,26
Classe 5		- Utilisation/Apport	-2,39
BE28 0882 2643 9320 (Compte Epargne Général [Q. 10.000])	22.859,47	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	22.319,87
BE80 0682 3154 4077 (Compte Courant)	14.888,55	Total Classe 1	34.139,82
Total Classe 5	37.748,02		
		Classe 4	
		Copropriétaires	2.415,62
		Fournisseurs	1.468,60
		Prime énergie, en attente	529,58
		Total Classe 4	4.413,80
Total	38.553,62	Total	38.553,62

POUR : 4.202

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

E. Dialundou **CHERIFI**

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

CONTRE : (363) Spinn-Nadal, (874) Dierick, (236) Mme Goossens

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

1. **Du 01/01/2020 au 31/12/2020**

POUR : 4.153

CONTRE : (363) Spinn-Nadal, (874) Dierick

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. **Du 01/01/2021 au 31/12/2021.**

POUR : 4.153

CONTRE : (363) Spinn-Nadal, (874) Dierick

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

1. **Du 01/01/2020 au 31/12/2020**

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. **Du 01/01/2021 au 31/12/2021.**

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

1. **Du 01/01/2020 au 31/12/2020**

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

CHIRIFI

E. Diawanda

Ferrari

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

2. Du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice :

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : M Siouda
POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : M Lopez
POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

Candidats : Mme Spinn et Mme Goossens
POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Etat des banques /Comptabilité : bilan au 31/12/21

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

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

E. CHERIFI

Ferrara

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

BE80 0682 3154 4077 GKCCBEBB 6060,53
BE28 0882 2643 9320 GKCCBEBB 22859,47

➤ **Fonds de Roulement : 11.819,95€**

Est décidé : maintien du fonds actuel
POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Budget prévisionnel – voir annexe 4**

Proposition de maintien des appels de 4.917€/mois

Est décidé : maintien des appels 4.917€/mois > AGO 2023
POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve (Q 10.000) : 22.319,87€**

Vote quant aux appels futurs

Est décidé : appel unique de 2.700€ au mois de 06/2022
POUR : 5.390
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

Assurance Incendie	AG INSURANCE sa
Avocat	IURIS AVOCATS
Banque	BELFIUS BANQUE
Chauffagiste	CHAUFFAGE LEGRAND
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Détection Incendie	HELFFIRE sprl
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien jardin	DE KUYPER
Mazout	COMFORT ENERGY sa
Nettoyage	LUSOCLEAN sprl

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Permis environnement	IBGE
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl
Plaquettes	SERVICE CONCIERGERIE
RC CDC + CAC	VIVIUM sa
Relevé Compteurs	CALORIBEL sa
Serrurier	PIERRE CLABOTS sa
Syndic	FACILYMO sprl

- **Changement de prestataire de nettoyage et modalités de résiliation du contrat actuel – voir annexes 5 & 6**

Est décidé de :

Résilier le contrat Luso clean > 3 mois de préavis > terme 31/01/2023.

Signer le contrat avec Yuppie Services > début de prestation 01/02/2023.

Mandat donné au CDC pour confirmer l'offre actualisée > avec une marge de maximum de 5%.

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Contrat jardinier De Kuyper : augmentation du prix du contrat actuel – voir annexe 7**

Est décidé : point reporté > offres seront présentées lors de la prochaine AGO

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

6. Détermination de la période de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire :

- Seconde quinzaine d'avril
- Fixation date AGO 2023 : **26/04/2023 à 18h00 – sauf contre ordre**

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires :

- CONT 2019-018 : ACP/EL FAKIRI

E.S. CHIRIFI

Ferraria

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- CONT 2021 : ACP/TALHAOUI

➤ **Sinistres :**

- 2022-066 : PJ - ACP/EL FAKIRI

8. Montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 1.500€ htva

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

9. Nouvelle Loi sur la Copropriété (2018) > Adaptations Obligatoires.

- **Mise en conformité des Statuts de la Copropriété** (Acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur) – voir annexe 8
Budget, planning et financement.

Est décidé : point reporté à la prochaine AGO > code copropriété 09/2021

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10. Points Techniques / travaux Copropriété :

- **Plan pluriannuel des travaux – obligation légale (point reporté AGO 2020) :**
Proposition audit technique via ImmoPass – voir annexe 9
Budget (1.860€), Planning et financement.

Est décidé : reporté à la prochaine AGO

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Curage de la colonne des eaux fécales du bloc 4c** – voir annexe 10
Budget, Planning et financement.

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

CHERIFI

E. Dialunda

Ferrara

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Est décidé : un curage du réseau horizontal sera commandé tous les 2 ans > à commencer par 2022

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Remise en état des communs du bloc 4 (M Siouda – cfr AGO 2020) – voir annexes 11 & 12**
Budget (12.000€), Planning et financement.

POUR : 226/623

CONTRE : (65) Spinn, (154) Dierick, (116) Benakezouh, (62) Cherifi

ABSTENTION : 0

Point refusé

- **Emplacement pour vélo dans la cour – présentation du projet (M Siouda)**
Budget (1.000€), Planning et financement.

Est décidé : ok pour le projet > budget 1.000€ > financement via fonds de réserve

POUR : 274

CONTRE : (65) Spinn, (154) Dierick, (62) Cherifi, (68) Jurkowska

ABSTENTION : 0

Point refusé

- **Point demandé par Mme Dialunda :**
« Autorisation de planter 1 ou plusieurs piquets de terre dans la cave afin d'obtenir une valeur maximum 30 ohms ».

Est décidé : plus nécessaire

POUR : 5.390

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 : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

13. Mandat du Syndic :

- **Opportunité de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2023**

Est décidé : reconduction du mandat du syndic > AGO 2023

POUR : 5.390

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h54 – relecture est faite en séance.

Les Copropriétaires encore présents signent le PV.






Le Secrétaire



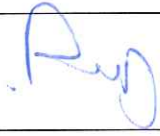
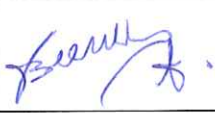
Le Président de Séance



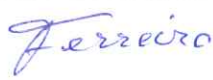
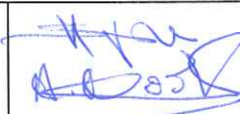
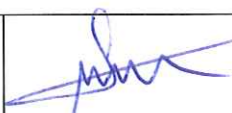
Les Copropriétaires


Feuille de présence

Assemblée générale du 27-04-2022

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et Mme BENAKEZOUH - JAWORSKA SUSKA Rue Victor Rauter, 4 bte 11 1070 Anderlecht	658			
REZ 02 (658)				
Monsieur BOMBAERTS Michel Rue Victor Rauter, 4 bte 3 1070 Anderlecht	285			
3/26 (285)				
Madame BRENEZ Annick Rue Victor Rauter, 4C 1070 Anderlecht	294			
REZ C06 (294)				
Mr et Mme BUMBA - TSUMBU Av. Conseil, 3 Kinshasa RDC	236			
3B/28 (236)				
Mr et Mme CHERIFI - ILAFKIHEN Mohammed Rue Victor Rauter, 4 Bte 13 1070 Bruxelles	344			
REZ 03 (344)				
Madame DIALUNDA Esmeralda Rue Victor Rauter, 4b bte 2 1070 Bruxelles	255			
2B/20 (255)				
Madame DIERICK - MIGNON Rue de l'Aubade, 4 bte 1 1080 Anderlecht	874			
REZ 01 (874)				
Monsieur DURET Robert Rue Victor Rauter, 4A 1070 Anderlecht	285			
1A/11 (285)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et/ou Mme EL FAKIRI - TARHOUCI Chaussée de Ninove, 720 1070 Anderlecht	265			
2C/22 (265)				
Mr et/ou Mme FERREIRA - DEMATOS Rue Victor Rauter, 4 B bte 5 1070 Anderlecht	294			
2B/21 (294)				
Madame GARCIA - ENCARNACION C/O José Luis MARTINEZ Rue Victor Rauter, 83 1070 Anderlecht	265			
2A/19 (265)				
Mr et Mme GERIN - Taelman Rue Victor Rauter, 4C 1070 Anderlecht	275			
1C/14 (275)				
Madame GOOSSENS Coralie Rue d'Espagne, 39 / 0002 1060 Bruxelles	236			
3A/27 (236)				
Mr et/ou Mme HADJ - BOULENOUAR Rue Victor Rauter, 4 B Boite 3 1070 Anderlecht	275			
1B/12 (275)				
Mme et Mr HONDROGIANIS - FAKITSA Rue Victor Rauter, 4 bte 5 1070 Anderlecht	334			
1/10 (334)				
Madame JURKOWSKA Izabela Rue de l'Ecole Moderne, 21 / 2ET 1070 Bruxelles	383			
1/07 (383)				
Monsieur LOPEZ Apraiz Xavier Rue Victor Rauter, 275 1070 Anderlecht	236			
3C/30 (236)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Madame LOTS Patricia Rue Victor Rauter, 4 bte 9 1070 Anderlecht	245			
3/25 (245)				
Mr et/ou Mme MANNIE - BUGGENHOUT Rue de Mareyde, 6 1150 Woluwe-Saint-Pierre	383			
REZ B05 (383)				
Mr et/ou Mme MICHIELS - GOULAS Rue Victor Rauter, 4 bte 6 1070 Anderlecht	334			
3/23 (334)				
Madame MOONENS Françoise Rue Victor Rauter, 4 Bte 6 1070 Anderlecht	314			
1B/13 (314)				
Mr et/ou Mme MOSZLUSKA - CULAG Voorspoedlaan 49 1700 Dilbeek	265			
3B/29 (265)				
Mesdames NADAL - SPINN Rue Victor Rauter, 4 bte 12 1070 Anderlecht	363			
2/15 (363)				
Mr et Mme NAJAM Rue Victor Rauter, 4 bte 17 1070 Anderlecht	275			
2/17 (275)				
Madame PAREE Yvette Georges Wittouckstraat, 18/3 1600 Sint-Pieters-Leeuw	324			
2/16 (324)				
Mr et Mme SIOUDA - LAHLOU Rue Victor Rauter, 4 / Bte 7 1070 Anderlecht	314			
2/18 (314)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Monsieur SUAREZ MARTINEZ Jesus Rue Victor Rauter, 4 bte 8 1070 Anderlecht	294			
1/09 (294)				
Monsieur TALHAOUI Iacine Kasteelstraat, 1 bus 7 1700 Dilbeek	182			
REZ B00 (182)				
Monsieur VAN ISACKER Julien Rue Victor Rauter, 4 bte 10 1070 Anderlecht	294			
3/24 (294)				
Monsieur VINAIMONT Nathan Rue Victor Rauter 4 Bte 7 1070 Anderlecht	334			
1/08 (334)				
Mr et/ou Mme YUCESoy Rue Victor Rauter, 4 A 1070 Anderlecht	285			<i>Ferreira</i>
REZ A04 (285)				
Copropriétaires : 31 Lots : 31	10000			