

FACILYMO

SYNDIC

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 24/05/2023

ACP SAINT-GUIDON : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2023

Mercredi 24/05/2023 à 18h00 – à la « La Tribune »

Sis rue Wayez, 189 à 1070 Bruxelles

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

17 copropriétaires sur 31 sont présents ou représentés

6.058 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

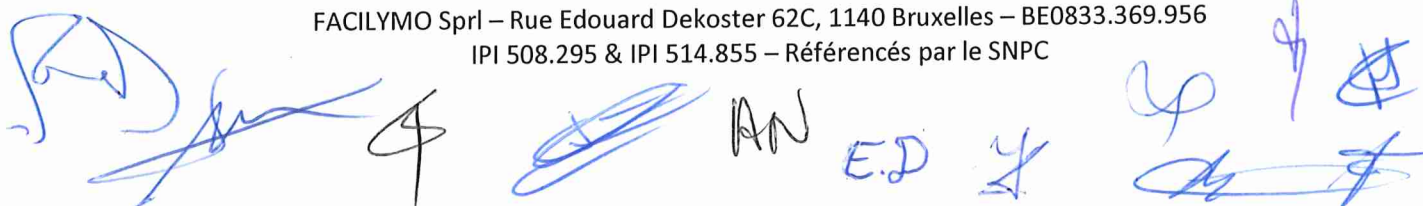
A l'unanimité, Mr Sturbois – Syndic – est nommé secrétaire d'assemblée générale

➤ ***Constat d'approbation du PV d'AGO 2022***

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

- Passages à l'immeuble – 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

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

		10.000]	
Arrondis	0,03	- Ouverture	22.319,87
Attente décision AGO 2023	4.501,82	- Appels	2.700,00
Total Classe 4	18.245,24	- Utilisation/Apport	-0,39
		Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	25.019,48
Classe 5		Total Classe 1	36.839,43
BE28 0882 2643 9320 (Compte Epargne Général [Q. 10.000])	26.326,02		
BE80 0682 3154 4077 (Compte Courant)	4.986,98	Classe 4	
Total Classe 5	31.313,00	Fournisseurs	12.189,23
		Prime énergie, en attente	529,58
		Total Classe 4	12.718,81
Total	49.558,24	Total	49.558,24

3

Est décidé : les corrections annoncées dans le rapport CAC 2022 sont encore à vérifier et le cas échéant, à réaliser.

POUR : 3.632

CONTRE : (874) Dierick, (363) Mme Spinn, (678) Cherifi , (334) Hadj, (236) Bumba

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.695

CONTRE : (363) Mme Spinn

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 6.058

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 6.058

CONTRE : 0

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

ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ Nomination du Conseil de Copropriété

Candidat 1 : M Siouda
POUR : 6.058
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : M Benakezouh
POUR : 6.058
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : M Lopez
POUR : 6.058
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Mme Declerck quitte la réunion à 19h28 et donne procuration à M Vinaimont

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

Candidats : Mme Dierick et Mme Spinn
POUR : 6.058
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

4

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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

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

BE80 0682 3154 4077	GKCCBEBB	14411,84
BE28 0882 2643 9320	GKCCBEBB	2707,22

➤ Fonds de Roulement : 11.819,95€

Nécessité d'augmentation de ce fonds à 17.500€ pour correspondre à 1/4 du budget annuel (minimum requis pour une gestion saine – voir infra).
Delta de 5.680,05€ à appeler – modalités de l'appel.

Est décidé : appel unique de 5.680,05€ > en 06/2023

POUR : 2.974

CONTRE : (874) Dierick, (363) Mme Spinn, (678) Cherifi, (275) Hadj, (236) Bumba, (658) M Benakezouh

ABSTENTION : 0

Point refusé

➤ Nettoyage bilantaire : proposition de prélever la facture du chauffagiste Caloritec (remplacement circulateur) du fonds de réserve général – 4.501,82€

POUR : 5.695

CONTRE : (363) Mme Spinn

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ Budget prévisionnel – voir annexe 3

Proposition d'adoption d'un budget de dépenses de 69.600€/an – via appels de 5.800€/mois.

POUR : 1.432

CONTRE : (874) Dierick, (363) Mme Spinn, (678) Cherifi, (648) M Siouda, (275) Hadj, (236) Bumba, (658) M Vinaimont, (658) M Benakezouh, (236) Lopez

ABSTENTION : 0

Point refusé

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

➤ **Fonds de Fonds de Réserve Général (Q. 10.000) : 25.019,48€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appel unique de 4.000€ > en 09/2023

POUR : 6.058

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	AG INSURANCE sa
Avocat	IURIS AVOCATS
Banque	BELFIUS BANQUE
Chauffagiste	CHAUFFAGE LEGRAND
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Détection Incendie	HELPFIRE sprl
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien jardin	DE KUYPER
Mazout	COMFORT ENERGY sa
Nettoyage	YUPPIE SERVICES sprl
Permis environnement	IBGE
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes	SERVICE CONCIERGERIE
Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl
RC CDC + CAC	VIVIUM sa
Relevé Compteurs	CALORIBEL sa
Serrurier	PIERRE CLABOTS sa
Syndic	FACILYMO sprl

○ **Contrat jardinier De Kuyper (point reporté AGO 2021-2022) :**

1. Difficulté à obtenir des offres d'entretien pour l'ACP
2. Décision sur un changement éventuel de prestataire – voir annexe 4

Est décidé : pas de changement

POUR : 6.058

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

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

- Pour mémoire : seconde quinzaine d'avril
- Fixation Date AGO 2024 : **25/04/2024 à 18h00 – sauf contre ordre**

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires :

- CONT 2021 : ACP/TALHAOUI
- CONT 2019-018 : ACP/EL FAKIRI

➤ Sinistres :

- 2023-138 : Culag/Ferreira
- 2023-048 : ACP/LOPEZ
- 2022-066 : PJ - ACP/EL FAKIRI

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

POUR : 6.058
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

9. Copropriété : MEC des Statuts (ADB/RC/ROI) :

- **Mise en conformité des Statuts de la Copropriété** (Acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur) > point reporté AGO 2021-2022 – **voir annexe 5**
Budget (2.000€), planning et financement.

Est décidé : ok pour la MEC des statuts via Ejuris > budget 2.000€ > financement via le fonds de réserve

POUR : 6.058
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

10. Points Techniques / Travaux Copropriété :

- **Plan pluriannuel des travaux (obligation légale)** > point reporté AGO 2020/2021/2022 : Proposition d'audit technique via ImmoPass – voir annexe 6
Budget (1.900€), Planning et financement.

Est décidé : ok pour le plan pluriannuel via l'audit ImmoPass > budget 2.250€ > via le fonds de réserve

POUR : 3.907

CONTRE : (236) Lopez, (874) Dierick, (363) Mme Spinn, (678) Cherifi

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Mme Brenez quitte la réunion à 19h28 et donne procuration à M Lopez

- **Chaudière :**
 1. Statut sur la perte de pression de l'installation
 2. Pertinence d'un changement éventuel de chauffagiste (disponible 24h/24h – 7/7).

Est décidé : de continuer à travailler avec Caloritec pour la poursuite des investigations – passage à prévoir dans chaque privatif – et maintenir le contrat de maintenance avec Legrand.

POUR : 6.058

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **TECHEM : obsolescence des calorimètres à évaporation > passage en système RF (via contrat de location) – voir annexe 7**

Est décidé : ok pour le passage RF en location – à condition d'une compatibilité possible pour tous les radiateurs

POUR : 6.058

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

- **Nécessité de la mise en conformité électrique des communs : statut actuel et décision – voir annexe 8**

Budget (15.000€), Planning et financement.

Est décidé : de présenter d'autres offres (notamment celles proposées par l'ACP) pour l'AGO 2024

POUR : 6.058

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Fibre Optique : implémentation gratuite proposée par Proximus – voir annexe 9**

Est décidé : ok pour l'implémentation gratuite via Proximus

POUR : 5.695

CONTRE : 0

ABSTENTION : (363) Mme Spinn

11. Points demandés par des Copropriétaires :

- **Mme Spinn** : « La (notification de la) résiliation du contrat avec la sprl Yuppie Services, BCE 476.707.884, à notifier à la première date légalement valable. En outre, une exception d'inexécution sera exercée à concurrence du montant prévu au contrat. »

POUR : (363) Mme Spinn

CONTRE : 5.695

ABSTENTION : 0

Point refusé

Le CDC rencontrera le chef de zone de Yuppie Services pour les remarques à lever.

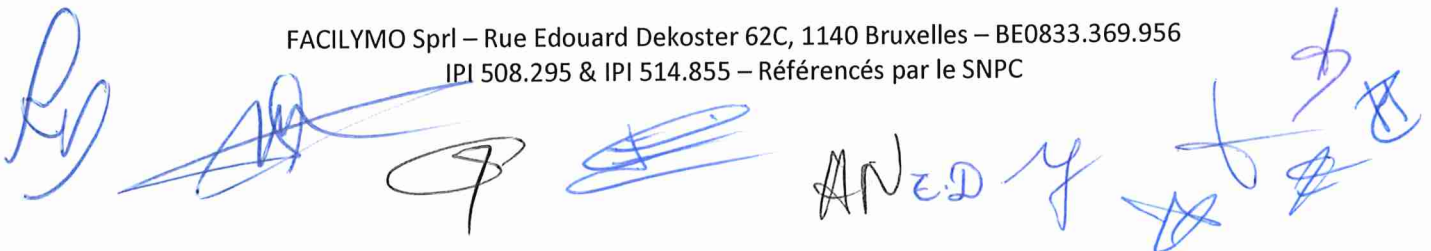
12. Mandat du Syndic :

- **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

Le contrat actualisé du syndic sera présenté lors de l'AGO 2024.

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

POUR : 6.058

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h51 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

10

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Copropriétaires


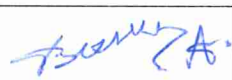
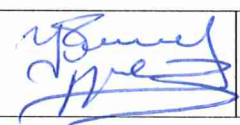


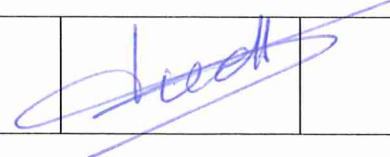






E Dialunda



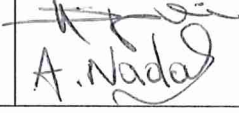

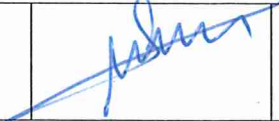



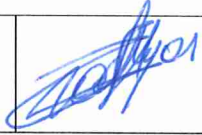

Feuille de présence

Assemblée générale du 24-05-2023

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)				
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	CHERIFT Mohammed		
1/10 (334)				
Madame JURKOWSKA Izabela Rue Victor Rauter, 4 1070 Bruxelles	383			
1/07 (383)				
Monsieur LOPEZ Apraiz Xavier Rue Victor Rauter, 275 1070 Anderlecht	236			
3C/30 (236)				
Madame LOTS Patricia Rue Victor Rauter, 4 bte 9 1070 Anderlecht	245			
3/25 (245)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
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	SIOUDA		
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			RAÏZA DECLERCK 
2/16 (324)				
Mr et Mme SIOUDA - LAHLOU Rue Victor Rauter, 4 / Bte 7 1070 Anderlecht	314			
2/18 (314)				
Monsieur SUAREZ MARTINEZ Jesus Rue de la Balsamine, 57 bte 7 1120 Bruxelles (Neder-Over-Heembeek)	294			
1/09 (294)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
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			
REZ A04 (285)				
Madame ZRAA Hajar Rue Victor Rauter, 4C 1070 Anderlecht	275			
1C/14 (275)				
Copropriétaires : 31 Lots : 31	10000			