

Association des Copropriétaires  
Résidence « ACP VICTORY »  
Avenue Marcel Thiry, 83  
1200 Bruxelles  
BE 0554.845.542

Bruxelles, le 12/06/2025

## ACP VICTORY : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2025

**Jeudi 12/06/2025 à 18h30 précises**

**Bureau des Présences ouvert à partir de 18h00**

**HOTEL MARIOTT sis Avenue des Olympiades, 6 – 1140 Bruxelles**

### Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale

54 copropriétaires sur 101 sont présents ou représentés

5.646 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 :

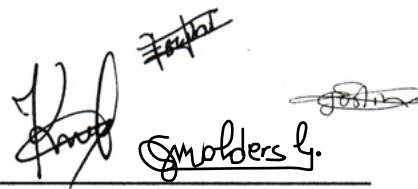
➤ **Nomination du président de l'assemblée générale, du secrétaire et de deux scrutateurs**

A l'unanimité, Mr Smolders est nommé président d'assemblée générale

A l'unanimité, Mme Becker – Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

A l'unanimité, Mme Gustin et Mme Knecht sont nommées scrutatrices.

➤ **Constat d'approbation des PV d'AGO et AGE 2024**

  
Smolders G.  
Becker

## Comment Contacter FACILYMO SYNDIC ?

### **☎ Par Téléphone :**

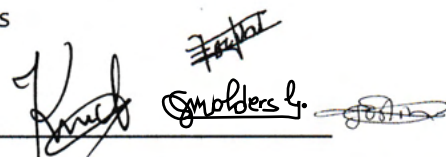
- Du Lundi au Vendredi entre 09h00 et 12h00 : **02/511.71.00**
- En dehors de ces heures (urgence technique uniquement) : **0488/025.001**

### **@ Par email : ACP VICTORY + objet de la demande :**

- [info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be) : toute question/info d'ordre général
- [intervention@facilymo.be](mailto:intervention@facilymo.be) : toute demande d'intervention/dépannage
- [sinistre@facilymo.be](mailto:sinistre@facilymo.be) : toute question/info liée au suivi d'un sinistre
- [compta@facilymo.be](mailto:compta@facilymo.be) : toute question/info liée à la comptabilité

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

- Passages à l'immeuble – gestionnaire et préposé technique > voir listing ci-joint
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Tenue AGE fin 2024
- Gestion complète travaux jardin intérieur avec Racine Carrée et Elementerre
- Suivi dossier Rénovation > suite et fin (en cours)
- Suivi dossier Antennes GSM
- Travaux structurels – étude devanture immeuble
- Gestion rupture canalisation fosses
- Placement de caméras factices dans certains espaces communs
- Evacuation Encombrants
- Gestion des demandes d'interventions/dépannages > voir listing ci-joint
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde
- Réunions de conseil de copropriété + contacts réguliers avec le CDC
- Gestion des sinistres (ci-dessous)
- Gestion des contentieux (ci-dessous)
- Ascenseurs – suivi des rapports et levées SECT
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Gestion de la prime tarif social gaz
- Mise à jour cadastre vertical – propriétaire de droits réels





# 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)

		Copropriétaires	118.362,48
		Fournisseurs	18.441,89
		Factures à recevoir	5.221,41
		BREBUILD	29.210,32
		Total Classe 4	171.236,10
		Sinistre(s)	
		SIN 2024-287 : LCM/JANSEN	-446,20
		SIN 2024-120 : Bring Me Box	-180,00
		SIN 2024-299 : Travaux Egoutage	-4.395,64
		SIN 2024-331: DESCAMPS/COMMUNS (407)	-874,61
		SIN 2024-220 : ROMEDICAL(B405) / REYNAERTS(B305)	-446,20
		SIN 2024-225 : EL Habachi	-1.958,70
		Total Sinistre(s)	-8.301,35
<b>Total</b>	<b>330.480,00</b>	<b>Total</b>	<b>330.480,00</b>

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.646

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

IPI 508.295 & IPI 514.855 - Membres FEDERIA - Référencés par le SNPC

*F. Faber*  
*R. Muel*  
*G. Molders G.*

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

#### 4. Elections nouvel exercice

##### ➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : Mr Smolders  
POUR : 5.646  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : Mme Gustin  
POUR : 5.646  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : Mme Knecht  
POUR : 5.646  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : Mme Debrus  
POUR : 5.646  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

Candidat 5 : Mr van Aerssen  
POUR : 5.646  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

*Smolders G.*  
*Knecht*

➤ **Nomination du Commissaire aux Comptes**

Candidat : DGEF

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Désignation des personnes de contact pour accès immeuble**

Candidats : Mr Furzeman

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 28/02/2025 :

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

Copropropriété		ACP VICTORY	
Compte	BIC	Solde actuel	
BE36 0689 1064 1481	GKCCBEBB	107012,63	
BE06 0882 9780 2422	GKCCBEBB	33825,20	
BE42 0882 8946 3654	GKCCBEBB	0,00	
BE48 0882 8571 6727	GKCCBEBB	209405,41	

➤ **Fonds de Roulement : 75.000€**

Maintien de ce fonds

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire > suivant postes ouverts au bilan - BREBUILD**

➤ **Budget prévisionnel > ci-annexé.**

*Symolders L.*  
*Furze*  
*[Signature]*

# 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)

Proposition d'adoption d'un budget de dépenses de 200.000€/an – via appels de 16.667€/mois

Est décidé : appels de 16.667€/mois à partir du 01/07/2025 > AGO 2026

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve Général (Q. 10.000) : 62.885,27€**

Actuellement pas d'appels sur ce fonds

Stricte nécessité d'appels au fonds de réserve général de 20.000€ sur l'exercice, répartis en 1 appel de 10.000€ en 07/2025 et un appel de 10.000€ en 10/2025

POUR : 5.525

CONTRE : 0

ABSTENTION : Degreeef (121)

Point accepté à la majorité requise

2. **Fonds de Réserve Déménagements : 4.650,00€**

Rappel du mode d'alimentation de ce fonds

3. **Fonds de Réserve Devanture Immeuble [Q. 10.000] : 25.009,98€**

Actuellement appels de 6.251,26€/mois

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : maintien des appels de 6.251,26€/mois à partir du 01/07/2025 > AGE

2025

POUR : 5.525

CONTRE : 0

ABSTENTION : Degreeef (121)

Point accepté à la majorité requise

➤ **Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP – modification éventuelle de contrats :**

Adoucisseur - CE	BWT sa
Adoucisseur - Commande Sel	BWT sa



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

- Pour rappel – 1ère quinzaine de juin
- Fixation Date AGO 2026 – jeudi 11/06/2026 à 18h30 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ **Procédures judiciaires :**

CONT 2024 - ACP/LCMA (EX-ARAG)

CONT 2022 : ACP/BREBUILD/IMMOGRA

➤ **Sinistres :**

SIN 2025-031 : A.507/BUANDERIE	Dégâts des eaux
SIN 2024-331: DESCAMPS/COMMUNS (407)	Dégâts des eaux
SIN 2024-299 : Travaux Egoutage	Dégâts des eaux
SIN 2024-287 : LCM/JANSEN	Dégâts des eaux
SIN 2024-225 : EL Habachi	Dégâts des eaux
SIN 2024-220 : ROMEDICAL(B405) / REYNAERTS(B305)	Dégâts des eaux
SIN 2024-120 : Bring Me Box	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 : 7.500€ htva

POUR : 5.646

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 : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

*Facilymo*  
*Facilymo*  
*Facilymo*

10. Renouvellement du montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire :  
**3.000€ htva**

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

o Statuts

o Statut et Planning 2025/2026

o Renouvellement du mandat donné au CDC pour désignation d'un notaire – dans un budget indicatif de 5.000€ - financement via fonds de réserve

POUR : 0

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

o Rappel du groupe de travail désigné + méthodologie de travail

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

12.1 **Ascenseurs**

12.1.1 Statut sur les 4 installations à ce jour

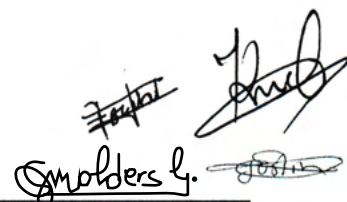
12.1.2 Mandat donné au CDC pour suites utiles dans ce dossier – et le cas échéant – changement de prestataire et définition des prestations – dans un budget maximal de 20.000€ tvac (entretiens et/ou interventions sur ascenseurs) – financement via fonds de réserve.

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise



## 12.2 *Chaufferie et Plomberie*

- 12.2.1 Evaluation des travaux chaufferie
- 12.2.2 Réception PEB > effectuée
- 12.2.3 Réception Provisoire et Définitive du chantier
- 12.2.4 Joints de compteurs d'eau – rappel décision AGO 2024

## 12.3 *Aménagement des extérieurs/espaces verts*

- 12.3.1 Travaux effectués
- 12.3.2 Système arrosage automatique
- 12.3.3 Contrat d'entretien devanture + intérieur

## 12.4 *Antennes GSM*

- 12.4.1 Rappels des décisions antérieures
- 12.4.2 Situation à ce jour

## 12.5 *Installations de bornes électriques dans les espaces parkings/garages*

- 12.5.1 Législation actuelle et prochaines échéances
- 12.5.2 Proposition/statut pré-étude SIBELGA quant à la puissance nécessaire/disponibilité

## 12.6 *Permis Environnement > suivi*

## 12.7 *Travaux Devantures Immeuble*

- 12.7.1 Présence de l'Architecte MEDORI - vers 20h00
- 12.7.2 Premiers constats sur site
- 12.7.3 Solutions et budgets estimatifs
- 12.7.4 Prochaines étapes

Est décidé : poursuivre le travail d'étude et de sondage sur la zone localisée – concernée par les désordres.

Une AGE sera ensuite tenue le mardi 16/12/2025 – 18h30 – sauf contre ordre (et sous réserve dispo de la salle) + présence MEDORI + réunion préparatoire au projet avec CDC + Mme Pelsser.

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

*F. F. S.*  
*S. S.*  
*Smolders G.*

13. Points demandés par des Copropriétaires :

Mme Emek :

Remplacement des moquettes (tapis de sol) dans les espaces communs

Est décidé : mandat CDC pour contrôle si stock disponible.

Si stock pas disponible > voir si possibilité de constitution d'un stock pour remplacement localisé des moquettes souillées/abîmées.

POUR : 5.646

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 2026 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé**

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2026 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

POUR : 5.646

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00 – relecture est faite en séance.

Le Secrétaire



Le Président de Séance



Les Scrutateurs

