

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

Bruxelles, le 13/06/2024

1

ACP VICTORY : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2024

Jeudi 13/06/2024 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.

58 copropriétaires sur 102 sont présents ou représentés

6.226 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 Mr Beyls sont nommés scrutateurs 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 pr les membres du CDC (gestionnaire + assistant gestionnaire) : toute info pr un dossier commun – qui n'est pas une demande d'intervention/dépannage
 - Mail type : **ACP VICTORY** + 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 personnes
- **Rappel transmission des infos (avis, travaux, décisions AG, ...)** : des propriétaires vers les occupants de leurs biens

- Rapport du syndic sur l'exercice écoulé - liste non-exhaustive
- Rapport du Conseil de Copropriété
- Rapport du Commissaire aux Comptes

3. Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/03/2023 > 29/02/2024 :

- Approbation des comptes et bilan

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Charges à reporter	16.144,73	Fonds de Roulement [Q. 97]	75.000,00
Total Classe 4	16.144,73	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	
		- Ouverture	41.866,15
Classe 5		- Appels	169.999,98
BE48 0882 8571 6727 (Compte Epargne Général [Q. 10.000])	222.456,99	- Utilisation/Apport	-
BE36 0689 1064 1481 (Compte Courant)	38.704,20	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	120.834,94
Total Classe 5	261.161,19	Fonds de Réserve Déménagements	91.031,19
		- Ouverture	0,00
		- Utilisation/Apport	1.875,00
		Fonds de Réserve Déménagements	1.875,00
		Total Classe 1	167.906,19
		Classe 4	
		Copropriétaires	86.888,99
		Fournisseurs	21.491,07
		Factures à recevoir	4.805,06
		Total Classe 4	113.185,12
		Sinistre(s)	
		2023-203 : Fuite 5ème étage	-633,08
		2023-207 : 1er/Fuite Rdch	-180,00

		2023-208 : PELSSER (210)	-285,00
		2023-209 : B111 (Larzul)	-180,00
		2023-230 : D'ENNETIERES (A206)	-541,55
		2023-243 : BLONDEL(402)/ VAN HEERS (302)	-1.598,21
		2023-277 : ACP/BIDOUL	-367,55
		Total Sinistre(s)	-3.785,39
Total	277.305,92	Total	277.305,92

POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**



Candidat 1 : Mr Smolders
POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 : Mme Gustin
POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 : Mme Knecht
POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 4 : Mme Debrus
POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 5 : Mr van Aerssen
POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Nomination du Commissaire aux Comptes**

Candidat : DGEF
POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 29/02/2024 :



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

Copropriété ACP VICTORY		
Compte	BIC	Solde actuel
BE36 0689 1064 1481	GKCCBEBB	81184,48
BE42 0882 8946 3654	GKCCBEBB	0,00
BE48 0882 8571 6727	GKCCBEBB	210334,82

6

➤ **Fonds de Roulement : 74.999,81€**

Maintien de ce fonds

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire** – pas d'application sur cet exercice

➤ **Budget prévisionnel**

Proposition d'adoption d'un budget de dépenses de 252.000€/an – via appels de 21.000€/mois

Est décidé : appels de 21.000€/mois à partir du 01/07/2024 > AGO 2025

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve Général (Q. 10.000) : voir bilan 29/02/2024**

Actuellement, appels de 3.333,34€/mois

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appels de 3.333,34€/mois à partir du 01/07/2024 > AGO 2025

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise



2. **Fonds de Réserve Général Emmén./Démén. : voir bilan 29/02/2024**

Destination de ce fonds

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

Adoucisseur - CE	BWT sa
Adoucisseur - Commande Sel	BWT sa
Assurance Incendie	ETHIAS sa
Avocat	IURIS AVOCATS
Badges	SERRURERIE CASIER sprl
Banque	BELFIUS BANQUE
Chauffagiste	CALORITEC (S.M.) srl
Courtier Assurances	MEUWESE & GULBIS sa
Curage	ALFA SERVICES DEBOUCHAGE
Déneigement	CLEAN & CO sprl
Désherbage	SERVICE CONCIERGERIE
Détection CO	DALEMANS sa
Détection Gaz	DALEMANS sa
Détection Incendie	HELPFIRE sprl
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien Ascenseur	ALBA LIFT sprl
Entretien Extracteurs Garages	FILTER&CO sprl
Entretien porte entrée	SERVICE CONCIERGERIE
Entretien Porte Garage	SDS - SECTIONAL DOORS SERVICES
Gaz	ENGIE-ELECTRABEL
Nettoyage	CLEAN & CO sprl
Permis environnement	IBGE
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes Boîtes aux Lettres	IMMO PLAQUETTES sprl
Plaquettes Sonnettes	EMRELEC
Poubelles	BRUXELLES PROPLETE
RC CDC + CAC	VIVIUM sa
Relevé Compteurs	CALORIBEL sa
Remplissage Sel Adoucisseur	CLEAN & CO sprl
S.E.C.T. Ascenseur	SGS asbl
Syndic	FACILYMO sprl
VMC	FILTER&CO sprl

- Contrat de nettoyage Clean and Co : résultats de la mise en concurrence et redéfinition du contrat actuel
- Compteurs TECHEM – proposition de remplacement des répartiteurs de chaleur suite à certaines nuisances sonores et/ou techniques (voir offres ci-annexées)
Mandat à donner au CDC pour action sur ce point.

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

Pour rappel – 1ère quinzaine de juin

Fixation Date AGO 2025 – jeudi 12/06/2025 – 18h30 sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

- **Procédures judiciaires en cours :**

CONT 2022 : ACP/BREBUILD/IMMOGRA

Suivant rapport de Mme Delbrouck (cfr AGO 2022)

- Avocat mandaté > Maître Joffroy Vincent (cabinet Build & Law)
- Rapport SAGEC – ingénieur en stabilité – cfr annexe
- Devis remise en état de la devanture immeuble et des remblais latéraux – cfr annexes
- Opportunité ou non de lancer citation à l'encontre des vendeurs/constructeurs. Dans ce cadre, l'ACP mandate le cabinet Build & Law pour la représenter dans toute action relative à cette affaire.

Est décidé : une AGE sera tenue ultérieurement afin de soumettre ces points au vote

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise



➤ **Sinistres en cours :**

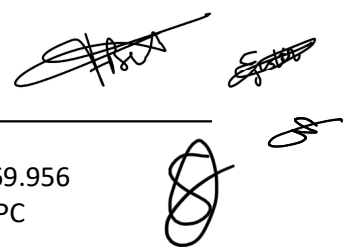
SIN 2024-120 : Bring Me Box	Dégâts des eaux
2024-084 PJ ARAG BIERLAIRE Françoise	Protection Juridique
2023-301 PJ ARAG VAN COPPENOLLE Marie	Protection Juridique
2023-300 PJ ARAG LCMA SPRL	Protection Juridique
2023-277 : ACP/BIDOUL	Dégâts des eaux
2023-243 : BLONDEL(402)/ VAN HEERS (302)	Dégâts des eaux
2023-230 : D'ENNETIERES (A206)	Dégâts des eaux
2023-207 : 1er/Fuite Rdch	Dégâts des eaux
2023-208 : PELSSER (210)	Dégâts des eaux
2023-209 : B111 (Larzul)	Dégâts des eaux
2023-203 : Fuite 5ème étage	Dégâts des eaux
2023-139 : Cave MARTELANGE10 /EVIDENT SPRL 33	Effraction
2023-082 : BASTIEN	Dégâts des eaux
2023-026 : ACP (Bringme Box)	Dégâts des eaux
2022-129 - Fuite Communs	Dégâts des eaux
2021-142 : B211/B311/B411/B511/COMMUNS	Dégâts des eaux
2021-022 : IMMOGRA (bris de vitre)	Bris de vitre

8. Renouvellement du montant par évènement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat- proposition 7.500€ htva

POUR : 6.226
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 : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise



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

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10

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

11.1 Statut et Planning 2024 – 2025

Mise en place/actualisation du ROI – groupe de travail

11.2 « Nettoyage » Vélos – infos et statut

Mise en conformité des locaux vélos suivant rapport Bxl Environnement (permis Environnement)

Mandat à donner au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations – via charges courantes.

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.3 Travaux Impasse – point effectué par le CDC

11.4 Réaménagement des boîtes aux lettres – suivant proposition ci-annexée

Modus Operandi

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.5 Adaptations ROI :

11.5.1 Proposition d'adaptation ROI suivant projet ci-annexé

POUR : 6.226



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

11.5.2 Points Air Conditionné:

11.5.2.1 "Acceptation ou non par l'AG d'un système d'air conditionné non conforme au ROI installée sans autorisations. Celle-ci n'a pas nécessité de machinerie extérieure mais le percement de 2 trous de diamètres de +/- 25cm en façade pour permettre l'aspiration et le refoulement d'air nécessaires au fonctionnement de ce type de machinerie. Les bruits générés par les flux d'air sont bien audibles".

POUR : 0
CONTRE : 6.226
ABSTENTION : 0
Point refusé

11.5.2.2 "Modification du ROI concernant le placement d'unités extérieures d'air conditionné, de façon à préciser qu'au niveau du jardin au 2ème étage sur les terrasses mitoyennes sans vitres dont la largeur dépasse celle des balcons aux étages, l'unité peut être installée le long du mur de l'appartement concerné"

POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

12.1 Ascenseurs

12.1.1 statut SECT

12.1.2 Travaux de mise en conformité suivant analyse de risques (obligation légale)
> effectué

12.1.3 Statut sur les 4 installations à ce jour



12.1.4 Mandat donné au CDC pour suites utiles dans ce dossier

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12

12.2 *Chaufferie et Plomberie – Présence Caloritec vers 19h30*

12.2.1 statut sur les travaux communs

12.2.2 statut sur les travaux privatifs

12.2.3 Q&R

12.2.4 Proposition de passage des frais fixes CALORIBEL de 30% à 20% étant donné la rénovation complète de la chaufferie et la réduction de déperdition de chaleur

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.2.5 Remplacement préventif des joints compteurs d'eau (suite à sinistre)
Budget de 2.000€ - Mandat à donner au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations – financement via charges courantes

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.3 *Aménagement des extérieurs/espaces verts – Présence Racine Carrée vers 20h00*

12.3.1 Architecte paysagiste mandaté

12.3.2 Présentation des deux projets > voir annexes

12.3.3 Choix de l'assemblée



Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

Est décidé : projet global 40 k

POUR : 3.706

CONTRE : 2.411

ABSTENTION : 109

Point refusé

13

Détails des votes contre ci-dessous

Votes 'ACP VICTORY', AG 13/06/2024				
Copropriétaire	Tantiemes	Mandataire	Présent	40K
BEYLS Christophe	136	0	Oui	C
BIERLAIRE Françoise	146	NEW DEAL	Oui	C
BLONDEL - VAN LANGENDONCK	121	GUSTIN	Oui	C
COIGNET	65	NEW DEAL	Oui	C
CROMPHOUT Gabrielle	115	0	Oui	C
CROMPHOUT - LAMBRECHT	5	0	Oui	C
DE GREEF - DESMONS	121	NEW DEAL	Oui	C
DE PEÛTER - MICHIELS (ni)	88	NEW DEAL	Oui	C
D'ENNETIERES Françoise	146	NEW DEAL	Oui	C
DEVROYE - DE PLAEN	88	0	Oui	C
EMEK Nermin	138	0	Oui	C
EVIDENT SPRL	108	NEW DEAL	Oui	C
KHACHATRYAN Armine	52	0	Oui	C
LUGOST BVBA	212	NEW DEAL	Oui	C
MOUNSNY Maryline	96	NEW DEAL	Oui	C
OLARU Oana	96	0	Oui	C
PARMENTIER - WYSEUR	66	NEW DEAL	Oui	C
PETRE Isabelle	113	NEW DEAL	Oui	C
PILET	68	NEW DEAL	Oui	C
RACHEDI - BENTERIKI	135	0	Oui	C
RENARD Stephanie	109	0	Oui	C
ROMEDICAL SPRL / JARDINET - STRAGIER	52	NEW DEAL	Oui	C
VANLANGENDONCK Alexandre	135	GUSTIN	Oui	C

Est décidé : projet light à 20 k

POUR : 6.105

CONTRE : 121

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.3.4 Mandat à donner au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations

POUR : 6.226

CONTRE :

ABSTENTION :

Point accepté à la majorité requise

12.3.5 Financement via fonds de réserve

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.4 Antennes GSM

12.4.1 Rappels des décisions antérieures

12.4.2 Validation technique plan d'implantation – rapport DEPLASSE (ci-annexé)

12.4.3 Remarques juridiques sur la proposition de convention de TELENET – avis Me RIQUIER (ci-annexé)

12.5. Placement de caméras factices dans certains zones communes

POUR : 6.226

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.6 Installations de bornes de recharges électriques – privatives et/ou communes : (point d'information – pas de vote sur les points 12.6.1 à 12.6.9 lors de cette AGO 2024)

12.6.1 Législation actuelle et prochaines échéances

12.6.2 Rappel sur la procédure actuelle quant à toute nouvelle demande d'installation d'une borne

12.6.3 Etude collective DEPLASSE > effectué

12.6.4 Etude SIBELGA > effectué

12.6.5 Analyse de Risques Incendie sur installation de bornes dans garages > effectué

12.6.6 Questions prescrits assurance immeuble > effectué

12.6.7 Recensement informel de l'intérêt quant aux nombres de bornes à placer dans les 2 années

- 12.6.8 Prochaines étapes dans ce dossier et méthodologie de travail
- 12.6.9 1ères réflexions sur la prise en charge financière du coût de ces études/travaux
- 12.6.10 Proposition de coupler ce projet au placement de panneaux photovoltaïques ainsi qu'à la mise en place d'une communauté d'énergie

13. Points demandés par des Copropriétaires :

- Mr Petrens

« Ma locataire me demande de pouvoir installer une borne électrique de recharge sur son emplacement de garage dans l'immeuble Victory Avenue Marcel Thiry, 83. 1200 BRUXELLES
Pourriez-vous ajouter ce point lors de la prochaine AG de juin 2024 . »

Les conditions techniques actuelles de l'immeuble ne permettent pas de procéder à l'installation et l'usage d'une borne électrique dans des conditions de sécurité acceptables par l'ACP
L'assemblée ne peut donc pas voter en faveur de ce point.

POUR : 0
CONTRE : 6.226
ABSTENTION : 0
Point refusé

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**

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2025 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

POUR : 6.226
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h06 – relecture est faite en séance.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Scrutateurs

