

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « ACP Domaine du Wolvenberg »  
Chaussée d'Alsemberg 1031 - 1033  
1180 Bruxelles  
BE0824.708.054

Bruxelles, le 01/10/2025

## ACP DOMAINE DU WOLVENBERG :

### Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2025

**Mercredi 01/10/2025 à 19h00 - Salle Boetendael**

**sise Rue du Doyenné 96 – 1180 Uccle**

**Bureau des Présences ouvert à partir de 18h15**

#### Ordre du Jour :

1. Validité de l'Assemblée Générale

137 copropriétaires sur 258 sont présents ou représentés  
5.372,40 quotités sur 8.993,70 sont présentes ou représentées  
Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Elections et Rapports :

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

A l'unanimité, Mme Bailly est nommé président d'assemblée générale  
A l'unanimité, Mme Becker – Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale  
A l'unanimité, Mme Simonart et Mme Fauconnier sont nommées scrutateurs d'assemblée générale

**2.2 *Constat d'approbation des PV d'AGO 2024 + AGE 2024***

## 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 WOLVENBERG + 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

2.3 **Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé** – interventions + passages immeuble + overview dossiers (ci-annexés + voir infra)

2.4 **Rapports du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé** (envoyés avec les décomptes de chaque trimestre)

2.5 **Rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exercice écoulé**  
Rapport disponible - par mail et sur simple demande au syndic

### 3. Approbation des Comptes – Bilans et Décharges 01/07/24 > 30/06/25 :

#### 3.1 Approbation des comptes et bilan exercice 01/07/24 > 30/06/25 – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 1		Classe 1	
Fonds Esplanades Bloc I [Q. 2.024,3]		Fonds de roulement	343.944,02
- Ouverture	-211.970,85	Fonds de Réserve Général - Bloc I [Q. 4440,4]	
- Utilisation/Apport	-21.772,30	- Ouverture	381.257,99
Fonds Esplanades Bloc I [Q. 2.024,3]	233.743,15	- Appels	79.999,84
Fonds Esplanades Bloc II [Q. 1.945,4]		- Utilisation/Apport	-33.170,24
- Ouverture	-273.247,34	Fonds de Réserve Général - Bloc I [Q. 4440,4]	428.087,59
- Utilisation/Apport	-41.267,25	Fonds de Réserve Général - Bloc II [Q. 4553,3]	

# 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)

Fonds Esplanades Bloc II [Q. 1.945,4]	314.514,59	- Ouverture	473.546,67
Emprunt Bloc II [Q. 2.607,8]	67.646,85	- Appels	80.000,00
Total Classe 1	615.904,59	- Utilisation/Apport	-15.335,19
		Fonds de Réserve Général - Bloc II [Q. 4553,3]	538.211,48
Classe 3		Fonds Ascenseur - Bloc I [Q. 4440,4]	
Stock transformateur parlophonie	193,60	- Ouverture	6.609,26
Total Classe 3	193,60	- Utilisation/Apport	1.946,24
		Fonds Ascenseur - Bloc I [Q. 4440,4]	8.555,50
Classe 4		Fonds Ascenseur - Bloc II [Q. 4553,3]	
Copropriétaires	547.809,83	- Ouverture	7.979,89
Dettes anciens copropriétaires	3.806,31	- Utilisation/Apport	3.748,45
Fournisseurs	32.938,19	Fonds Ascenseur - Bloc II [Q. 4553,3]	11.728,34
Factures en attente	1.033,95	Fonds Indemnité s/ Procédure & Intérêts [Q. 8993,7]	
Tunnel entre 2 blocs	2.009,50	- Ouverture	9.107,91
Total Classe 4	587.597,78	- Utilisation/Apport	2.574,79
		Fonds Indemnité s/ Procédure & Intérêts [Q. 8993,7]	11.682,70
Classe 5		Cautionnements [Q. 8993,7]	
BE42 0882 5065 3954 (Compte Epargne Général bloc I)	329.410,52	- Ouverture	14.575,85
BE15 0882 7395 0930 (Compte Epargne Ascenseurs bloc I)	7.621,00	- Utilisation/Apport	68,82
BE33 0882 8946 2846 (Compte Epargne Ascenseur bloc II [Q. 4553,3])	10.793,84	Cautionnements [Q. 8993,7]	14.644,67
BE11 0882 8946 3048 (Compte Epargne Général bloc II [Q. 4553,3])	546.271,80	Fonds Centralisateur Emprunt Belfius [Q. 8993,7]	
BE86 0882 8946 3250 (Compte Epargne Cautionnements [Q. 8993,7])	14.778,48	- Ouverture	69.779,06
BE91 0882 9370 4776 (Compte Epargne Esplanade)	316,61	- Utilisation/Apport	304.719,67
BE34 0688 9182 4390 (Compte courant)	113.391,95	Fonds Centralisateur Emprunt Belfius [Q. 8993,7]	374.498,73
BE73 0689 0460 5960 (Compte Petite Caisse)	3.105,56	Fonds Déménagement/Emménagement [Q. 8993,7]	
Total Classe 5	1.025.689,76	- Ouverture	2.770,10
		- Utilisation/Apport	705,08

*[Signature]*

*AB*

*[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)

	Fonds Déménagement/Emménagement [Q. 8993,7]	3.475,18
	Fonds Esplanades Domaine [Q. 3.969,8]	
	- Ouverture	172.504,72
	- Utilisation/Apport	-5.984,18
	Fonds Esplanades Domaine [Q. 3.969,8]	166.520,54
	Emprunt Esplanades, prêt [QS 1.000]	
	- Ouverture	261.316,88
	- Utilisation/Apport	24.646,07
	Emprunt Esplanades, prêt [QS 1.000]	285.962,95
	Total Classe 1	2.187.311,70
	Classe 4	
	Factures à recevoir	61.955,96
	Indemnités s/procédures (perçues)	1.145,05
	Total Classe 4	63.101,01
	Sinistre(s)	
	SIN 2025-061 : ZHOU-MA (1C07) / DUWEZ (1C06)	-418,20
	SIN 2025-064 : PROD'HOMME/MARTUSCELLI	-185,00
	2022-145 - Branche Arbre sur Véhicule	-292,80
	2023-029 : Morea/Mhirs	-3.025,80
	SIN 2025-063 : TECHEM/KINIQUE/BESSO	-185,00
	2022-055 Terrasses/Monseu	-500,00
	2023-132 : DUHANNOY/BAIA	-8.024,76
	2023-202 : DUWEZ	-418,20
	2023-125 PJ ARAG ISBENDJIAN Michaël	370,00
	2023-128 : VERBRUGGEN/PONCELET	-1.930,12
	2024-036 : CICAM (1E08)	-185,00
	SIN 2024-074 : UGEUX	-548,00
	2023-236 : LARDINOY/LEVERT	-1.435,00
	2023-325 : GROUTARS/DETAILLE/BAECK/BRASSEUR	-3.513,20
	2024-114 : LECOMTE/DESCAMPS (1B08)	-13.321,65
	SIN 2024-133 : DE GROOTE (M. Calcus)	-185,00
	SIN 2024-155 : KYRIAKOU/JONGEN	-931,70
	SIN 2024-179 : VANDEN BEMDEN	-185,00

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

		SIN 2024-189 : Muret	-185,00
		SIN 2024-196 : AHALI/CAMBRESY	-1.266,20
		SIN 2024-214 : MARQUEBREUCQ(visiteur)/Muret ACP	-185,00
		SIN 2024-303 : MARLOT	-418,20
		SIN 2024-317 : MAUCHIEN/colonne 1031E	25.157,85
		SIN 2024-335 : BARLET	-185,00
		SIN2024-336 : LUYCKX/DIEZ	-185,00
		SIN 2024-090 : QUIRINI SEPULCHRE	-423,20
		2024-096 : FERGLOUTE/PARRY	-4.755,42
		2025-001 Barabas/Demeester	-455,30
		2025-001	-185,00
		SIN 2025-019 Fergloutte/Quintin	-185,00
		SIN 2025-025 : HANITRA RAKOTOMANANA/HIMSCHOOT	-185,00
		SIN 2025-040 : lot1E01	-418,20
		SIN 2025-053: BARLET (LOT 01B07)	-914,86
		SIN 2025-056 : CHIEN LI-WONG (LOT 1J00)	-338,70
		SIN 2025-059 Randriambololona/Himschoot	-185,00
		2025-065 : UGUEUX (PRIMMIE)	-185,00
		SIN 2025-111 : JORIS - EL ANDALOUSSI	-233,20
		SIN 2025-065 : GESTION BAGBENI/CHEN	-185,00
		SIN 2024-341 : DELSAUT	-185,00
		2024-343 1J02/1J01	-3.392,00
		2021-193 BATAILLE/ACP	3.379,88
		Total Sinistre(s)	-21.026,98
<b>Total</b>	<b>2.229.385,73</b>	<b>Total</b>	<b>2.229.385,73</b>

POUR : 4.958,4

CONTRE : 0

ABSTENTION : 414

Point accepté à la majorité requise

### 3.2 Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes - vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)

POUR : 4.796,4

CONTRE : 30

ABSTENTION : 546

Point accepté à la majorité requise

**3.3 Décharge au Syndic Facilymo SRL durant l'exercice de sa mission – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 4.981,4

CONTRE : 0

ABSTENTION : 391

Point accepté à la majorité requise

**3.4 Décharge au Conseil de Copropriété – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 4.951,4

CONTRE : 30

ABSTENTION : 391

Point accepté à la majorité requise

**3.5 Décharge au Commissaire aux Comptes – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 4.814,8

CONTRE : 0

ABSTENTION : 557,6

Point accepté à la majorité requise

**4. Nominations :**

**4.1 Nomination du Conseil de Copropriété – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

Candidats :

**4.1.1 Mme Bailly (BLOC I)**

POUR : 4.822,8

CONTRE : 0

ABSTENTION : 549,6

Point accepté à la majorité requise

**4.1.2 Mme Fauconnier (BLOC II)**

POUR : 4.059,4

CONTRE : 321  
ABSTENTION : 992  
Point accepté à la majorité requise

#### 4.1.3 Mme Huber (BLOC II)

POUR : 4.498,2  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 874,2  
Point accepté à la majorité requise

#### 4.1.4 Mme Lancel (BLOC II)

POUR : 3.769,6  
CONTRE : 791,8  
ABSTENTION : 811  
Point accepté à la majorité requise

#### 4.1.5 Mme Leleux (BLOC II)

POUR : 4.401,8  
CONTRE : 26  
ABSTENTION : 944,6  
Point accepté à la majorité requise

#### 4.1.6 Mme Leroy-Simonart (BLOC I)

POUR : 4.723,4  
CONTRE : 65,4  
ABSTENTION : 583,6  
Point accepté à la majorité requise

#### 4.1.7 Mr Vandermeulen (BLOC I)

POUR : 4.701,4  
CONTRE : 121,4  
ABSTENTION : 549,6  
Point accepté à la majorité requise



## 4.2 Nomination du Commissaire aux Comptes – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)

Proposition de reconduction du mandat de Mr François André pour un montant maximal de 3.872€ indexés tvac.

POUR : 4.665,9

CONTRE : 21

ABSTENTION : 685,5

Point accepté à la majorité requise

8

## 5. Contrats en Cours – Technique et Financier :

### 5.1 Liste des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP (ci-annexée)

### 5.2 Modification de fournisseur et/ou de contrat de fournisseur

Renouvellement du mandat à donner au Syndic + CDC pour tout changement de fournisseur et/ou de contrat de fournisseur – tout en maintenant l'enveloppe budgétaire annuelle affectée par services/prestations – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 5.158,3

CONTRE : 0

ABSTENTION : 214,1

Point accepté à la majorité requise

### 5.3 Personnel Immeuble

5.3.1 Contrat Azevedo Viktor – statut et information

5.3.2 Statut sur le dossier « personnel de nettoyage immeuble »

### 5.4 Compteurs Eau + Chaleur

5.4.1 Nécessité de procéder au remplacement du matériel actuel (calorimètres + compteurs eau chaude + compteurs eau froide)

5.4.2 Proposition TECHEM ou ISTA – budget de 20.000€/an

5.4.3 Mandat CDC pour choix prestataire et définition des prestations - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 4.742,7

CONTRE : 313

ABSTENTION : 316,7

Point accepté à la majorité requise

## 5.5. PJ ARAG

5.5.1 *Résiliation de la couverture ARAG en recouvrement de charges* – suite au taux de sinistralité

5.5.2 *Solutions alternatives*

## 6. Travaux Immeuble – Technique et Financier

### 6.1 Esplanades Devantures immeubles + Rénovation Chemins Carrossables

6.1.1 *Volet technique* : statut + informations utiles

- Phase I : BLOC I > terminée + réception
- Phase II : BLOC II > terminée – dernières actions + réception
- Phase III : Rénovation des Chemins Carrossables > postposée en 2026
- Planning et Phasage des Travaux > nécessité de postposer le démarrage de la phase III, suite à des contraintes techniques de rénovation/renforcement/mise aux normes d'impétrants (eau, gaz, électricité) – application de l'indexation

6.1.2 *Volet emprunt BELFIUS + Assurance-Crédit ATRADIUS* : statut + informations utiles

### 6.2 Compteur d'Eau – Général – VIVAQUA

6.2.1 *Déplacement du compteur*

### 6.3 GAZ commun

6.3.1 *Raccord gaz commun chaufferie* : étude a été présentée lors de l'AGE de 12/2024 > prochaines étapes

### 6.4 Chaufferie

6.4.1 *Expert désigné* : bureau d'étude MARDAGA & PAIRS – Mr Van Beers

6.4.2 *EFA (Etude de Faisabilité)* : a été présentée lors de l'AGE de 12/2024 > prochaines étapes

6.4.3 *Gailly* : statut des différents travaux/interventions effectués sur la période

### 6.5 Amiante

6.5.1 *Mise à jour complète du rapport amiante* > effectué

6.5.2 *Travaux de désamiantage* : votés lors de l'AGE de 12/2024 > planning et prochaines étapes

### 6.6 IBGE – Bruxelles Environnement

6.6.1 *Permis d'Environnement*

## 6.6.1.1 Locaux Poubelles + Inflammables – BLOC I

Réalisation de compartiments RF > en cours – à terminer

## 6.6.1.2 Locaux Poubelles + Inflammables – BLOC II

Statut : Permis d'Urbanisme nécessaire > création de zones spécifiques

Mise à jour de ces informations > possibilité de demande de dérogation (économie conséquente pour l'ACP)

## 6.6.1.3 Conformité chaufferie/Rapport SIAMU > en cours

## 6.6.2 Dépollution de Sol

6.6.2.1 Création du Fonds PROMAZ > confirmation de l'acceptation du dossier par PROMAZ

6.6.2.2 Rappel du budget voté en AGO 2019 : 50.000€ tvac – via fonds de réserve

## 6.6.2.3 Prochaines étapes

## 6.6.3 QuickScan

6.6.3.1 Rapport disponible par mail sur simple demande au syndic

6.6.3.2 Brève présentation du rapport – lors d'une prochaine AG

## 6.7 Electricité

6.7.1 Eclairage de Secours/Multifonction – rappels des décisions d'AG antérieures planning :

- Escaliers BLOC I + BLOC II
- Caves et Garages

## 6.7.2 Cabine Haute-Tension

- Travaux
- Renforcement

6.7.3 Etude sur les bornes pour véhicules électriques – mise à jour infos (analyse de risques incendie, renforcement électrique, ...)

## 6.8 Toitures

6.8.1 Interventions sous garantie décennale – Entreprises Ramaeckers > statut (voir infra)

6.8.2 Entretien et Rénovation des châssis privatifs BLOC I + BLOC II (en général) et des penthouses (en particulier) – rappel

## 6.9 Façades + garde-corps/balustrades Domaine – BLOC I + BLOC II

6.9.1 Statut sur leur état (esthétique + structurel)

6.9.2 Actions :

## 6.9.2.1 garde-corps/terrasses BLOC II – penthouses : sécurité

Voir AGO et AGE 2024.

Ce point fera l'objet d'une AG ultérieure

## 6.9.2.2 garde-corps/terrasses BLOC I + BLOC II : tous les étages (sauf penthouses) > encrages et coulées

Ce point fera l'objet d'une AG ultérieure

11

## 6.10 Sécurité Domaine

### 6.10.1 Caméras

#### 6.10.1.1 Rappel de leur usage

6.10.1.2 Equipement de caméras – phase II : halls d'entrées immeuble, entrées garages ainsi qu'accès Domaine, zone compost > chantier effectué + dernières actions à lancer

### 6.10.2 Portes

#### 6.10.2.1 Fermeture et Sécurité – rappel

6.10.2.2 Parlophonie/Vidéophonie – point informatif sur la vétusté de l'installation > mise au vote de ce projet lors d'une prochaine AG

### 6.10.3 Détection et Protection Incendie

#### 6.10.3.1 Matériel actuel - statut

6.10.3.2 Nécessité de procéder à la remise aux normes complète

6.10.3.3 Mandat CDC pour choix prestataire et définition des prestations - vote à la majorité qualifiée (2/3)

POUR : 4.995,3

CONTRE : 0

ABSTENTION : 377,1

Point accepté à la majorité requise

## 6.11 Ascenseurs

6.11.1 Rappel des décisions d'AGE de 12/2024

6.11.2 TKE > Résiliation avec effet immédiat - explications

6.11.3 LIFT'UP > négociation et souscription contrat de maintenance annuelle pour les 12 installations + commande des travaux 1031 C + 1031 D - planning

## 6.12 Garages/Parkings

6.12.1 Identification places de parkings – statut et planning

6.12.2 Barrières levantes > remises en fonction

## 6.12.3 Gestion des accès (badges) > méthode de distribution

### 6.13 Jardins et Gestion des Extérieurs (espaces verts) :

6.13.1 **Gestion actuelle du parc arboré** : inventaire complet + identification des arbres (plaquettes) via Ter-Consult > explications

6.13.2 **Surveillance active des arbres** – tomographies effectuées + tests de traction + mise en quille > prochaines actions à lancer

6.13.3 **Pelouses fleuries et réaménagement complet des zones vertes (suite aux travaux esplanades)** – statut

6.13.4 **Maintien de la dynamique d'embellissement** du parc et de ses parterres > perspectives

### 6.14 Plan Pluriannuel Travaux Domaine > obligation légale

6.14.1 **Gros contrôle technique complet immeubles** : commandé auprès de IMMOPASS > en finalisation

6.14.2 **Présentation du rapport complet** > lors d'une prochaine AG

6.14.3 **Financement de l'audit** (11.192,50€ tvac) > via fonds de réserve général BLOC I + BLOC II – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

#### **BLOC I :**

POUR : 2.085,8/2.376,3

CONTRE : 0

ABSTENTION : 290,5

Point accepté à la majorité requise

#### **BLOC II :**

POUR : 2.647,1/2.996,1

CONTRE : 272

ABSTENTION : 77

Point accepté à la majorité requise

## 7. Comptabilité et Budget – Etat des banques (bilan 30/06/2025) :

### 7.1 Etat des comptes bancaires – informatif

Copropriété ACP DOMAINE DU WOLVENBERG

Compte	BIC	Solde actuel
BE34 0688 9182 4390	GKCCBEBB	194584,79
BE73 0689 0460 5960	GKCCBEBB	2291,28
BE11 0882 8946 3048	GKCCBEBB	566652,58
BE15 0882 7395 0930	GKCCBEBB	7626,61
BE33 0882 8946 2846	GKCCBEBB	10814,40
BE42 0882 5065 3954	GKCCBEBB	347447,04
BE86 0882 8946 3250	GKCCBEBB	14778,48
BE91 0882 9370 4776	GKCCBEBB	317,00

13

### 7.2 Fonds de Roulement : 343.944,02 €

Jugé suffisant actuellement

### 7.3 Budget Prévisionnel

Proposition d'un budget pour l'exercice 2025-2026 (sera envoyé à tous par mail dès la vérification des comptes terminée) – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

Comptabilité trimestrielle – frais réels - compte de résultat 2024-2025 (sera envoyé à tous par mail dès la vérification des comptes terminée)

POUR : 4.986,2

CONTRE : 0

ABSTENTION : 386,2

Point accepté à la majorité requise

### 7.4 Nettoyage bilantaire – pas d'application sur cet exercice

### 7.5 Fonds de Réserve Général Travaux

**BLOC I (Q. 4.440,4) : 428.087,59€**

**BLOC II (Q. 4.553,3) : 538.211,48€**

Proposition de maintien des **appels de fonds de réserve de 20.000€/trimestre/BLOC** jusqu'à la prochaine AGO 2026 – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

**BLOC I :**

POUR : 2.088,5/2.376,3

CONTRE : 58,4

ABSTENTION : 229,4

Point accepté à la majorité requise

**BLOC II :**

POUR : 2.828,1/2.996,1

CONTRE : 0

ABSTENTION : 168

Point accepté à la majorité requise

**7.6 Fonds Ascenseurs**

**BLOC I (Q. 4.440,4) : 8.555,50€**

**BLOC II (Q. 4.553,3) : 11.728,34€**

Proposition de maintien de l'alimentation de ce fonds de 934,50€/trimestre/BLOC (via charges courantes) - jusqu'à la prochaine AGO 2026 - pour constituer une réserve en lieu et place de souscription d'un contrat d'entretien ascenseur omnium – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

**BLOC I :**

POUR : 2.059,7/2.376,3

CONTRE : 93,8

ABSTENTION : 222,8

Point accepté à la majorité requise

**BLOC II :**

POUR : 2.828,1/2.996,1

CONTRE : 0

ABSTENTION : 168

Point accepté à la majorité requise

**7.7 Autres Fonds au bilan du 30/06/2025 – à titre informatif > voir bilan**

**8. Rappel de la Période Annuelle de l'Assemblée Générale Statutaire – Informatif**

1 ère quinzaine octobre

**9. Procédures Judiciaires et Sinistres en Cours :**

**9.1 Procédures judiciaires ouvertes/en cours**

**9.1.1 Statut informatif sur les procédures en cours**

CONT 2024 : ACP/TOITURE RAMACKERS > en cours

CONT 2017-031 MARECHAL Marie Liesse > en cours
CONT 2024 : ACP/WILLIOT > en cours
CONT 2024 : ACP/ELIAS-SCHOUPPE > clôturé
CONT 2024 : ACP/GIVOGRE (TROUBLE OCCUPANT) > clôturé
CONT 2024 : ACP/WILLIOT (TROUBLE OCCUPANT) > en cours
CONT 2024 - ACP/ISBENDJIAN > en cours
CONT 2021 - ACP/ANDERSEN > à solder
CONT 2020 - RANDRIAMBOLOLONA (EX-ARAG) > > clôturé
CONT 2019-177 : ACP/YEGOROVA > à solder

**9.1.2 CONT 2024 : ACP/TOITURE RAMACKERS :** Lancement d'une action en justice  
- vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)

POUR : 5.082,4

CONTRE : 0

ABSTENTION : 290

Point accepté à la majorité requise

**9.2 Sinistres en cours (comptablement) :**

SIN 2025-096 / MUR SDB & CHAMBRE PIQUE	Dégâts des eaux
SIN 2025-086 : VILETTA (1E03)/WOUTERS (1E02)	Dégâts des eaux
SIN 2025-082 : DONCK (1E08)	Dégâts des eaux
SIN 2025-081: KOUMIZA (LOT 2A00a)/LEVY (2A00R)/THILMANT(garage)	Dégâts des eaux
SIN 2025-065 : GESTION BAGBENI/CHEN	Dégâts des eaux
SIN 2025-064 : PROD'HOMME/MARTUSCELLI	Dégâts des eaux
SIN 2025-061 : ZHOU-MA (1C07) / DUWEZ (1C06)	Dégâts des eaux
SIN 2025-059 : RANDRIAMBOLOLONA/HIMSCHOOT	Dégâts des eaux
SIN 2025-056 : GESTION BAGBENI/CHEN LI-WONG (LOT 1J00/ LOT)	Dégâts des eaux
SIN 2025-053 : BARLET (LOT 01B07)/NOEL/MAUCHIEN	Dégâts des eaux
SIN 2025-040 : GILBOUX	Dégâts des eaux
SIN 2025-065 : UGUEUX (BECKERS loc.)	Effraction
SIN 2025-063 : TECHEM/KINIQUE/BESSO	Dégâts Imm.

*Handwritten signatures and initials: "B" and "JP."*

# 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)

SIN 2025-026 : HANITRA RAKOTOMANANA/HIMSCHOOT	Dégâts des eaux
SIN 2025-019 : FERGLOUTE/QUINTIN	Dégâts des eaux
SIN 2025-001 : BARABAS/DEMEESTER	Dégâts des eaux
SIN 2024-341 : JUSTE/CATEREELS C/o DELSAUT (BV)	Bris de vitre
SIN 2024-335 : EFFRACTION BARLET	Effraction
SIN 2024-336 : LUYCKX/DIEZ	Dégâts des eaux
SIN 2025-002 : 1J01	Dégâts des eaux
SIN 2024-343 1J02/1J01	Dégâts des eaux
SIN 2024-317 : MAUCHIEN/colonne 1031E	Incendie
SIN 2024-303 : MARLOT	Dégâts des eaux
SIN 2024-196 : AHALI/CAMBRESY	Dégâts des eaux
SIN 2024-189 : Muret	Heurt
SIN 2024-179 : VANDEN BEMDEN	Dégâts des eaux
SIN 2024-214 : MARQUEBREUCQ(visiteur)/Muret ACP	Heurt Véhicule
SIN 2024-155 : KYRIAKOU/JONGEN	Dégâts des eaux
SIN 2024-133 : DE GROOTE (M. Calcus)	Dégâts des eaux
SIN 2024-114 : FIZAINE/DESCAMPS/ISBENDIJAN	Dégâts des eaux
2024-096 : FERGLOUTE/PARRY	Dégâts des eaux
2024-090 : QUIRINI SEPULCHRE / SCEMAMA	Dégâts des eaux
2024-074 : UGEUX	Dégâts des eaux
2024-052 : PJ ARAG NGUNGU ANDRODIONE	Prot. Juridique
2024-036 : CICAM (1E08)	Dégâts des eaux
2023-325 : GROUTARS/DETAILLE/BAECK/BRASSEUR	Dégâts des eaux
2023-168 : BEYL (3402L03)/AUTOMNE(3402L02)	Dégâts des eaux
2023-236 : LARDINOY/LEVERT	Dégâts des eaux
2023-202 : DUWEZ	Dégâts des eaux
2023-192 : PJ ARAG BOVY Benjamine	Prot. Juridique
2023-176 : Dégâts Muret BLOC I - Mr Arnaud	Heurt Véhicule
2023-156 : Dégâts Murets BLOC I	Heurt Véhicule
2023-132 : DUHANNOY/BAIA	Dégâts des eaux
2023-128 : VERBRUGGEN/PONCELET	Dégâts des eaux
2023-029 : Morea/Mhirs	Dégâts des eaux
2022-055 : Terrasses/joints de châssis/Monseu	Dégâts des eaux
2021-193 : KINIQUÉ/BATAILLE/T <sup>2</sup> ASSISTE/LUYPAERT/ACP	Dégâts des eaux
2021-149 : Ascenseur TK/Laame	Dég. Corporels

16

10. Renouvellement du montant pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat : 15.000€ – vote à la majorité qualifiée (2/3)

POUR : 4.800,4  
CONTRE : 259,2  
ABSTENTION : 312,8  
Point accepté à la majorité requise

17

11. Renouvellement du montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 3.000€ – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)

POUR : 5.060,8  
CONTRE : 35,4  
ABSTENTION : 276,2  
Point accepté à la majorité requise

12. Points Copropriété :

12.1 *Journal du Domaine* > présentation

12.2 *Nouvelle loi sur la copropriété – coordination des statuts avec les lois de 2013 et de 2018, ainsi que la reprise de toutes les décisions d'AG qui impliquent les statuts – pour mémoire*

12.2.1 *Etude Notariale* - désignation

12.2.2 *Nécessité de mandater un géomètre* – quotités actuelles : appartements + garages + parkings > rapport à annexer au nouvel acte de base

12.2.3 *Groupe de travail ROI* – appel à candidatures – *méthodologie* (Mme Kockman, Mme Leleux, Mme Laame, Mme Mangin, Mme Simonart)

12.2.4 *Règles de vie et de savoir vivre en Copropriété*

12.2.4.1 *Rappel des décisions prises lors de l'AGO 2023*

12.2.4.2 *Bilan sur leur mise en action*

12.2.4.3 *Châssis non-conformes* – statut

12.3 *Points demandés par les Copropriétaires*

12.3.1 *Mme Mangin et Mme Simonart*

12.3.1.1a. L'AG ordinaire de 2023 a voté l'autorisation de la pose de screens et de volets, d'une couleur et d'un modèle à fixer par le CDC. Quelle est la couleur (et éventuellement le modèle) qui a été décidée ? :

1. **PANNEAU** (en dessous des fenêtres) : **RAL 7035** > pour l'installation de tout nouveau panneau
2. **CHASSIS** : **RAL Structuré Chêne Doré – Réf. Deceuninck = 2178-01** > pour l'installation de tout nouveau châssis
3. **SCREEN** : **RAL 9001** > pour l'installation de tout nouveau screen

**12.3.1.1.b.** Les personnes a priori intéressées pourraient se coordonner afin d'obtenir un prix en cas de commande groupée. Or nous ne connaissons pas tous les occupants.

Le CDC, en sa qualité d'organe central, pourrait-il mettre en contact les personnes intéressées ?

**12.3.1.2.** En cas de non-respect du ROI impliquant des nuisances, quelles sont les démarches à accomplir, auprès de qui, quelles sont les mesures prises par le CDC/syndic et dans quel délai?

**12.3.1.3.** Nuisances sonores diurnes : Conformément au règlement de police de la Région Bruxelloise, en son article 88 :

"Sont interdits les nuisances sonores diurnes produites entre 7h00 et 22h00 (y compris les cris d'animaux) de nature à troubler la tranquillité et la quiétude du voisinage et dont l'intensité des ondes sonores dépasse le niveau de bruit ambiant de l'espace public. Sont notamment visées, les nuisances sonores produites dans les propriétés privées"

En ce qui concerne le Domaine du Wolvenberg, ce non-respect au ROI sera pénalisé d'une somme de 250 € comptabilisé auprès du propriétaire du lot dans le décompte des charges suivant.

**12.3.2 Mr Duwez :**

Je souhaite savoir si on a trouvé une solution pérenne aux voitures ventouses. Dans la négative, je voudrais que ce point soit mis à l'ordre du jour. Et mieux, qu'on consulte au préalable un avocat pour établir une procédure pour l'éloignement du parking où les places sont évidemment limitée.

**12.4 Projet Rue du Wagon : statut**

# 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)

13. Proposition de renouvellement du Mandat de **FACILYMO SYNDIC** – aux mêmes conditions contractuelles - jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2026 – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 5.053,6

CONTRE : 0

ABSTENTION : 318,8

Point accepté à la majorité requise

19

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h10 – relecture est faite en séance.

Le Secrétaire



Le Président de Séance



Les Scrutateurs

