

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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

Bruxelles, le 06/11/2024

1

ACP DOMAINE DU WOLVENBERG : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2024 Seconde Séance

Mercredi 06/11/2024 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

125 copropriétaires sur 259 sont présents ou représentés

4.842,3 quotités sur 8.993,7 sont présentes ou représentées

Cette AG étant une seconde séance – il n'est pas nécessaire d'atteindre le double quorum.

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 :

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

A l'unanimité, Mme Bailly est nommée président d'assemblée générale

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

A l'unanimité, Mr Jongen et Mme Laame sont sommés scrutateurs d'assemblée générale

2.2 Constat d'approbation du PV d'AGO 2023

[Handwritten signatures and initials]

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

2.3 Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé (ci-annexé)

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 sur simple demande au syndic

3. Approbation des Comptes – Bilans et Décharges 01/07/23 > 30/06/24 :

3.1 Approbation des comptes et bilan exercice 01/07/23 > 30/06/24 – 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	-94.608,03 €	Fonds de Réserve Général - Bloc I [Q. 4440,4]	
- Utilisation/Apport	-117.362,82 €	- Ouverture	314.325,36 €
Fonds Esplanades Bloc I [Q. 2.024,3]	211.970,85 €	- Appels	79.999,84 €
Fonds Esplanades Bloc II [Q. 1.945,4]		- Utilisation/Apport	-13.067,21 €
- Ouverture	342.534,04 €	Fonds de Réserve Général - Bloc I [Q. 4440,4]	381.257,99 €
- Utilisation/Apport	-615.781,38 €	Fonds de Réserve Général - Bloc II [Q. 4553,3]	
Fonds Esplanades Bloc II [Q. 1.945,4]	273.247,34 €	- Ouverture	403.396,62 €
Emprunt Bloc II [Q. 2.607,8]		- Appels	80.000,00 €
- Ouverture	0,00 €	- Utilisation/Apport	-9.849,95 €
- Utilisation/Apport	-67.646,85 €	Fonds de Réserve Général - Bloc II [Q. 4553,3]	473.546,67 €
Emprunt Bloc II [Q. 2.607,8]	67.646,85 €	Fonds Ascenseur - Bloc I [Q. 4440,4]	
Total Classe 1	552.865,04 €	- Ouverture	4.672,50 €
		- Utilisation/Apport	1.936,76 €
Classe 3		Fonds Ascenseur - Bloc I [Q. 4440,4]	6.609,26 €
Stock transformateur parlophonie	193,60 €	Fonds Ascenseur - Bloc II [Q. 4553,3]	
Total Classe 3	193,60 €	- Ouverture	4.241,89 €
		- Utilisation/Apport	3.738,00 €
Classe 4		Fonds Ascenseur - Bloc II [Q. 4553,3]	7.979,89 €
Copropriétaires	457.943,73 €	Fonds Indemnité s/ Procédure & Intérêts [Q. 8993,7]	
Dettes anciens copropriétaires	3.806,31 €	- Ouverture	6.538,03 €
Charges à reporter	1.613,04 €	- Utilisation/Apport	2.569,88 €
Factures en attente	102,73 €	Fonds Indemnité s/ Procédure & Intérêts [Q. 8993,7]	9.107,91 €
Tunnel entre 2 blocs	973,88 €	Cautionnements [Q. 8993,7]	14.575,85 €
Total Classe 4	464.439,69 €	Fonds Centralisateur Emprunt Belfius [Q. 8993,7]	
		- Ouverture	0,00 €
Classe 5		- Utilisation/Apport	69.779,06 €
BE42 0882 5065 3954 (Compte Epargne Général)	221.180,47 €	Fonds Centralisateur Emprunt Belfius [Q. 8993,7]	69.779,06 €
BE15 0882 7395 0930 (Compte Epargne Ascenseurs)	4.160,76 €	Fonds Déménagement/Emménagement [Q. 8993,7]	
BE33 0882 8946 2846 (Compte Epargne Ascenseur bloc B [Q. 4553,3])	4.398,63 €	- Ouverture	2.575,10 €
BE11 0882 8946 3048 (Compte Epargne Général bloc II [Q. 4553,3])	476.726,67 €	- Utilisation/Apport	195,00 €

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

Handwritten signatures and initials.

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Actif	Montant	Passif	Montant
BE86 0882 8946 3250 (Compte Epargne Cautionnements [Q. 8993,7])	14.653,82 €	Fonds Déménagement/Emménagement [Q. 8993,7]	2.770,10 €
BE34 0688 9182 4390 (Compte courant)	82.543,09 €	Fonds Esplanades Domaine [Q. 3.969,8]	
BE73 0689 0460 5960 (Compte Petite Caisse)	1.216,00 €	- Ouverture	174.781,91 €
Total Classe 5	804.879,44 €	- Utilisation/Apport	-2.277,19 €
		Fonds Esplanades Domaine [Q. 3.969,8]	172.504,72 €
		Emprunt Esplanades, prêt [QS 1.000]	
		- Ouverture	118.780,40 €
		- Utilisation/Apport	142.536,48 €
		Emprunt Esplanades, prêt [QS 1.000]	261.316,88 €
		Total Classe 1	1.743.392,35 €
		Classe 4	
		Fournisseurs	56.721,04 €
		Factures à recevoir	53.999,99 €
		Total Classe 4	110.721,03 €
		Sinistre(s)	
		2017-043 Echement/De Quick	150,00 €
		2019-202 : Poncelet/Delodder	8,40 €
		2020-093 : Chanteur	-269,90 €
		2021-036 : Vanhoubroeck/Vidouse	3.909,63 €
		2021-079 PJ ARAG ANDERSEN	-150,00 €
		2021-096 Infiltrations SDB De Herdt	39,50 €
		2021-166 : Infiltrations suite vannes	-3.960,00 €
		2021-193 BATAILLE/ACP	3.675,45 €
		2021-203 Randriambololona/Himschoot	102,13 €
		2022-055 Terrasses/Monseu	-500,00 €
		2022-084 - Miroir cassé Entrée 1031B	-408,11 €
		2022-127 - Heurt Porte Garage - Victor Azevedo	-2.715,14 €
		2022-133 : B4/C4	-446,80 €
		2022-145 - Branche Arbre sur Véhicule	-292,80 €
		2022-163 : Dégât des eaux Appt B04 Bloc 1	-1.930,60 €
		Mme Kurtyl - Tuyauterie rouillée	-150,00 €
		2022-190 : Grandelet/Poncelet	-150,00 €
		2023-029 : Morea/Mhirsí	-3.025,80 €
		2023-125 PJ ARAG ISBENDJIAN Michaël	370,00 €
		2023-128 : VERBRUGGEN/PONCELET	-1.930,12 €
		2023-132 : DUHANNOY/BAIA	-8.024,76 €
		2023-137 : BROUET/PERERA	75,01 €
		2023-197 : ACP/DELOUVROY	-736,20 €
		2023-201 : BATAILLE	-724,64 €
		2023-202 : DUWEZ	-418,20 €
		2023-223 : HENRY	-2.393,06 €
		2023-236 : LARDINOY/LEVERT	-185,00 €
		2023-256 : VAKUDIN	-68,13 €
		2023-268 : BEYL (3402L03)/AUTOMNE(3402L02)	-42,30 €
		2023-272 : Cylindre (1033)	-2.221,35 €
		2023-268 : BEYL/AUTOMNE	-890,00 €
		2023-283 : ACP/COSCO	-1.665,73 €
		2023-303 : FERGLOUTE/PARRY	-1.388,10 €
		2023-318 : DE GROOTE (21J01)/ROOSE (21J00)	-418,20 €
		2023-322 : KURTYI	-185,00 €
		2023-325 : GROUTARS/DETAILLE/BAECK/BRASSEUR	-423,20 €
		2024-036 : CICAM (1E08)	-185,00 €

Handwritten signatures and initials:
 HB f JK

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Actif	Montant	Passif	Montant
		SIN 2024-058 : THILMANT	-185,00 €
		2024-061 : Miroir 1033D	-466,47 €
		SIN 2024-074 : UGEUX	-185,00 €
		SIN 2024-090 : QUIRINI SEPULCHRE	-423,20 €
		2024-096 : FERGLOUTE/PARRY	-1.236,22 €
		SIN 2024-114 : DESCAMPS (1B08)	-185,00 €
		SIN 2024-132 : LAAME	-185,00 €
		SIN 2024-133 : DE GROOTE (M. Calcus)	-185,00 €
		SIN 2024-139 : BAIA SEARA	-185,00 €
		SIN 2024-155 : KYRIAKOU/JONGEN	-931,70 €
		Total Sinistre(s)	-31.735,61 €
Total	1.822.377,77 €	Total	1.822.377,77 €

POUR : 4772,3
CONTRE : 0
ABSTENTION : 70
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 4678,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 163,8
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 : 4737,3
CONTRE : 35
ABSTENTION : 70
Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 4524,1
CONTRE : 157,2
ABSTENTION : 161
Point accepté à la majorité requise

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

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

POUR : 4751,3
CONTRE : 35
ABSTENTION : 56
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 : 4113,9
CONTRE : 158
ABSTENTION : 570,4
Point accepté à la majorité requise

4.1.2 Mme Fauconnier (BLOC II)

POUR : 3879,3
CONTRE : 327,2
ABSTENTION : 635,8
Point accepté à la majorité requise

4.1.3 Mme Huber (BLOC II)

POUR : 4164,5
CONTRE : 107,4
ABSTENTION : 570,4
Point accepté à la majorité requise

4.1.4 Mme Lancel (BLOC II)

POUR : 3704,1
CONTRE : 475,4
ABSTENTION : 662,8
Point accepté à la majorité requise

5

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

4.1.5 Mme Leroy-Simonart (BLOC I)

POUR : 4324,3
CONTRE : 107,4
ABSTENTION : 410,6
Point accepté à la majorité requise

4.1.6 Mr Vandermeulen (BLOC I)

POUR : 4202,1
CONTRE : 229,6
ABSTENTION : 410,6
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 : 4596,1
CONTRE : 0
ABSTENTION : 246,2
Point accepté à la majorité requise

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 : 4622,5
CONTRE : 0
ABSTENTION : 219,8
Point accepté à la majorité requise

5.3 Personnel Immeuble – pour mémoire

5.3.1 *Mise en ordre administrative* : Mise à jour RDT + avenant + Rapport CESI

5.3.2 *Statut sur le dossier* « personnel de nettoyage immeuble »

6. Travaux Immeuble – Technique et Financier

6.1 Esplanades Devantures immeubles + Rénovation Chemins Carrossables – Présence du Bureau d'Architecture Medori :

6.1.1 Volet technique : statut + informations utiles

- Phase I : BLOC I > terminé
- Phase II : BLOC II > quasi terminé – dernières actions
- Phase III : Rénovation des Chemins Carrossables > postposée
- 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
- Rappel des modalités d'usage et d'entretien des esplanades > voir ci-joint (annexe diffusée à tous en 05/2023) – ROI sera adapté en ce sens

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 - pour mémoire

6.3 GAZ commun

6.3.1 Raccord gaz commun chaufferie -> ce point sera vu lors de l'AGE du 11/12/2024

6.4 Chaufferie

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

6.4.2 Bon de commande lancé quant à la réalisation d'une Etude de Faisabilité (EFA)

6.4.3 Présentation de cette EFA lors de l'AGE du 11/12/2024

6.5 Amiante

6.5.1 Mise à jour complète du rapport amiante > finalisé

6.5.2 Travaux de désamiantage à effectuer – avant tous travaux en chaufferie

6.5.3 Budget, planning et financement – à définir lors d'une prochaine AG

6.6 IBGE – Bruxelles Environnement

6.6.1 Permis d'Environnement

6.6.1.1 Locaux Poubelles + Inflammables – BLOC I

Réalisation de compartiments RF > planifié

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 -> ce point sera vu lors de l'AGE du 11/12/2024

6.6.2 Dépollution de Sol

6.6.2.1 Création du Fonds PROMAZ > éligibilité > dossier introduit

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 de l'AG

6.7 Electricité

6.7.1 Travaux effectués dans le Domaine – statut

6.7.2 Eclairage de Secours/Multifonction – rappels des décisions AGO 2022 + planning :

- Escaliers BLOC I + BLOC II
- Caves et Garages

6.7.3 Cabine Haute-Tension

- Travaux
- Renforcement

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

6.8 Toitures et Terrasses

6.8.1 Interventions sous garantie décennale – Entreprises Ramaeckers > statut

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

6.8.3 BLOC II – Penthouses :

6.8.3.1 Remplacement complet de toutes les séparations de terrasses, garde-corps et brise vue : architecte MEDORI mandaté

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

6.8.3.2 Réalisation d'un cahier des charges + appels d'offres + tableau comparatif > voir annexe

6.8.3.3 Présentation du dossier par l'architecte MEDORI lors de cette AGO
Etant donné la complexité de ce dossier, et afin de permettre à l'ACP de prendre des décisions réfléchies, ce point sera présenté en détails lors de cette AGO – mais sans aucun vote sur ces points.

Ce dossier sera ensuite soumis au vote lors de l'AGE du 11/12/2024

6.9 Sécurité Domaine

6.9.1 Caméras

6.9.1.1 Rappel de leur usage

6.9.1.2 Equipement de caméras – phase II : halls d'entrées immeuble, entrées garages ainsi qu'accès Domaine, zone compost > chantier terminé

6.9.2 Portes

6.9.2.1 Portes à rue et pivots de sol > terminé

6.9.2.2 Fermeture et Sécurité – rappel

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

6.9.3 Placement de clôtures en devanture Immeuble (le long de la voirie côté Chaussée d'Alseberg)

6.9.3.1 **Projet phase 1** : placement d'une clôture entre le trottoir et le talus du sous-bois (soumis à permis d'urbanisme) – budget de 15.000€ tvac, financement via fonds de réserve – voir annexes

6.9.3.1.1 Accord sur le principe - vote à la majorité qualifiée (2/3)

6.9.3.1.2 mandat donné au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations - vote à la majorité qualifiée (2/3)

6.9.3.2 **Projet phase 2** : placement de portails entrée Domaine zone carrossable

6.9.3.3 Mandat donné au Syndic + CDC pour introduction d'un permis d'urbanisme dans le cadre de ce projet - vote à la majorité qualifiée (2/3)

Les résultats des votes aux 3 points ci-avant (6.9.3) sont incertains.
Ce en raison d'un certain nombre de ratures sur plusieurs bulletins de

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

votes, et dont l'interprétation peut influencer les 3 points ci avant, dans un sens ou dans un autre.

Afin d'éviter tout litige envers l'ACP, il a été décidé – de commun accord entre le Syndic, la Présidente d'Assemblée, les Scrutateurs et le CDC – de soumettre à nouveau ces 3 votes en début de séance de l'AGE du 11/12/2024 (sans débat sur le fonds du point).

A noter que – par contre – toute rature sur les prochains bulletins de vote sera alors considérée de facto comme un vote nul.

6.9.4 Prévention Sécurité au sein du Domaine

6.9.4.1 Coordonnées de contact de l'agent de quartier

- Chloé Cocquet : chloe.cocquet@police.belgium.eu (agent de quartier)
- Charlotte Engelborghs : charlotte.engelborghs@police.belgium.eu (brigade canine) – 02/563.96.16

6.10 Ascenseurs

6.10.1 Problématiques constatées sur les installations 1031C et 1031D

6.10.2 Mandat confié à LIFTEXPERTISE concernant ces 2 installations

6.10.3 Réalisation d'une étude -> ce point sera vu lors de l'AGE du 11/12/2024

6.11 Garages/Parkings

6.11.1 Identification places de parkings – statut et planning

6.11.2 Barrières levantes – statut et planning

6.12 Jardins et Gestion des Extérieurs (espaces verts) :

6.12.1 Gestion actuelle du parc arboré – explications

6.12.2 Surveillance active des arbres – tomographies effectuées

6.12.3. Hêtre Pourpre - statut

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

6.13 Installation de la Fibre Optique par Proximus

6.13.1 Equipement commun versus raccords privés > effectué

6.14 Placement de détecteurs de fumée dans les communs (1 détecteur/étage - vote de l'AGO 2023) > point informatif

7. Comptabilité et Budget – Etat des banques (bilan 30/06/2024) :

7.1 Etat des comptes bancaires – informatif

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

A Soldes bancaires en date du jour		
Copropriété ACP DOMAINE DU WOLVENBERG		
Compte	BIC	Solde actuel
BE34 0688 9182 4390	GKCCBEBB	372173,99
BE68 2100 4339 6034	GEBABEBB	0,00
BE73 0689 0460 5960	GKCCBEBB	1192,84
BE11 0882 8946 3048	GKCCBEBB	507440,06
BE15 0882 7395 0930	GKCCBEBB	4176,38
BE33 0882 8946 2846	GKCCBEBB	4398,63
BE42 0882 5065 3954	GKCCBEBB	234086,49
BE86 0882 8946 3250	GKCCBEBB	14709,66
BE91 0882 9370 4776	GKCCBEBB	83,34

11

7.2 Fonds de Roulement : 343.944,02 €

Jugé suffisant actuellement

7.3 Budget Prévisionnel

Proposition d'un budget pour l'exercice 2024-2025 (ci-annexé) – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

Comptabilité trimestrielle – frais réels - compte de résultat 2023-2024 (ci-annexé)

POUR : 4404,7

CONTRE : 0

ABSTENTION : 437,6

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) : 381.257,99€

BLOC II (Q. 4.553,3) : 473.546,67€

Proposition de maintien des **appels de fonds de réserve de 20.000€/trimestre/BLOC** jusqu'à la prochaine AGO 2025 – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

BLOC I : vote sur Q.2334,3

POUR : 2191,1

CONTRE : 70,4

[Handwritten signatures and initials]

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

ABSTENTION : 72,8
Point accepté à la majorité requise

BLOC I : vote sur Q.2508

POUR : 2086,6
CONTRE : 229,6
ABSTENTION : 191,8
Point accepté à la majorité requise

7.6 Fonds Ascenseurs

BLOC I (Q. 4.440,4) : 6.609,26€

BLOC II (Q. 4.553,3) : 7.979,89€

Proposition de maintien de l'alimentation de ce fonds de 934,50€/trimestre/BLOC (via charges courantes) - jusqu'à la prochaine AGO 2025 - 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 : vote sur Q.2334,3

POUR : 2162,1
CONTRE : 85,4
ABSTENTION : 86,8
Point accepté à la majorité requise

BLOC I : vote sur Q.2508

POUR : 2303,8
CONTRE : 78,2
ABSTENTION : 126
Point accepté à la majorité requise

7.7 Autres Fonds au bilan du 30/06/2024 – à titre informatif > voir bilan au 30/06/24 (supra)

7.8 Défraiement annuel des membres du CDC : 350€/an (indexables suivant indice des prix à la consommation) /membre du CDC - **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 3957,6
CONTRE : 284,8
ABSTENTION : 599,9
Point accepté à la majorité requise

12

Handwritten signatures and initials:
F. B.
A.
S.K.

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

8. 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 2017-031 MARECHAL Marie Liesse
CONT 2024 : ACP/GIVOGRE (TROUBLE OCCUPANT)
CONT 2024 : ACP/WILLIOT (TROUBLE OCCUPANT)
CONT 2024 - ACP/ISBENDJIAN
CONT 2021 - ACP/ANDERSEN
CONT 2020 - RANDRIAMBOLOLONA (EX-ARAG)
CONT 2019-177 : ACP/YEGOROVA

9.1.2 Lancement d'une action en justice en vue de l'expulsion de l'occupant du lot 1D09 - vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)

POUR : 4033,9

CONTRE : 36,6

ABSTENTION : 771,8

Point accepté à la majorité requise

9.2 Sinistres en cours (comptablement) :

SIN 2024-266 : NEURET/BLUM	Dégâts des eaux
SIN 2024-264 : KAYA/HEDENCOVA	Dégâts des eaux
SIN 2024-240 : STROINOVSKY	Dégâts des eaux
SIN 2024-196 : AHALI/CAMBRESY	Dégâts des eaux
SIN 2024-189 : Muret	Heurt
SIN 2024-179 : VANDEN BEMDEN	Dégâts des eaux
2024-171 PJ ARAG DANILA Nicolas	Protection Juridique
SIN 2024-214 : MARQUEBREUCQ(visiteur)/Muret ACP	Heurt Véhicule
2024-159 PJ ARAG LEVY Yehudi	Protection Juridique

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

2024-160 PJ ARAG VAN ZANDYCKE-DE BECKER Nicolas	Protection Juridique
SIN 2024-191 : Fergloute	Bris de vitre
SIN 2024-155 : KYRIAKOU/JONGEN	Dégâts des eaux
SIN 2024-139 : BAIA SEARA	Dégâts des eaux
SIN 2024-133 : DE GROOTE (M. Calcus)	Dégâts des eaux
SIN 2024-132 : LAAME	Dégâts des eaux
2024-114 : DESCAMPS (1B08)	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	Protection Juridique
2024-061 : Miroir 1033D	Bris de vitre
2024-058 : THILMANT	Dégâts Corporels
2024-036 : CICAM (1E08)	Dégâts des eaux
2023-325 : GROUTARS/DETAILLE/BAECK/BRASSEUR	Dégâts des eaux
2023-318 : DE GROOTE (2IJ01)/ROOSE (2J00)	Dégâts des eaux
2023-322 : KURTYI	Effraction
2023-303 : FERGLOUTE/PARRY	Dégâts des eaux
2023-283 : ACP/COSCO	Dégâts des eaux
2023-268 : BEYL/AUTOMNE	Dégâts des eaux
2023-268 : BEYL (3402L03)/AUTOMNE(3402L02)	Dégâts des eaux
2023-256 : VAKUDIN	Bris de vitre
2023-272 : Cylindre (1033)	Effraction
2023-236 : LARDINOY/LEVERT	Dégâts des eaux
2023-223 : HENRY	Dégâts des eaux
2023-202 : DUWEZ	Dégâts des eaux
2023-201 : BATAILLE	Bris de vitre
2023-192 : PJ ARAG BOVY Benjamine	Protection Juridique
2023-197 : ACP/DELOUVROY	Dégâts des eaux
2023-176 : Dégâts Muret BLOC I - Mr Arnaud	Heurt Véhicule
2023-158 : Dégât Pierre Bleue Muret BLOC I - 1P19	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
2023-137 : BROUET/PERERA	Dégâts des eaux
2022-190 : Burton/Poncelet	Dégâts des eaux

14

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

2022-178 : Mme Kurtyi - Tuyauterie rouillée	Humidité
2022-163 : Luncz/CICAM - Dégât des eaux Appt B04 Bloc 1	Dégâts des eaux
2022-145 : Branche Arbre sur Véhicule	Heurt Véhicule
2022-133 : CICAM/LUNCZ	Dégâts des eaux
2022-127 : Heurt Porte Garage - Victor Azevedo	Heurt Véhicule
2022-084 : Miroir cassé Entrée 1031B	Bris de vitre
2022-055 : Terrasses/joints de châssis/Monseu	Dégâts des eaux
2021-203 : Randriambololona/Himschoot	Dégâts des eaux
2021-193 : KINIQUÉ/BATAILLE/T ² ASSISSE/LUYPAERT/ACP	Dégâts des eaux
2021-166 : Infiltrations suite Vanne Radiateur Levy Coline	Dégâts des eaux
2021-036 : Vanhoubroeck/Vidouse	Dégâts des eaux

15

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 : 4419,8

CONTRE : 122,2

ABSTENTION : 300,3

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 4491,9

CONTRE : 0

ABSTENTION : 350,4

Point accepté à la majorité requise

12. Points Copropriété :

12.1 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

12.1.1 Etude NOTALEX - mandatée

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

12.1.3 Groupe de travail ROI – appel à candidatures - méthodologie

12.1.4 Règles de vie et de savoir vivre en Copropriété

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

12.1.4.1 Rappel des décisions prises lors de l'AGO 2023

12.1.4.2 Bilan sur leur mise en action

12.2 Points demandés par les Copropriétaires

12.2.1 Mme Lancel :

« Propreté Domaine : Installation de 5 bornes de propreté / distributeurs de sachets pour ramasser les déjections canines dans le Domaine » - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 1707,9

CONTRE : 2433,9

ABSTENTION : 700,5

Point refusé à la majorité requise

12.2.2 Mr Mehran :

« On est propriétaire au domaine wolvenberg 1033A au 5ème étage au nom de Mehran. Vu qu'on a un enfant en bas âge on aimerait par sécurité d'installer provisoirement une sorte de barrière dans les cages d'escalier à notre étage (au 5ème). On voudrait savoir si c'est possible ? » - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 556,5

CONTRE : 2655,2

ABSTENTION : 1630,6

Point refusé à la majorité requise

12.2.3 Mme Bailly :

« Changer les provisions de chauffage et eau chaude:

Comme vous avez pu le constater les provisions de chauffage et eau chaude sont calculés en fonction des quotité et une fois par an il y a une mise à jour:

-soit vous payer si vous avez consommé plus que votre quote part

-soit vous êtes remboursé si vous avez consommé moins.

L'idée est de se rapprocher du fonctionnement de votre fournisseur d'électricité:

vos provisions année+1 sont calculé sur ce que vous avez consommé l'année précédente si votre consommation est stable vous évitez toute mauvaise surprise et une meilleure répartition de vos charges énergétique trimestrielle sera constatée. » - **vote à la majorité qualifiée (4/5^{ème})**

POUR : 1789,7

CONTRE : 2000,4

ABSTENTION : 1052,2

Point refusé à la majorité requise

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

12.2.4 Mr Franchini – Châssis non-conformes

12.2.4.1 : « Autoriser Facilymo à signer un document stipulant que la copropriété prend connaissance d'une démarche de régularisation urbanistique (que ce soit pour la procédure en cours ou à venir);

==> Conformément aux règles urbanistiques (voir mail reçu de la Commune à Facilymo), le fait de changer de matière (bois vers châssis) nécessite un permis d'urbanisme. Le fait de signer ce document n'engage en rien la décision finale de l'AG » - **vote à la majorité qualifiée (4/5^{ème})**

POUR : 2727,6

CONTRE : 987,1

ABSTENTION : 1127,6

Point refusé à la majorité requise

12.2.4.2 « Nous souhaiterions une dérogation de la copropriété concernant notre irrégularité. Nous demandons cela suite au constat qu'aucun signalement urbanistique n'a été déclaré / signalé durant 13 ans en sachant que nous n'y habitons que depuis 2 ans.

De plus, comme demandé par Facilymo, nous avons donné nos intentions concernant cette infraction et ce souhait de régulariser cela. Nous avons entrepris des démarches couteuses et énergivores. Nous avons à chaque fois informé l'état de l'avancement du dossier Facilymo. Nous n'avons jamais reçu aucun retour de qui que ce soit, nous laissant donc continuer notre parcours. » - **vote à la majorité qualifiée (4/5^{ème})**

POUR : 2386,8

CONTRE : 1302,2

ABSTENTION : 1153,3

Point refusé à la majorité requise

12.2.5 Mr Isbendjian :

« Je vous contacte car je suppose que c'est un point d'AG, nous souhaiterions que les fenêtres du toit au sommet des colonnes puissent s'ouvrir.

En effet, il manque cruellement d'aération et d'oxygène surtout durant l'été où il fait extrêmement chaud. De plus, toutes les odeurs qui remontent stagnent aux étages supérieurs. M. Azevedo m'a informé que les fenêtres n'ont pas la capacité de s'ouvrir. Dès lors, il serait judicieux que les fenêtres soient remplacées ou que

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

l'on puisse ajouter cette option pour qu'elles restent entrouvertes afin de palier à ces problèmes. » - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 558,8

CONTRE : 3131,1

ABSTENTION : 1152,4

Point refusé à la majorité requise

12.3 Projet Rue du Wagon : statut

12.4 Gestion de Déchets

12.4.1 Projet Bruxelles-Propreté : statut

12.4.2 Projet Compost : statut

13. Proposition de renouvellement du Mandat de FACILYMO SYNDIC – aux mêmes conditions contractuelles - jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2025 – vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)

POUR : 4411,7

CONTRE : 142,8

ABSTENTION : 287,8

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h30 – relecture est faite en séance.

Le Secrétaire



Le Président de Séance



Les Scrutateurs

