

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP Deschanel 53-55 »
Avenue P. Deschanel 53 -55
1030 Bruxelles
BE0850.181.541

Bruxelles, le 27/06/2024

ACP Deschanel 53-55 : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2024

Jeudi 27/06/2024 à 18h15 – dans la salle « DENIES 3 »

Sise au Rez de Chaussée Gauche - Avenue du Renouveau 23 à 1140 Evere

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

13 copropriétaires sur 23 sont présents ou représentés

5.892,50 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 Elsocht est nommée présidente d'assemblée générale

A l'unanimité, Mme Becker – Syndic – est nommée secrétaire 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 > Rappel du rôle de vérification de la bonne exécution de la mission du syndic
- Rappel du Rôle du CAC (vérification de la bonne tenue des comptes de l'ACP)
- Implication des Copropriétaires > signaler les dysfonctionnements immeuble au syndic
- 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 (général)
 - compta@facilymo.be (comptabilité)
 - intervention@facilymo.be (demandes d'interventions urgentes – mais entre 09h00 et 17h00 du lundi au vendredi – uniquement)
 - 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 Deschanel 53 + 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

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

- Passages à l'immeuble – gestionnaire et préposé technique
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Gestion des demandes d'interventions/dépannages
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde

- Contacts avec Mr Boterman dans le cadre de la problématique des « bruits » dans les tuyauteries.
- Demande d'offres pour désamiantage
- Demande d'offres pour mise en conformité du local chaufferie
- Gestion du contentieux avec CEPER
- Lancement et gestion des travaux de remplacement parlophonie
- Prise de contact avec le bureau d'architecture MEDORI dans le cadre du dossier travaux de rénovation façades + pignon – mise à jour de l'étude et proposition de phasage
- Lancement et gestion des travaux de remplacement des compteurs/calorimètres
- Prises de contact avec « Immoneuf » et l'architecte dans le cadre des travaux de rénovation parking et problématique d'écoulement des eaux dans les parkings souterrains
- Prise de contact avec « ASTEL » pour proposition de rachat du contrat de location de l'antenne GSM en toiture
- Prises de contact avec « Immoneuf » et l'architecte dans le cadre des travaux de rénovation parking et problématique de la peinture des avaloirs qui s'écaille
- Prises de contact avec le notaire « Poelman » dans le cadre du dossier de mise en conformité des statuts de l'immeuble
- Prise de contact avec « Polyedre » dans le cadre d'une éventuelle réalisation d'un audit chauffage
- Plusieurs 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
- Comptabilité :
- Edition des appels de fonds et/ou décomptes de charges
- Edition des rappels et suivi des impayés
- Soumission des comptes à la vérification
- Edition des décomptes trimestriels/annuels

➤ **Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes**

3. Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/01/2023 > 31/12/2023 :

➤ **Approbation des comptes et bilan**

| Actif | Montant | Passif | Montant |
|----------|---------|----------|---------|
| Classe 4 | | Classe 1 | |

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

| | | | |
|---|-------------------|---|-------------------|
| Charges à reporter | 7.201,92 | Fonds de roulement | 36.000,02 |
| Facture Total en supend | 8,62 | Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] | |
| Facture CEPER en litige | 8.839,13 | - Ouverture | 59.340,57 |
| Total Classe 4 | 16.049,67 | - Appels | 24.000,00 |
| | | - Utilisation/Apport | 276,82 |
| Classe 5 | | Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] | 83.617,39 |
| BE61 0882 2995 0417 (Compte Epargne Général [Q. 10.000]) | 78.816,64 | Fonds PROXIMUS [Q. 10.000] | |
| BE88 0882 8946 2341 (Compte Epargne PROXIMUS [Q. 10.000]) | 43.699,45 | - Ouverture | 34.750,26 |
| BE31 0682 4060 1655 (Compte Courant) | 34.208,96 | - Utilisation/Apport | 3.229,67 |
| Total Classe 5 | 156.725,05 | Fonds PROXIMUS [Q. 10.000] | 37.979,93 |
| | | Total Classe 1 | 157.597,34 |
| | | | |
| | | Classe 4 | |
| | | Copropriétaires | 2.110,96 |
| | | Fournisseurs | 9.226,54 |
| | | Factures à recevoir | 4.623,35 |
| | | Indemnités s/procédures (perçues) | 92,75 |
| | | Compte ancien syndic | 1.514,68 |
| | | Total Classe 4 | 17.568,28 |
| | | | |
| | | Sinistre(s) | |
| | | 2022-146 : Infiltrations Cuisine Mme Dubled | -1.675,90 |
| | | 2023-138 : DELVA/BENCHILLAL | -715,00 |
| | | Total Sinistre(s) | -2.390,90 |
| Total | 172.774,72 | Total | 172.774,72 |

Il est à noter deux difficultés concernant le décompte TECHEM :

- certains index de consommation relevés par TECHEM sur les compteurs sont problématiques (défectuosité, trop ou pas assez de conso, incohérences et dysfonctionnements).

- Des factures/notes de crédit ont été émises pour le gaz, mais celles-ci concernent en partie des périodes déjà décomptées (2022)

Afin de débloquer les comptes 2023, nous avons décompté toutes les charges liées à l'eau et au chauffage (gaz + élec) en quotités.

Courant 2024, un décompte TECHEM cohérent sera édité – correspondant aux périodes de couverture de chauffe – et imputé en privatif dans les situations de compte (provisions en quotités seront alors déduites).

Est décidé : point postposé à l'AGE

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

Est décidé : point postposé à l'AGE

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

Est décidé : point postposé à l'AGE

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise



4. Elections nouvel exercice

➤ **Défraiement Conseil de Copropriété – 750€/membre nommé/an**

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 : Mr D'Hondt

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Défraiement Commissaire aux Comptes - 400€/membre désigné/an si interne**

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

Candidats : Mme Elsocht

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 31/12/2023 :

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



Copropriété ACP DESCHANEL 53-55

| Compte | BIC | Solde actuel |
|---------------------|----------|--------------|
| BE31 0682 4060 1655 | GKCCBEBB | 76342,41 |
| BE13 0882 8946 2139 | GKCCBEBB | 0,00 |
| BE61 0882 2995 0417 | GKCCBEBB | 84941,06 |
| BE88 0882 8946 2341 | GKCCBEBB | 43863,02 |

7

➤ **Fonds de Roulement : 36.000,02€**

Maintien de ce fonds

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

➤ **Budget prévisionnel**

Proposition de réduction d'un budget de dépenses de 117.000€/an à 90.000€/an – via appels de 7.500€/mois

Est décidé : appels de 6.666€/mois à partir du 01/07/2024 > AGO 2025

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve Général (Q. 10.000) : 83.617,39€**

Actuellement, appels de 2.000€/mois

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appels de 2.000€/mois à partir du 01/07/2024 > AGO 2025

POUR : 5.312,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 580 (Stebel)

Point accepté à la majorité requise

2. **Fonds PROXIMUS (Q. 10.000) : 37.979,93€**

Rappel de la méthode d'alimentation de ce fonds

Ce fond provient de la location d'une antenne GSM par Proximus dont le loyer 2023 s'élève à 8.949,19 EUR.

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

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adoucisseur - CE | EURODYNAMICS sa |
| Adoucisseur - Commande Sel | EURODYNAMICS sa |
| Adoucisseur - Remplissage Sel | MONSIEUR MARC srl / CDC |
| antennes | PROXIMUS sa |
| Assurance Accid. du Travail | VIVIUM sa |
| Assurance Incendie | VIVIUM sa |
| Avocat | IURIS AVOCATS |
| Banque | BELFIUS BANQUE |
| Chauffagiste | GAILLY sa |
| Courtier Assurances | LEMAIGRE |
| Curage | ALFA SERVICES DEBOUCHAGE |
| Détection Gaz | DALEMANS sa |
| Détection Incendie | SICLI sa |
| Eau | VIVAQUA srl |
| Electricité | OCTA+ sa |
| Electricité | ENGIE-ELECTRABEL |
| Entretien Ascenseur | LIFTINC srl |
| Entretien Porte Garage | PORTOMATIC srl |
| Gaz | TOTALENERGIES sa |
| MATMA | LIFTINC srl |
| Nettoyage | MONSIEUR MARC srl |
| Personnel ACP | EL HAJJI |
| PJ ARAG | ARAG SE |
| Plaquettes/Sonnettes | CDC |
| Poubelles | BRUXELLES PROPLETE |
| RC CDC + CAC | VIVIUM sa |
| Relamping | MR MARC SRL |
| Relevé Compteurs | CALORIBEL sa |
| S.E.C.T. Ascenseur | ATK vzw |
| Secrétariat Social | ACERTA asbl |

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Service Médical | CESI asbl |
| Service Médical | IDEWE (service Médical) asbl |
| Syndic | FACILYMO sprl |

- Personnel ACP : statut sur la situation de la concierge Mme El Hajji et perspectives

Est décidé : lancer la procédure pour mettre fin au contrat de travail suivant la législation en vigueur

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'assemblée demande au syndic de mandater un expert pour obtenir une valorisation à la vente et à la location de la conciergerie, en état ou après travaux
Le point sera ensuite soumis au vote à l'ordre du jour de la prochaine AGE du 12/09/2024

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

Pour rappel – Seconde quinzaine de mai

Fixation Date AGO 2025 – mardi 20/05/2025 à 18h15 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires en cours :

| |
|-------------------------|
| CONT 2023 - ACP/CEPER |
| CONT 2023 : ACP/NIBELLE |

➤ Sinistres en cours :

| | |
|--|----------------------|
| SIN 2024-111 : ACP/DU BLED | Dégâts des eaux |
| 2023-138 : DELVA/BENCHILLAL /CONCIERGERIE | Dégâts des eaux |
| 2023-080 PJ ARAG - ACP/CEPER - Tvx Fumisterie | Protection Juridique |
| 2023-059 PJ ARAG BENOIT NIBELLE AVOCAT | Protection Juridique |
| 2022-146 : Infiltrations Cuisine Mme Dubled | 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-proposition 4.000€ htva

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10

9. Mandat à donner au syndic et CDC pour signature de contrats potentiellement plus avantageux pour l'ACP.

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10. Renouvellement du montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 2.000€ htva

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

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

- Statut et Planning 2024 – 2025
ROI : 2024
Proposition d'adoption de la version révisée du ROI (voir ci-joint)
ROI révisé, mis en conformité version Notaire et ROI adopté en 2023.
Cette version votée sera annexée aux statuts
MEC statuts – projet final sera présenté pr 2025.

Est décidé : point sera soumis à l'OJ de l'AGE du 12/09/2024.

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

➤ **Ascenseur(s) – statut SECT**

Mandat donné au CDC pour suites utiles

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Statut Chaufferie :**

- **Administratif** : rapport commandé auprès de Polyèdre

- **Technique + Ventilation** - statut

- **Compartimentage Anti-Feu** (voir Rapport ImmoPass 3.26 + 5.2.4)

Devis reçus – Budget de 10.000€

Mandat donné au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations

Financement via fonds de réserve

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Problématique bruits canalisations – cfr annexes**

○ Analyse et prochaines étapes

○ Mandat donné au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations

Est décidé : nouvelle pompe WILO (3.000€ htva) – financement via fonds de réserve

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- o Rappel de l'obligation de placement de vannes thermostatiques dans tous les appartements et sur chaque radiateur (attestation sur l'honneur)
Document sera envoyé par FACILYMO et ensuite, suivi par GAILLY

➤ **Rénovation Bâtiment :**

Dossier de Rénovation Complète Façades Avant + Arrière + Pignon droit + Toitures Plénum + Terrasses Toitures – Présence Bureau MEDORI vers 19h30.

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

Une AGE sera ensuite tenue en date du 12/09/2024 afin de pouvoir statuer et voter sur l'ensemble de ce dossier.

1. Bureau Medori mandaté – suite à décision AGO 2022
2. Ajout d'une étude complémentaire de rénovation des deux toitures (toitures plénum + terrasses toitures + question du déplacement des antennes)
3. Résultats de l'étude effectuée à ce jour + remise à jour des budgets et proposition de phasages des travaux par priorité
4. Prestations, prestataire, phasage, planning
5. Mode de financement – budget prévisionnel estimé des travaux votés
 - 5.1 en fonds propres – via appel unique
 - 5.2 via emprunt bancaire BELFIUS – cfr annexe
 - 5.3 via formule hybride (fonds propres et emprunt bancaire BELFIUS)Dans le cas où l'assemblée se positionne en faveur soit de l'emprunt bancaire, soit de la formule hybride, une AGE (très courte) devra se tenir dans les prochaines semaines afin de valider les conditions d'octroi de l'emprunt bancaire.
6. ASTEL – possibilité rachat antennes – explications et intérêt pour l'ACP
7. Mandat à donner à MEDORI pour introduction du permis d'urbanisme
8. Mandat à donner au Syndic FACILYMO pour signature du permis d'urbanisme

9. Mandat à donner au syndic + CDC pour entreprendre toutes les actions nécessaires (administratives et/ou judiciaires) quant au non blocage des travaux – de qui que ce soit (voisin latéral droit, arrière ou autre).

10. Désignation du bureau Medori pour effectuer le suivi de chantier – financement via fonds de réserve ad hoc

11. Primes

- **Amiante : suivant rapport amiante effectué en 2018 (point reporté AGO 2023)**
Budget, planning et financement

Est décidé : point postposé *sine die*

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Installations de bornes électriques dans les espaces parkings/garages**

- Législation actuelle et prochaines échéances – 01/01/2025

13. Points demandés par des Copropriétaires :

- **Mr Gargin**

- Possibilité de se soustraire du système de chauffage et d'alimentation en chaude communs.

POUR : 580 (Stebel)

CONTRE : 5.312,50

ABSTENTION : 0

Point refusé à la majorité requise

- **Mme STEBEL** (point reporté AGO 2023)

J'aimerais qu'un point soit ajouté à l'odj de la prochaine AG ordinaire prévue pour l'ACP Deschanel 53-55. En fait, les factures Techem prévoient que 25% des la consommation de gaz soit automatiquement répartie entre tous les habitants de l'immeuble.

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Or, Madame Becker expliquait hier, lors d'une AG extraordinaire, que le pourcentage généralement se situe à 20%. J'aimerais qu'on puisse discuter en collectif de ce pourcentage et d'une éventuelle variation. Apparemment, la décision a été prise il y a bien des années de ça et il paraît utile d'en discuter avec les copropriétaires qui occupent à présent l'immeuble.

14

Est décidé : l'AG s'engage à procéder à une nouvelle analyse du % de frais fixes « TECHEM » une fois les travaux d'isolation de l'enveloppe du bâtiment effectués.

POUR : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- Mr Delva

- Contrôle annuel des vélos dans le local à vélos : nous remarquons que de nombreux vélos ne bougent pas depuis longtemps.
Discussion s'en est suivie – sans vote – mais accord donné quant au principe (sans spécifier les modalités)
- Rénovation de la cour intérieure : y a-t-il un intérêt à installer une table de pique-nique ?
Pas d'intérêt sur ce point – de la part de l'assemblée – à ce stade.
- Les points suivants ont été discutés il y a deux ans, mais aucune mise à jour n'a été donnée depuis :
 - Panneaux solaires sur le toit des garages > explication donnée en AG : toit privatif pour les propriétaires de box fermés sous ce toit
 - Augmentation du loyer pour le mât Proximus et possibilité d'installer un deuxième mât
point à mettre à l'OJ d'une prochaine AG – après travaux effectués sur le toit
 - Il a aussi été question d'éliminer l'amiante. Quand cela sera-t-il fait ? voir supra
- Quelle est la situation actuelle concernant le concierge ?
voir supra

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Pourrait-on installer une boîte à clés personnelle dans le couloir des boîtes aux lettres – dans le sas d'entrée

POUR : 3.055

CONTRE : 270 (Laurent),

ABSTENTION : 280 (Airmed), 585 (D'Hondt), 525 (Elsocht), 585 (Thiry),
586,25 (Lennertz), 6,25 (Du Bled)

Point accepté à la majorité requise

15

- La pratique médicale est-elle louée ou achetée ? Nous ne sommes pas bien informés de son statut. Si Louée, possibilité d'augmenter le loyer ?
> Bien privatif
- Les deux points suivants sont d'une importance capitale pour nous :
 - Système de chauffage : cette année, nous souffrons beaucoup de nuisances sonores. Quelle est exactement la situation et quelles sont les solutions possibles ?
Voir supra
 - Les provisions sont considérablement trop élevées à notre avis. Nous aimerions discuter des raisons pour lesquelles elles pourraient être plus basses.
Voir supra

- Mr Boterman

- prioritering van de opties die mr. Van Beerse naar voor schuift als mogelijke oplossingen van het probleem met het geluidsoverlast van de verwarmingsinstallatie (controle privatieve radiatorcranken; instellingen systeem; debiet systeem).
Voir supra
- toewijzingen kelder: wij hebben kelder 19, maar deze is erg klein en er loopt een grote gemeenschappelijke buis door (met asbest) waardoor deze erg onpraktisch is. Zijn er nog lege, ongebruikte en niet-toegewezen kelders? Kan de onze gewisseld worden?
question privative



Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

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 : 5.892,50

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

16

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h15 – relecture est faite en séance.

Le Secrétaire



Le Président de Séance

