

+220 Association des Copropriétaires  
Résidence « ACP Florence »  
Rue de Livourne 60 -62  
1000 Bruxelles  
BE 0850.095.231

Bruxelles, le 07/11/2019

1

## ACP Florence : Procès-Verbal Assemblée Générale Statutaire 2019

**Jeudi 07/11/2019 à 18h30 – Restaurant ASAP**  
**Avenue Louise 517 – 1050 Bruxelles (Ixelles)**

### Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

14 copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés  
6.320 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 Doubensky est nommé président d'assemblée générale  
A l'unanimité, Mme Becker – Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

➤ **Rapport du syndic depuis la dernière AG**

- Contacts fréquents avec le CDC + réunions de CDC
- Visites immeuble gestionnaire et préposé technique
- Suivi des sinistres
- Suivi des contentieux

- Résolution problèmes techniques (ferme –porte, électricité des communs, refoulement, pannes, ... )
- Application des décisions d'AGS 2018
- Comptabilité :
  - Appels de fonds
  - Edition des comptes
  - Edition des rappels
  - Suivi des impayés
  - Lancement de dossiers auprès de la PJ ARAG
  - Soumission des comptes à la vérification

➤ **Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (ci-annexé)**

Mme Doubensky fait bref rapport en assemblée générale.

➤ **Nomination du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes**

**Conseil de Copropriété**

Candidats : Mr Safran, Mme Doubensky

POUR : 6,320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

**Commissaire aux Compte**

Candidats : Mandat donné au CDC pour ce point

POUR : 6,320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

3. **Approbation des comptes – bilans et décharges : 1/07/18 au 30/06/19**

➤ **Approbation des comptes et bilan**

Est décidé : les comptes sont approuvés – sous réserve de vérification de la perception des loyers + charges de la location de la conciergerie commune.

POUR : 6,320

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

➤ **Décharge au syndic Trevi durant l'exercice de sa mission (point reporté AGS 2018)**

POUR : 0  
CONTRE : 6.320  
ABSTENTION : 0  
Point refusé à la majorité requise

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

POUR : 6.320  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes durant l'exercice de leur(s) mission(s) respective(s)**

Décharge au Commissaire aux Comptes

Point reporté à l'OJ AGS 2020  
POUR : 6.320  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

Décharge au Conseil de Copropriété  
POUR : 6.320  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0  
Point accepté à la majorité requise

4. Etat des banques Comptabilité – bilan au 30/06/2019 :

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

CC : 33.682,48€

CE : 24.602,62€

➤ **Fonds de Roulement: 24.789,36 €**

Montant suffisant – ne doit pas être modifié.

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire – proposition de nettoyer le solde ancien syndic au bilan : 76,52€ > via charges courantes**

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Budget prévisionnel :**

Comptabilité en charges réelles trimestrielles.

Dépenses sur exercice à titre informatif : 70.000€

Proposition de passage en comptabilité annuelle (au lieu de décomptes trimestriels) – avec provisions mensuelles.

Est décidé : maintien d'un décompte trimestriel – charges réelles.

POUR : 5.750

CONTRE : 570 (Mme Van Neck)

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. Fonds général (Q 10.000) : 49.309€

Vote quant à des appels éventuels aux fonds de réserve

Est décidé : appels de 4.000€/trimestre > AGS 2020

POUR : 6.320

CONTRE : 0



# 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)

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. Fonds ascenseur (Q 9.340) : 3.443€

Vote quant à la destination de ce fonds et/ou appels supplémentaires sur le période.

Est décidé : pas d'appel cette année

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP**

Adoucisseur	EURODYNAMICS sa
Adoucisseur	ZOUTEN CASSIMAN SELS sprl
Assurance Incendie	ALLIANZ sa
Badges	CKELEC sprl
Banque	BELFIUS BANQUE
Chauffagiste	ISB VENTILATION sa
Curage	LOUIS LE DEBOUCHEUR sprl
Eau	VIVAQUA srl (HYDROBRU)
Electricité	ENGIE-ELECTRABEL
Entretien ascenseur	SCHINDLER sa
Entretien Toiture	DSB sa
Gaz	ENGIE-ELECTRABEL
Locataire Conciergerie	SAHID - BELKACEMI
Nettoyage	JF CLEANING sprl
Permis environnement	IBGE - BRUXELLES ENVIRONNEMENT
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl
Relevé Compteurs	CALORIBEL sa
S.E.C.T. Ascenseur	AIB-VINCOTTE BELGIUM asbl
Serrurier	ETS R. TINANT sa
Syndic	FACILYMO sprl

5. Détermination de la période – quinzaine Assemblée Générale Statutaire annuelle (quinzaine statuts)

Seconde quinzaine novembre

Fixation date AGS 2020 – jeudi 12/11/2020 – 18h30 – sauf contre ordre

6. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ **Procédures judiciaires en cours :**

**CONT 2018-020 : ACP FLORENCE/IMMO DANTE – statut et suites à réserver à ce dossier.**

L'appel sera plaidé le 13/03/2020.

➤ **Sinistres en cours : Abordé en AG**

7. Détermination du montant pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat et pour signature de contrats potentiellement plus avantageux : Proposition 3.500 €

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

8. Clause recouvrement de charges – ci-annexée + inscription de celle-ci au règlement de copropriété (sera envoyée par mail ultérieurement)

Point postposé à l'OJ de l'AGS 2020.

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

9. Travaux Copropriété et Points Administratifs :

➤ **Calorimètres – Passage à radio – fréquence > effectué**

- **Assurances : Proposition de souscription d'offres + avantageuses pour l'ACP (PA Immeuble, RC CDC, PJ ARAG) > effectué**
- **Rapport Amiante des communs > effectué – rapport disponible sur simple demande**
- **Poubelles dans les communs au sous-sol - proposition de les mettre dans un local destiné > effectué**
- **Statut sur dossier IBGE/Ville de Bruxelles – chaufferie**
- **Conciergerie – statut sur la situation actuelle et sur les suites à y réserver.**

Est décidé : le cas échéant - de confier le recouvrement de loyers + charges impayés à l'avocat Riquier.

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- **Rénovation des communs – statut sur les travaux de peinture + électricité**

Est décidé : accord pour peinture chambranles + pourtour miroir en noir // maintien de la couleur des boîtes aux lettres – en bois naturel

Appliques murales > mandat donné au CDC sur ce point.

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Mme Cook quitte l'assemblée à 20h40 et donne mandat à Mr Safran.

- **Conformité Electrique des communs – rappel de la décision AGS 2018 (mandat donné CDC pour 10.000€ htva – via fonds de réserve).**
- **Parlophones – sonnettes intérieures + extérieures (de nuit) – budget, planning et financement**

Est décidé : de procéder à la rénovation complète du système en vidéophonie – mandat donné au CDC pour choix du prestataire et définition des prestations – dans un budget de 11.000€ - financement via fonds de réserve

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Uniformisation des plaquettes > après travaux de parlophonie**

Est décidé : à commander après les travaux de vidéophonie – suppression et non remplacement des plaquettes ds l'ascenseur

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Ascenseurs**

- Habillage cabine – statut (renouveler le sol de la cabine)
- Levées SECT
- Travaux Schindler – voir devis ci-annexé.

Est décidé : d'effectuer les travaux suivant devis SCHINDLER – financement via fonds de réserve ascenseur

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- Nouvelles analyses de risques > obligatoire – commandée.

Achat Treuil de réserve – 10.000€ htva.

POUR : 0

CONTRE : 6.320

ABSTENTION : 0

Point refusé à la majorité requise

- Nominettes dans cabine – voir supra



- Travaux colonne d'eaux usées, cuisine, SDB – rappel de la décision AGS 2018 (mandat donné CDC pour remplacement colonnes les plus vétustes – 25.000€ htva max – via fonds de réserve) > suites à réserver à cette décision d'AG.

Est décidé : cette décision est annulée

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- Local Vélos – récupération de la jouissance de l'espace commun (porte à rue – entre deux garages).

10. Mandat du Syndic :

- Proposition de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2020

POUR : 6.320

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

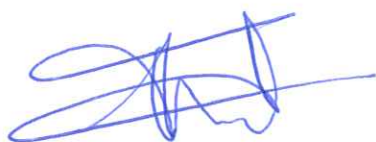
Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h28 – relecture est faite en séance.  
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les copropriétaires



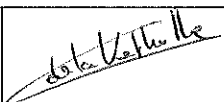




F. DEKOSTER

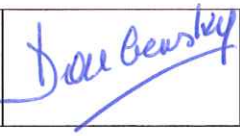


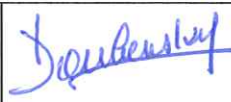
## Feuille de présence

### Assemblée générale du 07-11-2019

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Mr et/ou Mme ANGELY G. C/o Mme MAULAVE Goedeluchtaan, 13 1640 Rhode-Saint-Genese	40			
G07 (40)				
Madame BARON Smadar Avenue Hamoir, 12 1180 Bruxelles	540			
D2 (540)				
Monsieur BAULIN Sébastien H de Raedemaekerlaan, 13K 1780 Wemmel	220			
C1 (220)				
Monsieur BUSKO Bogdan Av. de L'Aulne, 100 1180 Bruxelles	220			
B1 (220)				
Madame COOK Simonetta Rue Africaine, 42 bte 2 1060 Bruxelles	220			
C2 (220)				
Monsieur DE LA KETHULLE Christian Rue de Livourne, 62 bte 7 1000 Bruxelles	440			
B3 (220), C3 (220)				
Madame DE LA KETHULLE Nathalie C/O Monsieur B. DE LA KETHULLE Wulfhagestraat, 18 8000 Brugge	205			
B5 (205)				
Monsieur DE LA KETHULLE DE RYHOVE Baudouin Wulfhagestraat, 18 8000 Brugge	665			
C5 (205), D5 (410), G08 (50)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Madame DERAMAUX Marie-Pierre Avenue Rogier, 377 1030 Bruxelles	260			
B4 (220), G06 (40)				

Madame DOUBENSKY Catherine Av. Pierre et Marie Curie, 34 1050 Bruxelles	540			
A1 (540)				



Madame DURY Christine Rue de Namur, 68 1000 Bruxelles	220			
B2 (220)				

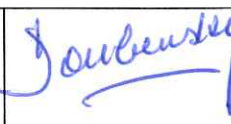
EZA C/O Monsieur MOULINASSE Bruno Rue de la Gendarmerie, 18 1380 Lasne	220			
C4 (220)				

Madame FRANCOIS Huguette Rue de Livourne, 62 bte 12 1000 Bruxelles	540			
A2 (540)				

HOSTE BVBA Huysstraat, 9 8902 Zillebeke	400			
E2 (400)				

Madame IPPOLITO Maria-Daniela Rue de Livourne, 60 1000 Bruxelles	400			
E4 (400)				

Mr et Mme JENNES-DE COSTER Mathias Livornostraat 60, bus 11 1000 Brussel	540			
D1 (540)				


Monsieur MOMMER Jonathan P.O. Box 934 00621 Nairobi  Kenya	340			
CD0 (340)				


Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Monsieur PECKS Manfred C/O IMMOBILIER WAUTERS Rue de Champles, 54 1301 Bierges	360			
E5 (320), G01 (40)				


Monsieur PEETERS Gregoire-Martin Rue de Livourne, 60 Bte 3 1000 Bruxelles	400			
E3 (400)				

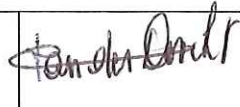
Monsieur PICQUE Charles Av. Ducq Tieux, 129 1060 Bruxelles	40			
G02 (40)				

Monsieur PILETTE C/O IMMO GILSON Rue Blanche, 36 1060 Bruxelles	540			
D4 (540)				

Monsieur RUBINSTEIN Michel Avenue Hamoir, 12 bte 4.1 1180 Bruxelles	540			
D3 (540)				

Monsieur SAFRAN Ilya Rue de Livourne, 62 bte 9 1000 Bruxelles	540			
A3 (540)				

Monsieur TERNIER Thierry Leopold 2 Laan, 13/GV02 8660 De Panne	400			
E1 (400)				

Mr et/ou Mme VAN DEN BOSSCHE - VAN DER DONCKT Eshagestraat, 48 1840 Steenhuffel	560			
A5 (520), G03 (40)				

Madame VAN NECK Janine Bld. E. Machtens, 57 bte 16 1080 Bruxelles	570			
A4 (540), G04 (30)				



Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procuration
Monsieur VANDERVEEREN Olivier Michel Av d'Orbaix, 57 1180 Bruxelles	40			
G00 (40)				

Copropriétaire : 27 Lots : 34	10000
----------------------------------	-------