

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 octobre 2022**

Le **10 octobre 2022 à 18:00**, les copropriétaires de la copropriété sise, ALISCAMPS à AUDERGHEM se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Centre Communautaire du Chant d'Oiseau  
40 Avenue du Chant d'Oiseau  
1150 Woluwe St Pierre.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec **20** copropriétaires présents ou représentés sur **29**, totalisant **711,5** quotités sur **1000**. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés :

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents :

**Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance**

Il est proposé à l'Assemblée de nommer \_\_\_\_\_ comme président(e) de séance.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance**

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022 et du bilan arrêté au 30/06/2022**

Le Syndic informe l'Assemblée que la société ISTA a subi une cyber-attaque et n'a pas été en mesure d'établir les comptes selon les délais habituels.

De fait, le Syndic n'a reçu les décomptes ISTA qu'en date du 07/10/2022.

Par conséquent les décomptes finaux n'ont pas pu être établis et adressés au commissaire aux comptes dans les temps.

Il est proposé à l'Assemblée de reporter l'approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022 à la prochaine Assemblée.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes**

Il est proposé à l'Assemblée de reporter ce point à la prochaine Assemblée.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes**

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire la société Gesofico représentée par \_\_\_\_\_ comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2022/2023.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 6 : Décharge entière et définitive au conseil de copropriété**

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au conseil de copropriété.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 7 : Election du conseil de copropriété**

Les personnes ci-dessous se présentent en qualité de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO :

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 7.1 : Mr**

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 7.2 : Mme****Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 7.3 : Mr****Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 7.4 : Mr****Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 8 : Décharge entière et définitive au Syndic**

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2022

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	682,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 9 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic**

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par Mr 103396) ou (IPI 512660), jusqu'à la prochaine AGO.

(IPI

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682,5	584	98,5	0

Ont voté contre :  
abstenus : Néant

- Se sont

**Point n° 10 : Affaissement dans les caves : Informations et décisions**

Le Syndic présente la problématique des affaissements dans les caves et le rapport de la société Kanalis sur le réseau d'égouttage. Il est proposé de confier au bureau ALGOTRA la réalisation d'une analyse préliminaire de stabilité, de stratégie et de travaux.

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix d'un devis, d'une offre et d'une société qui réalisera ces travaux. (pluralité de devis)

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 11 : Façades - Proposition de purge et de conservation : Informations et décisions**

Le Syndic présente la problématique de dégradations des façades.

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver l'offre de la société REBETON pour une purge des façades avant, latérale gauche, arrière, ce y compris les terrasses et loggias.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 12 : Plantation d'un nouveau cerisier du Japon : Informations et décisions**

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver l'offre du jardinier LA SERRE OUTIL pour le placement d'un cerisier du Japon, pour un montant de 547,10 € TVAac.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est REFUSEE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	292	419,5	0

Ont voté contre :

sont abstenus : Néant

**Point n° 13 : Assurance - RC Conseil de Copropriété + Protection juridique : Informations et décisions**

Il est proposé à l'Assemblée d'étendre la couverture de la compagnie d'assurance AXA par une assurance RC Conseil de copropriété, pour une prime annuelle toutes taxes comprises de 200 €.

Il est proposé à l'Assemblée de souscrire une assurance Protection Juridique étendue, auprès d'ARAG.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 14 : Règles et mesures pour la recharges de véhicules électriques - Electricité des garages : Informations et décisions**

L'Assemblée débat des futures installations électriques et du besoin de recharge de véhicules électriques.  
A ce jour, l'électricité des garages est desservie par un compteur commun.

Il est proposé à l'Assemblée de reporter ce point à la prochaine Assemblée.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 15 : Gestion des déchets - Rappel des règles : Informations et décisions**

Plusieurs copropriétaires se sont plaints des agissements de certains résidents quant à la gestion des déchets.

Il est particulièrement pointé du doigt les agissements non respectueux et salissants de

Il est proposé à l'Assemblée d'adresser un courrier recommandé à lui rappelant ses obligations de respect des parties communes et l'informant que tout frais exceptionnel de nettoyage ou de remise en état des parties communes sera exclusivement porté à sa charge.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 16 : Audit technique de l'immeuble (art. 557-8§4.18 du Code Civil)**

Depuis la modification législative intervenue le 18 juin 2018, le syndic est tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire la question des travaux extraordinaires à prévoir les années à venir. La disposition nouvelle invite le syndic à attirer l'attention des copropriétaires sur l'état général de l'immeuble. Pour que les copropriétaires puissent se prononcer en toute connaissance de cause, il est nécessaire de leur présenter un rapport complet précisant les travaux à envisager à court, moyen et long terme ainsi qu'un estimatif de leurs coûts.

L'établissement d'un tel rapport ne relève toutefois pas des compétences du syndic. Celui-ci devra donc faire appel, avec l'accord de l'assemblée générale, à des tiers spécialisés.

Il est proposé à l'assemblée générale de ne pas mandater de tiers spécialisés afin d'établir un tel rapport mais d'alimenter son fonds de réserve en conséquence.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 17 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023**

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2021/2022 et le budget proposé pour l'exercice 2022/2023. Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 122.000 € en charges courantes.

Le budget sera appelé par trimestre, en début de chaque trimestre.

Le montant total de l'appel doit être payé sur le compte courant de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 18 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve**

Le fonds de réserve est de 87.659,34 €

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 20.000 € en 4 appels trimestriels.

Ces appels commenceront le trimestre qui suit l'Assemblée Générale.

Le montant appelé devra être payé sur le compte d'épargne de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 19 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent**

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 9.365,05 €  
 Le Syndic informe l'Assemblée que ce montant est suffisant.  
 Il est proposé à l'Assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 20 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété**

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

Assurance Bâtiment - AXA  
 Courtier - VAN HERPE  
 Banque - BELFIUS  
 Energie - ENGIE  
 Eau - VIVAQUA  
 Nettoyage - AUTEUIL SERVICE  
 Jardin - LA SERRE OUTIL  
 Chauffagiste - SENEK  
 Adoucisseur - WATERTECH  
 Ascenseurs Contrôle - AIB VINCOTTE  
 Ascensoriste - LIFT INC  
 Extincteurs - SICLI  
 Poubelles - BXL PROPLETE  
 Egouts - KANALIS  
 Relevé des compteurs et décompte - ISTA  
 Syndic - EUROFA

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider une offre de service de nettoyage et la résiliation du contrat Auteuil Service.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	711,5	711,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 20 heures 0 minute .

Président(e) de séance :

*(Signature)*

Secrétaire de séance :

*(Signature)*

**EUROFA** Conseil Bto A