

ACP ALISCAMPS

Drève de Nivelles 178-180
1160 Auderghem

BCE : 526.910.730

N° compte courant : BE11 0688 9466 2248

N° compte épargne : BE17 0882 5553 9421

<https://eurofa.box.com/v/Aliscamps-Public>



1/6

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 octobre 2023

Le 10 octobre 2023 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 ¹²21 copropriétaires présents ou représentés sur 29, totalisant ~~757~~ ^{656,5} 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° 9 : 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 ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	722	722	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.1 : Mr

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.2 : Mme.....

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.3 : Mlle.....

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	722	722	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	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

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes Gesofico représentée par

Ce rapport est disponible sur la plate-forme Internet dédiée à la copropriété.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 et du bilan arrêté au 30/06/2023

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes Gesofico représentée par

Ce rapport est disponible sur la plate-forme Internet dédiée à la copropriété.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice 2021-2022

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice 2021-2022.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : 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 2023/2024.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : Décharge entière et définitive au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait rapport de sa mission.
Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au conseil de copropriété.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	685,5	685,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 10 : Décharge entière et définitive au Syndic

Le Syndic fait rapport de sa mission concernant l'exercice écoulé.
Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2023.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	722	722	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic

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

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	722	693	29	0

Ont voté contre : DEPASSE Alain (29 / 1000) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Gestion des déchets - Rappel des règles : Informations et décisions

Le syndic rappelle que l'utilisation de sacs orange est obligatoire pour les déchets organiques. Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour réviser le cas échéant l'avenant au contrat de Clean&CO pour le nettoyage hebdomadaire des caves à l'eau savonneuse et le réapprovisionnement du sel de l'adoucesseur pour un montant maximum de 200 € mensuel et pour approuver ou non l'avenant au contrat de Clean&CO pour la gestion du conteneur Vert pour un montant de 60 € HTVA (à rentrer tous les jeudis).

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Affaisement dans les caves : Informations et décisions

Le syndic présente à l'Assemblée le rapport "cahier des charges" émis par le bureau Algotha et l'offre reçue de la part de la société Build Renov Concept.
n'a pas reçu d'autres offres malgré rappels et promesses.

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point à une prochaine assemblée (_____) repassera dans l'immeuble notamment chez Mme _____ pour voir si de nouvelles dégradations ont eu lieu depuis son analyse et fera un appel d'offres pour avoir au moins un autre devis).

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Façades : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de demander une actualisation des offres sur base du cahier des charges de la société ALGOTRA en ajoutant une option pour l'isolation complète de l'ACP.

Il est proposé à l'assemblée de voir avec la société Primes Service une évaluation des primes de Bxl Capitale selon les différentes versions du cahier des charges.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver un budget de 2.000 € HTVA imputé au fonds de réserve.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 15 : Remplacement des vannes d'isolement de chauffage : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver le remplacement des vannes d'isolement de chauffage en sous-sol pour un montant de 5.500 € HTVA et de mandater le conseil de copropriété dans le choix du fournisseur après présentation de deux devis supplémentaires.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Placement de mains courantes aux entrées extérieures : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver le placement des mains courantes aux entrées extérieures du 178 et du 180, pour un montant de 750 € HTVA.

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété et pour la validation du type de main courante et l'emplacement des mains courantes.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Dalles béton aux entrées : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver le remplacement de dalles Silex et la remise en place du soupirail, via la société VRANCKX SRL pour un montant de 500 € HTVA.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Mandat au conseil de copropriété pour travaux en cours d'exercice : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour l'approbation de travaux en cours d'exercice pour une enveloppe globale de 5.000 € HTVA en plus des 535 € HTVA pour la réparation de la porte chaufferie.

Ces montants seront imputés en charge courante.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Usage de code et/ou de badges pour les entrées : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'interdire l'usage du code pour l'entrée dans l'ACP, le code en place actuellement sera désactivé à partir du 01 décembre 2023.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	652,5	98,5	0

Ont voté contre :
sont abstenus : Néant - Se

Point n° 20 : Règles et mesures pour la recharge de véhicules électriques - Electricité des garages : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de proscrire temporairement l'installation de bornes de recharges en raison de l'absence de règles claires émanant de Sibelga, la région bruxelloise et l'assurance de l'ACP.

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée pour laquelle des offres seront demandés pour l'installation électrique communes permettant par la suite le placement individuel de bornes.

Il est également rappelé que la charge sur le compteur commun est interdite.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : Cogénération et panneaux photovoltaïques : Informations et décisions (Demande de Monsieur) et

Il est proposé à l'assemblée de reporter le point concernant les panneaux photovoltaïques à une prochaine assemblée et d'abandonner l'idée de la cogénération.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	715	36	0

Ont voté contre : EURO CENTRE vd (36 / 1000) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 22 : Local Vélos : Informations et décisions (Demande de Madame

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point lors d'une prochaine assemblée.

Une proposition sera effectuée pour la mise en place d'un box.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 23 : Volet avec caisson extérieur en façade : Informations et décisions (Demande de Madame)

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point et de demander au bureau Algotha d'inclure une option à cet effet dans le cahier des charges des réfections des façades.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 24 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2022-2023 et le budget proposé pour l'exercice 2023-2024. 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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 25 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve (annuel)

Le fonds de réserve était de 86.878,44 € au 10 octobre 2023
Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 30.000 € 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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 26 : 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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 27 : 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 - CLEAN&CO
Jardin - LA SERRE A OUTIL
Chaufferie - SENEK
Adoucisseur - WATERTECH
Ascenseurs Contrôle - AIB VINCOTTE
Ascensoriste - LIFT INC
Extincteurs - SICLI
Poubelles - BXL POPRETE
Egouts - KANALIS
Relevé des compteurs et décodeur - ISTA
Syndic - Eurofa

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	751	751	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 43 minutes .

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :