

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 12 novembre 2024

Le **12 novembre 2024 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 : Bureau Eurofa
Rue Gustave Jean Leclercq N°9
1160 Bruxelles .

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 **21** copropriétaires présents ou représentés sur **29**, totalisant **679** 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 l' _____ comme président(e) de séance.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	679	679	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation (simple) des comptes du 01/07/2023 au 30/06/2024 et du bilan arrêté au 30/06/2024

Le rapport du commissaire aux comptes _____, représentant la société Gesofico, 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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024

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

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	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 comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2024/2025.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : 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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.1 : Mme

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.2 : Mr

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.3 : Mr

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : 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 2023/2024.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	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 (IPI 103396) ou (IPI 512660), jusqu'à la prochaine AGO.

(IPI

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	621	58	0

Ont voté contre : (29 / 679) - Se sont abstenus : Néant

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

Suite aux mandats octroyés au conseil de copropriété et à lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2024, ceux-ci ont validé la réalisation d'une étude de stabilité par l'architecte-ingénieur . Un avis sera transmis à l'ensemble des propriétaires pour les questionner sur la présence d'éventuelles fissures présentes dans les appartements.

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat au conseil de copropriété et pour d'éventuel complément à l'étude pour un budget maximum de 15.000 € imputé en fonds de réserve et de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire après réception des résultats de l'étude finalisé, ces derniers étant indispensables avant l'engagement de tout travaux.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Façades : Informations et décisions

Le dossier est actuellement suspendu en attente des résultats de l'étude de stabilité. Toutefois, dans le cadre de la préparation de l'étude PEB 2050, il est demandé à l'ensemble des propriétaires disposant d'un rapport PEB pour leur appartement de le transmettre au syndic, afin d'obtenir une vision d'ensemble aussi complète que possible de la situation actuelle.

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat accordé à et au conseil de copropriété pour la sélection d'un bureau d'étude PEB, en vue d'élaborer un rapport complet nécessaire à l'atteinte des objectifs PEB 2050, avec un budget maximal de 25.000 €. Il est également proposé d'approuver l'achat de thermomètres numériques pour un budget de 1.000 € TTC. Ces montants seront imputés au fonds de réserve.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Portes d'entrée 178 : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le conseil de copropriété pour valider une offre concernant l'installation d'un nouveau système de verrouillage pour la porte d'entrée, sans clavier à code. Cette installation commune sera financée via le fonds de réserve, pour un budget maximal de 3.000 € hors TVA.

Les coûts liés aux nouveaux badges d'accès seront à la charge des copropriétaires, en tant que frais privés.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Porte d'entrée 180 : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le conseil de copropriété pour valider une offre concernant l'installation d'un nouveau système de verrouillage pour la porte d'entrée, sans clavier à code. Cette installation commune sera financée via le fonds de réserve, pour un budget maximal de 3.000 € hors TVA.

Les coûts liés aux nouveaux badges d'accès seront à la charge des copropriétaires, en tant que frais privés.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Gestions des déchets - Rappel des règles : Informations

L'assemblée rappelle l'obligation pour chaque copropriétaire et occupant de respecter les règles de tri et de déposer leurs déchets dans les conteneurs communs situés en cave, et non à côté de ceux-ci. Tout manquement à ces règles entraîne des frais supplémentaires, lesquels sont imputés à la copropriété chaque fois que le service d'entretien doit consacrer du temps à trier les déchets au détriment de ses autres tâches. L'assemblée insiste sur la coopération de tous afin de garantir un environnement propre et de minimiser les coûts liés à la gestion des déchets.

Vote (pas de vote) : la résolution est exclue du vote

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	0	0	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 15 : Renouvellement du mandat au conseil de copropriété pour le remplacement des vannes d'isolement de chauffage : informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat du conseil de copropriété pour la validation des travaux de remplacement des vannes d'isolement, pour un budget maximal de 6.000 € hors TVA, sous réserve de la réception d'un rapport complet de test des différentes vannes.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Renouvellement du mandat au conseil de copropriété pour les travaux en cours d'exercice : informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat au conseil de copropriété pour l'approbation de travaux en cours d'exercice pour une enveloppe globale de 5.000 € HTVA

Ces montants seront imputés en charge courante.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	650	29	0

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

Point n° 17 : Panneaux photovoltaïques : Informations

À la suite de la réunion du conseil de copropriété, il a été décidé d'annuler ce point, en attendant les résultats des différentes études menées sur le bâtiment.

Vote (pas de vote) : la résolution est exclue du vote

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	0	0	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Local Vélos : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'abandonner ce point.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : 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 2023-2024 et le budget proposé pour l'exercice 2024-2025. Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 110.000 € 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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve était de 114.561,76 € au 12/11/2024.

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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : 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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 22 : 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 ardin - LA SERRE OUTIL Chaufferie - SENEC Adoucisseur - WATERTECH Ascenseurs Contrôle - AIB VINCOTTE Ascensoriste - LIFTINC Extincteurs - SICLI Poubelles - BXL PROPRETE Egouts - KANALIS Compteurs - ISTA Syndic - EUROFA

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	679	679	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 **19 heures 41 minutes**.

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :