

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>



1/9

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 novembre 2025

Le **13 novembre 2025 à 16:00**, les copropriétaires de la copropriété sise, ALISCAMPS (A004) 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 9
1160 Auderghem.

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 **19** copropriétaires présents ou représentés sur **30**, totalisant **619,5** 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.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

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.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/07/2024 au 30/06/2025 et du bilan arrêté au 30/06/2025

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes la société GESOFICO pour l'exercice.

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.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

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

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire GESOFICO comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2025/2026.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

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.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

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 :

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 8 : Renouvellement du mandat au conseil de copropriété pour les travaux en cours d'exercice : Informations et décisions

Ce point sera traité au point 12.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 9 : 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 30/06/2025.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	590,5	29	0
Ont voté contre :	- Se sont abstenus : Néant			

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée

Point n° 10 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	590,5	29	0
Ont voté contre :	- Se sont abstenus : Néant			

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée

Point n° 11 : Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au mardi 3 novembre 2026 à 16h

Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle.

Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décisions prises dans le présent PV.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0
Ont voté contre :	Néant - Se sont abstenus : Néant			

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

Point n° 12 : Montant pour lequel le conseil peut engager seul l'immeuble pour des travaux via le syndic : Informations et décisions

L'Assemblée Générale mandate le conseil pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 5.000 € HTVA, pour les petites dépenses usuelles tel que :

- Rafraîchissement/réparation des portes d'entrées,
- Remplacement de luminaire vieillissant dans les parties communes
- Réparation non impérative à la jouissance des occupants (ex: coups dans un mur commun).
- Réparation des dalles en front de copropriété
- Remplacement de détecteur de fumée

Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

ces frais seront imputés en charges courantes.

Les phrases suivantes, ne sont pas comprises dans l'enveloppe du conseil.

Le Syndic a récemment appris que l'appartement de madame Laurent subit un problème d'humidité qui provient de la façade. Malgré une réparation des joints qui étaient vétustes il y a +/- 1 ou 2 ans. Le Syndic a demandé une seconde recherche de fuite par une autre société O-Detect.

mentionne que plusieurs appartements rencontrent la même problématique que cette dernière. Le Syndic demandera à O-detect, qui passe chez le lundi 17 novembre pour investiguer sur la cause de cette humidité, d'investiguer également dans les autres appartements repris ci-dessous:

Le Syndic demandera à Odetect de passer chez :

- 2ème droite 180

- l (3ème droite 180)

2

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

Point n° 13 : Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges : Informations et décisions

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 3.000 euros HTVA.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

Point n° 14 : Fixation du seuil à partir duquel un sinistre est déclaré à l'assurance : Informations et décisions

L'Assemblée Générale fixe le seuil de 2000 € HTVA minimum pour la déclaration des sinistres de la copropriété à l'assurance.

En dessous de ce montant le sinistre sera pris en charge par la copropriété si la cause du sinistre est commune.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

Point n° 15 : Règlement générale de la protection des données : Informations et décisions

L'Assemblée générale mandate le syndic Eurofa pour la mise en place du RGPD de la copropriété pour un montant de 500€ HTVA. La mise à jour annuel sera facturée à 100€/an HTVA.

L'Assemblée accepte l'établissement de la charte mais pas la mise à jour annuel.

Ces frais seront imputés en charges courantes

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

Point n° 16 : Affaissement du sol des caves : Informations et décisions

Le Syndic rappelle la décision de l'AGO 2024, qui a octroyé une enveloppe budgétaire de 15.000 € au Conseil et à Monsieur [nom] afin de valider une offre relative à une étude.

[nom], ingénieur en stabilité, a été désignée après obtention de plusieurs offres soumises au Conseil. À ce jour, trois devis de l'ingénieur ont été signés au fur et à mesure de l'avancement de l'étude :

Étude phase 1 : 1.815,00 € TVAC

Étude phase 2 : 3.025,00 € TVAC

Étude phase 3 (en cours) : 3.710,00 € TVAC (facture non encore reçue – non payée)

Il y a également eu plusieurs sondages pour un montant total de 3.160,20 € TVAC. Total dépensé pour l'étude : 11.710,20 € TVAC. L'enveloppe budgétaire du Conseil a donc bien été respectée. Le Syndic présente ensuite le rapport de l'ingénieur Il est

Ar

expliqué que la stabilité de l'immeuble et de ses fondations n'est pas en péril ; seul le sol des caves, reposant sur un terrain hybride (sable-terre), s'affaisse, entraînant avec lui les murs non porteurs attenants.

Principales constatations :

Égouts : La plupart des canalisations sont endommagées → réparations/remplacements indispensables.

Murs intérieurs non-porteurs :

Trois catégories de dégradations :

Type 1 (vert) : petites fissures, sans risque immédiat

Type 2 (jaune) : fissures plus importantes, risque futur

Type 3 (orange) : grandes fissures + déformations → risque actuel pour la sécurité.

Sol et fondations : Dalle de cave reposant partiellement sur le sol → tassements différentiels. Sables compressibles et cavités aggravés par les infiltrations d'eau et les vibrations. Évolution des fissures : Progression lente mais continue (≈ 10 mm / 15 ans).

Le Syndic explique la suite des événements : La phase 3 comprend l'établissement d'un cahier des charges à la suite de l'étude menée, l'obtention d'offres répondant à ce cahier des charges, ainsi que le suivi du chantier et la réception des travaux. Une fois les offres obtenues, une AGE sera convoquée afin de désigner l'entreprise chargée d'effectuer :- la réparation du réseau d'égout, endommagé à la suite de l'affaissement et aggravé par le minage du sol provoqué par les fuites d'eau du réseau :- la réparation des murs fissurés.- Les murs entourant la chaufferie, n'étant pas des murs RF (résistants au feu) et donc non conformes, seront reconstruits.- Des murs RF seront installés et la porte de la chaufferie sera remplacée par une porte RF600. Le Syndic a sollicité l'intervention de la compagnie d'assurance, cette dernière attend d'obtenir le devis qui sera choisis par l'AGE pour mentionner les posts sur lesquelles ils indemniseront.

, copropriétaire au sein de l'ACP et architecte agréé, propose également de remettre une offre pour le suivis de chantier et travailler en Binôme avec l'ingénieur, pour l'établissement du cahier des charges et le suivis de chantier. A savoir, a grandement contribué dans cette étude et connaît bien le dossier. Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au conseil pour accepter l'offre de pour le suivis de chantier et ajustement du cahier des charges pour le réseau d'égouts dans une enveloppe budgétaire de 4.000€ TVAC. Ces frais seront imputé aux fonds de réserves

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

Point n° 17 : Réseau d'égout : Informations et décisions

Ce point est traité simultanément avec le point 16.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

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

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

Point n° 18 : Nettoyage de la façade + peinture des terrasses (Demande de) : Informations et décisions

Lors de la réunion effectuée avec les membres du conseil, le CDC a demandé au syndic de sonder les avis au sein de l'Assemblée pour obtenir des offres pour rafraîchir voir changer de couleur les ciels de terrasses et les revêtement de sols des terrasses.

Le Syndic informe l'Assemblée que les ciels de terrasses sont des éléments communs, donc a charge de la collectivité, tandis que les revêtements de sols sont privatifs.

Pour les revêtements de sols, afin d'obtenir une offre groupée et avantageuse d'un point de vue financier, le conseil demande d'agir collectivement ainsi les offres devront portés sur le rechaussissement des ciels de terrasses et des revêtements de sols.

Le Syndic informe l'Assemblée que toute modification esthétique d'un élément de façade (couleur inclus) nécessite un permis d'urbanisme. Pour un permis d'urbanisme, il faut mandater un architecte pour faire toutes les démarches nécessaires au vu d'obtenir ce dernier.

Afin de limiter les coûts, le syndic recommande de s'orienter vers un rafraîchissement des ciels de terrasses.

****Les copropriétaires ne souhaitant pas participer aux revêtements de terrasses :

L'Assemblée décide d'abandonner ce point provisoirement au vu de la réflexion et isolation des façades et des façades mitoyennes.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 19 : Renouvellement du mandat au CDC 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.

Ces frais seront imputés au fonds de réserves général

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 20 : Inspection caméra Colonne WC : Informations et décisions

Le Syndic présente les offres obtenues :

- Ken Do It : 206,70€ TVAC la 1er heure. Heure supplémentaire facturé 100€.
- Louis le Déboucheur : 475,94€ TVAC

L'Assemblée décide de valider l'offre de la société Louis le Déboucheur

Ces frais seront imputer aux fonds de réserves général

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 21 : Modification interne balcon app.12 (Demande de Mr.) : Informations et décisions

Le Syndic énonce le mail explicatif de la demande de monsieur :

"Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter afin de solliciter votre accord pour effectuer une légère modification sur le balcon de la cuisine de l'appartement n°12.

Je souhaite retirer une couche de ciment et armoire de couleur brique, d'une épaisseur d'environ 8 cm. Cette partie n'est pas visible depuis la rue et cette modification n'entraînera aucun changement d'apparence extérieure de l'immeuble, ni de modification de la largeur visible du balcon.

Souhaitant utiliser cette surface comme balcon, cette adaptation me permettrait une meilleure utilisation de l'espace intérieur du balcon. Je m'engage bien entendu à respecter toutes les normes en vigueur et à faire réaliser les travaux dans le respect des parties communes et des règles de copropriété.

Je vous remercie par avance pour l'attention portée à ma demande et reste à votre disposition pour toute précision ou pour convenir d'une visite si nécessaire.

Dans l'attente de votre retour,

Cordialement

L'Assemblée décide de reporter ce point à une prochaine AG. L'Assemblée souhaiterait que établisse un rapport détaillé de ce qu'il souhaite effectuer, l'Assemblée jugeant que sa demande actuelle est flou

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 22 : Demande ACP ARK-ORE (182-184) - Installation d'une herse mitoyenne : Informations et décisions

Le Syndic informe que le projet d'installation d'une herse mitoyenne demandé à par l'ACP ARKANSAS OREGON (ACP Voisine N° 182-184) a été abandonné par cette dernière.

Il est proposé à l'Assemblée d'abandonner ce point

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 23 : Analyse du Rapport PEB - BXL Environnement

Le Syndic expose à l'Assemblée le Rapport réalisé par Bruxelles Environnement et explique les objectifs PEB fixé par la région bruxelloise.

- Objectif PEB 2033 : E
- Objectif PEB 2045 : C
- Obligation d'obtenir un PEB par unité au sein d'une collectivité : à partir de 2026 jusque 2030
- Amende en cas de PEB inférieur à E à partir de 2033

L'Assemblée demande au syndic de recontacter la société Wattmeters pour la création d'une communauté d'énergie en placent des panneaux solaires.

Avant cela, le syndic demandera à Wattmeters de contrôler l'état globale de la toiture, dans le cas ou cette dernière est a refaire, fournir une offre.

Ce point sera inscrits à l'ordre du jour de l'AGE à venir.

Un point relatif à l'établissement d'un PEB des unités collectives de l'immeuble sera également inscrits à l'ordre du jour de cette AGE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 24 : Placement de valves dans les halls pour la pose d'avis : Informations et décisions

Le Syndic propose à l'Assemblée de d'installer des valves dans les parties commune des deux blocs pour la pose d'avis.

L'Assemblée décide de demander de demander une offre à la société Renov'home Concept pour la fourniture de deux valves pour 4 feuilles A4 (1 dans chaque bloc).

Dans un budget maximum de 550€ HTVA

Les valves doivent fixer sur la porte donnant au sous-sol

ces frais seront imputer en charges courantes.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 25 : Remarques qualité des prestations nettoyage de Clean & Co : Informations et décisions

Un avis sera posé dans les parties communes pour l'incivilité notamment aux faits que certains occupants ne coupe/plis pas leur cartons avant de les mettre dans les conteneurs jaunes.

Des occupants, après nettoyage de la société Clean and Co, les occupants salissent le sol au niveau du local poubelles.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 26 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2024/2025 et le budget proposé pour l'exercice 2025/2026. 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.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 27 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve était de 136.312,01€ au 13-11-2025

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 7.500 € jusqu'à la prochaine Assemblée générale Ordinaire

Ces appels commenceront au 1er janvier 2026.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Point n° 28 : 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 insuffisant. Il devrait être à 28.500€

Il est proposé à l'Assemblée d'augmenter le fonds de roulement permanent à 19.000€.

Un appel exceptionnel sera effectué au lendemain de l'AG.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	590,5	29	0

Ont voté contre : (29 / 619,5) - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée

Point n° 29 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.
 Assurance : AXA
 Courtier : VAN HERPE
 Banque : BELFIUS
 Énergie : ENGIE
 Eau : VIVAQUA
 Nettoyage : CLEAN & CO
 Jardin : LA SERRE OUTIL
 Chauffagiste : SENEK
 Adoucisseur : WATERTECH
 Ascenseur Contrôle : AIB VINCOTTE
 Ascenseur Entretien : LIFTINC
 Extincteurs : SICLI
 Poubelles : BXL PROPRETE
 Curage : KANALIS
 Compteurs : ISTA
 Syndic : EUROFA

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	619,5	619,5	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à **19 heures 9 minutes** .

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :