

Résidence CAMBRE II

Rue de la Cambre 237
1150 Bruxelles

BCE : 0831.984.143 (A005)
N° compte courant : BE73 3104 3892 2460
N° compte épargne : BE33 3100 7047 6246

<https://eurofa.box.com/v/Cambre2-Public>



1/6

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 octobre 2023

Le 25 octobre 2023 à 18:00, les copropriétaires de la copropriété sise, CAMBRE II à WOLUWE-SAINT-PIERRE 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 (Salle Mouettes)
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 11 copropriétaires présents ou représentés sur 18, totalisant 797 quotités sur 1000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : COLLA (71/1000, représenté par LAMBRICHT-PROANO), DASCALESCU (32/1000), DE MOL Isabelle (76/1000), DENEIL Sabine (71/1000, représenté par GROETEMBRIL-VAN DOREN), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120/1000), LAMBRICHT-PROANO (78/1000), LUYTEN-BUSSENIERS (65/1000, représenté par LAMBRICHT-PROANO), MORITZ (64/1000, représenté par GROETEMBRIL-VAN DOREN), MZOUGH-CHAMMAA (76/1000), STIENON-PICCIALLI (63/1000), VAN KENHOVE-VERGALLE (81/1000)

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents : BENABOUD-GIRARDIN (6/1000), BROCARD Florent (38/1000), DELVILLE - CYNDECKI DELCOL (70/1000), OCTAVE Tanguy (8/1000), STOFFELS Gui Louis Albert (5/1000), VILAIN Robert (38/1000), ZAWADZKI Krzysztof (38/1000)

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

Il est proposé à l'Assemblée de nommer Monsieur Lambricht comme président de séance.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 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 |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/04/2018 au 31/03/2022 et du bilan arrêté au 31/03/2022

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, après correction par EUROFA de l'utilisation du fonds de réserve, les consommations des exercices 2019-2021 et après établissement du décompte 2021-2022, 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 |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Approbation des comptes du 01/04/2022 au 31/03/2023 et du bilan arrêté au 31/03/2023

Le rapport du commissaire aux comptes ACP Conseil représentée par Mr Cliquet 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 |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : 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.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : Election du commissaire aux comptes (simple)

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire ACP Conseil 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 |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : 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 ACCEPTEE A L'UNANIMITE

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : 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 |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8.1 : Mr Groetembril

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8.2 : Mr Lambricht

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8.3 : Mr Mzoughi

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8.4 : Mme Vergalle

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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 31-03-2023

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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 Mr Roland Moreau de Bellaing (IPI 103396) ou Mme Laurence Ohmann (IPI 512660), jusqu'à la prochaine AGO.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Réfection couverture étanche Garages-toitures-jardin : informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de mandater le bureau ALGOTRA pour l'établissement d'un cahier des charges pour un montant de 3.500 € HTVA. Le cahier des charges sera validé lors d'une assemblée générale extraordinaire.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Nuisances sonores au rez-de-chaussée : informations et décisions.

Il est proposé à l'assemblée de remplacer le circulateur par un modèle à débit variable, pour un montant maximum de 5.000 € TTC et de donner mandat au conseil de copropriété pour une enveloppe globale maximum de 5.000 € TTC pour les travaux annexe dans la résolution du problème de nuisances sonores.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Mise en conformité des statuts - Adaptation du ROI : Informations et décisions.

Le syndici informe que les statuts n'ont pas été mis en conformité à la loi de 2010 et la loi de 2018 adaptation 2020.
Il est proposé à l'Assemblée de mettre en conformité les statuts via le bureau Doffagne pour un budget de 1.250 € HTVA
Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Quinzaine légale d'assemblée générale : Informations et décisions.

Il est proposé à l'Assemblée de fixer la quinzaine légale d'assemblée générale à la deuxième quinzaine de septembre.

L'assemblée générale ordinaire 2024 se déroulera le 18 septembre à 16 heures.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 15 : Descente d'eau pluviale : Informations et décisions.

Il est proposé à l'assemblée de remplacer la descente d'eau pluviale pour un montant de 5.500 € HTVA et de donner mandat au conseil de copropriété dans le choix de l'offre, après soumission par le syndic eurofa de 2 offres complémentaires. Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Polissage ascenseur : Informations et décisions.

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

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Gaines vide ordures : Informations et décisions.

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

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Gestion des déchets : Informations et décisions.

Il est proposé à l'Assemblée d'effectuer la gestion des poubelles organiques, ORANGE, privativement.
Le conteneur vert sera supprimé et un conteneur bleu sera ajouté.

Un rappel auprès de Clean&Co concernant leur cahier des charges sera effectué.
Un point concernant la gestion des poubelles sera rédigé par Madame Van Doren et ajouté dans le règlement d'ordre intérieur.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Contrôle des normes incendie : Informations et décisions.

Il est proposé à l'Assemblée de mandater le conseil de copropriété pour l'approbation d'une offre du contrôle des normes incendies pour un budget maximum de 1.000€
Ces frais seront imputés en fonds de réserve

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Conformité électrique - Remplacement éclairages : Informations et décisions.

Il est proposé à l'Assemblée d'effectuer un contrôle de l'installations électrique pour un montant de 500 € HTVA, et d'obtenir sur base du rapport éventuel de non-conformité des offres pour la remise en conformité électrique.

Ces frais seront imputés en charge courante

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : Remplacement de la porte d'accès au garage : Informations et décisions.

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 22 : Fibre optique : Informations et décisions.

L'assemblée générale décide que les raccordements privatifs à la fibre optique devront se faire dans un respect des parties communes, en passant pour se faire par la gaine technique existante conformément au plan d'implantation validé auprès de proximus par le conseil de copropriété et en utilisant les gaines de sol par lesquelles passent actuellement les câbles téléphones et télévisions.

En cas d'impossibilité le chemin de câbles devra être validé par un membre du conseil.

Toutes dégradations aux commun donnera lieu à une remise en état au frais du propriétaire.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 23 : Seuil pour la pluralité de devis : Informations et décisions.

Il est proposé à l'assemblée de fixer le seuil de pluralité de devis à 3.000€ HTVA

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 24 : Mandat au conseil de copropriétés 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.

Ces montants seront imputés en charge courante.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 25 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024

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 50.000 € en charges courantes.

Le budget sera appelé en 4 trimestre, en début de chaque trimestre.

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 26 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve était de 60.819 € au 25 octobre 2023
Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 50.000 € 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

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

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 27 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 9714,19 €
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 ACCEPTEE A L'UNANIMITE

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 0 | 0 |

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 28 : Validation des fournisseurs de la copropriété : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.
Ascenseur maintenance : KONE
Ascenseur contrôle : SOCOTEC
Assurance : ETHIAS
Courtier : MEUWESE & GULBIS
BANQUE : ING
Chauffage : Il est proposé à l'assemblée de mandater le conseil de copropriété pour la validation d'un contrat de maintenance de la chaufferie
Nettoyage : CLEAN&CO
Extincteurs : SICLI
Gaz : ENGIE
Electricité : Il est proposé à l'assemblée de changer de fournisseur d'électricité et de rejoindre le contrat cadre ENGIE
Eau : VIVAQUA
Relevé des compteurs : ISTA
Porte de Garage : VIPER
Containers : BXL PROPRETÉ

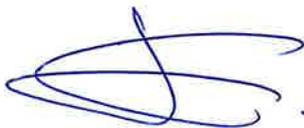
Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

| Quotités | Votants | Oui | Non | Abstentions |
|----------|---------|-----|-----|-------------|
| | 797 | 797 | 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 **21 heures 41 minutes**.

Président(e) de séance :



Secrétaire de séance :



EUROFA
Syndic - Vente - Gestion - Conseil
Rue Gustave Jean Leclercq 9 Bte A
1160 Bruxelles (Auderghem)
www.eurofa.be - info@eurofa.be