

ACP ALIDA  
Avenue des Tropiques, 48  
1190 Bruxelles  
0691.624.054

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE 2022
---

L'an deux mille vingt-deux, le 23 mars, l'Association des Copropriétaires de la Résidence Alida s'est réunie en assemblée générale par vidéo conférence. La séance est ouverte à 17h15.

*Constitution du bureau*

---

- a. Président de séance  
La copropriété nomme à l'unanimité \_\_\_\_\_ comme président de séance
- b. Secrétaire de séance  
La copropriété nomme à l'unanimité \_\_\_\_\_ comme secrétaire de séance

c. Vérification du double quorum  
Les 23 copropriétaires présents et/ou valablement représentés, sur 42 forment 5363/10.000èmes de la copropriété. L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer. La liste des présences et procurations est déposée au bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

*1<sup>ère</sup> résolution. Rapport du syndic sur l'année écoulée*

---

- a. Litige en cours  
Il n'y a aucun litige en cours pour le moment.
- b. Sinistre en cours  
Le syndic fait rapport en séance.
- c. Travaux effectués  
Le syndic fait rapport en séance.

*2<sup>ème</sup> résolution. Travaux à prévoir*

---

- a. Mise en place d'une grille au niveau de l'entrée de l'immeuble donnant sur la rue du Delta et autres travaux de sécurisation  
La copropriété décide à l'unanimité de demander 3 devis pour :
- Le placement d'une grille à l'entrée de l'immeuble
  - Le placement des boîtes aux lettres à l'extérieur de l'immeuble

- Le déplacement des parlophones de l'immeuble

La copropriété décide de ne rien faire pour le moment à la porte d'entrée avenue des Tropiques

La copropriété décide à l'unanimité de sécuriser les portes qui vont du sous-sol vers les rez de chaussée pour un budget maximum de 645 euros HTVA/porte (porte local poubelle extérieur également), à la condition que les barilletés utilisées soient les mêmes que les barilletés que les portes d'entrée. Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

- b. Mise en place d'une borne de recharge pour véhicule électrique sur l'emplacement APO3

La copropriété décide à l'unanimité d'autoriser le placement d'une borne de recharge pour son véhicule électrique à chacun des propriétaires à la condition suivante :

- Le propriétaire doit raccorder sa borne de recharge à son compteur privatif
- Le propriétaire doit fournir un document officiel attestant de la conformité et de la sécurité de l'installation
- Le propriétaire doit fournir le schéma de passage des câbles qui doit être validé par le conseil de copropriété
- Si l'assurance de la copropriété venait à ne plus vouloir couvrir la copropriété, l'autorisation ne serait plus valable
- Si la copropriété s'exposait à un coût additionnel à cause d'une telle installation (travaux liés à un changement de législation/ assurance, ect.), ce surcoût serait supporté par les propriétaires ayant de telle borne
- Le propriétaire doit se conformer à la législation et faire les modifications nécessaires au fil du temps

- c. Plantation de lierre mur commun dans le jardin

La copropriété décide à l'unanimité de planter du lierre au pied du mur.

Budget maximum : 350 euros HTVA

Mandat : mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

### *3<sup>ème</sup> résolution. Acte de base*

---

- a. Mandat à donner à \_\_\_\_\_ au conseil de copropriété, au conseiller technique et au syndic pour prendre toutes les actions nécessaires et légales dans le litige qui oppose la copropriété à \_\_\_\_\_ et notamment dans le cadre d'une introduction d'une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur

L'assemblée générale décide à l'unanimité de donner le mandat à \_\_\_\_\_, au conseil de copropriété, au conseiller technique et au syndic pour prendre toutes les actions nécessaires et légales dans le litige qui oppose la copropriété à \_\_\_\_\_ et notamment dans le cadre d'une introduction d'une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur

- b. Acceptation que le réseau d'eau de pluie soit uniquement utilisé pour l'arrosage des jardin, le nettoyage ainsi que l'utilisation des chasses de WC si les travaux sont à charge de

La copropriété décide à l'unanimité d'acceptation que le réseau d'eau de pluie soit uniquement utilisé pour l'arrosage des jardin, le nettoyage ainsi que l'utilisation des chasses de WC si les travaux sont à charge de

*4<sup>ème</sup> résolution. Modification des statuts ou du règlement d'ordre intérieur*

---

- a. Problématique des tentes solaires
  - i. Autorisation du percement de la façade pour le placement de tente solaire

La copropriété confirme à l'unanimité qu'il est interdit de forer dans la façade de la copropriété

- i. L'accord de la copropriété pour l'intervention d'un architecte

Ce point n'a plus lieu d'être

- i. Détermination du RAL de la toile au niveau de la protection solaire.  
Proposition du CDC : gris moyen (RAL sera précisé).

Si un occupant souhaite faire placer du mobilier fixe (non fixé à la façade) pour le protéger du soleil, la toile de ce mobilier doit être de teinte grise (galet)

- b. Indemnités de déménagement/emménagement/ en cas de non location d'un lift : montant de l'indemnités : 250 euros

La copropriété décide à la majorité de fixer l'indemnité d'emménagement/déménagement à un montant de 135 euros (chacun)

Vote contre : (soit 3.8%)

La copropriété décide à l'unanimité que tout déménagement ou emménagement de meuble ou d'électroménager volumineux doit se faire par l'extérieur au moyen d'un lift (sauf pour le rez-de-chaussée), En cas de non-respect de cette consigne, une indemnité supplémentaire de 135 euros sera demandée.

- c. Ajout d'une plage horaire pour les travaux : samedi de 10 à 14h.

La copropriété décide à la majorité de ne pas accepter cette proposition

Vote contre et donc pour l'application de la plage horaire :

- d. indemnité pour les membres du Conseil et le commissaires aux comptes (600 euros à répartir par l'ensemble des membres)

La copropriété décide à l'unanimité d'accepter une telle indemnité pour l'année 2021 mais le point doit être remis à l'ordre du jour chaque année si le conseil souhaite une telle indemnité

- e. Validation du ROI de la copropriété (version 2)

La copropriété décide à l'unanimité de postposer ce point. SG IMMO fera une nouvelle proposition de ROI qu'il soumettra à la prochaine assemblée générale.

*5eme Résolution : Etablissement des contrats et Validation des fournisseurs de la copropriété*

---

- a. Changement du courtier

Ce point est reporté

- b. Changement de la police d'assurance

Ce point est reporté

- c. Souscription d'une protection juridique

La copropriété décide à l'unanimité de souscrire une protection juridique

Les propositions seront soumises à la prochaine AG

- c. Souscription d'un contrat pour Lutte incendie : l'entretien de la centrale incendie, des exutoires de fumée, des hydrants et dévidoirs, des éclairage de secours et de la ventilation dans les garages + Souscription d'un contrat pour la centrale incendie

La copropriété décide à l'unanimité de souscrire un contrat d'un an avec Safe and Sound, Monsieur sera sur place afin de vérifier l'entretien lors de son exécution.

- d. Souscription d'un contrat pour canalisation et eau de pluie : l'entretien du bassin d'orage/des pompes de relevage/ du curage du réseaux d'égouts et pour la citerne d'eau de pluie

La copropriété décide à l'unanimité de ne pas souscrire un contrat d'entretien mais de faire un premier nettoyage avec

- e. Contrat commun d'entretien des Vmc/ et chauffages individuels

La copropriété décide à la majorité de demander 3 devis pour l'entretien de ces éléments privés.

Le point sera soumis à la prochaine AG.

Vote contre : \_\_\_\_\_ %)

- f. Délégation au Conseil pour le choix de nouveaux fournisseurs après mise en concurrence

Ce point est reporté à la prochaine AG.

- g. Contrat porte de garage (portomatic)

La copropriété décide à l'unanimité de souscrire un contrat annuel avec Portomatic

- a. Validation des fournisseurs de la copropriété

La copropriété décide à l'unanimité de valider la liste des fournisseurs

*6<sup>ème</sup> résolution. Approbation des comptes clôturés au 30.09.2020*

---

- a. Approbation des comptes clôturés au 30.09.2020 d'SG IMMO qui remplace les comptes de Syncura

La copropriété décide à l'unanimité d'approuver les comptes clôturés au 30.09.2020

- b. Approbation des comptes clôturés au 30.09.2021 d'SG IMMO qui remplace les comptes de Syncura

La copropriété décide à l'unanimité d'approuver les comptes clôturés au 30.09.2021

c. Approbation du système comptable : trimestrielle

La copropriété décide à l'unanimité de valider le système comptable trimestriel.

d. Approbation du fonds de roulement à 20 000 euros

La copropriété décide à l'unanimité d'approuver le fonds de roulement à 20 000 euros

e. Approbation du budget ordinaire

La copropriété décide à l'unanimité de valider le budget ordinaire

f. Détermination du fonds de réserve

La copropriété décide à l'unanimité de cotiser au fonds de réserve 10 000 euros par an (soit 4x2500 euros)

*7ème résolution. Décharges à donner aux membres du conseil de copropriété, aux vérificateurs aux comptes et au syndic*

---

La copropriété décide à l'unanimité de donner les décharges au conseil de copropriété et aux vérificateurs aux comptes

La copropriété décide à l'unanimité de ne pas donner la décharge à Syncura

La copropriété décide à l'unanimité de donner la décharge à SG IMMO

*8ème résolution. Nomination statutaire et mandat*

---

a. Conseil de copropriété

La copropriété décide à l'unanimité de reconduire  
et

b. Reconduction aux vérificateurs aux comptes

La copropriété décide à l'unanimité de reconduire

c. Reconduction au syndic

La copropriété décide à l'unanimité de reconduire SG IMMO

d. Reconduction du conseiller technique

La copropriété décide à l'unanimité de reconduire le conseiller technique

e. Reconduction du conseiller juridique

La copropriété décide à l'unanimité de reconduire le conseiller juridique

**Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art.577-9§1er).**

**La séance est levée à 22h00**

