

Résidence Point de Vue

Avenue du Domaine 161
1190 Bruxelles

BCE : 0829.854.893 (A125)

N° compte courant : BE17 0689 0208 9721

N° compte épargne : BE59 0882 5477 3626

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



1/6

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 décembre 2023

Le 8 décembre 2023 à 18:00, les copropriétaires de la copropriété sise, POINT DE VUE à FOREST se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Forest Domaine (salle des voyages) 150 Avenue du Domaine 1190 Forest.

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 21, totalisant 59400 quotités sur 100000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : BILLET Bénédicte (6400/100000), BODIEN Stefanie (3900/100000), BODSON (5800/100000), COTICA-SANSACK (4900/100000), DEGAND (4200/100000), DELCHEVALERIE Florence (3500/100000), DELHAYE Christian (4800/100000), DES GROTTES (5700/100000), LERUITTE Arlette (5800/100000, représenté par DELHAYE Christian), MURXHINI - CELA (4400/100000), OLIVIER Manoël (6900/100000, représenté par DELHAYE Christian), SZEWCZUK Irena (5600/100000, représenté par SZEWCZUK LUKASZ), VAN HAUWERE (7600/100000, représenté par DELHAYE Christian)

Sont arrivés au cours de l'assemblée : DES GROTTES (5700/100000) (à 18:09, résolution 2), MURXHINI - CELA (4400/100000) (à 18:15, résolution 8)

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents : ANTOINE (800/100000), GARCIA MARIAN Laura (5400/100000), PAZARCIKLI (4900/100000), SQUARE PATRIMOINE (7200/100000), STILMANT Chantal (1100/100000), TEKE Murtaza (4500/100000), URSU-SIMON (5800/100000), WAMPACH (800/100000)

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

Il est proposé à l'Assemblée de nommer Monsieur COTICA comme président(e) de séance.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	59400	59400	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
	65100	65100	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 et du bilan arrêté au 30/06/2020

Le rapport du commissaire aux comptes ACP CONSEIL pour l'exercice 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
	65100	65100	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	65100	65100	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes (KNR)

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire la société 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
	65100	65100	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : 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
	65100	65100	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : 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 ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	65100	65100	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
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.1 : Mr Cotica

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.2 : Mr Delhaye

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	------------------	--------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.3 : Mr Olivier

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	------------------	--------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 10 : Vente de la conciergerie : Informations et décisions

Le syndic informe l'ACP du problème de statut rencontré dans le cadre de vente de la conciergerie et de l'état actuelle du dossier.

Il est proposé à l'assemblée de mandater le notaire Erneux dans le cadre de la vente de la conciergerie et de mandater le syndic Eurofa pour la signature de tous actes relatif à la vente de la conciergerie.

Chaque propriétaire devra faire parvenir au plus tard pour le 15 janvier 2024 un descriptif sommaire de son bien, le syndic Eurofa transmettra à cet effet une note explicatif pour faciliter la compréhension des choses.

Vote (majorité des 4/5) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	------------------	--------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Mise en conformité des statuts : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le notaire Erneux pour la mise en conformité des statuts et de mandater le syndic Eurofa pour la signature du nouvel acte de base.

Un appel au fond de réserve d'un montant de 5.000 € sera réalisé au lendemain de l'AG pour couvrir les frais liés à cette mise en conformité.

Un appel supplémentaire équivalent au montant manquant pour la mise en conformité sera réalisé dans le cas où les 5.000 € ne seraient pas suffisants.

L'ensemble des frais lié à la mise en conformité des statuts seront imputés en fond de réserves.

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	------------------	--------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Ascenseur : Information et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'envoyer dans un premier temps un courrier de mise en demeure formelle à OTIS, et de mandater le conseil de copropriété et Madame BILLET pour valider une citation à l'encontre d'OTIS dans le cas où aucune suite positive ne serait donné à la mise en demeure.

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	------------------	--------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Toiture – Projet de rénovation : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point à la prochaine assemblée.

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	------------------	--------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Chauffage – Projet de rénovation : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point à la prochaine assemblée

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------------	---------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 15 : Humidité – Points d'eau et avaloirs – Rénovation : Informations et décisions

Le syndic informe les actions prisent en cours d'exercice dans ce dossier.

Il est proposé à l'assemblée d'attendre la vente de la conciergerie avant de continuer le traitement de ce dossier.

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------------	---------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Remplacement des colonnes d'alimentation générale (eau) : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour approuver une offre de remplacement des colonnes d'alimentation en eau pour un montant maximum de 20.000€, après la vente de la conciergerie.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------------	---------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Projet de rénovation des carrelages aux paliers : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point à la prochaine assemblée

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------------	---------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Aménagements et réglementations pour les bornes de recharges de véhicules électriques : Informations et décisions

Le syndic informe l'Assemblée des prescriptions techniques spécifiques pour le raccordement des points de recharge pour véhicule électrique connectés au réseau de distribution transmis par SIBELGA. SIB23 CCLB 120

Conformément à cette circulaire, aucune installation sur les compteurs privatifs n'est autorisée.

Cette documentation est disponible sur la plateforme public des copropriétaires.

Chaque propriétaire est invité à suivre les prescriptions de SIBELGA et à formuler une éventuelle demande de placement d'installtion commune auprès du Syndic dans le cadre d'une autre Assemblée Générale.

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------------	---------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Fibre Optique : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée générale que les raccordements à la fibre optique devront se faire dans un respect des parties communes conformément au plan d'implantation proposé à proximus après consultation sur place avec le conseil de copropriété.

Toutes dégradations aux parties communes dans le cadre d'un raccordement privatif donnera lieu à une remise en état au frais du propriétaire de cette installation privative.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Harmonisation noms sur les boîtes aux lettres : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'harmoniser les noms sur les boîtes aux lettres et la parlophonie en plaçant des plaquettes dont le colori et la taille seront choisis en concertation avec le conseil de copropriété

Les propriétaires devront avertir le syndic des futurs changements d'occupant en vue de la modification des plaquettes.

L'harmonisation des plaquettes sera imputée en charge courante.

Les prochains changements seront imputés en frais privatif.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : Porte d'entrée : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point à la prochaine assemblée.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 22 : Comptabilité – Proposition de passer la comptabilité sur un décompte annuel : Informations et décisions

Le Syndic explique à l'Assemblée le fonctionnement d'une comptabilité annuelle.

Il est proposé à l'Assemblée de passer la comptabilité sur un décompte annuel du 01/07 au 30/06 à partir du 01/07/2024.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 23 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2022-2023, 60.094.96€

Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 68.000 € en charges courantes pour l'exercice 2024-2025

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 ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	69500	69500	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 24 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve (annuel)

Le fonds de réserve était de - 4.911,55 € au 08-12-2023

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 5.0000 € 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 REFUSEE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	69500	0	69500	0

Ont voté contre : BILLET Bénédicte (6400 / 69500) BODIEN Stefanie (3900 / 69500) BODSON (5800 / 69500) COTICA-SANSACK (4900 / 69500) DEGAND (4200 / 69500) DELCHEVALERIE Florence (3500 / 69500) DELHAYE Christian (4800 / 69500) DES

GROTTE (5700 / 69500) LERUITTE Arlette (5800 / 69500) MURXHINI - CELA (4400 / 69500) OLIVIER Manoël (6900 / 69500)
SZEWCZUK Irena (5600 / 69500) VAN HAUWERE (7600 / 69500) - **Se sont abstenus : Néant**

Point n° 25 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 31.000 €
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 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant				

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 26 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

Ascenseur Contrôle - KON HEF
Ascensoriste - OTIS
Assurance - AG INSURANCE
Courtier - Bureau DE WALS et CAMBY
Nettoyage - MONSIEUR MARC
Jardin - CPM Garden
Energie - ENGIE
Chauffagiste - OMNIATEC
Livraison mazout - COMFORT ENERGY
Relevé des compteurs et décomptes - ISTA
Eau - VIVAQUA
Extincteurs - ANSUL
Banque - BELFIUS
Syndic - EUROFA

Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour un éventuel changement de la société de nettoyage..

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

Quotités	Votants 69500	Oui 69500	Non 0	Abstentions 0
Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant				

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 59 minutes**.

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :

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