

Résidence Point de Vue

Avenue du Domaine 161
1190 Bruxelles

BCE : 0829.854.893 (A025)

N° compte courant : BE17 0689 0208 9721

N° compte épargne : BE59 0882 5477 3626

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



1/8

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 novembre 2025

Le **19 novembre 2025 à 16:00**, les copropriétaires de la copropriété sise, POINT DE VUE (A025) 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 : Bureau Eurofa
Rue Gustave Jean Leclercq n°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 **12** copropriétaires présents ou représentés sur **22**, totalisant **63100** quotités sur **103000**. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : BILLET Bénédicte (6400/103000), BODIEN Stefanie (3900/103000), BODSON (5800/103000, représenté par DELCHEVALERIE Florence), COTICA-SANSACK (4900/103000), DEGAND (4200/103000, représenté par DELHAYE Christian), DELCHEVALERIE Florence (3500/103000), DELHAYE Christian (4800/103000), DES GROTTES (5700/103000, représenté par Madame Elisa Muller), GHAZI Veronica Jihane (3800/103000), LERUITTE Arlette (5800/103000, représenté par DELHAYE Christian), MURXHINI - CELA (7400/103000), OLIVIER Manoël (6900/103000)

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée : GHAZI Veronica Jihane (3800/103000) (à 18:58, résolution 19) (puis représenté par DELCHEVALERIE Florence)

Liste des absents : ANTOINE (800/103000), GARCIA MARIAN Laura (5400/103000), GENET Frédéric (1100/103000), PAZARCIKLI (4900/103000), SQUARE PATRIMOINE (7200/103000), SZEWCZUK Irena (5600/103000), TEKE Murtaza (4500/103000), URSU-SIMON (5800/103000), VAN HAUWERE (3800/103000), WAMPACH (800/103000)

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

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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	63100	63100	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 GESOFICO pour l'exercice.

Ce rapport est disponible sur la plate-forme Internet dédiée à la copropriété.

Le commissaire aux comptes suggère de transférer un solde intitulé "Ancien copropriétaires crédateurs" aux fonds de réserves général. Montant en question 2.311,14€.

Il est proposé à l'Assemblée de suivre les recommandations de son commissaires aux comptes.

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	63100	63100	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	63100	63100	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 la société Gesofico représentée par Mr Lahaye comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2025-2026

Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) après l'envoi des comptes afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.

Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrions poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.

Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.

Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 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	63100	63100	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 / 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.

Nous vous rappelons qu'Eurofa est organisé par départements. Il n'y a donc pas de gestionnaire unique et attitré pour votre immeuble.

Pour toutes vos questions, vous pouvez les envoyer à syndic@eurofa.be

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 : 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	63100	63100	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° 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 :

Madame Delchevalerie

Madame Bodien

Madame Ghazi

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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° 9.1 : Mr

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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° 9.2 : Mme....

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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° 9.3 : Mlle....

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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° 10 : Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au jeudi 19 novembre 2026 à 16h dans les bureaux Eurofa

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	63100	63100	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° 11 : 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 de copropriété pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 5.000 € HTVA, pour les petites dépenses usuelles.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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° 12 : Fixation du seuil à partir duquel un sinistre est déclaré à l'assurance : Informations et décisions

L'Assemblée Générale fixe le seuil de 1500€ 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	63100	63100	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° 13 : Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 : Règlement général de la protection des données : Informations et décisions

L'Assemblée générale mandate madame Delchevalerie et madame Billet pour établir la charte RGPD de l'ACP.

Ce point sera remis à l'année prochaine pour présentation de la charte.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 : Réfection et isolation des toitures et superstructures : Informations et décisions

Le Syndic informe que la société Algotha réalise sa mission a savoir :
Etablissement d'un cahier des charges et appels d'offres.

Le syndic propose deux choses :

- 1) Une fois les offres obtenues, tenir une Assemblée Générale
- 2) Attendre l'Assemblée Générale ordinaire 2026 afin de se concentrer cette année sur le rénovation de la chaufferie et d'alimenter son fonds de réserves général en conséquences.

L'Assemblée décide de l'option 2, l'alimentation du fonds de réserve sera discuter au point 21

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	58900	0	4200

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : DEGAND (4200 / 103000)

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

Point n° 16 : Rénovation chaufferie : Informations et décisions

Après présentation de l'étude réalisée par le bureau d'Expert MARDAGA et des offres qu'il a pu obtenir sur base de cahier des charges qu'il a réalisé,

L'Assemblée décide de désigner la société MIRATHERME pour effectuer la rénovation de la chaufferie à condensation (alimentation au gaz) pour un montant de 119,185,42€ HTVA (144,214,36 € TVAC)

Avec les options suivantes :

- retrait citerne à mazout
- entretien 2 ans -> (exception) charge courantes 1.187,20€/an (2.374€ pour 2 ans)
- Maintien de l'eau chaude sanitaire durant une partie des travaux
- Mise en conformité local compteur gaz
- Evacuation vase d'expansion dans le local compteur.

Il est proposé à l'Assemblée de valider la mission 2 (suivis de chantier) + mission 3 (réception PEB) de la société de MARDAGA a hauteur de :

Mission 2 : 2.662€ TVAC (22 heures)

Mission 3 : 544,5€ TVAC

Total : 3.206,5€ TVAC

Les frais liés à l'installation du nouveau compteur Sibelga : 1.134,20€ TVAC

Les travaux de rénovation de chaufferie débiteront une fois le désamiantage de la chaufferie effectué.

Ces frais seront imputés au fonds de réserve général.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	59000	59000	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 : Inventaire amiante: Informations et décisions

Le Syndic présente les offres obtenus pour effectuer l'inventaire amiante au vu d'un désamiantage préalable au chantier de la rénovation de chaufferie - Zone concerné : Chaufferie et sous sol

- Certigreen : Mission sur site et rapport - 395€ HTVA (477,95€ TVAC) + analyse de prélèvement 50,82€ TVAC/échantillon (1 à 5 échantillon donc max 254,1€ TVAC).

Total : 732,05 € TVAC avec 5 échantillons

Option : Etiquetage des applications amainté reprise dans le rapport - 95€ HTVA/heure

- SVE : Mission sur site et rapport : 520 HTVA (629,2€ TVAC) + analyse de prélèvement 42,35€ TVAC/échantillon (5 échantillons = 211,75€ TVAC) + 60,50€ TVAC/par niveau pour effectuer un croquis.

Total : 901,45€ TVAC

L'Assemblée décide de désigner la société Certigreen pour effectuer cette prestation pour un montant de 732,05 € TVAC sans l'option Etiquetage

Une fois l'inventaire effectué, il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au conseil de copropriété, dans un budget maximum de 15.000€ HTVA afin d'approuver une offre d'une société pour désamianter le sous-sol et le local chaufferie sur base de l'inventaire prochainement établi par la société CERTigreen. Une fois le désamiantage terminé, la rénovation de la chaufferie pourra débuter.

Il est proposé d'imputer ces frais au fonds de réserves générale

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 : Contrat fourniture Gaz : Informations et décisions

Lors de la rénovation de chaufferie, un nouveau compteur gaz sera installé. Pour qu'il puisse être ouvert, il faut que l'ACP puisse disposer d'un contrat de fourniture de gaz.

Le Syndic propose à l'Assemblée de passer chez ENGIE via le contrat cadre d'Eurofa.

Les frais liés à la fourniture de gaz seront imputés en charges courantes

Il est également proposé à l'Assemblée de mandater le syndic pour la résiliation du contrat avec la société Comfort Energy pour la fourniture de mazout une fois le chantier lancé.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	59000	59000	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° 19 : Rafrachissement de la porte d'entrée : Informations et décisions (Demande de Mme. Delchevalerie)

L'Assemblée mentionne que la porte grince et le métal bouge en été. Les charnières sont vétustes.

L'Assemblée demande de mettre le point suivant à l'ordre du jour de la prochaine AGO : Remplacement/Réparation/ Rafrachissement de la porte d'entrée en front de rue.

Le Syndic demandera au minimum deux offres et se renseignera auprès de la commune pour les prescriptions urbanistiques.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 : Permis d'environnement : Informations et décisions

Le Syndic informe l'Assemblée que la commune de forest a envoyé un courrier recommandé mentionnant que l'ACP est en irrégularité Urbanistique. En effet, l'ACP doit détenir un permis d'environnement de classe 2 - pour l'exploitation du parking de minimum 10 emplacement- et classe 3 - pour l'exploitation d'une chaufferie d'une puissance nominale de 100kW/h).

Le Syndic a su obtenir un délai prolongé pour l'introduction d'une demande de permis au vu du chantier de la chaufferie. Deadline fixé au 01-07-2026 pour introduire la demande de permis.

Il est proposé à l'Assemblée de mandater la société Emelia afin d'effectuer les démarches nécessaires au vu d'obtenir le permis d'environnement pour un montant de 3.025€ TVAC pour 20h de travail. Si les 20h venaient à être dépassés, 151,25€ TVAC/h sera facturé.

ces frais seront imputés aux fonds de réserves général

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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° 21 : 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 76.000 € 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	63100	63100	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 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve général était de 168.163,75€ au 19-11-2025 (à retirer les frais voter précédemment).

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 6.250 € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée générale Ordinaire au vu des projets à venir : Réfection et isolation de l'enveloppe du bâtiment.

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	63100	63100	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° 23 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 20.000 €

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.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 : 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 : Br-Electrimek

Assurance : AG

Courtier : Coficre

Nettoyage : Laval Pro Clean

Jardin : CPM Garden

Energie : ENGIE

Chauffage : Omniatex -> Miratherme à partir des travaux de rénovation de chaufferie

Relevé de compteurs et décomptes : ISTA

Eau : VIVAQUA

Extincteurs : Ansul

Banque : Belfius

Syndic : Eurofa


	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63100	63100	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 56 minutes**.

Président(e) de séance :

 19.11.25
F. Delchavalerie

Secrétaire de séance :

