

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 20 novembre 2024

Le **20 novembre 2024 à 16:00**, 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 : 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 **12** copropriétaires présents ou représentés sur **21**, totalisant **63600** 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), GARCIA MARIAN Laura (5400/100000), LERUITTE Arlette (5800/100000, représenté par DELHAYE Christian), MURXHINI - CELA (4400/100000), OLIVIER Manoël (6900/100000), VAN HAUWERE (7600/100000, représenté par ZARZECKI ALIZE)

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents : ANTOINE (800/100000), DES GROTTES (5700/100000), PAZARCIKLI (4900/100000), SQUARE PATRIMOINE (7200/100000), STILMANT Chantal (1100/100000), SZEWCZUK Irena (5600/100000), 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 Mr COTICA comme président(e) de séance.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/07/2023 au 30/06/2024 et du bilan arrêté au 30/06/2024

Le rapport du commissaire aux comptes, Mr Cliquet - ACP CONSEIL, pour l'exercice 2023-2024 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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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 2024/2025.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	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 30/06/2024

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic - Signature de l'avenant à la convention

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 et de mandater le président de séance pour la signature de l'avenant.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.1 : Mme DELCHEVALERIE

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.2 : Mr DELHAYE

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9.3 : MR OLIVIER

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Le syndic informe que la rédaction de l'acte visant à individualiser la conciergerie et à attribuer les quotités est pratiquement finalisée. L'étude notariale a proposé la date du 27 décembre pour la signature de cet acte.

Il est proposé à l'ACP de mandater le conseil de copropriété afin de valider l'acte de base et de désigner le bureau EUROFA pour procéder à la signature de l'acte.

Vote (majorité des 4/5) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Le syndic vous informe que la mise en conformité des statuts est pratiquement finalisée. L'étude notariale a proposé la date du 27 décembre pour la signature de cet acte.

Il est suggéré à l'ACP de mandater le conseil de copropriété afin de valider la mise en conformité et de désigner le bureau EUROFA pour procéder à la signature de l'acte.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Ascenseur : Information et décisions**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12.1 : Armoire de commande

Le syndic rappelle qu'en 2020, l'ACP a mandaté le bureau A-AC pour réaliser une expertise de l'ascenseur, dans le but d'élaborer un cahier des charges pour la mise en conformité de l'appareil. Ce cahier des charges n'incluait pas le remplacement de l'armoire de commande, et le rapport établi à l'époque indiquait qu'OTIS était le mieux placé pour assurer la maintenance, l'armoire de commande étant une armoire OTIS.

Contrairement à ce que pensent de nombreux propriétaires, l'ascenseur n'a donc pas été entièrement remplacé, et l'armoire de commande actuellement en place serait à l'origine des nombreuses défaillances rencontrées.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver un montant maximum de 15 000 € TVAC pour la réalisation du devis SO#241086 de la société BR ELECTRIMEK.

Un appel de fonds de réserve de 15 000 € sera effectué le 31 janvier, dans l'éventualité où la vente de la conciergerie ne serait pas acté. ce montant est financé par le fonds de réserve.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12.2 : Contrat de maintenance

Il est proposé de valider l'offre de maintenance BR1045 de la société BR ELECTRIMEK et de mandater le bureau Eurofa pour résilier le contrat avec OTIS.

Le coût de la maintenance sera couvert par les charges courantes.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

Il est proposé à l'Assemblée de confier au bureau ALGOTRA, représenté par M. Goldberg, une mission d'établissement d'un cahier des charges et une mission d'appel d'offres pour la réfection de l'ensemble des toitures et les superstructures (bâtiment principal, boxes de garages, réduits à vélos, chambres de bonnes) pour un budget de 4.000 €.

Un appel de 4.000 € au fonds de réserve générale sera effectué au 31 janvier dans l'éventualité où la vente de la conciergerie ne serait pas acté.

Ces frais seront imputés au fonds de réserve.

L'Assemblée provisionnera son fonds de réserve en prévision des travaux estimé à 130.000 €

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Chaufferie – Projet de rénovation : Informations et décisions**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

Le syndic informe qu'il est impératif de traiter la cause des problèmes d'humidité avant d'effectuer une demande auprès de l'assurance, celle-ci ne remboursant pas deux fois pour des sinistres d'origine identique. Il est proposé d'attendre la réfection des étanchéités avant toute action et de gérer ensuite les réparations dans le cadre d'un dossier sinistre.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Entretien des parties communes : informations et décisions

Il est proposé d'approuver l'offre de Laval Pro CLEAN d'un montant forfaitaire de 400 € HTVA par mois et de mandater le syndic Eurofa pour résilier le contrat actuellement en vigueur avec M. Marc.

Vote (majorité absolue) : la résolution est refusée

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	0	63600	0

Ont voté contre : BILLET Bénédicte (6400 / 63600) BODIEN Stefanie (3900 / 63600) BODSON (5800 / 63600) COTICA-SANSACK (4900 / 63600) DEGAND (4200 / 63600) DELCHEVALERIE Florence (3500 / 63600) DELHAYE Christian (4800 / 63600) GARCIA MARIAN Laura (5400 / 63600) LERUITTE Arlette (5800 / 63600) MURXHINI - CELA (4400 / 63600) OLIVIER Manoël (6900 / 63600) VAN HAUWERE (7600 / 63600) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Stockage Vélo : Information et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le conseil de copropriété pour placer des racks à vélo pour un budget maximum de 250 €, agrémenté d'un règlement d'utilisation pour une période test d'un an de manière à améliorer la situation, actuelle.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Renouvellement du mandat au conseil de copropriété pour le remplacement des colonnes d'alimentation générale (eau) : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat au conseil de copropriété pour approuver une offre de remplacement des colonnes d'alimentation en eau en augmentant le montant à un maximum de 25.000€, après la vente de la conciergerie. Ces frais seront imputés en fonds de réserve général

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Projet de rénovation des carrelages aux paliers : Informations et décisions

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

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	60600	60600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14.1 : Cuve mazout

Le syndic informe que lors du contrôle de la cuve à mazout, celle-ci a été déclarée non conforme. Nous avons reçu une offre pour la mise en conformité de la cuve, s'élevant à 27.500 €.

Au regard de la vétusté des chaudières, il est proposé à l'assemblée de procéder à un passage aux chaudières gaz et de ne pas mettre la cuve en conformité.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	60600	60600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14.2 : Projet de rénovation

Il est proposé à l'Assemblée de confier au bureau MARDAGA la mission d'établir un cahier des charges ainsi que celle de lancer un appel d'offres, pour un budget de 4.000 € HTVA.

Un appel de 4.000 € au fonds de réserve chauffage sera effectué au lendemain de l'AG.

Les frais liés à la mission du bureau MARDAGA seront prélevés sur le fonds de réserve chauffage.

L'Assemblée provisionnera également son fonds de réserve en prévision des travaux de remplacement des chaudières, de l'évacuation des anciennes cuves et du désamiantage, estimés à 125.000 €. HTVA

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	60600	60600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14.3 : Remplacement des brûleurs et travaux annexes

Suite aux récentes pannes, le chauffagiste, OMNIATEC, a signalé que les brûleurs des deux chaudières devaient être remplacés. Le brûleur d'une des chaudières a été remplacé pour un coût estimé à 4.000 €.

Il est proposé d'effectuer un appel de 4.000 € au fonds de réserve chauffage au lendemain de l'AG et de mandater le conseil de copropriété pour l'approbation d'un appel complémentaire d'un montant maximum de 4.000 € pour le remplacement du second brûleur, si le fonctionnement d'une seule chaudière ne s'avère pas suffisamment confortable pour les occupants.

Le coût de remplacement du ou des brûleurs et des travaux annexes sera financé via le fonds de réserve chauffage.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	60600	60600	0	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 de nouveaux problèmes d'humidité concernant le mur mitoyen de l'ACP BEL Horizon et de la nécessité de traiter en profondeur ce point, en commençant par la réfection complète de l'étanchéité des toitures plates des réduits à vélos. Une étude pour la réfection des toitures ayant été approuvée au point 13, il sera demandé au bureau ALGOTRA d'inclure dans son cahier des charges un supplément pour le remplacement des décharges et la réfection des avaloirs en régie. Ce montant sera imputé au fonds de réserve général.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Humidité Chambres de bonnes – Caves : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'abandonner ce point et de se concentrer sur les travaux prioritaires au sein de l'ACP.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 22 : 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 2023 - 2024, 72.610,10 € et le budget proposé pour l'exercice 2024-2025. Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 76.000 € en charges courantes, ce qui impliquera une régulation sur les deux derniers trimestres de l'exercice^.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 23 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve général était de 2.504,58 € au 20-11-2024.

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 24.000 € 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 avant la fin du mois de l'appel.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 24 : 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 supérieur au montant nécessaire suite au passage en comptabilité annuelle.

Il est proposé à l'Assemblée de transférer 11.000 € du fonds de roulement permanent vers le fonds de réserve général.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	63600	63600	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 25 : 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 INSURANCE

Courtier - Bureau DE WALIS et CAMB

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


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

Quotités	Votants 63600	Oui 63600	Non 0	Abstentions 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 **19 heures 3 minutes**.

Président(e) de séance :



Secrétaire de séance :

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