

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire
des Copropriétaires du 30 novembre 2023 (2^{ème} tour)**

L'assemblée générale a été convoquée une 1^{ère} fois en date du 4 octobre 2023 afin de tenir la réunion en date du 19 octobre 2023. A cette séance, le double quorum n'a pas été atteint et l'assemblée n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence a été dressé.

Le 30 novembre 2023 les copropriétaires de la Résidence sise rue aux Laines, 22 à 1000 Bruxelles se sont réunis pour le 2^{ème} tour de Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation du Syndic en date du 20 octobre 2023.

Conformément à la loi en vigueur, cette 2^{ème} séance peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)
Nomination d'un secrétaire
- 2) Approbation des comptes au 30/06/2023 et budget (non réception du décompte de chauffage)
- 3) Etat du litige IMMO GREENWICH/SKYLAKAKIS-ACP CHEVALERIE
- 4) Travaux :
 - Remplacement des calorimètres et compteurs d'eau
 - Rénovation façade, balustrades, châssis
 - Création local poubelles
- 5) Numérotation des caves privatives
- 6) Encombrement des parties communes
- 7) Financement des travaux et appels de fonds
- 8) Elections statutaires : syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes
- 9) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
- 10) Fixation date de la prochaine AG de 2024

POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

AUDIMMO est nommé président de séance à l'unanimité.

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT DEUX

Approbation des comptes au 30/06/2023 et budget (non réception du décompte de chauffage)

Le syndic signale qu'au 30/06/2023, le fonds de réserve général s'élève à 89 798,09 €
Le syndic signale qu'au 30/06/2023, le fonds de roulement s'élève à 10 000 €

Le syndic a envoyé tardivement les décomptes de charges étant donné la non réception des factures d'eau de Vivaqua ; ce qui n'a pas permis d'établir le décompte chauffage.

Le décompte a finalement été envoyé récemment et le syndic a pu faire vérifier les comptes dont il vient de recevoir le rapport et procède à la lecture de ce dernier.

Le total des dépenses de l'exercice s'est élevé à 75 664,81 €.
Etant donné que le coût de l'énergie diminue, il n'y a pas lieu d'augmenter le budget et les provisions trimestrielles.

Les copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité sous réserve des remarques reprises dans le rapport de GESOFICO.

POINT TROIS

Etat du litige IMMO GREENWICH/SKYLAKAKIS-ACP CHEVALERIE

Monsieur Skylakakis a introduit une action devant le juge de paix étant donné que son appartement est sinistré.
Actuellement, l'affaire est au rôle.

Le syndic a confié ce dossier à Me Olivier Jauniaux des bureaux d'avocats DECODE et demande aux copropriétaires d'approuver son mandat pour défendre les intérêts de la copropriété.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Le syndic confirme que, vu la sinistralité, l'assureur a augmenté la franchise à 5000 €.

POINT QUATRE

Travaux :

- Remplacement des calorimètres et compteurs d'eau

La durée de vie des batteries des répartiteurs électroniques arrive à échéance.

Le syndic procède à la lecture de l'offre reçue pour la location de 99 répartiteurs électroniques, 21 compteurs d'eau chaude et 21 compteurs d'eau froide.

Il y a 99 radiateurs dans l'immeuble. Pour chaque calorimètre, il y a lieu de prévoir un montant de 6,45 € HTVA pour le système en location.

21 compteurs d'eau chaude et 21 compteurs d'eau froide à 11,50 € par an/par compteur.

Les copropriétaires décident de reporter ce point à l'AG de 2024.

- Rénovation façade, balustrades, châssis

Etant donné les infiltrations provenant de la porosité des briques de parements de la façade et des joints de la façade qui ont été faits il y a environ 13 ans, il y a lieu de trouver une solution globale. Le syndic s'est rendu sur place avec l'architecte M. Volcher.

La mission suivante lui a été confiée :

- isolation et étanchéité des toits terrasses
- remplacement des châssis
- remplacement des balustrades
- isolation des plafonds des garages
- création d'un local poubelles dans la cave mazout

Pour l'instant, il a commencé la phase 1 qui est le relevé et permis d'urbanisme pour un budget de 4 950 € HTVA et a fait une analyse de la situation qui sera annexée au procès-verbal.

L'architecte a fait la demande auprès de la Commune des bâtiments de tous les permis qui ont été modifiés depuis et a reçu récemment les plans en question.

Pour l'instant, il est dans la phase d'encodage et de relevés.

Le syndic procède à la lecture du plan estimatif pour un budget de 76 912 € HTVA sans les frais totaux de l'architecte qui s'élèveraient à 12 450 € HTVA auxquels il y a lieu de rajouter le budget estimatif des balcons ainsi que des balustrades.

L'offre de l'architecte ainsi que la situation de l'analyse seront annexées au procès-verbal.

Le syndic devra convoquer une Assemblée générale extraordinaire dès que ce dossier sera complet.

Etant donné les infiltrations subies actuellement par les façades au niveau du 5^{ème} et 6^{ème} étage, le syndic a procédé à la commande du placement d'une bâche sur les façades afin de limiter les infiltrations.

M. Holvoet est mandaté pour le suivi avec le syndic

- Création local poubelles

Ce point a également été confié à l'architecte.

POINT CINQ

Numérotation des caves privatives

Le syndic rappelle la problématique de l'attribution et de la numérotation des caves. Afin de savoir comment le problème peut être résolu, il est demandé une consultation à Me Mostin, avocate spécialisée en copropriété.

Le syndic propose de mandater le conseil de copropriété afin d'approuver toute décision à prendre pendant l'exercice en fonction de la consultation reçue.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT SIX

Encombrement des parties communes

Il est rappelé qu'il est strictement interdit d'encombrer les parties communes de l'immeuble.

POINT SEPT

Financement des travaux et appels de fonds

Le syndic a, pour l'instant demandé une estimation de prêt auprès de la BNP Paribas Fortis pour un montant de 125 000 € sur une durée de 10 ans ; ce qui fait un remboursement de 1 014,45 €/mois au taux de 5 % fixe.

Ce point est reporté à l'AG extraordinaire.

3 750,06 € sont actuellement appelés pour alimenter le fonds de réserve.
Les appels de fonds de réserve de 3 750,06 €/trimestre sont maintenus.

POINT HUIT

Elections statutaires : syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes

Conseil actuel :

Monsieur Gossa

Madame de Marneffe

Le bureau Gesofico est élu commissaire aux comptes à l'unanimité.

Sont élus : Mme de Marneffe est élue dans le conseil.

Le bureau Gesofico est réélu commissaire aux comptes à l'unanimité.

Syndic : le syndic est réélu dans ses fonctions à l'unanimité.

POINT NEUF

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété

Décharge et quitus au syndic, au conseil de copropriété et commissaire aux comptes sont donnés à l'exception de la décharge au syndic de M. Skylakakis qui vote contre.

POINT DIX

Fixation date prochaine AG de 2024

2^{ème} quinzaine d'octobre.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été débattus, l'assemblée générale est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande



Alexandre COPPIN
Syndic

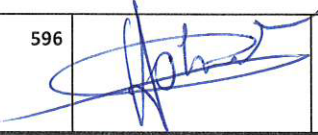
Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.
Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.*

Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1^{er})

Feuille de présence

Assemblée générale du 30-11-2023

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
 c/o TREVI SERVICES (par mail) Av. Leopold Wiener, 127 Bte 11 1170 BRUXELLES Belgique	365			1
C2 (365)				
 rue Champ du Roi 116 1040 BRUXELLES Belgique	30			2
G5 (30)				
 PAVE DE SOIGNIES 9 7850 ENGHEN Belgique	731			3
D3 (731)				
 AVENUE WAGRAM 7 1380 OHAIN Belgique	30			4
G3 (30)				
 RUE DOUAIRE 42 7812 LIGNE Belgique	596			5
RB (596)				
 c/o AUD-IMMO BRYNAERT C. AVENUE ROGER HAINAUT 6 1160 BRUXELLES	380			6
G7 (380)				
 C/o du Bus de Warnaffe Manuella Landrainstraat, 12 1970 WEZEMBEEK-OPPEM	30			7

G1 (30)				
 ZURBESSENLAAN 37 3090 OVERIJSE Belgique	365			8
C1 (365)				
 Rue Léon Defosset, 5 bte 3 1040 BRUXELLES (ETTERBEEK) Belgique	352			9
RA (352)				
 AVENUE CAPITAINE FOSSOUL, 18 1070 BRUXELLES Belgique	731			10
D1 (731)				
 Mont du Cinquantenaire, 1-3 1040 BRUXELLES	365			11
C4 (365)				
 Rue Bocquair, 4 1370 JODOIGNE	761			12
D2 (731), G2 (30)				
 Par mail EIKESTRAAT 103 3080 TERVUREN	828			13
F5 (212), G4 (38), G5 (578)				
 Par mail 133 RUE GEORGES CLEMENCEAU 17320 MARENNES France	413			14
E4 (413)				
 Par mail Allée de la Minerva, 3 Bte 1 1150 BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-PIERRE)	413			15

E3 (413)

 C/o GESTIMAX Rue du Pervyse, 37 Bte 2 1040 BRUXELLES	488			16
RC (488)				

 Par mail Mont du Cinquantenaire 1 1040 BRUXELLES	410			17
F7 (410)				

 AVENUE PAUL HYMANS 83-85 1200 BRUXELLES Belgique	380			18
G6 (380)				

 PAR MAIL !!! RUE DU TABELLION 66 1050 BRUXELLES Belgique	731			19
D4 (731)				

 PAR MAIL !!! Mont du Cinquantenaire 1 bte 12 1040 BRUSSEL (ETTERBEEK) Belgique	365			20
C3 (365)				

 SQUARE MARGUERITE 28 1000 BRUXELLES Belgique	413			21
E2 (413)				

 Par mail Rue Vervloesem, 124 1200 BRUXELLES Belgique	413			22
E1 (413)				

 Par mail	410			23
---	-----	--	--	----

AVENUE DES GAULOIS 26/6 1040 BRUXELLES Belgique				
F6 (410)				

Copropriétaires : 23	10000
Lots : 26	

Les membres du bureau soussignés certifient exacte la présente feuille de présence faisant apparaître que sont présents ou représentés.

Nombre de propriétaires présents :

Nombre de propriétaires représentés :

Fait à Immo Greenwich (rue Américaine, 170
1050 Bruxelles), le 30-11-2023

Le président du conseil des copropriétaires :

Le vérificateur aux comptes :

Les membres du conseil des copropriétaires avec le président

Les membres du conseil des copropriétaires sans le président