

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire
des Copropriétaires du 20 novembre 2024 (2^{ème} tour)**

L'assemblée générale a été convoquée une 1^{ère} fois en date du 14 octobre 2024 afin de tenir la réunion en date du 29 octobre 2024. 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 20 novembre 2024 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 en visioconférence suite à la convocation du Syndic en date du 31 octobre 2024.

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 30/06/2024 et budget
- 3) Etat du litige IMMO GREENWICH/SKYLAKAKIS-ACP CHEVALERIE
- Citation contre l'entreprise qui a fait l'étanchéité
- 4) Travaux :
 - Remplacement des calorimètres et compteurs d'eau (offre Techem)
 - Rénovation façade, balustrades, châssis
 - Création local poubelles
- 5) Financement des travaux et appels de fonds
- 6) Elections statutaires : syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes
- 7) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
- 8) Fixation date de la prochaine AG de 2025

POINT UN

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

Monsieur Tribout 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 30/06/2024 et budget

Le syndic signale qu'au 30/06/2024, le fonds de réserve général s'élève à 101.476.83 €
Le syndic signale qu'au 30/06/2024, le fonds de roulement s'élève à 10.000 €

Le bureau GESOFICO a procédé à la vérification des comptes, le rapport a été envoyé aux copropriétaires. Le fonds de roulement est suffisant, il n'y a pas lieu d'augmenter le budget.

Il est proposé de lever l'ensemble des remarques reprises dans le rapport.
Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Après un tour de table, les comptes et le budget sont approuvés à l'unanimité à l'exception de Mme Kelchtermans et Skylakakis qui s'abstiennent.

POINT TROIS

Etat du litige IMMO GREENWICH/SKYLAKAKIS-ACP CHEVALERIE

- Citation contre l'entreprise qui a fait l'étanchéité

Pour rappel, l'appartement de Monsieur Skylakakis est victime d'infiltrations importantes provenant de la toiture terrasse située au-dessus, celle-ci a été refaite par la société Oligor qui a sous-traité à la société Belbouw.

Il a été vérifié par un bureau d'expertise externe que l'étanchéité n'avait été bien réalisée, le syndic a mis en demeure les deux sociétés sans aucune réaction, il a cité les deux sociétés par l'intermédiaire du bureau d'avocats DECODE. Les plaidoiries ont eu lieu ce 18 novembre demandant au juge de nommer un expert judiciaire afin de déterminer les responsabilités et de pouvoir également procéder aux réparations et aux dédommagements de chacun.

Madame Kelchtermans, propriétaire de l'appartement au-dessus de celui de Monsieur Skylakakis, est également victime d'infiltrations dont il semble qu'il y ait plusieurs causes qui devront être déterminées lors de cette expertise.

POINT QUATRE

Travaux :

- Remplacement des calorimètres et compteurs d'eau (offre Techem)

Caloribel a signalé que les calorimètres ainsi que les compteurs d'eau sont arrivés en fin de vie, le syndic procède à la lecture de l'offre reçue.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité. Le syndic est mandaté pour le choix de l'entreprise.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

- Rénovation façade, balustrades, châssis

Monsieur Volcher, l'architecte, est présent et donne explication.

Le permis d'Urbanisme a été introduit. La Commune a 145 jours pour répondre.

En attendant, M. Volcher établira un cahier des charges qui sera soumis aux entreprises.

Le syndic convoquera une AG dès finalisation du dossier.

Il est décidé de laisser 1 mois aux copropriétaires pour faire leurs remarques sur le projet de rénovation.

M. Volcher tiendra compte de ces remarques et fera des propositions en fonction.

Une AGE aura lieu afin de débattre de ces propositions.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Création local poubelles

Il est demandé d'établir un cahier des charges.

POINT CINQ

Financement des travaux et appels de fonds

Actuellement, les appels de fonds de réserve s'élèvent à 3 750 €/trimestre.

Les copropriétaires approuvent le maintien à l'unanimité.

POINT SIX

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

Conseil actuel :



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

Sont élus : Madame  est réélue à l'unanimité.
Le bureau Gesofico est réélu à l'unanimité.

Syndic : Le syndic est réélu à l'unanimité à l'exception de Mme  et M.  qui s'abstiennent.

POINT SEPT

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité à l'exception de Mme Kelchtermans et M. Skylakakis qui s'abstiennent pour le syndic.
Décharge est donnée au bureau Gesofico à l'unanimité.

POINT HUIT

Fixation date prochaine AG de 2025

1^{ère} 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 20-11-2024

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
 C/o OP C2 (365)	365	V		1
 rue Champ du Roi 116 1040 BRUXELLES Belgique G5 (30)	30			2
 PAVE DE SOIGNIES 9 7850 ENGHEN Belgique D3 (731)	731		V	3
 AVENUE WAGRAM 7 1380 OHAIN Belgique G3 (30)	30			4
 RUE DOUAIRE 42 7812 LIGNE Belgique RB (596)	596		V	5
 Avenue Roger Hainaut, 6 1160 BRUXELLES G7 (380)	380			6
 C/o du Bus de Warnaffe Manuella Landrainstraat, 12 1970 WEZEMBEEK-OPPEM G1 (30)	30			7
 ZURBESSENLAAN 37	365			8

VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC

Immo Greenwich SRL • Rue Américaine 170/1 - 1050 Bruxelles • TVA BE 892.180.561 • IPI 501.878

TEL 02 345 03 78 • E-MAIL info@immo-greenwich.be

3090 OVERIJSE Belgique				
C1 (365)				
 Rue Leon Delosset, 5 bte 3 1040 BRUXELLES (ETTERBEEK) Belgique	352		V	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		V	12
D2 (731), G2 (30)				
 Par mail EIKESTRAAT 103 3080 TERVUREN	828		V	13
F5 (212), G4 (38), G5 (578)				
 Par mail 133 RUE GEORGES CLEMENCEAU 17320 MARENNES France	413	V		14
E4 (413)				
 Chemin des Carriers, 14 1370 JODOIGNE Belgique	413		V	15
E3 (413)				
 C/O GESTIMAX Rue du Pervyse, 37 Bte 2	488	V		16

VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC

Immo Greenwich SRL • Rue Américaine 170/1 - 1050 Bruxelles • TVA BE 892.180.561 • IPI 501.878

TEL 02 345 03 78 • E-MAIL info@immo-greenwich.be

1040 BRUXELLES				
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)				
 C/O Link Immo Rue du Tabellion, 66 1050 BRUXELLES	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)				
 Avenue des Gaulois, 26 Bte 6 1040 BRUXELLES	410			23
F6 (410)				



ACP LA CHEVALERIE
MONT DU CINQUANTENAIRE 1-3
1040 BRUXELLES
BCE : 0825.914.319
BE66 0019 8348 9443

Copropriétaires : 23	10000
Lots : 26	

VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC

Immo Greenwich SRL • Rue Américaine 170/1 - 1050 Bruxelles • TVA BE 892.180.561 • IPI 501.878

TEL 02 345 03 78 • E-MAIL info@immo-greenwich.be