

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire
des Copropriétaires du 22 octobre 2025 (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 1er octobre 2025. 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 22 octobre 2025, les copropriétaires de la Résidence sise Mont du Cinquantenaire, 1-3 à 1040 Bruxelles se sont réunis pour le 2^{ème} tour de Assemblée Générale Statutaire en visioconférence suite à la convocation du Syndic en date du 2 octobre 2025.

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. Néanmoins, il y a 10 copropriétaires présents, ce qui représente un total de 5 295 quotités/10 000.

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(e) président(e) de séance (article 577/6 paragraphe 5)
Nomination d'un(e) secrétaire
- 2) Approbation des comptes au 30/06/2025 et budget
- 3) Etat du litige IMMO GREENWICH/SKYLAKAKIS-ACP CHEVALERIE
 - Etat de l'expertise judiciaire
 - Remise en état de l'étanchéité de la terrasse
 - Confirmation du mandat à donner au bureau d'avocats DECODE
- 4) Travaux :
 - Rénovation façade, balustrades, châssis. Choix du projet (3 versions en annexe)
 - Création local vélos
 - Remplacement calorimètres (voir offre en annexe)
- 5) A la demande de M. Papasava
 - Fuite chauffage
 - Fuite gaz
 - Fibre optique
- 6) Etat des parties communes et encombrants
- 7) Etat 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 2026

POINT UN

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

Monsieur Tribout est nommé président de séance à l'unanimité.

Nomination d'un(e) secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT DEUX

Approbation des comptes au 30/06/2025 et budget

Le syndic signale qu'au 30/06/2025, le fonds de réserve général s'élève à 109 288,63 €

Le syndic signale qu'au 30/06/20, le fonds de roulement s'élève à 10 000 €

La fiduciaire GESOFICO a procédé à la vérification des comptes et le rapport a été envoyé aux copropriétaires sous réserve des remarques reprises dans le rapport, ils proposent aux copropriétaires de les approuver et de solder les postes sinistres pour un montant de 4 229,84 € par le fonds de réserve.

Après un tour de table, les comptes et le budget sont approuvés à l'unanimité.

POINT TROIS

Etat du litige IMMO GREENWICH/SKYLAKAKIS-ACP CHEVALERIE

Etat de l'expertise judiciaire

Remise en état de l'étanchéité de la terrasse

Confirmation du mandat à donner au bureau d'avocats DECODE

Une première réunion a eu lieu sur place avec toutes les parties et leurs avocats.

Dans un premier temps, l'entreprise qui a posé l'étanchéité s'est proposée de faire le démontage de la terrasse et de rechercher les causes des infiltrations. Il a pour finir plus voulu le faire, étant donné qu'il serait payé quand fin de procédure, par conséquent, le tribunal a marqué son accord pour qu'un sapiteur puisse faire les recherches nécessaires.

La date d'intervention est à ce jour inconnue.

Le syndic demande de confirmer le mandat au bureau d'avocats DECODE afin de défendre les intérêts de la copropriété.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT QUATRE

Travaux :

- Rénovation façade, balustrades, châssis. Choix du projet (3 versions en annexe)

Le syndic a fait analyser plusieurs possibilités par l'architecte de la copropriété :

- Version 1 : environ 385 000 euros,
- Version 2 : 415 000 euros,
- Version 3 : 554 000 euros.

Madame Kelchtermans ne pouvant pas être présente ce soir, a donné procuration, mais signale qu'elle estime les montants peu élevés.

Après longue discussion, les copropriétaires optent pour la version 3 estimant que, même si le budget est plus élevé, ça rendra un caractère beaucoup plus moderne au bâtiment, une plus-value des appartements et un investissement qui est fait pour une durée d'environ 30 ans.

Bachariou : abstention.

Godts : abstention.

Soit un total de 730 quotités.

Le total des quotités pour ce vote est de 4 565.

Votent pour la version 1 :  mais avec balustrades en verre et Madame 
Soit 1 559 quotités sur 4 565.

Votent pour la version 3 : Madame  Monsieur  Monsieur  Monsieur 
Madame  M.  . Soit 3 006 quotités sur 4 565.

La version 3 reprenant les balcons côté Mont du Cinquanteaire, les copropriétaires à l'unanimité approuvent le fait que les balcons seront facturés privativement aux appartements concernés.

Le syndic reprendra contact avec l'architecte de la copropriété afin de faire plusieurs propositions concernant le choix des matériaux et l'obtention du permis d'urbanisme.

L'assemblée générale extraordinaire devra dès lors avoir lieu.

- Création local vélos

Ce point a déjà fait l'objet d'une discussion précédente.
Il avait acté qu'un espace vélo serait créé et que ces travaux auraient lieu lors des travaux de la façade.

- Remplacement calorimètres (voir offre en annexe)

Le contrat actuel arrive à son terme et la fiabilité de mesurage et surtout des piles des calorimètres n'est plus garantie.

Le syndic procède à la lecture de l'offre de la firme TECHEM.

Après un tour de table, les copropriétaires souhaitent remettre ce point du jour dans la prochaine assemblée générale.

POINT CINQ

A la demande de M. Papasava

Fuite chauffage

Il y a actuellement une fuite, le chauffagiste a reçu instruction pour rechercher l'origine de la fuite.
Une date d'investigation a été demandée.

Fuite gaz

Une fuite de gaz a été découverte sur la canalisation alimentant l'appartement de Madame Kelchtermans.

Le syndic signale que les tuyauteries entre le compteur et l'appartement sont totalement privatives. Néanmoins, si les copropriétaires le souhaitent, il y a une possibilité de faire une investigation dans l'ensemble des canalisations de l'immeuble.

Une société spécialisée en la matière peut faire des injections et même des plastifications à l'intérieur des conduites sans devoir accéder à la gaine.

Après un tour de table, les copropriétaires recommandent à ceux qui ont du gaz et qui l'utilise uniquement pour cuisiner de passer à l'électricité et de condamner le compteur ; à ceux qui veulent le maintenir, de faire appel à une société spécialisée qui peut faire la vérification à titre privatif.

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine 170 bte 1- 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78
SYNDIC | E-MAIL info@immo-greenwich.be

Fibre optique

Le syndic signale que la fibre optique est bien installée dans l'immeuble.

POINT SIX

Etat des parties communes et encombrants

Il y a régulièrement des encombrants dans les parties communes que le syndic fait enlever et les murs de certains paliers sont fort souillés.

Le miroir dans l'ascenseur est cassé, le syndic l'a signalé à l'ascensoriste il y a déjà plusieurs mois.

Il est décidé de placer des fausses caméras dans les parties communes.

POINT SEPT

Etat Financement des travaux et appels de fonds

Le syndic fait actuellement des appels de fonds de 3 750 euros par trimestre.

Après un tour de table, les copropriétaires à l'unanimité souhaitent maintenir les appels de fonds à 3 750 euros par trimestre.

POINT HUIT

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

Conseil actuel :

Monsieur 
Madame 
Le bureau 

Sont élus :

Monsieur 
Madame 
Le bureau 

Syndic :

Le syndic est réélu à l'unanimité dans ses fonctions.

POINT NEUF

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.

POINT DIX

Fixation date de la prochaine AG

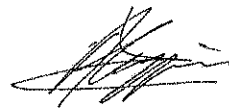
Première quinzaine d'octobre.

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


Président(e) de séance





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 577-951^{er})*

Feuille de présence

Assemblée générale du 22-10-2025

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
	365			1
C/o OP				
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)				

 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)				

 Rue Léon Defosset, 5 bte 3	352			8
---	-----	--	--	---

1040 BRUXELLES (ETTERBEEK)				
Belgique				
RA (352)				

 Avenue de la combre, 145 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE Belgique	365		X	9
C1 (365)				

 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		X	12
D2 (731), G2 (30)				

 EIKESTRAAT 103 3080 TERVUREN	828		X	13
F5 (212), G4 (38), G5 (578)				

 Par mail 133 RUE GEORGES CLEMENCEAU 17320 MARENNES France	413		X	14
E4 (413)				

 Chemin des Carriers, 14 1370 JODOIGNE	413		X	15
E3 (413)				

 C/o GESTIMAX Rue du Pervyse, 37 Bte 2 1040 BRUXELLES	488			16
---	-----	--	--	----

RC (488)

Mont du Cinquantenaire 1 1040 BRUXELLES	410		X	17
F7 (410)				

S.P.R.L. SAVE DEAL AVENUE PAUL HYMANS 83-85 1200 BRUXELLES Belgique	380			18
G6 (380)				

C/o Link Immo Rue du Tabellion, 66 1050 BRUXELLES	731		X	19
D4 (731)				

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

SQUARE MARGUERITE 28 1000 BRUXELLES	413			21
E2 (413)				

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

Avenue Winston Churchill, 126/16 1180 UCCLE	410			23
F6 (410)				

Copropriétaires : 23 Lots : 26	10000
-----------------------------------	-------