IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

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

Association des copropriétaires de
la résidence Green Side
Avenue Ernestine, 18-20
1050 Bruxelles
N° BCE : 850 164 121

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DU 8 MAI 2025

Le 8 mai 2025 les copropriétaires de la Résidence Green Side sise rue avenue Ernestine, 18-20 à 1050 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale statutaire suite à la convocation du Syndic en date du 24 avril 2025.

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

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

L'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

***

ORDRE DU JOUR

1) Nomination d'un(e) président(e) de séance (article 577/6 paragraphe 5).
2) Nomination d'un(e) secrétaire.
3) Comptabilité : - Rapport du commissaire aux comptes, Michel Lagneau
   - Approbation des comptes au 31/12/2024 et budget
   - Situation des propriétaires débiteurs
4) Compte-rendu du syndic et du conseil de copropriété sur les travaux réalisés
5) Travaux en cours et à réaliser :
   - Humidité toiture et terrasses du dernier étage (exposé du bureau d'architecture Cottenier)
   - Rénovation façade arrière et pignon latéral (exposé du bureau d'architecture Cottenier)
   - Mise en conformité des ascenseurs, changement d'ascensoriste
   - Situation du sinistre dégât des eaux chauffage.
6) R.O.I. :
   - Chauffage collectif : mesure privative à prendre en cas de gros travaux de transformation de l'appartement.
   - Rappel : les travaux privatifs au chauffage non urgents ne peuvent pas se réaliser en hiver, mais uniquement lorsque la chaudière est en mode été.
7). A la demande de Mme Lopez : Jouissance du jardin privatif, notamment autorisation plantations
8) Mise en conformité des Statuts
9) Financement des travaux décidés et appels de fonds
10) Elections statutaires : conseil de copropriété, commissaire aux comptes et syndic
11) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
12) Date de l'AG de 2026

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

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

POINT UN

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

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

***

POINT DEUX

Nomination d'un(e) secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

***

POINT TROIS

Comptabilité :
- Rapport du commissaire aux comptes, Michel Lagneau
- Approbation des comptes au 31/12/2024

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

Situation des propriétaires débiteurs.

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

***

POINT QUATRE

Compte-rendu du syndic et du conseil de copropriété sur les travaux réalisés

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

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

POINT CINQ

Travaux en cours et à réaliser :

- Humidité toiture et terrasses du dernier étage (exposé du bureau d'architecture Cottenier)

- Rénovation façade arrière et pignon latéral (exposé du bureau d'architecture Cottenier)

Le bureau Cottenier est présent à l'assemblée générale et fait rapport sur leur étude.

Le bureau d'architecture Cottenier a réalisé un cahier des charges complet qui a été envoyé aux copropriétaires.
Trois sociétés ont été consultées : la société VIMAR, la société AV Façades et la société TKX CONSTRUCT.
Le total général des travaux TVAC s'élève à :

- VIMAR : 814.646,04 euros
- AV Façades : 932.122,66 euros
- TKX CONSTRUCT : 1.021.264,74 euros.

- BUDGETS

	VIMAR	AV FAÇADE	KX CONSTRUCT
INSTALLATION DE CHANTIER, ÉCHAFAUDAGES, ASSURANCES, PROTECTIONS, ÉTANÇONNEMENT SOUS-SOL, ÉTAT DE LIEUX, ...	58.850 € HTVA	74.760 € HTVA	97.776 € HTVA
TERRASSES PORTE-À-FAUX	185.414 € HTVA	173.407 € HTVA	178.755 € HTVA
TERRASSES PENTHOUSES	135.915 € HTVA	149.264 € HTVA	184.391 € HTVA
ISOLATION FAÇADES	388.355 € HTVA	481.930 € HTVA	502.535 € HTVA
TOTAL	768.534 € HTVA	879.361 € HTVA	963.457 € HTVA

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

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

Le bureau d'architecture Cottenier expose la situation du dossier et de son étude.

Le bureau Cottenier signalé qu'il y aura des suppléments, notamment sur la location des échafaudages en cas d'Intempéries.

Montants approximatifs :
- VIMAR : 15 920 €
- AV FACADE : 33 494 €
- KX CONSTRUCT : 14 828 €

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité les travaux par la firme VIMAR à l'exception de :
- M. FALKENAUER (395 quotités)
- Mme SAN JOSE (582 quotités)
- M. VINGRE (400 quotités)
- Mme LOPEZ (277 quotités)
- M. PATEL (347 quotités)

Qui votent contre

- Mme SUBRA (350 quotités) qui s'abstient.

La résolution est donc acceptée pour 5806/7807ème .

- Mise en conformité des ascenseurs, changement d'ascensoriste

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

- Situation du sinistre dégât des eaux chauffage.

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

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

POINT SIX

R.O.I. :

- Chauffage collectif : mesure privative à prendre en cas de gros travaux de transformation de l'appartement.

Le syndic demande aux copropriétaires qui font des lourdes rénovations, par exemple changement de salle de bains ou de cuisine, d'avertir le syndic de ses travaux afin de coordonner en même temps le remplacement des vannes des circuits de chauffage qui datent pour la plupart de la construction et qui permettent d'isoler les appartements en cas de fuite.

- Rappel : les travaux privatifs au chauffage non urgents ne peuvent pas se réaliser en hiver, mais uniquement lorsque la chaudière est en mode été.

Le syndic explique la complexité du fonctionnement du chauffage. A chaque fois qu'il y a des travaux privatifs de chauffage et qu'il faut vidanger l'installation, il y a lieu de reremplir et de faire un équilibrage, rerégler le pneumatex et faire une purge de l'ensemble du système. Dès lors, les travaux privatifs sont à réaliser lorsque la saison de chauffe est terminée.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

***

POINT SEPT

A la demande de Mme Lopez : Jouissance du jardin privatif, notamment autorisation plantations

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

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

POINT HUIT

Mise en conformité des Statuts

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

***

POINT NEUF

Financement des travaux décidés et appels de fonds

Actuellement, le syndic fait des appels de fonds de 30.000 euros par trimestre.

Il est décidé de financer les travaux par un appel de fonds de réserve de 200 000 € au 1er, 2ème et 3ème trimestre 2025. Ensuite, les appels seront diminués à 30 000 €/trimestre.

Votent contre :
- Mme LOPEZ
- M. VINGRE
- Mme SAN JOSE
- M. PATEL

Les autres copropriétaires approuvent à l'unanimité.

***

POINT DIX

Elections statutaires :

Conseil de copropriété actuel : M. KAZMITCHEFF
M. BAGUR
M. FALKENAUER
Mme FOTINOU
Commissaire aux comptes : B.C.G. Srl : M. LAGNEAU

Sont élus à l'unanimité :
M. KAZMITCHEFF
M. BAGUR
M. FALKENAUER
Mme FOTINOU
M. SMITH
Commissaire aux comptes : B.C.G. Srl : M. LAGNEAU

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

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

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

***

POINT ONZE

Décharge et quitus au syndic, au conseil de copropriété et commissaire aux comptes

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

***

Date de l'AG de 2026

Ce point est reporté à une AG qui sera convoquée en visioconférence en continuité de cette Assemblée.

***

Tous les points de l'ordre du jour ayant été délibérés, 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 577-9§1er)

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE58 0019 8368 7079

Feuille de présence

Assemblée générale du 08-05-2025

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boitier
BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya Avenue Ernestine 20/3 1050 BRUXELLES Belgique	539			1
C05 (354), Cave 19 (0), Cave 20 (0), D05 (152), P19 (33)				
BASTIEN (M) Square Goldschmidt, 55 1050 BRUXELLES Belgique	120			2
Cave 22 (0), E07 (20) (120)				
M. et/ou Mme BERTOUILLE (R) Rue de la Croisette, 34 1480 TUBIZE	33			3
P20 (33)				
Monsieur BEUCKELS Cedric Avenue Ernestine, 20 1050 IXELLES	138			4
C07 (20) (120), Cave 15 (0), P08 (18)				
Mesdames BRASSINNE DE LA BUISSIERE Margaux, Fanny, Lola Rue du Bon Dié Cauwere 12 5032 BOSSIÈRE	100			5
A05 (18) (82), Cave 02 (0), P09 (18)				
Mme DE MEULENAER Manon Avenue Ernestine, 20 bte 8 1050 BRUXELLES (IXELLES) Belgique	185			6
Cave 18 (0), D04 (152), P30 (33)				
Mr et Mme DEMURTA-BEAUJET Avenue Ernestine, 20 1050 BRUXELLES (IXELLES) Belgique	412			7
Cave 33 + Dépot 3 (0), E05 (362), P14 (50)				

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE58 0019 8368 7079

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
DESFOSSES - FAVEREAU (M) Paradis 24 4920 HARZE Belgique	343			8
B03 (18) (310), Cave 10 (0), P22 (33)				
DIERKENS Square des Latins 65 1050 BRUXELLES Belgique	362			9
Cave 26 (0), E03 (362)				
DR. RANSY SRL BE 0548.824.713 Arboretumlaan, 61 3080 TERVUREN	69			10
CONC 18 (69)				
DU CAJU - VAN MIGRO c/o Maître Johan Van Wilder Korte Zoutestraat, 32 C 9300 AALST Belgique	185			11
Cave 13 (0), D03 (152), P26 (33)				
DU PARC LOCMARIA C/o ADVO SPRL 2 rue de Limal sart Avenue Brugmann 12A/11 1060 BRUXELLES 1330 Rixensart	185			12
Cave 21 (0), D02 (152), P32 (33)				
DUFRASNE (R) Virginie Avenue des Hortensias 20 1640 RHODE-SAINT-GENESE Belgique	40			13
P01 (40)				
FALKENAUER - GANAHL (M) Avenue Ernestine 20/17 1050 BRUXELLES Belgique	395			14
Cave 31 (0), E02 (362), P21 (33)				
FOTINOU-GIANNOPOULOU Olga-Anna Avenue Ernestine 20/2 1050 BRUXELLES	405			15
C06 (354), Cave 23 + Dépot 4 (0), P15 (51)				

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE58 0019 8368 7079

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
FUCHS-TAVEL Thomas Avenue Ernestine, 20 - Bte 23 1050 BRUXELLES Belgique	395			16
Cave 32 (0), E01 (362), P31 (33)				
GINDROZ (US) Simone Avenue Jean Burgers 1/11 1180 BRUXELLES Belgique	244	MOTTE		17
A01 (18) (244), Cave 35 (0)				
HALAMA Avenue Ernestine 18-20 1050 BRUSSEL (ELSENE)	302			18
BR (18) (284), Cave 04 (0), P10 (18)				
HASMANI Shaqil C/o IB COMPANY GARRARD RD Whitbij 3549 22605	325			19
C04 (292), Cave 17 (0), P29 (33)				
INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M) Avenue Ernestine 20/14 1050 BRUXELLES Belgique	345			20
B02 (18) (310), Cave 08 (0), P05 (35)				
JERONIMMO - PUTZEYS Rue Renier Chalon 8 1050 BRUXELLES Belgique	277			21
A03 (18) (244), Cave 09 (0), P02 (33)				
Monsieur LANDAU (R) Wolf Sylvain Quinten Matsijslei 48/5 2018 ANTWERPEN	397			22
Cave 30 (0), E04 (362), P04 (35)				
LAZAR (M) Christophe Drève de Linkebeek, 21 1640 RHODES-SAINT-GENESE Belgique	18			23
P28 (18)				

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE58 0019 8368 7079

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
LECLERCQ-DEMEURE (r) Françis-Karin Rue du Moulin 64 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL Belgique	325			24
C03 (292), Cave 14 (0), P25 (33)				
LIBEROS (M) Alain Avenue Ernestine 18/14 1050 BRUXELLES Belgique	345			25
B01 (18) (310), Cave 01 (0), P03 (35)				
Madame LOPEZ Y VILLEGAS (M) Avenue Ernestine, 20/bte 21 1050 BRUXELLES Belgique	277			26
2 Caves (0), Cave 16 (0), D00 (CONC 20) (125), D01 (152)				
MUND Martine Avenue Ernestine 20/14 1050 BRUXELLES Belgique	327			27
C02 (292), Cave 27 (0), P18 (35)				
MUND Hélène (US) Avenue Ernestine 18/1 1050 BRUXELLES	262			28
A02 (18) (244), Cave 05 (0), P06 (18)				
Mr et Mme PATEL - PATNAIK Rue Guillaume Stocq, 39 Bte 1 1050 IXELLES	347			29
Cave 24 (0), CR (20) (314), P23 (33)				
RELIANCE CONSULTANT Avenue Ernestine 20/20 1050 BRUXELLES Belgique	325			30
C01 (20) (292), Cave 25 (0), P24 (33)				
SAN JOSE FERNANDEZ (m) Maria Yolanda Avenue Ernestine 20/6 1050 BRUXELLES Belgique	582			31
Cave 29 (0), D06 (152), E06 (362), P12 (25), P13 (43)				

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE58 0019 8368 7079

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
Madame SIERRA CANO Rozelaarstraat 16 1730 ASSE Belgique	114			32
Cave 12 (0), D07 (20) (114)				
Monsieur SMITH David Rue Ernestine, 18 bte 5 1050 BRUXELLES	198			33
B05 (18) (180), Cave 03 (0), P11 (18)				
SUBRA - MACICIOR (M) Boulevard des Invalides 173 1160 BRUXELLES Belgique	350			34
B04 (18) (310), Cave 06 (0), P17 (40)				
VAN EIJK C/o Quist Dick Avenue Ernestine 18/2 1050 BRUXELLES	262			35
A04 (18) (244), Cave 11 (0), P07 (18)				
VAN SANTEN (US) Anouk Avenue Jules César 12/1 1150 BRUXELLES Belgique	266			36
AR (18) (248), Cave 28 (0), P27 (18)				
VINGRE - GEY J-F-Nathalie Avenue Ernestine 20/24 1050 BRUXELLES Belgique	400			37
Cave 34 (0), ER (20) (360), P16 (40)				

Copropriétaires : 37 **Lots : 104**	**10194**