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 LA CONTINUATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 MAI, TENUE EN VISIOCONFERENCE LE 1ER JUILLET 2025

Le 1er juillet 2025, les copropriétaires de la Résidence Green Side sise Avenue Ernestine, 18-20 à 1050 Bruxelles, se sont réunis **en visioconférence** en continuation de l'Assemblée Générale statutaire du 8 mai, suite à la convocation du syndic en date du 16 juin 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

***

POINT UN

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

Madame Olga Fotinou est nommée présidente 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

Le syndic signale qu'au 31/12/2024, le fonds de roulement s'élève à 85 500 €.
Le syndic signale qu'au 31/12/2024, le fonds de réserve s'élève à 304 649,45 €.

Monsieur Michel Lagneau, commissaire aux comptes de l'ACP Green Side, a procédé à la vérification des comptes. Le rapport a été envoyé aux copropriétaires le 24 avril 2025.

Il préconise de solder d'anciens comptes fournisseurs, L. DOOR, PLUMBING, NASSAU, VIVAQUA par le transfert au fonds de réserve et qui datent du syndic précédent.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Il signale également que le compte de fonds de réserve ne se trouve pas totalement sur le compte épargne ; ceci est dû à l'arriéré important de charges et donc un manque de liquidités.

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 syndic a également envoyé un budget le 24 avril 2025. Etant donné que nous travaillons en décomptes trimestriels réels, il n'y a pas lieu de faire d'appel spécifique.

Madame Lopez arrive en séance.

Celle-ci signale qu'elle détient les procurations de Mme Sierra et de la société Reliance mais n'est pas en mesure de les fournir au syndic. Elles ne sont donc pas prises en compte.

Par contre, les procurations de l'AG du 8 mai 2025 sont valables.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent le budget à l'unanimité et approuvent les comptes à l'unanimité, à l'exception de Mme Lopez et de ses mandantes qui votent contre.

Situation des propriétaires débiteurs.

Sont débiteurs à ce jour :

- M. DU CAJU pour un montant de 20 637,10 €. Ce dossier est toujours dans les mains de l'avocat de la copropriété en attendant la vente d'autres biens de M. DU CAJU.
- M. LANDAU pour un montant de 10 113,07 €. Ce dossier suit son cours. Les comptes sont bloqués suite au décès.

***

POINT QUATRE

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

Le syndic a fait exécuter la mise en peinture des sols des communs dans les caves.
La réparation des murets à l'avant de l'immeuble : le travail est en cours de finalisation.
Des nouvelles appliques ont été placées dans les garages et les ampoules ont été remplacées par des LED.
Des caméras ont également été placées dans les parties communes.
Le syndic fournira aux copropriétaires les informations relatives à la gestion des données recueillies par ces caméras, en ligne avec le Règlement Général sur la Protection des Données.

***

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)

Ce point a été débattu et approuvé lors de la première partie de l'AG le 8/05/2025.

Par ailleurs, il est signalé au syndic qu'il y a de l'humidité dans le sous-sol des parkings et certaines caves (dont celles de Mmes San Jose, Beauget et Fotinou) situées à proximité des parkings.
A l'unanimité, les copropriétaires demandent au syndic de trouver l'origine des infiltrations par l'intermédiaire du bureau d'architecture.

- Mise en conformité des ascenseurs, changement d'ascensoriste

Le syndic rappelle la problématique des analyses de risques sur lesquelles il s'est basé et qui n'étaient pas d'actualité. En effet, certains travaux avaient été exécutés par le syndic précédent mais il n'avait pas mis à jour les analyses de risques. Le syndic actuel a donc demandé offre sur base de mauvaises analyses. Des nouvelles analyses ont dû être demandées.

En collaboration avec un expert indépendant, un cahier des charges a été dressé.

Ont remis prix pour avoir une mise en conformité des ascenseurs des trois appareils, ceci sans la décoration cabine :

- KONE : 21 090 € HTVA
- FAIN : 19 363 € HTVA
- GNL : 12 235€ HTVA
- LIFTINC : 12 739 € HTVA

En option, il a été demandé le remplacement du treuil sur 2 ascenseurs, plus une nouvelle armoire de commande sur le 3ème ascenseur, plus boîte à boutons et 3 nouvelles décorations cabine et une nouvelle serrure des portes sur les 3 cabines.

KONE n'a pas remis prix.

Ont remis prix :

- FAIN : 51 698 € HTVA
- GNL : 54 541 € HTVA
- LIFTINC : 57 100 € HTVA

Après un tour de table, à l'unanimité les copropriétaires souhaitent uniquement faire exécuter la mise en conformité par la firme GNL.

- Situation du sinistre dégât des eaux chauffage.

Le syndic donne l'explication d'une grosse fuite chauffage qui a eu lieu au dernier étage du n° 18 dont l'origine a été très difficile à identifier. Elle provenait d'une canalisation du chauffage encastrée au niveau de la salle de bains de l'appartement A5, qui a provoqué des dommages dans les parties communes ainsi que dans 3 appartements.

Le syndic s'est rendu avec l'expert de la compagnie d'assurance sur place ce 7 mai mais n'a pas pu clôturer l'ensemble du dossier. Il a demandé des informations et offres complémentaires au chauffagiste afin de pouvoir faire une proposition financière.

***

POINT SIX

R.O.I. :

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

Ce point a été débattu lors de la première partie de l'AG le 8/05/2025.

***

POINT SEPT

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

Le syndic se réfère à l'Acte de base de l'immeuble et notamment en page 12 : les haies devront avoir une hauteur de 0,70 m.

Mme Lopez signale que le propriétaire du jardin de l'appartement ER (rez) a placé une nouvelle haie en créant un couloir entre DR (rez) et ER (rez).

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 syndic confirme qu'il n'a donné aucune autorisation, ni le conseil de copropriété. Il rappelle que toute plantation importante doit faire l'objet d'une demande ; d'autant plus que la couche de terre au-dessus de la dalle de garage est de 0,60cm seulement, ce qui veut dire qu'il y a lieu de bien choisir les plantes qui y sont placées afin de ne pas endommager l'étanchéité des parkings en sous-sol.

***

POINT HUIT

Mise en conformité des Statuts

Malgré plusieurs relances, le syndic n'a jamais obtenu réponse du notaire Laurette ROUSSEAU afin de faire la mise en conformité.
Le syndic explore la possibilité de confier cette mission à un autre notaire.

***

POINT NEUF

Financement des travaux décidés et appels de fonds

Ce point a été débattu lors de la première partie de l'AG le 8/05/2025.
Il est à noter, en rectification de l'erreur matérielle dans le procès-verbal de la première partie de l'AG, que Monsieur Emanuel Falkenauer a voté contre le financement des travaux d'étanchéité des toitures et terrasses et de rénovation de la façade arrière et du pignon latéral.

Au vu des travaux décidés lors de la réunion de ce jour, il y a lieu de faire des appels complémentaires pour les travaux d'ascenseur, soit 13 000 € à répartir sur les 3 prochains trimestres. Cette décision est prise à l'unanimité.

***

POINT DIX

Elections statutaires :

Ce point a été débattu lors de la première partie de l'AG le 8/05/2025.

***

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 ONZE

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

Décharge et quitus au syndic sont donnés à l'unanimité à l'exception de Mme Lopez et de ses mandantes, et de M. Falkenauer, qui votent contre.
Décharge et quitus au conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité à l'exception de Mme Lopez et de ses mandantes.

Décharge et quitus sont donnés à l'unanimité au commissaire aux comptes.

***

Date de l'AG de 2026

1ère quinzaine de mai.

***

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
Olga Fotinou

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

2ème partie de l'Assemblée Générale du 08-05-2025, tenue en visioconférence le 01-07-2025.

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya Avenue Ernestine 20/3 1050 BRUXELLES Belgique	539		X	1
C05 (354), Cave 19 (0), Cave 20 (0), D05 (152), P19 (33)				
BASTIEN (M) Square Goldschmidt, 55 1050 BRUXELLES Belgique	120		X	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		X	5
A05 (18) (82), Cave 02 (0), P09 (18)				
Mme DE MEULENAER Manon Avenue Ernestine, 20 bte 8 1050 IXELLES	185	X		6
Cave 18 (0), D04 (152), P30 (33)				
Mr et Mme DEMURTAS-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

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 Ines NAUDTS Temselaan, 100A 1853 STROMBEEK-BEVER	**185**			11
Cave 13 (0), D03 (152), P26 (33)				

DU PARC LOCMARIA Avenue Brugmann 12A/11 1060 BRUXELLES	**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)				

Mesdames DUPONT Pascale et Florence Mr HALAMA (Usufruitier) Clos du Drossart, 6 Bte 25 1180 UCCLE	**302**			14
BR (18) (284), Cave 04 (0), P10 (18)				

FALKENAUER - GANAHL (M) Avenue Ernestine 20/17 1050 BRUXELLES Belgique	**395**		X	15
Cave 31 (0), E02 (362), P21 (33)				

IMMOBILIERE GREENWICH

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

FOTINOU-GIANNOPOULOU Olga-Anna Avenue Ernestine 20/2 1050 BRUXELLES	**405**		X	16
C06 (354), Cave 23 + Dépot 4 (0), P15 (51)				

FUCHS-TAVEL Thomas Avenue Ernestine, 20 - Bte 23 1050 BRUXELLES Belgique	**395**		X	17
Cave 32 (0), E01 (362), P31 (33)				

GINDROZ (US) Simone Avenue Jean Burgers 1/11 1180 BRUXELLES Belgique	**244**			18
A01 (18) (244), Cave 35 (0)				

HASMANI Shaqil C/o IB COMPANY GARRARD RD Whitbij 3549 22605	**325**		X	19
C04 (292), Cave 17 (0), P29 (33)				

INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M) Avenue Ernestine 20/14 1050 BRUXELLES Belgique	**345**		X	20
B02 (18) (310), Cave 08 (0), P05 (35)				

JERONIMMO - PUTZEYS Rue Renier Chalon 8 1050 BRUXELLES Belgique	**277**	X		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)				

LECLERCQ-DEMEURE (r) Françis-Karin Rue du Moulin 64 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL	**325**	X		24

IMMOBILIERE GREENWICH

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

Belgique				
C03 (292), Cave 14 (0), P25 (33)				

LIBEROS (M) Alain Avenue Ernestine 18/14 1050 BRUXELLES Belgique	**345**	X		25
B01 (18) (310), Cave 01 (0), P03 (35)				

Madame LOPEZ Y VILLEGAS (M) Avenue Ernestine, 20/bte 21 1050 BRUXELLES Belgique	**277**		X	26
2 Caves (0), Cave 16 (0), D00 (CONC 20) (125), D01 (152)				

MUND Martine Avenue Ernestine 20/14 1050 BRUXELLES Belgique	**327**		X	27
C02 (292), Cave 27 (0), P18 (35)				

MUND Hélène (US) Avenue Ernestine 18/1 1050 BRUXELLES	**262**		X	28
A02 (18) (244), Cave 05 (0), P06 (18)				

Mr et Mme PATEL - PATNAIK Rue Guillaume Stocq, 39 Bte 1 1050 IXELLES	**347**		X	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**	X		31
Cave 29 (0), D06 (152), E06 (362), P12 (25), P13 (43)				

Madame SIERRA CANO Eva Rozelaarstraat 16 1730 ASSE	**114**			32
Cave 12 (0), D07 (20) (114)				

IMMOBILIERE GREENWICH

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

Monsieur SMITH David Rue Ernestine, 18 bte 5 1050 BRUXELLES	**198**		X	33
B05 (18) (180), Cave 03 (0), P11 (18)				

SUBRA - MACICIOR (M) Colombo Boulevard des Invalides 173 1160 BRUXELLES Belgique	**350**		X	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**		X	36
AR (18) (248), Cave 28 (0), P27 (18)				

VINGRE - GEY J-F-Nathalie Avenue Ernestine 20/24 1050 BRUXELLES Belgique	**400**	X		37
Cave 34 (0), ER (20) (360), P16 (40)				

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