IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
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 6 MAI 2026

Le 6 mai 2026 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 20 avril 2026.

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
   - Approbation des comptes au 31/12/2025 et budget
   - Situation des propriétaires débiteurs
4) Compte-rendu du syndic et du conseil de copropriété sur les travaux réalisés :
   - Façade arrière et pignon latéral gauche :
     Changement des luminaires sur la façade
     Planning de la fin des travaux
   - Mise en conformité des ascenseurs
5) Travaux :
   - Rénovation façade AVANT et pignon droit (budget en annexe)
     Isolation thermique : décision à prendre
   - A la demande de Mme du Parc :
     Halls d'entrée : Rénovation des halls d'entrée et des cabines d'ascenseurs
   - Remplacement de la vidéophonie.
   - Infiltrations plafond des garages
   - Voitures électriques : analyse à faire en vue d'être aux normes
6) Financement des travaux décidés et appels de fonds
7) Elections statutaires : conseil de copropriété, commissaire aux comptes et syndic
8) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
9) Date de l'AG de 2027

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 ▪ FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

POINT UN

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

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

***

POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

***

POINT TROIS

Comptabilité : - Rapport du commissaire aux comptes
- Approbation des comptes au 31/12/2025 et budget

Le syndic signale qu'au 31/12/2025 le fonds de roulement s'élève à 85 500 €.
Le syndic signale qu'au 31/12/2025 le fonds de réserve s'élève à 601 894,36 €.

Le bureau BCF_a procédé à la vérification des comptes. Le rapport a été envoyé aux copropriétaires.

Le commissaire aux comptes suggère :
- L'approbation des comptes pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025
- L'approbation du bilan au 31/12/2025
- L'approbation du transfert fonds de réserve mentionné dans ce rapport.

Les copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

Le syndic procède à la lecture du budget 2026 et ne prévoit pas d'augmentation significative.

Les copropriétaires approuvent le budget à l'unanimité.

Situation des propriétaires débiteurs.

Les propriétaires débiteurs sont repris dans le rapport du commissaire aux comptes.
Entre le 31/12/2025 et ce jour, voici la situation actuelle des copropriétaires débiteurs :

-Demurtas-Beaujet : le paiement a été reçu
-Du Caju : le dossier est toujours ouvert à l'avocat
-Du Parc : le solde ouvert restant correspond au dernier décompte de 1456,78€ non encore

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

payé
-Hasmani : le solde ouvert restant correspond au dernier décompte de 2724,71€ non encore payé
-Liberos : le paiement a été reçu
-Patel-Patnaik : Ils ont un plan de paiement qu'ils respectent. Le solde à ce jour est de 14 926,50€
-Reliance consultant : le solde ouvert restant correspond au dernier décompte de 2559,20€ non-encore payé
-San Jose : le paiement a été reçu

Pour l'arriéré important de Du Caju s'élevant à 34 932,98 €, un curateur a été désigné par le tribunal. Etant donné qu'il y a une succession vacante, le curateur nous a confirmé récemment avoir confié à un Notaire la mission de mise en vente de l'appartement.

Le syndic rappelle que les charges sont payables endéans les quinze jours de leur réception. Le premier rappel est envoyé trois semaines après la date d'envoi. Un deuxième rappel est envoyé un mois après la date d'envoi. Le troisième rappel et mise en demeure est envoyé un mois et demi après la date d'envoi. Ensuite, en cas de non-paiement, le dossier est envoyé à l'Avocat de la copropriété. Le syndic rappelle également que le règlement de copropriété prévoit des intérêts de retard en cas de paiement tardif.

***

POINT QUATRE

Compte-rendu du syndic et du conseil de copropriété sur les travaux réalisés :
- Façade arrière et pignon latéral gauche :
  Changement des luminaires sur la façade
  Planning de la fin des travaux

Comme voté lors de la dernière AG, les travaux de la façade arrière sont en cours.
L'isolant est placé. Nous attendons maintenant le placement des balustrades et des finitions.
Le planning de fin juin, en tous les cas pour l'enlèvement de l'échafaudage, sera respecté.

Pour la rénovation du pignon latéral gauche, la copropriété est en attente de l'obtention du permis d'urbanisme. Si le permis est délivré avant fin juin, les travaux seront exécutés fin août, début septembre. Le syndic confirme que si ce planning est respecté aucune augmentation de prix par rapport à l'offre initiale aura lieu.

Pour rappel, lors de la dernière AG, il avait été décidé d'approuver ces travaux pour un montant de 814 624,84 € TVAC avec un supplément pour la prolongation éventuelle d'échafaudage pour un montant de 15 920 €.
Il y a donc un supplément de 61 630 € TVAC qui comprend des moins-values et plus-values qui ont été prises lors des réunions de chantier en fonction de la découverte de l'état des bétons, isolations ou étanchéités notamment au dernier étage.

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

Le syndic et le conseil de copropriété proposent de changer l'ensemble des luminaires sur la façade arrière.
En effet, ceux-ci ont été choisis individuellement par chaque copropriétaire sans aucune harmonie.
Il propose de donner mandat au conseil de copropriété pour valider le modèle, Madame Lopez souhaite également participer.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Mise en conformité des ascenseurs

Le syndic confirme que suite à l'approbation, la mise en conformité lors de la dernière AG, les travaux ont été réalisés.
Le syndic dispose des attestations de l'organisation de contrôle.

***

POINT CINQ

Travaux :
- Rénovation façade AVANT et pignon droit (budget en annexe)
  Isolation thermique : décision à prendre

Le syndic a donc joint l'étude pour la rénovation de la façade avant et la façade latérale droite.
Il existe plusieurs options pour la rénovation des terrasses :

- **Option A** : maintien et réparation du bandeau existant et du nouveau garde-corps → 395 700 € HTVA.

- **Option B** : nouveau bandeau en béton armé sur dalle béton et nouveau garde-corps → 423 680 € HTVA
-
- **Option C** : variante. Nouveau bandeau en béton armé devant dalle en béton et nouveau garde-corps → 458 040 € HTVA.

Pour le traitement des façades :
- Ravalement de la façade sans isolation :
  - pour la façade avant, façade latérale et rez-de-chaussée compris → 49 930 € HTVA

- Isolation des façades → 277 750 € HTVA.

Si on se base sur l'option A et uniquement le ravalement des façades, on arrive à un budget, honoraires d'architecte compris, de 499 328,41 € soit 500 000 €.

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

Si ces travaux débutent en novembre 2027, le syndic propose de les financer par des appels de fonds de 75 000 € à partir du 2ème trimestre 2026 sur 7 trimestres pour obtenir la somme de 500 000 €. Le financement sera décidé au point six.

Le fonds de réserve actuel étant absorbé par les travaux actuellement en cours.

Le choix de l'entreprise sera décidé lors de la prochaine Assemblée générale.

Il y a lieu de confirmer le mandat à donner au bureau d'architecture Cottenier pour l'établissement du cahier des charges avec toutes les options possibles A – B - C et du suivi des travaux.

Une AGE aura lieu dès réception du cahier des charges afin de voter l'option qui sera choisie ainsi que l'approbation du cahier des charges.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- A la demande de Mme du Parc :
  Halls d'entrée : Rénovation des halls d'entrée et des cabines d'ascenseurs

Mme du Parc explique son souhait.
Le syndic signale que les plafonds ont été repeints. Néanmoins, le plafond s'écaille au n20.
Le peintre doit revenir en garantie.

Il est demandé au syndic d'obtenir offre pour la décoration des cabines d'ascenseur.

- Remplacement de la vidéophonie.

Il est conseillé de changer la vidéophonie de l'immeuble.
La filerie pose problème.
Après analyse de l'électricien, le budget pour le remplacement, y compris les postes privatifs, s'élève à un budget de +/- 25 000 € HTVA.

Le conseil de copropriété est mandaté pour le choix d'offres.
Madame Lopez sera consultée pour le choix esthétique du tableau des sonnettes.

- Infiltrations plafond des garages

Ce point a été analysé par le bureau d'architecture Cottenier.
Etant donné que l'étanchéité entre la façade arrière et le premier mètre de jardin sera refaite, il y a lieu de refaire le point lorsque ces travaux auront été exécutés.

De l'humidité est également présente au niveau du fond du parking et les caves.
Il y a lieu de vérifier l'étanchéité du mur mitoyen.
Le syndic attend l'accord de la copropriété voisine pour la nomination d'un ingénieur en stabilité vu que le mur semble être en très mauvais état.

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

Le syndic propose de mandater le conseil de copropriété pour prendre toute décision d'exécution durant l'exercice.

- Voitures électriques : analyse à faire en vue d'être aux normes

Le syndic rappelle que la demande de placement de bornes électriques doit impérativement faire l'objet d'une demande préalable.
Afin d'être conforme à la législation et pour des questions de sécurité, il est proposé de demander une analyse à un bureau externe en fonction de la configuration des lieux à un organisme de sécurité indépendant.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Le syndic rappelle qu'il y a une obligation de demander l'autorisation à l'AG pour le placement d'une borne.

***

POINT SIX

Financement des travaux décidés et appels de fonds

Façade avant et pignon latéral droit.

Il est proposé de financer les travaux par des appels de fonds trimestriels de 75 000 € à partir du 2ème trimestre 2026 sur 7 trimestres afin d'obtenir la somme de 500 000 €.

Les copropriétaires souhaitent à l'unanimité, en attendant le cahier des charges, alimenter le fonds de réserve à concurrence de 50.000€/trimestre à partir du 2ème trimestre 2026.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité à l'exception de :

Vote contre : Madame Dupont, RELIANCE CONSULTANT
Madame Lopez
Madame Sierra
Soit 716/7058
Vote pour : 6342/7058 soit 89%
La majorité est donc atteinte.

Parlophones

Les parlophones / vidéophones seront financés par le fonds de réserve.

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

POINT SEPT

Elections statutaires :
Conseil actuel :

M. KAZMITCHEFF
M. BAGUR
M. FALKENAUER
Mme FOTINOU
M. SMITH

Commissaire aux comptes : B.C.G. Srl : M.Flament

Sont élus :

M. KAZMITCHEFF
M. BAGUR
M. FALKENAUER
Mme FOTINOU
M. SMITH
Sont élus à l'unanimité

Commissaire aux comptes : B.C.G. Srl : M.Flament est réélu à l'unanimité

Syndic :

Le syndic est réélu à l'unanimité.

***

POINT HUIT

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

Décharge et quitus au syndic, au conseil de copropriété et commissaire aux comptes sont donnés à l'unanimité à l'exception de Mr Falkenauer qui ne donne pas son quitus au syndic.

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE
LOCATION
GESTION
SYNDIC

Immo Greenwich Sprl
Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

POINT NEUF

Date de l'AG de 2027

2ème quinzaine d'avril si possible le jeudi 22/04/2027

***

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 de séance

Alexandre COPPIN
Syndic

Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

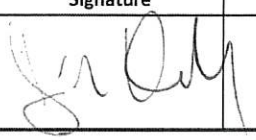
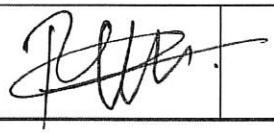
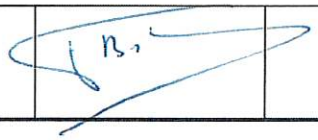
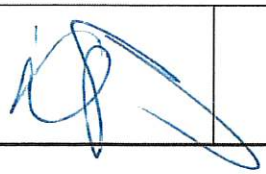
Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.
Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie 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 06-05-2026

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
Mr et Mme ARDITO - DE KEERSMAEKER Avenue Ernestine 20 - E03 1050 IXELLES	362			1
Cave 26 (0), E03 (362)				
BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya Avenue Ernestine 20/3 1050 BRUXELLES Belgique	539			2
C05 (354), Cave 19 (0), Cave 20 (0), D05 (152), P19 (33)				
BASTIEN (M) Square Goldschmidt, 55 1050 BRUXELLES Belgique	120			3
Cave 22 (0), E07 (20) (120)				
M. et/ou Mme BERTOUILLE (R) avenue de la Bergerie, 31 4010 WATERLOO	33			4
P20 (33)				
Monsieur BEUCKELS Cedric Avenue Ernestine, 20 1050 IXELLES	138			5
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			6
A05 (18) (82), Cave 02 (0), P09 (18)				
Mr et Mme CASIER Avenue Belle vue, 50 1410 IXELLES	262			7
A04 (18) (244), Cave 11 (0), P07 (18)				

IMMOBILIERE GREENWICH

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

Mr et Mme COLOMBO - RZESZOWSKA Rue Fourmois, 19 1e 1050 IXELLES	**350**			8
B04 (18) (310), Cave 06 (0), P17 (40)				

Mme DE MEULENAER Manon Avenue Ernestine, 20 bte 8 1050 IXELLES	**185**			9
Cave 18 (0), D04 (152), P30 (33)				

Mr et Mme DEMURTAS-BEAUJET Avenue Ernestine, 20 1050 IXELLES	**412**			10
Cave 33 + Dépot 3 (0), E05 (362), P14 (50)				

DESFOSSES - FAVEREAU (M) Paradis 24 4920 HARZE Belgique	**343**			11
B03 (18) (310), Cave 10 (0), P22 (33)				

DR. RANSY SRL BE 0548.824.713 Arboretumlaan, 61 3080 TERVUREN	**69**			12
CONC 18 (69)				

DU CAJU - VAN MIGRO C/o Maître Ines NAUDTS Temselaan, 100A 1853 STROMBEEK-BEVER	**185**			13
Cave 13 (0), D03 (152), P26 (33)				

DU PARC LOCMARIA Rosecran Street, 903 92106 SAN DIEGO CA USA	**185**			14
Cave 21 (0), D02 (152), P32 (33)				

DUFRASNE (R) Virginie Avenue des Hortensias 20 1640 RHODE-SAINT-GENESE	**40**			15
P01 (40)				

DUFRASNE Virginie (NP)-GINDROZ Simone	**244**			16

(US) Avenue Jean Burgers 1/11 1180 BRUXELLES				
A01 (18) (244), Cave 35 (0)				
Mesdames DUPONT Pascale et Florence Mr HALAMA (Usufruitier) Clos du Drossart, 6 Bte 25 1180 UCCLE	**302**			17
BR (18) (284), Cave 04 (0), P10 (18)				
FALKENAUER - GANAHL (M) Avenue Ernestine 20/17 1050 BRUXELLES Belgique	**395**			18
Cave 31 (0), E02 (362), P21 (33)				
FOTINOU-GIANNOPOULOU Olga-Anna Avenue Ernestine 20/2 1050 BRUXELLES	**405**			19
C06 (354), Cave 23 + Dépot 4 (0), P15 (51)				
FUCHS-TAVEL Thomas Avenue Ernestine, 20 - Bte 23 1050 BRUXELLES Belgique	**395**			20
Cave 32 (0), E01 (362), P31 (33)				
HASMANI Shaqil C/o IB COMPANY GARRARD RD Whitbij 3549 22605	**325**			21
C04 (292), Cave 17 (0), P29 (33)				
INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M) Avenue Ernestine 20/14 1050 BRUXELLES Belgique	**345**			22
B02 (18) (310), Cave 08 (0), P05 (35)				
Mr et Mme JANSSENS - CHNG WEN TING Avenue de la Couronne, 326 bte 3 1050 BRUXELLES (IXELLES) Belgique	**266**			23
AR (18) (248), Cave 28 (0), P27 (18)				
JERONIMMO - PUTZEYS Rue Renier Chalon 8	**277**			24

IMMOBILIERE GREENWICH

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

1050 BRUXELLES Belgique				
A03 (18) (244), Cave 09 (0), P02 (33)				

Monsieur LANDAU (R) Wolf Sylvain Quinten Matsijslei 48/5 2018 ANTWERPEN	**397**			25
Cave 30 (0), E04 (362), P04 (35)				

LAZAR (M) Christophe avenue Emile Duray 58 (14) 1050 IXELLES Belgique	**18**			26
P28 (18)				

LECLERCQ-DEMEURE (r) Francis-Karine Rue du Moulin 64 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL Belgique Par mail.	**325**			27
C03 (292), Cave 14 (0), P25 (33)				

LIBEROS (M) Alain Avenue Ernestine 18/14 1050 BRUXELLES Belgique	**345**			28
B01 (18) (310), Cave 01 (0), P03 (35)				

Madame LOPEZ Y VILLEGAS (M) Avenue Ernestine, 20/bte 21 1050 BRUXELLES Belgique	**277**			29
2 Caves (0), Cave 16 (0), D00 (CONC 20) (125), D01 (152)				

MUND Martine Avenue Ernestine 20/14 1050 BRUXELLES Belgique	**327**			30
C02 (292), Cave 27 (0), P18 (35)				

MUND Hélène (US) Avenue Ernestine 18/1 1050 BRUXELLES	**262**			31
A02 (18) (244), Cave 05 (0), P06 (18)				

Mr et Mme PATEL - PATNAIK Rue Guillaume Stocq, 39 Bte 1 1050 IXELLES	**347**			32

IMMOBILIERE GREENWICH

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

Cave 24 (0), CR (20) (314), P23 (33)				
RELIANCE CONSULTANT Avenue Ernestine 20/20 1050 BRUXELLES Belgique	**325**			33
C01 (20) (292), Cave 25 (0), P24 (33)				
SAN JOSE FERNANDEZ (m) Maria Yolanda Avenue Ernestine 20/6 1050 BRUXELLES Belgique	**582**			34
Cave 29 (0), D06 (152), E06 (362), P12 (25), P13 (43)				
Madame SIERRA CANO Eva Rozelaarstraat 16 1730 ASSE	**114**			35
Cave 12 (0), D07 (20) (114)				
Monsieur SMITH David Rue Ernestine, 18 bte 5 1050 BRUXELLES	**198**			36
B05 (18) (180), Cave 03 (0), P11 (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**