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 25 AVRIL 2024

Le 25 avril 2024 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 10 avril 2024.

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 président de séance (article 577/6 paragraphe 5).
2) Nomination d'un secrétaire.
3) Comptabilité : - Rapport du commissaire aux comptes, Michel Lagneau
   - Approbation des comptes au 31/12/2023
   - Situation des propriétaires débiteurs
4) Compte-rendu du syndic et du conseil de copropriété sur les travaux réalisés : ratification des décisions prises.
5) Travaux en cours et à réaliser :
   - Point sur les travaux de City façade
   - Rénovation des terrasses et façade arrière
   - Pignon latéral
   - Mise en conformité des ascenseurs
   - Permis d'environnement : situation du dossier
   - Mise en peinture du sol des communs dans les caves
   - Réparation des murets à l'avant de l'immeuble
   - Remplacement parlophonie au n°20 sans modification du contrôle d'accès
6) Mise en conformité des Statuts
7) Mise à jour du contrat de syndic
   Désignation d'un mandataire pour la signature du nouveau contrat.
8) Budget et appels de fonds
9) Elections statutaires : conseil de copropriété, commissaire aux comptes et syndic
10) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
11) Date de l'AG de 2025

***

IMMOBILIERE
GREENWICH

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine 170 bte 1– 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC | 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, Michel Lagneau
- Approbation des comptes au 31/12/2023

Le syndic signale qu'au 31/12/2023 le fonds de roulement s'élève à 85 500 €.
Le syndic signale qu'au 31/12/2023 le fonds de réserve s'élève à 178 726,27 €.

Monsieur Lagneau a procédé à la vérification des comptes. Le rapport a été envoyé aux copropriétaires.
Sous réserve des petites remarques reprises dans ce rapport, il est demandé aux copropriétaires d'approuver les comptes.

Le syndic procède également à la lecture du budget.
Il signale que le fonds de roulement est suffisant.
Il signale également que les appels de fonds de réserve trimestriels s'élèvent à 30 000 €.

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

Situation des propriétaires débiteurs.

DU CAJU est en arriéré de charges → 16 157,14 €. Ce dossier est dans les mains de l'avocat de la copropriété.
Mme LOPEZ → 990,67 €
M. SMITH → 2 492,63 €

***

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 QUATRE

Compte-rendu du syndic et du conseil de copropriété sur les travaux réalisés : ratification des décisions prises.

Le syndic a dû faire remplacer le pneumatex en chauffage pour un budget de 8 504,10 €.

L'adoucisseur a également été remplacé pour un budget de 9 518,41 €.

La porte de garage a également été remplacée pour pouvoir être aux normes du permis d'environnement pour un montant de 2 824,13 €.

L'ensemble de ces travaux ont été prélevés sur le fonds de réserve.

Les copropriétaires ratifient à l'unanimité.

***

POINT CINQ

Travaux en cours et à réaliser :

- Point sur les travaux de City façade

Pour rappel, City façade avait refait les étanchéités terrasses arrière ainsi que l'étanchéité du toit.
Les infiltrations ont actuellement lieu au niveau des terrasses arrière dans 2 appartements.
Le bureau Cottenier étant en charge du suivi avec City façade, un rappel a été envoyé à cette société encore début de semaine afin d'avoir une date pour continuer les investigations.

Il est possible, pendant l'exercice, que le syndic doit faire exécuter ces travaux en urgence par une autre société. En effet, nous avons très peu de collaboration de la part de la société City façade et peu de chance d'aboutir par toutes voies de droit devant les tribunaux.

Le conseil de copropriété est mandaté pour faire tous les choix qui s'imposent dans ce dossier.

Ce dossier a été confié à l'architecte Cottenier. Celui-ci termine son rapport qui sera finalisé dans peu de temps. En fonction des évènements, une Assemblée générale extraordinaire sera convoquée.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

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

- Rénovation des terrasses et façade arrière

Le cahier des charges est établi par l'architecte Cottenier.

- Pignon latéral

Pour rappel, ce dossier avait été confié à l'architecte PERRIN.
Quand l'Immobilière Greenwich a repris la fonction de syndic de l'immeuble, il a pris contact avec cet architecte. Celui-ci a répondu qu'étant donné qu'il n'avait reçu aucune réponse du syndic précédent, il ne souhaitait plus poursuivre la mission.

Dès lors, le dossier a été transféré à l'architecte Cottenier. Celui-ci a mentionné que, malgré qu'il y a un cahier des charges qui a été établi, il souhaite réaliser ce cahier de charges pour voir s'il a bien été exécuté avant de faire la demande d'appel d'offres auprès des entreprises.

Cette mission lui a, dès lors, été confiée.

- Mise en conformité des ascenseurs

Le syndic s'est rendu compte que les ascenseurs étaient non conformes.
A l'époque, les rapports des organismes de contrôle n'ont pas été envoyés à l'ascensoriste KONE.

Le syndic a, dès lors, demandé offre à la société KONE. Dès réception, il s'est rendu compte que certains travaux prévus dans l'offre ne correspondaient pas puisqu'une partie avait été réalisée.

Il a, dès lors, questionné un ingénieur indépendant spécialiste en ascenseurs qui a confirmé qu'il y avait lieu de demander des nouvelles analyses de risques afin que l'ensemble corresponde. Les analyses de risques ont été commandées il y a plusieurs mois et sont en attente de réception.

Pour rappel, ces travaux sont obligatoires et doivent faire l'objet d'une mise en conformité.
Le syndic propose dès lors de mandater le conseil de copropriété pour faire les choix nécessaires en fonction du rapport sous l'assistance de l'ingénieur conseil.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

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

- Permis d'environnement : situation du dossier

L'IBGE a confirmé son acceptation sur le permis d'environnement. Pour l'instant, il est affiché au cas où il y aurait un contestataire externe.

- Mise en peinture du sol des communs dans les caves

Le syndic procède à la lecture de l'offre de L&I décor pour un montant de 3 657 € pour les 73 m² de sol à peindre.

Le syndic questionne les copropriétaires s'ils ont la volonté de faire exécuter ce travail.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité.
Ces travaux seront prélevés sur le fonds de réserve.

- Réparation des murets à l'avant de l'immeuble

Suite à la dernière Assemblée générale, le syndic a demandé offre à la société AV Façade.
L'offre consiste à :
- Un nettoyage à haute pression : 1 450 €
- Les joints, : 6 780 €
- Réparation des pierres en maçonnerie : 3 850 €

Soit un budget total de 12 080 € HYVA qui seront prélevés sur le fonds de réserve, le conseil de copropriété ayant ratifié cette offre.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Remplacement parlophonie au n°20 sans modification du contrôle d'accès

Entretemps, plusieurs interventions ont eu lieu sur le système de parlophonie.

Il semble que le problème est provisoirement résolu. Néanmoins, le syndic signale qu'il est possible qu'il soit nécessaire de procéder au remplacement complet de l'installation si aucune solution n'est trouvée.

Le syndic propose de mandater le conseil de copropriété qui pourra prendre toutes décisions relatives à ce problème.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

***

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 SIX

Mise en conformité des statuts

Le syndic rappelle qu'il y a une obligation de mettre en conformité les statuts.
Le syndic a fait cette demande auprès du notaire Lorette Rousseau.
Malgré les rappels, il n'a pas encore reçu de réponse d'acceptation de la mission.

Le syndic relancera si besoin ou demandera à un autre notaire à défaut de réaction.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

***

POINT SEPT

Mise à jour du contrat de syndic
Désignation d'un mandataire pour la signature du nouveau contrat.

Etant donné l'évolution des lois, il faut que le syndic mette son contrat à jour.
Il rappelle que les conditions financières restent inchangées.
Il propose de désigner un mandataire ou le conseil de copropriété pour la signature du nouveau contrat.

Après un tour de table, le conseil de copropriété est désigné.

***

POINT HUIT

Budget et appels de fonds

Le syndic rappelle qu'actuellement le fonds de réserve est alimenté à concurrence de 30 000 €/trimestre.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité.
Madame Lopez et ses mandants votent contre.

***

POINT NEUF

Elections statutaires :

Conseil de copropriété actuel : M. KAZMITCHEFF
M. BAGUR
M. FALKENAUER
Mme FOTINOU
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 • FAX 02 343 76 55
E-MAIL info@immo-greenwich.be

Sont élus : le conseil de copropriété actuel se représente.
Après un tour de table, les membres sont réélus à l'unanimité.

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

***

POINT DIX

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.

***

POINT ONZE

Date de l'AG de 2025

2ème quinzaine d'avril.

***

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.



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
BE68 3100 3972 6034

Feuille de présence

Assemblée générale du 25-04-2024

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya Avenue Ernestine 20/3 1050 BRUXELLES Belgique	893			1
C05 (354), Cave 19 (354), Cave 20 (0), D05 (152), P19 (33)				
BASTIEN (M) Square Goldschmidt, 55 1050 BRUXELLES Belgique	240			2
Cave 22 (120), E07 (20) (120)				
M. et/ou Mme BERTOUILLE (R) Rue de la Croisette, 34 1480 TUBIZE	33			3
P20 (33)				
Mesdames BRASSINNE DE LA BUISSIERE Margaux, Fanny, Lola Rue du Bon Dié Cauwere 12 5032 BOSSIÈRE	100			4
A05 (18) (82), Cave 02 (0), P09 (18)				
DESFOSSES - FAVEREAU (M) Paradis 24 4920 HARZE Belgique	343			5
B03 (18) (310), Cave 10 (0), P22 (33)				
DIERKENS Square des Latins 65 1050 BRUXELLES Belgique	724			6
Cave 26 (362), E03 (362)				
Madame DR. RANSY SRL Valérie BE 0548.824.713 Arboretumlaan, 61 3080 TERVUREN Belgique	69			7
CONC 18 (69)				

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE68 3100 3972 6034

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
DREAMING CONCEPT c/o Mme Masse Chemin Padri Céroux 37 1341 CEROUX-MOUSTY Belgique	337			8
Cave 18 (152), D04 (152), P30 (33)				
DU CAJU - VAN MIGRO c/o Maître Johan Van Wilder Korte Zoutestraat, 32 C 9300 AALST Belgique	337			9
Cave 13 (152), D03 (152), P26 (33)				
DU PARC LOCMARIA C/o ADVO SPRL Avenue Brugmann 12A/11 1060 BRUXELLES	185			10
Cave 21 (0), D02 (152), P32 (33)				
DUFRASNE (R) Virginie Avenue des Hortensias 20 1640 RHODE-SAINT-GENESE Belgique	40			11
P01 (40)				
ELOY Caroline Rue du Bois du Greffier 16 LASNE	228			12
Cave 12 (114), D07 (20) (114)				
FALKENAUER - GANAHL (M) Avenue Ernestine 20/17 1050 BRUXELLES Belgique	757			13
Cave 31 (362), E02 (362), P21 (33)				
FOTINOU-GIANNOPOULOU (M) Olga-Anna Avenue Ernestine 20/2 1050 BRUXELLES Belgique	405			14
C06 (354), Cave 23 + Dépot 4 (0), P15 (51)				
FUCHS-TAVEL Thomas Avenue Ernestine, 20 - Bte 23 1050 BRUXELLES Belgique	757			15
Cave 32 (362), E01 (362), P31 (33)				

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE68 3100 3972 6034

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
GEISLER Françoise Avenue de Boetendael 82 1180 BRUXELLES Belgique	774			16
Cave 33 + Dépot 3 (362), E05 (362), P14 (50)				
GINDROZ (US) Simone Avenue Jean Burgers 1/11 1180 BRUXELLES Belgique	488	MOTTE Michel		17
A01 (18) (244), Cave 35 (244)				
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	617			19
C04 (292), Cave 17 (292), 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	521			21
A03 (18) (244), Cave 09 (244), P02 (33)				
Monsieur LANDAU (R) Wolf Sylvain Quinten Matsijslei 48/5 2018 ANTWERPEN Belgique	759			22
Cave 30 (362), 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
BE68 3100 3972 6034

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
LECLERCQ-DEMEURE (r) Françis-Karin Rue du Moulin 64 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL Belgique	617			24
C03 (292), Cave 14 (292), P25 (33)				
Madame LEKEU Cécile Avenue Louise 349/27 1050 BRUXELLES	258			25
C07 (20) (120), Cave 15 (120), P08 (18)				
LIBEROS (M) Alain Avenue Ernestine 18/14 1050 BRUXELLES Belgique	345			26
B01 (18) (310), Cave 01 (0), P03 (35)				
Madame LOPEZ Y VILLEGAS (M) Avenue Ernestine, 20/bte 21 1050 BRUXELLES Belgique	429			27
2 Caves (0), Cave 16 (152), D00 (CONC 20) (125), D01 (152)				
MUND Martine Avenue Ernestine 20/14 1050 BRUXELLES Belgique	327			28
C02 (292), Cave 27 (0), P18 (35)				
MUND Hélène (US) Avenue Ernestine 18/1 1050 BRUXELLES	262			29
A02 (18) (244), Cave 05 (0), P06 (18)				
Mr et Mme PATEL - PATNAIK Rue Guillaume Stocq, 39 Bte 1 1050 IXELLES	661			30
Cave 24 (314), CR (20) (314), P23 (33)				
RELIANCE CONSULTANT Avenue Ernestine 20/20 1050 BRUXELLES Belgique	325			32
C01 (20) (292), Cave 25 (0), P24 (33)				

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE68 3100 3972 6034

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
SAN JOSE FERNANDEZ (m) Maria Yolanda Avenue Ernestine 20/6 1050 BRUXELLES Belgique	582			33
Cave 29 (0), D06 (152), E06 (362), P12 (25), P13 (43)				
SAP Avenue Ernestine 18-20 1050 BRUSSEL (ELSENE)	0			34
P100 (0)				
Monsieur SMITH David Rue Ernestine, 18 bte 5 1050 BRUXELLES	198			35
B05 (18) (180), Cave 03 (0), P11 (18)				
SUBRA - MACICIOR (M) Boulevard des Invalides 173 1160 BRUXELLES Belgique	660			36
B04 (18) (310), Cave 06 (310), P17 (40)				
VAN EIJK C/o Quist Dick Avenue Ernestine 18/2 1050 BRUXELLES	506			37
A04 (18) (244), Cave 11 (244), P07 (18)				
VAN SANTEN (US) Anouk Avenue Jules César 12/1 1150 BRUXELLES Belgique	266			38
AR (18) (248), Cave 28 (0), P27 (18)				
VINGRE - GEY J-F-Nathalie Avenue Ernestine 20/24 1050 BRUXELLES Belgique	760			39
Cave 34 (360), ER (20) (360), P16 (40)				

Copropriétaires : 40 **Lots : 107**	**10194**

IMMOBILIERE GREENWICH

ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 IXELLES
BCE : 0850.164.121
BE68 3100 3972 6034

Les membres du bureau soussignés certifient exacte la présente feuille de présence faisant apparaître que sont présents ou représentés.

Nombre de propriétaires présents : .....

Nombre de propriétaires représentés : .....

Fait à **Salle Maison de Tous** (**Avenue des Grenadiers, 48 1050 Bruxelles**), le **25-04-2024**

Le président du conseil des copropriétaires :

Le vérificateur aux comptes :

Les membres du conseil des copropriétaires avec le président
BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, FALKENAUER - GANAHL (M), FALKENAUER - GANAHL (M), FALKENAUER - GANAHL (M), FOTINOU-GIANNOPOULOU (M) Olga-Anna, FOTINOU-GIANNOPOULOU (M) Olga-Anna, FOTINOU-GIANNOPOULOU (M) Olga-Anna, INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M), INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M), INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M)

Les membres du conseil des copropriétaires sans le président
BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, BAGUR - ANZALA (M) Luc - Tanya, FALKENAUER - GANAHL (M), FALKENAUER - GANAHL (M), FALKENAUER - GANAHL (M), FOTINOU-GIANNOPOULOU (M) Olga-Anna, FOTINOU-GIANNOPOULOU (M) Olga-Anna, FOTINOU-GIANNOPOULOU (M) Olga-Anna, INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M), INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M), INDIVISION MUND-KAZMITCHEFF(M)