



Résidence Greenwood

Avenue Louise 522

1050 IXELLES

BCE : 0850.092.162

Pour joindre le Syndic : acpgreenwood@cap-sud.com

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12-06-2023

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la « Résidence Greenwood » se sont réunis en Assemblée Générale, le 12-06-2023, Bureau de Maître Jodocy.

L'Assemblée Générale a été régulièrement convoquée le 27-05-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	398	Absent	
	317	Absent	
	583	Absent	
	332	Absent	
	332	Absent	
	583	Présent	
	583	Absent	
	393	Absent	
	583	Présent	
	517	Présent	
	913	Absent	
	583	Présent	
	226	Absent	
	250	Présent	
	332	Absent	
	547	Présent	
Copropriétaires : 6 / 16 Lots : 6 / 16	7472	3063	

2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir

Quorum des présences :

1

Cap Sud Bruxelles sprl

Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles

Tel: 02/735.45.50 @ : syndic.bxl@cap-sud.com

I.P.I. : 502.831 - B.C.E. : 0885.120.050 - Assurance collective : AXA 730.390.160

Agence immobilière franchisée, juridiquement et financièrement indépendante



Copropriétaires : 16

Lots : 16

Voix : 7472

Cop. présents : 6

Lots présents : 6

Voix présentes : 3063

Mandataires : 0

Procurations : 0

Remarques : 2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Désignation du Président de séance	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
02) Désignation du Secrétaire	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
03) Approbation des comptes de l'exercice 2019 (1/01/2019-31/12/2019)	50,00%	3063	0	3063	0	0,00%	Refusé
04) Approbation des comptes de l'exercice 2020 (1/01/2020-31/12/2020)	50,00%	3063	0	3063	0	0,00%	Refusé
05) Approbation des comptes de l'exercice 2021 (1/01/2021-31/12/2021)	50,00%	3063	0	3063	0	0,00%	Refusé
06) Approbation des comptes de l'exercice 2022 (1/01/2022-31/12/2022)	50,00%	3063	0	3063	0	0,00%	Refusé
08) Evaluation des contrats en cours	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
09) Décision à prendre quant à la dette de Maître San Bartolome	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
10) Réfection de l'égouttage	66,67%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
11) Point demandé par Madame Buydens - Isolation thermique de la toiture	66,67%	3063	0	3063	0	0,00%	Refusé
12) Budget prévisionnel de l'exercice 2023 (1/01/2023-31/12/2023)	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
13) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
14) Décharge à donner au Conseil de Copropriété	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
15) Décharge à donner au Commissaire aux Comptes	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
16) Décharge à donner au Syndic	50,00%	3063	0	3063	0	0,00%	Refusé
17) Election des membres du Conseil de Copropriété	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
18) Election du Commissaire aux Comptes	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté
19) Election du Syndic	50,00%	3063	3063	0	0	100,00%	Accepté



Procès verbal détaillé

01 - Désignation du Président de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne Maître Dache en qualité de Présidente de séance. Celui-ci déclare la séance ouverte à 14h15.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

02 - Désignation du Secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de nommer Cap Sud Bruxelles sprl, représentée par Jean-Nicolas Dethoor, comme Secrétaire de Séance.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Approbation des comptes de l'exercice 2019 (1/01/2019-31/12/2019)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de ne pas approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2019. Le Syndic enverra un rapport en réponse au rapport de Madame Quivy. Une Assemblée Générale Extraordinaire non facturée (en première séance) sera ensuite convoquée pour l'approbation des comptes.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

04 - Approbation des comptes de l'exercice 2020 (1/01/2020-31/12/2020)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00



Décision

Il est stipulé que le rapport mentionne une question de quotité ascenseur. Le Syndic vérifiera les statuts afin de pouvoir répondre sur cette problématique. L'Assemblée Générale précise au Syndic qu'aucune décision n'a été prise concernant un changement de répartition.

L'Assemblée Générale décide de ne pas approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2020. Le Syndic enverra un rapport en réponse au rapport de Madame Quivy. Une Assemblée Générale Extraordinaire non facturée (en première séance) sera ensuite convoquée pour l'approbation des comptes.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

05 - Approbation des comptes de l'exercice 2021 (1/01/2021-31/12/2021)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de ne pas approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2021. Le Syndic enverra un rapport en réponse au rapport de Madame Quivy. Une Assemblée Générale Extraordinaire non facturée (en première séance) sera ensuite convoquée pour l'approbation des comptes.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

06 - Approbation des comptes de l'exercice 2022 (1/01/2022-31/12/2022)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

Le Syndic fera le nécessaire pour faire la lumière sur les soldes fournisseurs et pour la levée des remarques contenues dans le rapport.

Il est convenu qu'une réunion se tiendra dans le bureau du Syndic avec la comptable et le Conseil de Copropriété afin de faire le point avant la clôture et avant le contrôle des comptes. Cette réunion se tiendrait au mois de février.

L'Assemblée Générale décide de ne pas approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2022. Le Syndic enverra un rapport en réponse au rapport de Madame Quivy. Une Assemblée Générale Extraordinaire non facturée (en première séance) sera ensuite convoquée pour l'approbation des comptes.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

07- Point sur les copropriétaires débiteurs

Pas de vote

Il n'y a actuellement pas de copropriétaire débiteur. Le montant restant encore à percevoir est de 4.448,79€, concernant les derniers décomptes uniquement.

08 - Evaluation des contrats en cours

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

Les contrats en cours sont :

- Assurance immeuble : Elitis
- Protection juridique : Arag
- Entretien extincteurs : Sicli
- Contrôle ascenseur : Vinçotte
- Entretien ascenseur : Schindler
- Entretien chaufferie : Deridder
- Relevé compteurs : Ista
- Nettoyage : JD Cleaning
- Gaz/Electricité : Engie
- Contrôle des comptes : Danielle Quivy

En cas de renégociation de contrat, ceci se fera toujours en accord avec le Conseil de Copropriété. Il est soulevé le problème d'entretien de la cour arrière qui devra être communiqué à JD Cleaning.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Décision à prendre quant à la dette de Maître San Bartolome

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

La dette s'élève à 5.262,69€ et est toujours mentionnée au bilan de l'ACP.

Lors de l'Assemblée précédente, des documents devaient être envoyés. Ils ne justifient pas un paiement du montant.

Compte tenu de l'ancienneté de la dette, il semble qu'il n'y ait plus d'autre solution que de répartir ce montant entre tous les copropriétaires.



L'Assemblée Générale remercie Maître Staple pour son travail de reconstitution ayant permis de mettre la lumière sur ce problème.

L'Assemblée Générale décide de reporter ce point à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10 - Réfection de l'égouttage

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2042,00 sur 3063,00

Décision

Le Syndic donne un mot d'information. Il est proposé de reporter ce point, ce que l'Assemblée Générale accepte.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

11 - Point demandé par Madame Buydens - Isolation thermique de la toiture

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2042,00 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de ne pas isoler d'avantage la toiture qui a été refaite et isolée récemment.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

12 - Budget prévisionnel de l'exercice 2023 (1/01/2023-31/12/2023)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale tenue en 2019 avait fixé le budget annuel à 60.000€.

Le réalisé 2022 est de 77.655,29€, dont 5.427,84€ de frais extraordinaires. Le résultat ordinaire et donc de 72.227,45€.

L'Assemblée Générale décide de porter à 70.000€ le montant du budget prévisionnel 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

*La loi prévoit un minimum de 5% du réalisé ordinaire de l'année précédente.
Il s'agit donc d'un montant de 3.611,37€.*

L'Assemblée Générale décide d'accroître le fonds de réserve d'un montant de 4.000€ pour l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Décharge à donner au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Conseil de Copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Décharge à donner au Commissaire aux Comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Décharge à donner au Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de ne pas donner décharge au Syndic. Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire



Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

17 - Election des membres du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale élit individuellement les membres suivants :

- Maître Jodocy
- Maître Dache
- Maître Cornejo

De plus, elle donne mandat à ces même membres aux fin de pouvoir prendre une décision pour toute action jusqu'à 2.500€ HTVA, ceci sans que le cumul des décisions ne puisse excéder 5.000€ HTVA pour l'exercice.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Election du Commissaire aux Comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale décide d'élire Madame Quivy en qualité de Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Election du Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1532,50 sur 3063,00

Décision

L'Assemblée Générale élit Iodis srl (BE0568.609.644), représentée par Jean-Nicolas Dethoor, en qualité de syndic pour une durée d'une année courant du 13/06/2023 au 12/06/2024 et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pouvant se tenir.

De plus, elle désigne le Conseil de Copropriété pour signer la convention.



Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, le Syndic et le/la Président(e) remercient les copropriétaires présents et représentés à l'Assemblée Générale et déclare la séance levée à 16h35.

Fait à Bureau de Maître Jodocy , le 12-06-2023

Président de séance

F. Dache

Secrétaire

Copropriétaires encore présents