



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

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 3 MAI 2023

Le 3 mai 2023 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 17 avril 2023.

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,
- Approbation des comptes au 31/12/2022
- 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 :
 - Rénovation des terrasses et façade arrière
 - Pignon latéral
 - Mise en conformité des ascenseurs
 - Chaufferie et contrat d'entretien
 - Permis d'environnement : Extension de la mission du conseil technique, M. Huart
Mise aux normes incendie
Mise en conformité des communs
 - Réparation des murets à l'avant de l'immeuble
 - Remplacement adoucisseur
- 6) Infiltrations dans l'appartement de Mme _____ provenant des châssis de
l'appartement de Mme _____ Vérification de l'étanchéité de la terrasse.
- 7) Amélioration / plantations du jardin
- 8) Mise en conformité des Statuts
- 9) **R.O.I.** : Occupation des appartements : proposition d'adopter le paragraphe suivant :
« Tous les appartements doivent être occupés par une seule famille. Le nombre
d'occupants ne peut dépasser la capacité de l'appartement. La location de type AIRBNB
ou similaire est interdite. »
- 10) Demandes particulières de _____ (D0 et D1) : v. document en annexe

- 11) Listing et évaluation des contrats de fourniture
- 12) Budget et appels de fonds
- 13) Elections statutaires : conseil de copropriété, commissaire aux comptes et syndic
- 14) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
- 15) Date de l'AG de 2024

POINT UN

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

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 31/12/2022

Le syndic signale qu'au 31/12/2022 le fonds de roulement s'élève à 85 500 €.
Le syndic signale qu'au 31/12/2022 le fonds de réserve s'élève à 117 488,55 €.

a procédé à la vérification des comptes. Il émet 2 commentaires concernant un poste « sinistres » et un poste « compte d'attente ».
Le syndic donne explication. Il propose aux copropriétaires d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2022.

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

Situation des propriétaires débiteurs.

Le syndic signale qu'à ce jour le propriétaire est redevable de la somme de 10 421,82 €. La copropriété a lancé une citation à son encontre.

POINT QUATRE

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

Le syndic propose de ratifier la décision du conseil de copropriété et du syndic du remplacement de la chaufferie par la firme EQUANS pour la somme de 68 038.42€
La citerne mazout a été inertée et le local gaz mis aux normes.

Le syndic a également dû signer une offre pour le cloisonnement en coupe-feu dans les parkings.

Certaines caves privatives devront également avoir une porte RF. Le prix unitaire pour une porte est de 1 071,40 € HTVA qui sera refacturé à chacun des copropriétaires concernés.

Le sprinklage du stockage des poubelles doit également avoir lieu.

Le remplacement des éclairages de secours défectueux ainsi que le placement de nouveaux extincteurs.

Soit un investissement total sécurité incendie pour les communs de 17 065,68 € TVAC.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT CINQ

Travaux en cours et à réaliser :

- Rénovation des terrasses et façade arrière

Afin de pouvoir continuer ce dossier, l'architecte Cottenier doit faire des sondages au niveau de la façade arrière.

Le syndic a eu des difficultés pour avoir accès à un appartement du dernier étage façade arrière.

Il vient d'obtenir la clé de l'appartement de M

Le syndic a écrit au bureau Cottenier afin de planifier le sondage en question.

Il est proposé de mandater le bureau Cottenier pour l'établissement du cahier des charges et l'appel d'offre.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Pignon latéral

Il y a lieu de mettre les prix à jour.

L'architecte Perrin en charge du dossier a décliné la poursuite de sa mission.

Le syndic a transféré le dossier entre les mains du bureau Cottenier.

Dès réception de l'offre, il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour faire le choix de l'entreprise.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Mise en conformité des ascenseurs

Le syndic s'est rendu compte que les ascenseurs n'étaient pas mis en conformité totale. En effet, il a demandé à un bureau d'étude, M. Charlier, de vérifier les analyses de risques et de vérifier l'offre de KONE qui a été mise à jour pour un budget total de 17 985 € HTVA auquel il faut rajouter la mise en conformité de l'éclairage des paliers pour un budget de 260 € HTVA/palier. Le Syndic est en attente d'offres comparatives. Il est proposé de mandater le Conseil de Copropriété pour le choix de l'entreprise.

Les Copropriétaires approuvent à l'unanimité la mise en conformité des ascenseurs.

- Chaufferie et contrat d'entretien

Concernant la chaufferie, il y a lieu de terminer l'isolation des tuyauteries. Un contrat d'entretien a également été signé pour un budget annuel de 3 000€ incluant l'adoucisseur et la pompe doseuse.

- Permis d'environnement : Extension de la mission du conseil technique, M. Huart
Mise aux normes incendie
Mise en conformité des communs

Le permis d'environnement est en cours de renouvellement. Afin de pouvoir correspondre à la législation en vigueur, il a été demandé à M. Huart d'étendre sa mission à la mise en conformité des installations. Actuellement, M. Huart est en discussion avec Bruxelles environnement concernant la ventilation des parkings qui est insuffisante. Bruxelles environnement laisse entendre qu'ils pourraient accepter une ventilation mécanique dans les parkings pour autant qu'il y ait des nouvelles bouches de ventilation qui soient créées vers l'extérieur.

Les Copropriétaires approuvent à l'unanimité l'extension de la mission de M. Huart.

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

A l'avant de l'immeuble, vu l'état du muret, le syndic fera procéder aux réparations nécessaires pendant l'exercice.

Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour valider l'offre. Il est également demandé de faire nettoyer les murets.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Remplacement adoucisseur

Etant donné qu'il a été constaté que l'adoucisseur ne fonctionnait plus et afin de préserver les tuyauteries, ce dernier a été remplacé pour un budget de 8 979,63 € HTVA.

POINT SIX

Infiltrations dans l'appartement de Mme ... provenant des châssis de l'appartement de Mme ...
Vérification de l'étanchéité de la terrasse.

Mme ... subit des infiltrations provenant des châssis et peut-être de l'étanchéité des terrasses.

Mme ... vient de transmettre la clé de son appartement. Le syndic procédera à la vérification des étanchéités.

Il est demandé à Mme ... de procéder soit au remplacement de ses châssis, soit à une réparation de ceux-ci. Il appartient à Madame ... d'apporter la preuve de son choix avant fin mai 2023.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité à l'exception de Mme ... qui vote contre.

POINT SEPT

Amélioration / plantations du jardin

Le conseil de copropriété et le syndic proposent d'améliorer les plantations dans les jardins. Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour faire exécuter ce travail.

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

POINT HUIT

Mise en conformité des statuts

Le syndic a pu constater que lors des ventes des 2 conciergeries, l'Acte de base n'a pas été mis à jour conformément aux dispositions légales.

Le syndic propose de faire exécuter cette mise en conformité par l'étude du notaire qui a passé les actes, soit Me Rousseau ou son confrère, Me Hatert.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT NEUF

R.O.I. : Occupation des appartements : proposition d'adopter le paragraphe suivant :
« Tous les appartements doivent être occupés par une seule famille. Le nombre d'occupants ne peut dépasser la capacité de l'appartement. La location de type AIRBNB ou similaire est interdite. »

Il est proposé d'approuver le rajout dans le R.O.I du point suivant :

« Tous les appartements doivent être occupés par une seule famille. Le nombre d'occupants ne peut dépasser la capacité de l'appartement. La location de type AIRBNB ou similaire est interdite. »

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT DIX

Demandes particulières de Mme _____ (D0 et D1) : v. document en annexe

Point A - Appartement D0 :

1. Convention sous seing privé – Exécution de l'engagement de l'ACP (voir document en annexe 1) :
Le syndic fera remplacer le radiateur conformément à l'accord donné ou payera la facture du fournisseur de :
2. Remboursement de l'électricité de communs 614,12 EUR (voir documents en annexe 2 et 3) – Il n'avait du compteur pour le D0 lors de l'achat. Le compteur des communs de l'électricité était attaché à la conciergerie (D0) jusqu'au mai 2020;
Il y a lieu de rembourser cette somme. En effet, le compteur a été placé en mai 2020.
3. Infiltration de l'eau du jardin vers l'appartement - Réparation des évacuations de l'eau de la terrasse (voir photos des annexes 4.1 à 4.5)
Le syndic a demandé à _____ de prendre une photo de la descente pluviale lorsqu'il pleuvait afin de se rendre compte si celle-ci est en cause ou non. Si nécessaire, le syndic fera une recherche de fuite et fera assister par le bureau d'architecte Cottenier.
Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.
4. Aménagement de la terrasse – Autorisation à placer de carrelage;
Il est demandé à Mme _____ de bien vouloir exposer son souhait à l'Assemblée.
Ce point est reporté à une AG ultérieure.

5. Réparation des humidités entre le mur de l'ascenseur et l'entrée principal de l'appartement (voir photo en annexes 5);

Il est proposé de mandater le bureau Cottenier pour établir l'origine des dégâts consécutifs aux infiltrations.

Les Copropriétaires approuvent à l'unanimité.

6. Adaptation de la porte de l'entrée;

Il est demandé à Mme de bien vouloir exposer son souhait à l'Assemblée.

Les copropriétaires confirment qu'ils ne souhaitent pas le changement de l'aspect extérieur à l'identique.

7. Réparations des fuites de chauffage de la chambre à coucher.

Il est proposé de mandater le bureau Cottenier pour établir l'origine des dégâts consécutifs aux infiltrations.

Les Copropriétaires approuvent à l'unanimité.

Point B - Appartement D1 :

1. Remboursement des factures de Baltimo (frais privatif du 01/07/2021 au 30/09/2021) , ce que suit :

Détail de vos frais privés	Montant
Infiltration D01 balcon arrière	-146,00€
Gestion dossier technique balcons arrières - Mandat Cottenier étude	✓ 146,00€

Le Syndic confirme que 146 € est dû à Madame ' Madam . affirme que 2 x 146 € lui sont dus. Le syndic demande à Mm de fournir plus de détails.

2. Réparation des humidités entre les murs de la terrasse et la chambre à coucher après réparation des terrasses ;

En fonction de l'origine des infiltrations, la Copropriété assumera, si justifié, les réparations.

Le Syndic demande également à Madame de bien vouloir dégager la totalité des matériaux et débris dans le jardin.

Point C - Général

1. Frais de rappel au syndic.

Le syndic confirme que les frais de rappel sont dus.

2. Décomptes des frais plus détaillés.

Madame enverra ses questions au conseil de copropriété.

POINT ONZE

Listing et évaluation des contrats de fourniture

Le syndic expose les contrats en cours.

Les fournisseurs suivants ont un nouveau contrat :

Equans : Chauffage, Adoucisseur et pompe doseuse 3 000€/an

Safe Sound : Installations incendie et éclairage de secours 735€/an

M Plumbing : Contrat pour la pompe doseuse. Fin de contrat étant donné qu'il est inclus dans le contrat d'Equans.

POINT DOUZE

Budget et appels de fonds

Il n'y a pas lieu d'augmenter le budget, le fonds de roulement étant suffisant.

Il est proposé de maintenir les appels de fonds de réserve de 30 000 €/trimestre.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité le budget et le maintien des appels de fonds de réserve à 30 000 €/trimestre.

Madame Lopez vote contre le maintien des appels de fonds de réserve.

POINT TREIZE

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 : Les membres sont réélus à l'unanimité.

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

POINT QUATORZE

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité.

POINT QUINZE

Date de l'AG de 2024

2^{ème} 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§1^{er})

