



Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 28/11/2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 1033 - Résidence Greenwood » se sont réunis en Assemblée Générale, le 28/11/2019, en la salle « 3ème étage (sonner Dach) », Avenue Louise 522 1050 Ixelles.

Les convocations ont été adressées le 13/11/2019.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	398	Présent	
	583	Présent	
	332	Absent	
	332	Absent	
	517	Absent	
	583	Présent	
	393	Absent	
	583	Présent	
	317	Présent	
	913	Absent	
	583	Présent	
	226	Absent	
	250	Absent	
	332	Absent	
	583	Présent	
	547	Présent	
Copropriétaires : 16 Lots : 16	7472	4177	

Quorum des présences :

Copropriétaires : 16

Lots : 16

Voix : 7472

Cop. présents : 8



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 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





Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Lots présents : 8

Voix présentes : 4177

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	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du Président de séance, Quorum : 50,00	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
03) Désignation du Secrétaire	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du/des scrutateur(s)	50,00%	4177	0	0	4177	0,00%	Refusé
06) Mise en concordance des statuts	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
08) Situation des copropriétaires débiteurs	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
09) Contentieux - Charges communes impayées	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
10) Evaluation des contrats en cours	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
11) Nettoyage de la conciergerie	66,67%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
12) Placement de valves dans les parties communes	66,67%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
13) Travaux au mitoyen droit	66,67%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
14) Dégâts appartement de Monsieur Mahendra	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
15) Décision de principe sur le placement de caméras en cave	66,67%	4177	0	4177	0	0,00%	Refusé
16) Remise en état du hall d'entrée du 522 Avenue Louise - Mandat au Conseil de Copropriété	66,67%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
17) Budget prévisionnel de l'exercice suivant	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
18) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
19) Décharge à donner au Conseil de Copropriété	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
20) Décharge à donner au Commissaire aux Comptes	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
21) Décharge à donner au Syndic	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
22) Election des membres du Conseil de Copropriété	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
23) Election du Commissaire aux Comptes	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté
24) Election du Syndic	50,00%	4177	4177	0	0	100,00%	Accepté



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 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



Procès verbal détaillé

01- Vérification de la validité de l'Assemblée Générale

Pas de vote

« *de Syndic* indique qu'il résulte de la feuille de présence que copropriétaires sont présents ou représentés, représentant *7.492* voix /1000.

Sont absents et non représentés Mesdames ou Messieurs :
représentant voix /1000»

02- Désignation du Président de séance

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

L'article 577-6 §5 stipule que l'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire. L'Assemblée Générale désigne Maître Derriks en qualité de présidente. Celui-ci déclare la séance ouverte.

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Désignation du Secrétaire

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Cap Sud Bruxelles sprl, représentée par Monsieur Dethoor, est élue secrétaire de séance.

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Désignation du/des scrutateur(s)

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Il n'y a pas de candidat scrutateur.

Abstention à l'unanimité

05- Nouvelle loi sur la copropriété



Pas de vote

06- Mise en concordance des statuts

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'accepter l'offre de Cap Sud Bruxelles en régie à 80€/heure, avec un maximum de 1.440€.

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Maître Jodocy attire l'attention du Syndic sur le fait que les frais des gros travaux ont été répartis et mis à charge de l'occupant, ce qui n'est pas correct.

Le Syndic enverra une attestation de régularisation sur la répartition des frais dedit travaux.

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de Madame Quivy, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2018 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Situation des copropriétaires débiteurs

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Monsieur San Bartolomé reste en défaut de paiement pour un montant de 9.503,35€.

Un dernier délai est donné jusqu'à la prochaine AG pour qu'une solution soit trouvée. A défaut, une décision sera prise par l'Assemblée.

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Contentieux - Charges communes impayées

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Paiement des charges communes et recouvrement amiable





Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Passé ce délai, le copropriétaire resté en défaut de paiement encourt de plein droit des majorations de retard de 15% de la somme impayée, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de la mise en demeure et calculés au taux de 8% l'an.

Les frais afférents aux démarches préliminaires entreprises par le syndic seront à la charge du copropriétaire défaillant. Ils se composent comme suit, dix-huit euros au premier rappel, de trente euros au deuxième rappel, de soixante euros à la mise en demeure, tel qu'indiqué dans la grille tarifaire annexée à la convention de syndic.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les majorations de retard et indemnités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui de ce mois.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multipliée par index nouveau
Index de départ

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée

Recouvrement des charges communes par voie judiciaire

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des majorations de retard mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 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





Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

En effet, le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, peut prendre toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges conformément à l'article 577-5, 63 al. 6 du code civil.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner devant le juge compétent le copropriétaire défaillant pour obtenir sa condamnation au paiement des sommes dues.
Il fera exécuter la décision obtenue par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Clause de solidarité

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés. Il est décidé que la présente clause de solidarité aura effet rétroactif et



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 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



produira ainsi ses effets pour toute situation antérieure, reposant sur une telle problématique de démembrement ou de division du droit de propriété.

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'approuver les clauses ci-dessus.
Vote **Pour** à l'unanimité

10- Evaluation des contrats en cours

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Le Syndic présente le dossier ascenseur et assurance.

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'accepter l'offre de contrat d'entretien de ATM ascenseurs ainsi que les travaux proposés pour remettre l'ascenseur du 522 en fonction.

Le contrat de Schindler sera résilié pour les 2 ascenseurs, sans indemnité et ATM sera désigné pour l'entretien à compter de la réalisation de leurs travaux.

Le Syndic a mandat jusqu'à un montant de 3.000€ en cas de résolution amiable du contrat Schindler.

Après délibération, l'Assemblée Générale accepte l'offre d'Elitis par l'intermédiaire du courtier Trea ainsi que la couverture protection juridique étendue de la comptagnie ARAG.

Le Syndic est mandaté pour les signatures des différents contrats et renons éventuels.

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Nettoyage de la conciergerie

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 2784,67 sur 4177,00

Ce point sera rediscuté lors d'une prochaine Assemblée.

L'idée serait de nettoyer la conciergerie, créer un passage et louer le local pour de l'entrepôt.

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Placement de valves dans les parties communes

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 2784,67 sur 4177,00





Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de placer des valves format A3 dans les 2èmes hall d'entrée.

Vote **Pour** à l'unanimité

13- Travaux au mitoyen droit

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 2784,67 sur 4177,00

Le Syndic présente l'offre de Rebeton.

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'approuver l'offre de Rebeton pour un montant de 10.000€ TVAC.

Ces travaux seront financés par un appel de fonds du montant des travaux.

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Dégâts appartement de Monsieur Mahendra

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'indemniser Monsieur Mahendra à concurrence de 5.867,10€ TVAC pour solde du sinistre d'infiltration par façade (non couvert par le contrat d'assurance en place). Ceci sera financé par le prochain décompte de charges.

Vote **Pour** à l'unanimité

15- Décision de principe sur le placement de caméras en cave

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 2784,67 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de ne pas placer de caméra.

Vote **Contre** à l'unanimité

16- Remise en état du hall d'entrée du 522 Avenue Louise - Mandat au Conseil de Copropriété

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 2784,67 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de reporter la décision à la prochaine réunion afin de pouvoir présenter le projet dans sa globalité (2 halls d'entrée et cage d'escalier).

Ceci sera présenté lors de l'AGO 2020.

Vote **Pour** à l'unanimité



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 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



[Handwritten signatures in blue ink]

17- Budget prévisionnel de l'exercice suivant

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'approuver le budget de 60.000€.

Vote **Pour** à l'unanimité

18- Alimentation du fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'accroître le fonds de réserve de 3.000€.

Vote **Pour** à l'unanimité

19- Décharge à donner au Conseil de Copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de donner décharge au Conseil de Copropriété.

Vote **Pour** à l'unanimité

20- Décharge à donner au Commissaire aux Comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Vote **Pour** à l'unanimité

21- Décharge à donner au Syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.

Vote **Pour** à l'unanimité

22- Election des membres du Conseil de Copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00





Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Après délibération, l'Assemblée Générale décide d'élire individuellement Maître Jodocy, Monsieur Mahendra et Maître Staple (sous réserve de son accord).

Vote **Pour** à l'unanimité

23- Election du Commissaire aux Comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de reconduire Madame Quivy dans sa mission de Commissaire aux Comptes.

Vote **Pour** à l'unanimité

24- Election du Syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2089,50 sur 4177,00

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Cap Sud Bruxelles en qualité de syndic pour une durée d'un an et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale pouvant se tenir et désigne le Conseil de Copropriété pour signer la nouvelle convention.

Vote **Pour** à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, le Syndic remercie les copropriétaires présents et représentés à l'Assemblée Générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à 3ème étage (sonner Dach) , le 28/11/2019

Président de séance

Secrétaire

Copropriétaires encore présents

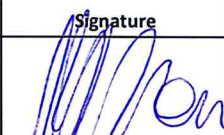
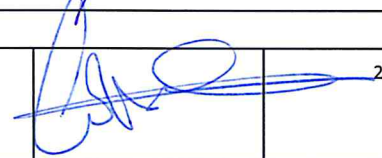



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 45 50 @ : syndic.bxl@cap-sud.com
I.P.I. : 502.831 - B.C.E. : 0885.120.050 - Assurance collective : AXA 730.390.160
Agence immobilière franchisée, juridiquement et financièrement indépendante



Feuille de présence

Assemblée générale du 28/11/2019

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
Monsieur Augustijnen Sven Boulevard de la Cambre 74 Bte 14 1000 BRUXELLES	398			1
31 (398)				
Mr et Mme Constanzo - Ugge Boulevard de la Cambre 74 Bte 11 1000 Bruxelles	583			2
70 (583)				
Monsieur De Smet Jonathan Rue de Sars 32A 7040 Blaregnies	332			3
03 (332)				
Mr et Mme de Vigneron - D'Mello Boulevard de la Cambre 74 Bte 6 1000 Bruxelles	332			4
21 (332)				
Madame Delfosse Avenue Louise 522 1050 Bruxelles	517			5
32 (517)				
Derriks Law Avenue Louise 522 Bte 1 1050 Ixelles	583			6
60 (583)				
Messieurs Jadot - Van Caneghem	393			7



Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Boulevard du Jubilé 96 1080 Molenbeek-Saint-Jean				
02 (393)				
Jodocy Ingrid Avenue Louise 522 Bte 11 1050 Ixelles	583			8
22 (583)				
Monsieur Mahendra Ravi Clos du Parnasse 13 Bte 42 1050 Ixelles	317			9
80 (317)				
Music House Avenue de la Sapinière 42 1180 Uccle	913			10
41 (913)				
San Bartolome Avenue Louise 522 Bte 1 1050 Ixelles	583			11
12 (583)				
Monsieur Smets John Boulevard de la Cambre 72 1000 Bruxelles	226			12
01 (226)				
Madame Staple Mary Boulevard de la Cambre 74 Bte 5 1000 Bruxelles	250			13
81 (250)				
Monsieur Swine Alexis Ruelle Bovy 1 4287 Racour	332			14



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 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





Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

11 (332)			
Monsieur Thys Rue P. Delacroix 21 1150 Woluwe St Pierre	583		15
50 (583)			
Madame Verstraeten Carine Avenue Emile de Mot 14 Bte 14 1000 Bruxelles	547		16
04 (547)			
Copropriétaire : 16	7472		
Lots : 16			

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 3ème étage (sonner Dach) (Avenue Louise 522
1050 Ixelles), le 28/11/2019

Le Président de Séance :

Le Secrétaire :

Les Copropriétaires :



Cap Sud Bruxelles sprl
Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles
Tel: +32 735 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



Mandat de représentation

Je soussigné **Thys** demurant **Rue P. Delacroix 21, 1150 Belgique** agissant en qualité de propriétaire du/des lot(s) **50 (583)** de la copropriété **1033 - Résidence Greenwood** situé **Avenue Louise 522, 1050 IXELLES** donne par le présent Pouvoir à Isabelle Godoy ou, à défaut, à à l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale dudit immeuble, convoquée pour le **28/11/2019**.

À cet effet

- Assister à ladite Assemblée Générale;
- Prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions à l'ordre du jour;
- Voter oui pour les questions portées à l'ordre du jour;
- Voter non pour les questions portées à l'ordre du jour;
- S'abstenir pour les questions portées à l'ordre du jour;
- Signer toutes feuilles de présence et tout autres documents;
- Généralement faire le nécessaire, promettant d'avoir pour agréable et de ratifier tout ce qui aura été fait en mon nom.

Fait à Bruxelles....., le 28/11/2019

Thys

