

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 13-12-2021

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 1033 - Résidence Greenwood » se sont réunis en Assemblée Générale, le 13-12-2021, digitalement.

Les convocations ont été adressées le 28-11-2021.

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 | Absent | |
| | 332 | Absent | |
| | 547 | Absent | |
| Copropriétaires : 16 Lots : 16 | 7472 | 2266 | |

Quorum des présences :

Copropriétaires : 16

Lots : 16

Voix : 7472

Cop. présents : 4

Lots présents : 4



Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Voix présentes : 2266

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% | 2266 | 2266 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 02) Désignation du Secrétaire | 50,00% | 2266 | 2266 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 03) Avenue Louise 522 - Remise en état du hall d'entrée | 66,67% | 2266 | 2266 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 04) Avenue Louise 522 - Remise en peinture de la cage d'escalier | 66,67% | 2266 | 2266 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 05) Boulevard de la Cambre 74 - Remise en peinture de la cage d'escalier | 66,67% | 2266 | 0 | 2266 | 0 | 0,00% | Refusé |
| 06) Gestion des ascenseurs | 50,00% | 2266 | 2266 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Modernisation des ascenseurs | 66,67% | 2266 | 2266 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) Installation de la fibre optique PROXIMUS | 66,67% | 2266 | 2266 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 09) Approbation de la mise en concordance des statuts | 50,00% | 2266 | 0 | 2266 | 0 | 0,00% | Refusé |
| 10) Décision à prendre quant à la dette de Mr San Bartolome | 50,00% | 2266 | 0 | 0 | 2266 | 0,00% | Refusé |
| 12) Parlophonie | 66,67% | 2266 | 0 | 2266 | 0 | 0,00% | Refusé |



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



Procès verbal détaillé

01 - Désignation du Président de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1134,00 sur 2266,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne Maître Dache en qualité de Présidente. Celle-ci déclare la séance ouverte.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

02 - Désignation du Secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1134,00 sur 2266,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne Cap Sud Bruxelles sprl, représentée par Jean-Nicolas DETHOOR, en qualité de Secrétaire de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Avenue Louise 522 - Remise en état du hall d'entrée

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 1510,67 sur 2266,00

Décision

3 offres ont été demandées pour la réalisation des travaux.

FG Renov : 4.778,10€ TVAC (murs-plafonds-portes)

AMT Construct : 4.833,95€ TVAC (murs-plafonds)

Gaitan : 2.722,50€ TVAC (murs-plafonds-portes)

L'Assemblée Générale décide de choisir la société FG Renov, à condition que les travaux puissent être exécutés avant fin février, et de financer les travaux par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Avenue Louise 522 - Remise en peinture de la cage d'escalier

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 1510,67 sur 2266,00

Décision

2 offres ont été demandées :

AMT Construct : 6.219,40€ TVAC

Gaitan : 12.523,50€ TVAC

L'Assemblée Générale décide de demander une offre à FG Renov et de retenir cette société à condition que les travaux n'excèdent pas le budget de 6.500€. Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Boulevard de la Cambre 74 - Remise en peinture de la cage d'escalier

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 1510,67 sur 2266,00

Décision

2 offres ont été demandées :

AMT Construct : 9.801,00€ TVAC

Gaitan : 15.548,50€ TVAC

L'Assemblée Générale décide de ne pas exécuter ces travaux.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

06 - Gestion des ascenseurs

Majorité : 50%. Clé : 6521 - soit 3261,50 sur 6521,00

Décision

Suite à la dernière AG, il avait été décidé de mettre fin au contrat Schindler au bénéfice du fournisseur ATM Ascenseurs.



Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Schindler n'a pas accepté la résiliation à leurs torts et fait donc jouer la clause 3.8 de leur contrat, ce qui signifie que la redevance annuelle en cours est due (3.906,95€) ainsi que 20% par année restantes (3.125,56€), soit un total de 7.032,51€. Cela revient à 703,25€ par ascenseur et par an. Si on y ajoute la redevance de ATM de 1005,67€ TVAC, on arrive à un coût final par ascenseur de 1.708,92€.

Dans l'adaptation des conditions tarifaires de Schindler, la redevance annuelle a été réduite à 1.452€ TVAC.

Il en résulte une différence par ascenseur de 256,92€ par an.

C'est la raison pour laquelle l'avenant a été signé par le Syndic afin de remettre les ascenseurs dans les mains de Schindler à partir du 1er décembre de cette année.

L'Assemblée Générale ratifie la décision prise par le Syndic.

Une attention particulière sur le travail de Schindler devra être apportée.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Modernisation des ascenseurs

Majorité : 66,67%. Clé : 6521 - soit 4348,55 sur 6521,00

Décision

2 offres ont été demandées, l'une à ATM et l'autre à Schindler.

ATM :

Son offre est basée sur l'analyse de risque réalisée par Vinçotte.

Le montant est de 10.151,90€ TVAC pour le 522 Avenue Louise et de 11.210,65€ pour le Bld de la Cambre 74.

Schindler :

Son offre est basée sur l'analyse de risque réalisée par Vinçotte.

Le montant est de 10.829,50€ TVAC pour le 522 Avenue Louise et de 12.426,70€ TVAC pour le Bld de la Cambre 74.

Ne sont pas compris dans ces offres le remplacement de la serrure de la porte d'accès de la salle des machines ainsi que les éclairages paliers.

Ces travaux sont nécessaires afin d'éviter une mise à l'arrêt des ascenseurs.



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



*L'Assemblée Générale décide de choisir la société Schindler pour la modernisation des 2 ascenseurs et de financer les travaux par des appels de fonds extraordinaires.
Il en va de même pour le remplacement des luminaires aux paliers (montant de 150€ par luminaire) qui, eux, seront financés par le fonds de réserve.*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Installation de la fibre optique PROXIMUS

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 1510,67 sur 2266,00

Décision

Dans le cadre du déploiement de la fibre optique, Proximus a envoyé un dossier technique pour connecter l'immeuble. Cette connexion ne concerne que les parties communes. Il revient ensuite à chacun de conclure un abonnement adéquat.

L'Assemblée Générale décide d'accepter la proposition de Proximus pour relier l'immeuble à la fibre optique, mais le Syndic devra préciser avec Proximus le passage des câbles aux étages et prévoir la rénovation de la cage d'escalier du côté Louise 522 en fonction.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Approbation de la mise en concordance des statuts

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1134,00 sur 2266,00

Décision

Comme décidé, le Syndic a procédé à la mise en concordance du Règlement d'Ordre Intérieur.

Certaines modifications doivent être apportées. Maître Dache fera parvenir au Syndic le fruit de sa vérification. Une nouvelle version sera présentée lors de la prochaine Assemblée Générale.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

10 - Décision à prendre quant à la dette de Mr San Bartolome

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1134,00 sur 2266,00

Décision

Depuis la reprise en gestion de l'ACP, une dette reste ouverte d'un montant de 5.262,69€. Ce montant a été contesté à plusieurs reprises par Monsieur San Bartolomé. Un historique de compte client plus détaillé avait été demandé à l'ancien Syndic, mais toujours contesté.

Il revient donc maintenant à l'Assemblée Générale de prendre la décision soit de mandater le Syndic afin de récupérer la créance par voie judiciaire, soit d'apurer ce montant par un appel de fonds équivalent, réparti alors entre tous les copropriétaires.

Maître San Bartolome fait part séance tenante de la constitution d'un dossier qui justifierait le paiement de sa dette. Il fera parvenir ce dossier au Syndic pour la fin du mois. Le Syndic essaiera d'en prendre connaissance et de prendre position pour le 15 janvier 2022, sous réserve. Le point sera porté, le cas échéant, à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

11- Point d'information sur le réseau d'égouttage du bâtiment

Pas de vote

Suite à une infiltration en cave, il a été conseillé par la société Prodetec de procéder à une inspection caméra du réseau d'égouttage.

Ce conseil s'est avéré payant et à pu mettre en lumière le mauvais état du réseau.

Nous sommes toujours dans la phase d'investigation et cherchons la raison de l'existence d'un mur aveugle qui semble avoir été monté après la construction de l'immeuble et qui encombre une chambre de visite empêchant de continuer les investigations.

Si personne n'en sait plus, il faudra probablement créer une ouverture dans ce mur.

De plus, lors d'un bouchon récent dans une descente fécale, il a été constaté qu'aucun regard n'était présent sur la longueur. Il sera nécessaire d'en ajouter.

Une fois le dossier complet, il sera présenté lors d'une prochaine AG.

12 - Parlophonie

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 1510,67 sur 2266,00

Décision

La société TD Tech a remis offre pour la rénovation de la parlophonie :

Côté Cambre :

2.683,78€ TVAC (partie commune, hors postes privés)



Résidence Greenwood
Avenue Louise 522
1050 IXELLES
0850.092.162

Côté Louise :

2.171,95€ TVAC (partie commune, hors postes privés)

L'Assemblée Générale décide de ne pas réaliser les travaux pour le moment. En cas de nouveaux problèmes avérés ce problème sera réévalué.

Maître Jodocy fait savoir qu'elle ne dispose pas d'appareil privé au 3ème étage du côté Cambre.

Résultat du vote

Vote **Contre** 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 20h00.

Fait à **digitalement** , le 13-12-2021

Président de séance

Secrétaire

Copropriétaires encore présents



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

