



SRL THE KEYS MANAGEMENT
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. 02/852.71.56
info@thekeys.be
Num. IPI : 511.266

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19/11/2024 À 17:30

**0472 - GENERAL FIVE 15-17 (LA CHASSE) (0831.256.940)
RUE GÉNÉRAL FIVÉ , 15-17
1040 ETTERBEEK**

Lieu de l'assemblée : 4ème étage section A
Chaussée de La Hulpe, 166
1170 Watermael-Boitsfort

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL The Keys Management, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

12 copropriétaires sur 15 totalisant 800,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C5794 - Monsieur NAMMOUR Raymond** représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- **C5795 - NOVANALYTICS SPRL** représentant 41,00 / 1 000,00 quotités
- **C5796 - DELWART Olivia** représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- **C5797 - Madame MARTIN Claire** représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- **C5799 - Monsieur LEFORT Robert-François** représentant 179,00 / 1 000,00 quotités
- **C5801 - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle** représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- **C5802 - Monsieur POLLET Piet** représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- **C5803 - Monsieur GERBOUD Julien** représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- **C5804 - Madame BAEYENS Nicole** représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- **C5805 - Monsieur UYTENHOVE Francis** représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- **C5807 - Madame ROUSSET Kristel** représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- **C5808 - Monsieur LECLERCQ** représentant 63,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C5798 - Madame & Monsieur BORKOWSKA** représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- **C5800 - Madame MEERSSEMAN Marine** représentant 74,00 / 1 000,00 quotités
- **C5806 - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEIN** représentant 63,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

RJ
OT

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi réglementant la Copropriété, Madame ROUSSET est proposée comme présidente de la présente Assemblée Générale.

Même si la loi ne précise pas son rôle, le président vérifie la feuille de présence, veille au bon déroulement de la réunion, mène les débats et est attentif au fait que chaque copropriétaire a le droit de s'exprimer. Sa mission est purement limitée à la durée de l'assemblée et prend fin automatiquement lorsque l'assemblée est terminée.

La loi lui a par ailleurs confié spécifiquement deux tâches :

- Le président de l'assemblée générale doit signer en fin de séance le procès-verbal de l'AG après lecture de ce dernier.
- En cas de changement de syndic, le président de la dernière assemblée sera chargé de réceptionner le dossier de gestion de l'ancien syndic dans un délai de 30 jours après la fin de son mandat si aucun nouveau syndic n'a été nommé.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame Valérie de VIRON, représentant le syndic The KEYS MANAGEMENT est proposée comme secrétaire.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

BT JM
CM
6
S
L

3. RAPPORT DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE ENTRE LE 01.10.2023 ET LE 30.09.2024.

Le Syndic fait le rapport des travaux effectués entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024:

Travaux ascenseurs:

- Travaux de mise ne conformité ascenseur par la société TEM - TECHNILIFT pour un montant de 15.960€ HTVA SOIT 16;917,60 € TVAc au cours du 4ème trimestre 2023 et 2ème trimestre 2024. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Travaux de mise en conformité afin d'atteindre les 50 LUX par la société EDISON ELECTRIC pour un montant de 2 332,00 € TVAc au cours du 4ème trimestre 2023. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Le remplacement des coulisseaux de l'ascenseur par la société TEM - TECHNILIFT pour un montant de 1 272,00 € TVAc au cours du 3ème trimestre 2024. Ce montant a été mis dans les frais du 3ème trimestre 2024.

Travaux chauffage

- Le remplacement boiler eau sanitaire par la société CALORITEC pour un montant de 3 054,65 € TVAc au cours du 3ème trimestre 2024. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Le remplacement de la boucle d'eau sanitaire par la société CALORITEC pour un montant de 846,18 € TVAc au cours du 3ème trimestre 2024. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.

Travaux divers:

- La mise en conformité des statuts avec la loi de 2018 pour un montant de 1.150 € TVAc par la société SYNDIC SUPPORT au cours du 1er trimestre 2024. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Le remplacement de l'évacuation eaux usées SDB - 5 M en sous-sol par la société SANISAR pour un montant de 826,80 € TVAc au cours du 1er trimestre 2024. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- La réparation bardage cabanon ascenseur 15 par la société RICHEMONDE pour un montant de 863,90 € TVAc au cours du 1er trimestre 2024. Ce montant a été mis dans les frais du trimestre.
- La remise en état plafond rez Nammour à la suite d'un sinistre dégât des eaux pour un montant de 434,60 € TVAc au cours du 2ème trimestre 2024. Ce montant a été mis dans les frais du trimestre.

4. COMPTES DU 01.10.2023 AU 30.09.2024.

4.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Monsieur LEMAIRE et Monsieur LEFORT ont procédé à la vérification des comptes du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024. Ils ont pu poser leurs questions à The Keys Management et ont obtenu les réponses. Ils signalent que les factures, les extraits et les décomptes sont conformes aux documents et décomptes produits.

Le syndic signale qu'il a envoyé une demande de NC à Technilift pour un montant facturé en trop de 477 € pour la mise en conformité.

Le syndic signale que l'ensemble des documents comptables sont consultables sur la plate-forme ainsi que de nombreux documents concernant la copropriété (PV, contrats,...)

D'autre part, tout propriétaire qui le souhaite peut venir consulter les comptes en prenant un rendez-vous.

Enfin, chaque propriétaire reçoit trimestriellement les documents suivants:

- Le décompte individuel avec le relevé des charges commune.
- La liste des dépenses
- Le bilan

4.2. TRANSFERT DES COMPTES AU BILAN 416001 - 416002 ET 416003 - MONTANTS DUS À DES ANCIENS PROPRIÉTAIRES VERS LE FONDS DE RÉSERVE COMPTE 160.

Le syndic fait remarquer qu'il y a toujours au passif il y a des montants dus a des anciens propriétaires. Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 novembre 2023, les propriétaires allaient essayé de les contacter. Le syndic n'a pas eu de nouvelles. Le syndic propose de transférer les montants dû à ces anciens propriétaires vers le fonds de réserve.

- Compte 416001 - Gretzer: 635,28 €
- Compte 416002 - Louisiana: 566,77 €
- Compte 416003 - Slosse-Meyer: 490,38 €

Soit un montant total de 1.692,43 €

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.3. DÉCISION DE L'AFFECTION DES COMPTE AUX BILAN 4401374 ET 4401473: FACTURES FOURNISSEUR OUVERTES

Le syndic signale qu'il y a 2 anciennes factures de fournisseurs ouvertes:

- 4401374: Jacques Lambert - 3632 : 488,19 €
- 4401473: Paul Urbain: 15 €

L'Assemblée propose de transférer ses montants sur le fonds de réserve.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.4. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE ET DU FONDS DE ROULEMENT.

Le Syndic communique à l'Assemblée les informations au 30 septembre 2024 :

- Le fonds de roulement est de 20.000 €.
- Le fonds de réserve s'élève à 32 512,91 €.
- Les dépenses récurrentes de l'année 2023/2024 se sont élevées à 38.761,70 €

Un montant de 27 888,46 € est placé sur le compte fonds de réserve en banque au 30/09/2024.

4.5. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.

.Le montant dû par les propriétaires à la clôture du 30/09/2024 est de 3 544.51 €, montant dû par 4 copropriétaires.

A la date du 19 novembre 2024, il y a un montant de 3 928.65 € d'arriérés. Ce montant est dû par 5 propriétaires. Le syndic fera un rappel aux propriétaires en retard

Le syndic explique qu'en cas de retard, des frais sont comptabilisés par le syndic. Pour le 1er rappel, il n'y a pas de frais. Le 2nd rappel coûte 15 € + timbres et le recommandé 25 € + timbres. Ces frais sont comptabilisés en privatif au propriétaire concerné.

4.6. FOURNISSEURS ACTUELS

- Electricité : TOTAL ENERGIES
- Gaz: TOTAL ENERGIES
- Chauffage : CALORITEC
- Relevé compteur: ISTA
- Ascenseur : TEM - TECHNILIFT
- Contrôle ASCENSEUR : ATK
- Nettoyage : HOME REFRESH
- Adoucisseur: WATERTECH
- Courtier : SOWAMA
- Assurance : ALLIANZ à partir du 1er juillet 2024 - contrat ZCN200458769.

Madame Baeyens a fait part au syndic qu'actuellement l'ascenseur au 17 tombe régulièrement en panne depuis 1 mois. Monsieur Lefort indique également qu'au 15, si plus d'une personne va dans l'ascenseur, celui-ci s'arrête et redémarre. Les copropriétaires vont regarder si le moteur a déjà été changé. Le syndic demandera quel serait le coût d'un expert qui passerait 2-3 heures à regarder.

Le syndic fait appel a un consultant externe (TRINERGY) afin de mettre en concurrence les différents contrats d'énergie.

Actuellement le coût moyen pour le l'électricité au cours de l'année 2023/2024 est de +/- 370 €/MWH.

Les provisions demandées par TOTAL ENERGIES depuis le 1er octobre 2024:

- Electricité des communs: 225,23 €/trimestre TTC
- Electricité ascenseur 75,72 € + 119,19 € soit 194,91 €/trimestre TTC
- Electricité chauffage: 225,23 €/trimestre TTC

4.7. APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2023/2024 (1ER OCTOBRE 2023 AU 30 SEPTEMBRE 2024)

L'approbation des comptes du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. BUDGET 2024/2025 (01.10.2024 AU 30.09.2025)

5.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2024/2025

Le budget prévisionnel pour l'année 2024/2025 (du 01.10.2024 au 30.09.2025) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2023/2024 (du 01.10.2023 au 30.09.2024) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire) .

5.2. MAINTIEN DU FONDS DE ROULEMENT À 20.000 €.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, d'ascenseur, d'éclairage des parties communes, ...

Pour que le fonds de roulement soit suffisant, celui-ci doit couvrir 5/12° des charges récurrentes. Le fonds de roulement est actuellement à 20.000 €. Le syndic signale qu'il est suffisant pour couvrir les charges récurrentes de l'année.

Le maintien du fonds de roulement à 20.000 € est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5.3. APPROBATION DU BUDGET 2024/2025.

L'approbation du budget 2024/2025 (du 01.10.2024 au 30.09.2025) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGES DU 01.10.2023 AU 30.09.2024.

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année soit par le vérificateur aux compte, soit par le conseil de copropriété ou encore le syndic.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

6.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

La décharge aux vérificateurs aux comptes Monsieur LEMAIRE et Monsieur LEFORT pour les comptes allant du 01.10.2023 au 30.09.2024 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.2. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION ET POUR LES COMPTES.

La décharge au conseil de copropriété composé de Mme BAEYENS, Mme MARTIN, Mme ROUSSET et Monsieur GERBOUD pour l'exercice de leur fonction allant du 01.10.2023 au 30.09.2024 et soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.3. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION.

La décharge au syndic THE KEYS MANAGEMENT pour les comptes et l'exercice de sa fonction est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. ASSURANCE ET SINISTRE.

Il y a eu 2 sinistres au cours de l'année:

- Un sinistre au plafond de chez Monsieur LEMAIRE venant de la salle de bain chez Madame BORKOWSKA en mars 2024. Le sinistre est en cours auprès de l'assurance.
- Un sinistre dégât des eaux chez Madame MEERSEMAN en juin 2024 venant de son radiateur. Le sinistre n'a pas été déclaré auprès de l'assurance.

La copropriété est assurée auprès d'ALLIANZ depuis le 1er juillet 2024 . La prime au 1er juillet 2024 est de 4.575,56 € à l'Abex 1048. Le capital assuré est de 4.408.044,87 € (valeur de reconstruction) à l'ABEX 1048. L'ABEX (Indice des prix de la construction évolue tous les 6 mois. Il est depuis le 1er juillet 2024 à 1048

L'Assemblée du 14 novembre 2023 avait décidé de ne pas déclarer les sinistres en dessous d'un montant de 2.000 €..

En effet, si on déclare tous les sinistres dégâts des eaux, il y a un risque soit d'augmenter la franchise soit d'avoir un exclusion en dégâts des eaux. L'Assurance calcule un ratio entre la fréquence et les indemnités versées.

La franchise actuelle est la franchise légale de +/-310 euros. La franchise évolue avec l'indice des prix à la consommation.

L'Assemblée avait également décidé d'imputer la franchise légale en privatif en cas de sinistre du à une tuyauterie horizontale enfuie dans le sol et si la responsabilité de l'occupant est établie ou en cas de négligence de celui-ci.

Le syndic fait remarquer que si un sinistre trouve son origine dans une partie privative, c'est le propriétaire concerné qui doit prendre en charge tous les frais non couverts par l'assurance: ouverture dossier, suivi dossier, franchise,...

Il est rappelé à chaque propriétaire d'agir en bon père de famille et de bien entretenir les canalisations et en cas de rénovations de penser également à rénover les canalisations dans le sol.

Le syndic insiste également vivement pour que les propriétaires bailleurs vérifient chaque année la validité et le paiement de l'assurance RC locative de leur locataire.

7.1. PROPOSITION DE PRENDRE UNE ASSURANCE JURIDIQUE ARAG. BUDGET: 532,73 € TTC À L'ABEX 1048.

Cette assurance couvre, non seulement, vos frais de contre-expertise en cas de sinistre incendie mais aussi tous les litiges contractuels relevant de travaux (exemples : étanchéité, mise en conformité d'ascenseur, etc...) ainsi que tous les litiges avec les corps de métier), le droit du travail et social (couvertures contrat d'entretien : ascenseur, nettoyage etc...) ainsi que des garanties uniques comme le recours civil, la défense pénale, l'assistance au recouvrement de charges communes et après incendie.

Dans le cas présent (Abex 1048) :
Bâtiment assuré pour 4.408.045,20 € (18 unités) = Prime 532,73 € TTC

Cette prime évolue tous les ans en fonction de l'ABEX.

La copropriété souhaite également savoir si l'assurance juridique donnerait des conseils et pourrait servir dans un litige avec le voisin.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. ETAT DES CONTENTIEUX ÉVENTUELS

Il n'y a actuellement pas de contentieux.

9. ELECTIONS STATUTAIRES.

Conseil de copropriété: L'article 3.90 du livre 3 du code civil prévoit, dans toutes les copropriétés de plus de vingt lots, la constitution d'un conseil de copropriété lors de l'assemblée générale. Le conseil de copropriété sera chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale. La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Vérificateur aux comptes: L'article 3.91 du livre 3 du code civil « l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété » La mission de ce commissaire aux comptes est donc de vérifier la gestion financière du syndic ce qui implique qu'il doit pouvoir, pour opérer les vérifications qui s'imposent à lui, avoir accès aux documents comptables. Cette mission de contrôle doit être accomplie avant la tenue de l'AG annuelle au cours de laquelle les comptes devraient être approuvés.

Le syndic : L'article 3.89 du livre 3 du code civil prévoit, que le syndic est nommé par l'assemblée générale, ou, à défaut, par décision du juge. En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans. Il est cependant renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale

9.1. NOMINATION D'UN VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2024/2025 (01.10.2024 AU 30.09.2025)

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités fixées dans les statuts.

M. LEMAIRE et M. LEFORT se proposent comme vérificateur aux comptes pour la vérification des comptes de charges du 01.10.2024 au 30.09.2025.

Leur candidature comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.2. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution de la mission du syndic. Son rôle premier est de faire le relais entre le syndic et les autres copropriétaires. En effet, il n'est pas toujours simple de discuter et communiquer avec l'ensemble des copropriétaires. Le conseil de copropriété n'a pas pouvoir de décision mais peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Mme BAEYENS a fait part au syndic qu'elle ne souhaitait pas être dans le conseil cette année.

M. GERBOUD, M. LEFORT, Mme MARTIN et Mme ROUSSET proposent leur candidature jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9.3. MANDAT DU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT.

Contractuellement et légalement la mission du Syndic "The Keys Management" est renouvelable chaque année pour la gestion de la copropriété

Le contrat du syndic de The Keys Management jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de novembre 2025 est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX

En 2050 au plus tard, le niveau moyen de PEB du bâti résidentiel bruxellois devra se situer à C+, soit une consommation de 100 kWh/m²/an en moyenne. Le défi est énorme, car les logements bruxellois se situent aujourd'hui plutôt à un niveau de PEB D ou E. Tous les logements ne devront donc pas atteindre le même niveau de PEB.

Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de l'Energie (COBRACE) impose plusieurs échéances importantes concernant les bâtiments résidentiels afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer l'efficacité énergétique. En 2025, les propriétaires de bâtiments résidentiels doivent entreprendre des rénovations pour atteindre une classe énergétique minimum de D. Cette première étape est cruciale pour garantir une meilleure performance énergétique des logements et réduire leur impact environnemental.

Ensuite, d'ici 2035, les exigences s'intensifient avec l'obligation pour tous les bâtiments résidentiels de parvenir à une classe énergétique minimum de C. Cela nécessitera des travaux de rénovation plus approfondis et l'adoption de technologies plus avancées pour l'isolation et le chauffage, entre autres.

Il faudra réduire les besoins en chaud et en froid, par la réalisation d'une enveloppe performante. Il faudra analyser l'impact environnemental des matériaux utilisés lors des rénovations.

10. 1. DÉCISION DE DÉFINIR LES PRIORITÉS DES TRAVAUX EN FONCTION DU QUICK SCAN DE FACILITATEUR BÂTIMENT DURABLE

La bâtiment présente actuellement une classe énergétique de qualité moyenne (état initial) 123 KW/m³/an La région bruxelloise souhaite atteindre d'ici 2050 la classe énergétique C+ (100 kWh/m².an),

Selon le rapport, c'est par les fenêtres que s'échappe la plus grande partie de l'énergie, tout simplement parce que c'est une des plus grandes surfaces et que sa valeur isolante est plus faible que les autres.

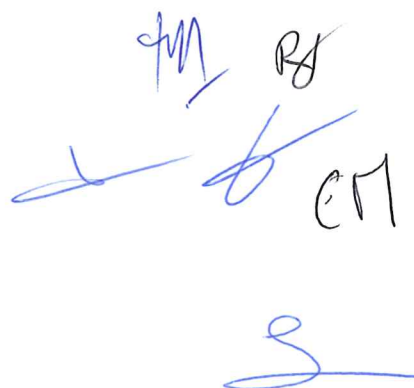
Viennent ensuite le reste les façades et la toiture du bâtiment 15. L'isolation de la toiture est donc une piste non négligeable d'économie d'énergie, surtout si des travaux d'installation de panneaux photovoltaïques sont entrepris.

Le toit est une surface importante en termes de perte de chaleur et mérite une attention particulière en matière d'isolation, spécialement en considérant que des travaux d'isolation pourraient être combinés avec la pose de panneaux photovoltaïques.

Lorsqu'il s'agit d'isoler une paroi qui ne concerne pas tous les appartements : « quel est l'avantage pour les autres propriétaires ? »

S'il est certain que la diminution de consommation de combustible profitera d'abord aux appartements directement en contact avec ces parois, il faut néanmoins rappeler qu'une partie de la consommation est commune. En règle générale, il y a au moins 20% de la quantité de combustible qui est « commune » c'est-à-dire que sur la consommation globale de l'année une partie est divisée suivant les quotités.

Madame MARTIN signale qu'il y a le pignon de son côté qu'il faudrait isoler. Les toitures sont également un point important. Il faut graduellement augmenter le fonds de réserve pour pouvoir envisager ces travaux.

The block contains several handwritten signatures and initials in blue ink. At the top right, there are initials 'JM' and 'RS'. Below them, there is a long horizontal signature, followed by a signature that looks like 'b' and another that looks like 'em'. At the bottom, there is a large, stylized signature that resembles a '3'.

10.2. PROBLÈME D'HUMIDITÉ DANS LE LOCAL CHAUFFERIE ET CAVES. ACTION À ENTREPRENDRE.

Le syndic a demandé à la société All Detect d'effectuer des recherches afin de trouver la cause des infiltrations dans le local chaufferie. L'expert a mis du colorant réactif à la lampe UV dans la pelouse le long de l'étang du voisin, il a ensuite asperger avec un tuyau d'arrosage et en retournant dans le local chaufferie avec une lampe UV il a pu constater le colorant bleu réactif à la lampe UV.

Afin d'enrayer sans délai le phénomène d'infiltration, All Detect conseille d'intervenir sur une réfection partielle/totale de la natte d'étanchéité des fondations arrière de l'ACP 472 La Chasse. Ce qui signifie de casser le dallage chez le voisin Monsieur Graber, creuser les terres le long de la façade et mettre une étanchéité.

Ce sont des travaux lourds, refaire la membrane d'étanchéité. Le syndic est allé avec la société Antoniou afin d'obtenir une offre pour la réalisation du travail.

Antoniou conseille:

- Ouverture le long du pavement hexagonal des terres sur +/- 1m de large et +/- 40 cm de profondeur.
- Stockage des terres à l'extérieur dans un container.
- Coffrage sous le pavement et bétonnage d'un muret.

Primaire.

- Fourniture et pose d'une membrane IKO Carbon épaisseur 4 mm, soudée à la flamme.
- Fourniture et pose d'une étanchéité liquide PMMA pour fixer le raccord de la remontée.
- Fourniture et pose d'une membrane drainante type Platon.
- Fourniture et pose d'un tuyau de drainage, enrobé de gravier et géotextile.
- Raccordement à la chambre de visite.

Budget 12.940 € HTVA soit 13.716,40 € TVAc

L'Assemblée demande au syndic de se renseigner auprès de l'ARAG.

10.2.1. DÉCISION DE FAIRE APPEL À UN ARCHITECTE AFIN D'OBTENIR UN RAPPORT SUR LES TRAVAUX A EFFECTUER.

Le syndic propose de faire appel à un architecte (Budget +/-500 €) afin d'avoir un rapport sur les solutions à envisager. Les copropriétaires souhaitent savoir si cela pourrait compromettre la stabilité de l'immeuble.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.3. REMPLACEMENT DE LA TAQUE D'ÉGOUT CASSÉE AU 17. OFFRE RENOVART & CO - BUDGET +/- 500 €

Renovart & co: Nouvelle chambre scellement en béton rapide + taque en double couvercle , évacuation des déchets environ 1490€ HTVA

Pour le remplacement seulement de la taque, il faut compter un budget de 500 €.

Majorité des 2/3	Oui	316,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	316,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - NOVANALYTICS SPRL - Madame MARTIN Claire - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur POLLET Piet - Madame BAEYENS Nicole		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.4. EXÉCUTION DU CONTRAT DE LA SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE HOME REFRESH

Le conseil signale que la société de nettoyage ne fait pas le nettoyage en profondeur. Il y a un cahier des charges dans le local de nettoyage. le nettoyeur fait le strict minimum. Il semblerait que celui-ci abandonnerait bientôt pour problème de santé. Des remplaçants ont été trouvés par la société de nettoyage.

Le conseil reviendra vers le syndic si dans 3 mois le nettoyage serait mal effectué.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

10.5. DÉCISION DE FAIRE CONTRÔLER L'ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS PAR UN ORGANISME AGRÉÉ AFIN DE PROCÉDER ENSUITE À LA MISE EN CONFORMITÉ. BUDGET +/- 300 €

Le propriétaire, le gestionnaire ou l'exploitant d'une installation électrique non domestique est tenu d'assurer l'entretien de l'installation électrique. Il doit également faire réaliser les contrôles de conformité et les visites de contrôle par un [organisme de contrôle agréé \(PDF, 271.37 Ko\)](#).

Dans les installations électriques à haute tension, des visites de routine sont également prévues périodiquement par le propriétaire, le gestionnaire ou l'exploitant de l'installation électrique.

Le propriétaire, le gestionnaire ou l'exploitant détient un dossier de l'installation électrique. Ce dossier est tenu à la disposition de toute personne qui souhaiterait le consulter.

Il contient entre autres :

- les schémas de l'installation électrique,
- les rapports de contrôle de l'installation électrique établis par un organisme de contrôle agréé,
- les éventuelles notes de calcul,
- les déclaration de conformité du matériel électrique...

Le locataire éventuel détient une copie de ce dossier. Ce dossier est transmis à tout nouveau propriétaire, gestionnaire ou exploitant de l'installation électrique.

Un arrêté royal du 5 mars 2023 implique que les installations électriques des parties communes doivent désormais être considérées comme installations non-domestiques (parties communes et locaux techniques d'un ensemble résidentiel, chaufferie, local ascenseur...).

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. RESPECT RÉGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Madame MARTIN fait remarquer que les locataires du 2ème étage au-dessus de chez elle:

- recharge leur trottinette sur les communs
- la porte d'entrée ne ferme plus. L'Assemblée rappelle qu'on ne peut pas bloquer la porte d'entrée. S'il y a un usage malveillant de la serrure, les personnes qui auront bloqué la serrure seront tenues pour responsable.
- odeur de cannabis
- la décharge de la terrasse a cassé sous le poids des crasses jetées dans cette évacuation par les locataires du 2ème.L'Assemblée demande que la réparation soit faite par un entrepreneur agréé et la facture mise dans les frais à Monsieur Schaar.

12. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic fait remarquer qu'avec la nouvelle loi, il y a un montant de fonds de réserve minimum à effectuer : 5% de 41.514,13 € (montant des dépenses de l'année) = 2.075,71 € sauf si au 4/5 des voix l'Assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.,

Au cours de l'année 2023/2024, la copropriété a effectué des appels de fonds de réserve de 2.000 euros/trimestre soit 8.000 €/année.

L'Assemblée décide pour l'année 2024-2025 (01/10/2024 au 30/09/2024) d'alimenter le fonds de réserve par des appels de fonds de 4.000 € par trimestre soit 16.000 €, pour l'année.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Madame ROUSSET Kristel - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - DELWART Olivia - NOVANALYTICS SPRL - Monsieur LECLERCQ		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

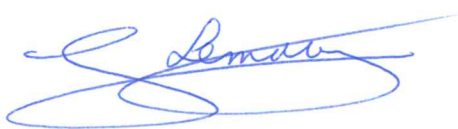
13. DIVERS - TOUR DE TABLE (NON SOUMIS À VOTES)

Madame Martin signale que Caloritec n'aurait pas encore enlevé les anciens boilers mais elle vérifiera et en informera le syndic.

FIXATION DE L'ASSEMBLÉE DE NOVEMBRE 2025

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale des Copropriétaires au jeudi 13 novembre 2025 à 17h30.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.






THE KEYS
MANAGEMENT

info@thekeys.be
tel +32 2 852 71 56
fax +32 2 852 71 57
tva BE 0537.802.939
IPI 506.616 - 511.266

Chaussée de la Hulpe, 166
1170 Watermael-Boltsfort

