



SRL THE KEYS MANAGEMENT
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. 02/852.71.56
info@thekeys.be
Num. IPI : 511.266 & 515.174

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13/11/2025 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.

13 copropriétaires sur 15 totalisant 873,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 15:00 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
- C5797 - Madame MARTIN Claire représentant 53,00 / 1 000,00 quotités
- C5798 - Madame & Monsieur BORKOWSKA représentant 63,00 / 1 000,00 quotités
- C5799 - Monsieur LEFORT Robert-François représentant 179,00 / 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
- C5806 - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN 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
- C8405 - SRL CADENCE MUSIC représentant 53,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C5800 - Madame MEERSSEMAN Marine représentant 74,00 / 1 000,00 quotités
- C5801 - Madame GRANAT - SCHAAR Danièle représentant 53,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J", "B", "CR1", and "Huisman"]

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	810,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	810,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
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	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BILAN DE L'IMMEUBLE AU NIVEAU CONFORMITÉ (ASCENSEUR, ELECTRICITÉ, CUVE À MAZOUT, PERMIS D'ENVIRONNEMENT ...)

1) Ascenseur:

- Analyse de risque: 17/02/2023 - Prochaine analyse de risque à réaliser avant 17/02/2027.
- Attestation de régularisation: 06/05/2025.

2) **Electricité des communs:** Il faudrait mettre l'électricité des communs en conformité et obtenir les schémas et les attestations. Voir point 11.2..

3) **Permis d'environnement:** Il n'y a actuellement pas de permis d'environnement. Il ne faut pas de permis d'environnement pour une chaudière de moins de 100 KW. La chaudière actuelle fait 85 KW. Mais par contre il faut un contrôle PEB tous les 2 ans

4) **Inventaire amiante:** Il n'y a pas encore eu d'inventaire amiante. Celui n'est pas encore obligatoire à Bruxelles mais si des travaux doivent être effectués dans des locaux susceptible de contenir de l'amiante, il faut dans ce cas procéder à un inventaire.

5) **Incendie:** détecteur, extincteur, signalisation, éclairage de secours, porte RF pas en ordre. Le syndic demandera des offres pour 2026.

[Handwritten signatures and initials]

5.3. SITUATION DES PROPRIÉTAIRES DÉBITEURS.

.Le montant dû par les propriétaires à la clôture du 30/09/2025 est de 5.537,77 €, montant dû par 4 copropriétaires.

A la date du 13 novembre 2025, il y a un montant de 6.184,65 € 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.

5.4. 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.

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 « tout compris » (énergie + distribution + taxes) s'élève à +/- **380 €/kWh** en 2024/2025.

Les provisions demandées par TOTAL ENERGIES depuis le 1er octobre 2025:

- Electricité des communs: 125,65 €/trimestre TTC
- Electricité ascenseur 82,09 € + 121,45 € soit 203,54 €/trimestre TTC
- Electricité chauffage: 264,,52 €/trimestre TTC

5.5. APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNÉE 2024/2025 (1ER OCTOBRE 2024 AU 30 SEPTEMBRE 2025)

L'approbation des comptes du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. BUDGET 2025/2026 (01.10.2025 AU 30.09.2026)

6.1. PRÉSENTATION DU BUDGET 2025/2026

Le budget prévisionnel pour l'année 2025/2026 (du 01.10.2025 au 30.09.2026) a été envoyé avec la convocation. Celui-ci comprend tous les frais récurrents qui ont eu lieu pour l'année 2024/2025 (du 01.10.2024 au 30.09.2025) et prévoit une indexation de 3% des frais (forfaitaire) .

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hamban" and "C7"]

4. RAPPORT DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE ENTRE LE 01.10.2024 ET LE 30.09.2025.

Le Syndic fait le rapport des travaux effectués entre le 1er octobre 2024 et le 30 septembre 2025:

Travaux ascenseurs:

- Le remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur immeuble 17 en janvier 2025 par la société TEM-TECHNILIFT pour un montant de 3.733,32 € TTC. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Le placement et câblage nouveaux impulseurs ascenseur immeuble.15 en juin 2025 pour un montant de 963,54 TTC par le société TEM-TECHNILIFT. Ce montant a été déduit du fonds de réserve.
- Le remplacement de l'encodeur de la machine immeuble 17 en septembre 2025 par la société TEM-TECHNILIFT pour un montant de 1 788,22 € TTC. Ce montant a été mis dans les frais du trimestre.

Travaux chauffage:

Il n'y a pas eu de travaux au niveau du chauffage.

Travaux divers:

- Le remplacement de la taque d'égout en fonte double couvercle à l'immeuble 17 par la société Renovart pour un montant de 530 € TTC en novembre 2024. Ce montant a été mis dans les frais du trimestre.
- Le remplacement de la gâche électrique de la porte de l'immeuble 17 par la société Renovart pour un montant de 265 € TTC en décembre 2024. Ce montant a été mis dans les frais du trimestre.
- La sécurisation d'une vitre cassée à l'entrée de l'immeuble 15 par la société Renovart pour un montant de 233,20 € TTC en janvier 2025. Ce montant a été mis dans les frais du trimestre.

5. COMPTES DU 01.10.2024 AU 30.09.2025.

5.1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Monsieur LEMAIRE et Monsieur LEFORT ont procédé à la vérification des comptes du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025. 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.

M. Lemaire rappelle de ne pas oublier de récupérer les 477 € auprès de TECHNILIFT.

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

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

Le Syndic communique à l'Assemblée les informations au 30 septembre 2025 :

- Le fonds de roulement est de 20.000 €.
- Le fonds de réserve s'élève à 46.186,77 €.
- Les dépenses récurrentes de l'année 2024/2025 se sont élevées à 38.324,62 €

Un montant de 33 071.32 € est placé sur le compte fonds de réserve en banque au 30/09/2025.

6.2. 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	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.3. APPROBATION DU BUDGET 2025/2026.

L'approbation du budget 2025/2026 (du 01.10.2025 au 30.09.2026) est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGES DU 01.10.2024 AU 30.09.2025.

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]

7.1. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES.

La décharge aux vérificateurs aux comptes Monsieur LEMAIRE et Monsieur LEFORT pour les comptes allant du 01.10.2024 au 30.09.2025 est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

La décharge au conseil de copropriété composé de M. LEFORT, Mme MARTIN, Mme ROUSSET et Monsieur GERBOUD pour l'exercice de leur fonction allant du 01.10.2024 au 30.09.2025 et soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures and initials:
R
6
M
CM
Harpin
S
L

7.3. 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	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. ASSURANCE ET SINISTRE.

Il n'y a pas eu de sinistre entre le 1er octobre 2024 et le 30 septembre 2025

La copropriété est assurée auprès d'ALLIANZ. La prime au 1er juillet 2025 est de 4.707,16 € à l'Abex 1057. Le capital assuré est de 4.445.899,84 € (valeur de reconstruction) à l'ABEX 1057. L'ABEX (Indice des prix de la construction évolue tous les 6 mois.

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.

BA
6
PH
COT
H. L. L. L. L.
S

8.1. PROPOSITION CONTRAT D'ASSURANCE. CONTRAT AXA. INFORMATIF

La syndic a envoyé une proposition avec la convocation pour un passage chez AXA. Le contrat prévoit une meilleure couverture pour une indemnité annuelle plus faible.

Par contre le contrat mentionne:

Le risque présente de nombreux défauts en termes de conformités et possède des installations électriques et au gaz dangereuses en matière d'incendie et explosion.

Exclusion de l'assurance: Tout sinistre trouvant sa cause dans les installations électriques et les installations au gaz sont expressément exclus de l'assurance.

Dans les exigences il y a plusieurs **points urgents et obligatoires**:

- Garantir l'implantation de manière visible et accessible d'un extincteur de type ABC 6kg par palier de chaque étage.
- Vérification annuelle des mesures de préventions incendie par un organisme agréé.
- Garantir la sollicitation à la fermeture de la porte rf de la chaufferie.
- Garantir l'implantation de porte RF 30 au niveau de chaque entrée des appartements.
- Implantation d'une signalétique de localisation des différents étages et des issues des secours.
- Garantir l'implantation de manière visible et accessible de 2 extincteurs de type ABC 6 kg dans les 4 ateliers/studio au rez-de-chaussée.
- Les tubes néons doivent être fermés et équipés de starters électroniques ou de tubes LED (Atelier artistique). Privatif.
- Vérification annuelle et fourniture de l'attestation de mise en conformité des techniques ascenseur par une firme agréée. En ordre
- Vérification et fourniture de l'attestation de mise en conformité des installations électrique basse tension par un organisme agréé: tous les 5 ans pour les parties communes et tous les 25 ans pour les parties privées.

Obligatoire et à exécuter pour la date proposée

- Fourniture de l'attestation de mise en conformité des installations électrique "basse tension" par un organisme agréé pour les communs.
- Fourniture de l'attestation de mise en conformité des techniques 'ascenseur' par une firme agréée
- Réparation de l'installation gaz + réception par un organisme agréé.
- Compartimentage du local chaudière
- Fourniture de l'attestation d'entretien de la chaudière gaz
- Garantir la bonne évacuation des eaux en toiture (nettoyage).

Souhaitable

- Placement de détecteurs de fumée à chaque étage des communs et dans les entités commerciales (1 unité par 80 m2)
- Placement d'un système de ventilation mécanique.

Ce point sera remis à une Assemblée Générale ultérieure.

9. ETAT DES CONTENTIEUX ÉVENTUELS

Il n'y a actuellement pas de contentieux.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BJ", "b", "M", "COT", "Flanjoirba", and a large stylized signature.

10. 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

10.1. NOMINATION D'UN VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2025/2026 (01.10.2025 AU 30.09.2026)

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. LECLERQ se proposent comme vérificateurs aux comptes pour la vérification des comptes de charges du 01.10.2025 au 30.09.2026.

Leur candidature comme vérificateur aux comptes est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTTEHOFVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

RJ col
TL b W
F. Guizab can
S
L

10.2. 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 ROUSSET représentant M. LEFORT signale que celui-ci souhaite se retirer du conseil de copropriété.

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

Leur candidature est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.3. MANDAT DU SYNDIC THE KEYS MANAGEMENT. CONTRAT 2025

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

Le contrat 2025 a été envoyé avec la convocation.

Le contrat du syndic de The Keys Management jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de novembre 2026 est soumis aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRAVAUX

11.1. OBJECTIF PEB POUR 2033 RÉNOVATION ISOLATION TOITURE 15, PIGNON 17,...

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.

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 de Facilitateur bâtiment durable, 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.

Il y a également 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.

11.2. DÉCISION DE METTRE EN CONFORMITÉ L'ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS.

Le syndic a demandé à la société ELECTRO-TEST de contrôler l'électricité des communs.

Sur base de ces rapports, le syndic a obtenu une offre de la société EMRELEC afin de mettre en conformité l'électricité des communs.

Le budget est de 2.673,32 € TTC. L'inspection, ensuite par un organisme de contrôle, est comprise dans le prix. Mme MARTIN signale que l'offre reçue ne semble que concerné le 17.

L'Assemblée demande au syndic d'obtenir 2 autres offres. Le syndic enverra les offres aux propriétaires. L'Assemblée mandate le conseil de copropriété pour un budget maximum de 8.000 €, TTC.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEIN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. RESPECT RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR. TRANQUILITÉ, SÉCURITÉ,...

La copropriété rappelle qu'il est important que chaque propriétaire doit donner a son locataire le règlement d'ordre intérieur.

12.1. PRISE NE CHARGE DE LA FACTURE D'INTERVENTION DU SERRURIER POUR LE REMPLACEMENT DU CYLINDRE DE LA PORTE D'ENTRÉE SUITE À LA PERQUISITION: 132,50 € TTC

La société Auderghem serrure est intervenue pour remplacer le cylindre de la porte d'entrée à la suite de la perquisition faites par la police pour ses locataires. Le montant de la facture de 132,50 € a été mis dans les frais privatifs de Monsieur Schaar.

13. POINTS DEMANDÉS PAR LES OCCUPANTS.

13.1.DEMANDE DE MADAME BAEYENS: SUPPRESSION DE L'HORAIRE DE LA DIMINUTION DE LA COURBE DE CHAUFFAGE.

La courbe de chauffage diminue entre minuit et 5h30. Elle souhaiterait supprimer cette diminution. Chacun des appartements ayant des vannes thermostatiques, elle signale que les habitants peuvent gérer à leur guise s'ils veulent chauffer ou non.

Le syndic se renseignera auprès de Caloritec afin de voir quelles sont les possibilités et voir s'il n'y a pas de contre indication pour la chaudière. Le syndic enverra les informations à tous les copropriétaires et le conseil prendra la décision.

13.2. DEMANDE DE MADAME GODERIES LOCATAIRE AU 4ÈME ÉTAGE DE M. LEFORT: DÉCISION DE REMPLACER LE VINYL DANS LA CABINE D'ASCENSEUR.

Mme Goderies souhaite que l'on améliore la cabine d'ascenseur au Fivé 15 car le revêtement de sol est possiblement dangereux (déchiré) et difficile d'entretien.

Mme Rousset annonce le décès de Madame Goderies.

Madame Rousset signale que le vinyle est difficile d'entretien. L'Assemblée décide à l'unanimité de faire remplacer le vinyle par un vinyle..

13.3. DEMANDE DE MADAME ERKMEN: VÉRIFICATION DES INTERRUPTEURS AUX DIFFÉRENTS ÉTAGES ET RAPPEL DE L'USAGE DE CEUX-CI.

Rappel usage mettre un avis comme par exemple "merci de veiller à éteindre après usage,...

Madame Martin signale que l'interrupteur au 1er étage se bloque. Le syndic demandera à l'électricien qui vient faire la mise en conformité de faire le nécessaire.

Dans la cave, la lumière reste souvent allumée. Les fournisseurs n'éteignent pas. le syndic fera un rappel à la société de nettoyage.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "86", "M", "01", "F. G. J. J. J. J.", and a large stylized "S".

14. 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 41.144,52 € (montant des dépenses de l'année) = 2.057,22 € 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 2024-2025, l'Assemblée avait décidé d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 4.000 € par trimestre soit 16.000 € pour l'année.

L'Assemblée décide pour l'année 2025-2026 (01/10/2025 au 30/09/2026) d'alimenter le fonds de réserve par des appels de fonds de 5.000 € par trimestre soit 20.000 €. pour l'année.

Cette proposition est soumise aux votes.

Majorité absolue	Oui	873,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	873,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Monsieur NAMMOUR Raymond - Monsieur LECLERCQ - Madame ROUSSET Kristel - Madame & Monsieur RAZOU - EKMEN - Monsieur UYTENHOVE Francis - Madame BAEYENS Nicole - Monsieur GERBOUD Julien - Monsieur POLLET Piet - Monsieur LEFORT Robert-François - Madame & Monsieur BORKOWSKA - Madame MARTIN Claire - NOVANALYTICS SPRL - SRL CADENCE MUSIC		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

- Madame Rousset signale que la société de nettoyage vient prendre de l'eau au 15. Ils ferment mal le robinet mais il faudrait penser à le remplacer. Il n'y a pas de vannes d'arrêt sur ces robinets. Madame Martin indique qu'au 17, il faudrait également le robinet.
- Madame Martin indique que des vieux Matelas ont été mis dans le sous-sol. Les copropriétaires vont s'occuper de les enlever. Il est rappeler qu'aucun encombrant ne peut être mis dans les communs.

FIXATION DE L'ASSEMBLÉE DE NOVEMBRE 2026

L'Assemblée décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale des Copropriétaires au jeudi 12 novembre 2026 à 17h30.

Cette date est susceptible de modification en fonction d'éléments non connus qui pourraient survenir.

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

Le Président
Madame ROUSSET Kristel

Le Secrétaire
Madame DE VIRON Valérie



THE KEYS
REAL ESTATE

info@thekeys.be
tel +32 2 852 71 56
fax +32 2 852 71 57
tva BF 0537.803.632
IPI 506.616

Av. Guillaume Lelever, 30
1160 Auderghem