



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 10/04/2025 À 16:00**

**0450 - PHILIPPE LE BON 32A-34 (ESTEREL) (BE0825350333)  
RUE PHILIPPE LE BON, 34  
1000 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : The Glaverbel Building - SAS A 4ème étage  
Chaussée de la Hulpe, 166  
1170 Bruxelles

## Procès verbal

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

15 copropriétaires sur 41 totalisant 4 354 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C3302 - Madame [REDACTED] représentant 240 / 10 000 quotités
- C3304 - Madame [REDACTED] représentant 350 / 10 000 quotités
- C3306 - Madame & Monsieur [REDACTED] N représentant 41 / 10 000 quotités
- C3319 - Madame [REDACTED] représentant 510 / 10 000 quotités
- C3323 - Monsieur [REDACTED] représentant 260 / 10 000 quotités
- C3324 - Madame [REDACTED] représentant 360 / 10 000 quotités
- C3327 - Madame [REDACTED] représentant 280 / 10 000 quotités
- C3328 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 335 / 10 000 quotités
- C3330 - Madame [REDACTED] représentant 227 / 10 000 quotités
- C3331 - Monsieur [REDACTED] représentant 175 / 10 000 quotités
- C3333 - Monsieur [REDACTED] représentant 345 / 10 000 quotités
- C3336 - Madame [REDACTED] représentant 336 / 10 000 quotités
- C3339 - Madame [REDACTED] représentant 360 / 10 000 quotités
- C7063 - Madame [REDACTED] représentant 175 / 10 000 quotités
- C7064 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 360 / 10 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C3299 - Monsieur [REDACTED] représentant 33 / 10 000 quotités
- C3300 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 29 / 10 000 quotités
- C3301 - Monsieur [REDACTED] représentant 35 / 10 000 quotités
- C3303 - Monsieur [REDACTED] représentant 397 / 10 000 quotités
- C3305 - Dhr [REDACTED] représentant 360 / 10 000 quotités
- C3307 - Monsieur [REDACTED] représentant 345 / 10 000 quotités
- C3309 - Monsieur [REDACTED] représentant 165 / 10 000 quotités
- C3310 - Madame [REDACTED] représentant 280 / 10 000 quotités
- C3311 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 120 / 10 000 quotités
- C3312 - Monsieur [REDACTED] représentant 295 / 10 000 quotités
- C3315 - Madame [REDACTED] représentant 120 / 10 000 quotités
- C3316 - Monsieur [REDACTED] représentant 120 / 10 000 quotités
- C3317 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 386 / 10 000 quotités
- C3318 - Madame & Monsieur [REDACTED] Olivier représentant 39 / 10 000 quotités
- C3320 - Monsieur [REDACTED] représentant 120 / 10 000 quotités
- C3321 - Monsieur [REDACTED] représentant 300 / 10 000 quotités
- C3326 - Monsieur [REDACTED] représentant 393 / 10 000 quotités
- C3332 - Monsieur [REDACTED] représentant 280 / 10 000 quotités

- C3338 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 175 / 10 000 quotités
- C3340 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 330 / 10 000 quotités
- C3341 - Madame [REDACTED] représentant 275 / 10 000 quotités
- C3343 - Monsieur [REDACTED] représentant 120 / 10 000 quotités
- C3345 - KDMW représentant 289 / 10 000 quotités
- C3575 - Madame & Monsieur [REDACTED] représentant 345 / 10 000 quotités
- C4832 - Monsieur [REDACTED] représentant 175 / 10 000 quotités
- C6439 - Monsieur [REDACTED] représentant 120 / 10 000 quotités

## LISTE DES RÉSOLUTIONS

### 1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

Conformément à la disposition légale, Monsieur Nys, a proposé sa candidature pour occuper le poste de président de séance.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	M [REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Monsieur Gillis, représentant le syndic The Keys Management, a proposé de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale en tant que secrétaire.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 3. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE.

Le syndic a informé les copropriétaires des fournisseurs actuels de la copropriété sous contrat, à savoir :

- Chauffage : ABC TECHNICS
- Électricité des communs : TOTAL ENERGIES
- Gaz : TOTAL ENERGIES
- Relevés répartiteurs : TECHEM > Les copropriétaires n'ont pas reçus les décomptes depuis 2022, à vérifier avec Techem.
- Assurance de la copropriété : ALLIANZ
- Assurance Protection Juridique : ARAG
- Nettoyage : JF CLEANING
- Ascenseur : SCHINDLER
- Ascenseur S.E.C.T. : VINCOTTE
- Eau : VIVAQUA
- Syndic : THE KEYS MANAGEMENT

### 4. COMPTE RENDU DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE.

Liste non-exhaustive d'action lancées :

Ascenseurs	Remise en Ordre de l'Installation
Caves	Listing des Caves

Electricité	Lustre Hall d'Entrée > Court-circuit
-------------	--------------------------------------

Façade	Travaux de Raccordements DEP
--------	------------------------------

Fibre Optique	Placement Fibre Optique
Matériel Incendie	Mise en Conformité Matériel Incendie
Plaquettes	Harmonisation des Plaquettes

Tuyauteries	Fuite Hall d'Entrée
Tuyauteries	Quid Intervention Plombier Garage Delobelle ?
Tuyauteries	Fuite SDB Mme Horan

--	--

Le syndic communique oralement.

Le conseil de copropriété communique oralement.

## 5. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

- ACP / TOPOROVSKY

Mr Gillis va vérifier avec la comptabilité où en est le dossier et recontacter Me De Hemptinne pour savoir s'il est toujours en charge du dossier.

Le syndic rappelle que tout copropriétaire doit effectuer le paiement des charges communes dans les 30 jours suivant la date d'invitation à payer, conformément aux statuts. En cas de retard, des intérêts légaux au taux commercial seront appliqués sur les sommes dues par le défaillant, sans préjudice d'autres dommages et intérêts. Des frais sont également comptabilisés par le syndic : aucun pour le 1er rappel, 9,50 € + timbres pour le second rappel, et 25 € + timbres pour le recommandé. Le recouvrement judiciaire est confié au bureau d'avocats Decode.

## 6. INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DES SINISTRES EN COURS.

- Sinistre Garage Mme Delobelle.

20240131	D.E. - F3-F2 - Ozkan
20240602	D.E. - Fuite Armoire & Tuyauterie Appt D2 MOGYORO
20241016	D.E. - Sinistre delobelle F3-F2
20250227	D.E. - Problèmes Humidité Appt Denoo L6
20250228	D.E. - Hall d'Entrée

## 7. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic a informé les copropriétaires que les comptes de l'exercice 2023-2024 et le bilan au 30/06/2024 ont été établis par ses soins. Ces documents ont été transmis trimestriellement/annuellement à l'ensemble des copropriétaires, comprenant le relevé des dépenses, la balance carrée, la facture individuelle, ainsi que le bilan.

Il a été rappelé que tous les documents comptables sont accessibles sur la plateforme en ligne de The Keys (<https://keys8899.optiprodelta.be/>). De plus, tout propriétaire ayant le souhait de consulter les comptes peut le faire en prenant un rendez-vous.

### 1. Rapport des commissaires aux comptes :

Mr Christophe Cliquet de "ACP CONSEIL", a présenté son rapport de vérification des décomptes de charges du 01/07/2023 au 30/06/2024. Le rapport sera joint au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Les conclusions dudit rapport sont les suivantes :

**Par conséquent, les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2024 ayant été vérifiés, nous proposons à l'assemblée générale statutaire d'approuver les comptes 2024 sous réserve de réconciliations et vérification des soldes fournisseurs, notamment la récupération de la somme de 2.105,16€ relative à un double paiement dans le fournisseur OKDO signalé sur l'exercice 2022 et 2023 et toujours pas régulariser à ce jour et sous réserve de réconciliation des comptes de classe 4 (Sinistre, compte d'attente, etc.) Et de donner décharge à votre syndic pour la mission.**

### 2. Situations des fonds de réserve et fonds de roulement au 30/06/2024.

Le syndic a communiqué les informations suivantes concernant la situation des fonds :

- Le fonds de roulement actuel est de **24.999,98 €**.
- Le fonds de réserve général s'élève à **151.304,32 €**.

Les dépenses annuelles, excluant les frais privatifs, les dotations de fonds et les crédits provisions, se sont élevées à **128.749,36 €**.

### 3. Situation des copropriétaires débiteurs

À la date du 30/06/2024, le montant dû par les copropriétaires s'élève à **116.617,82 €**.

L'approbation des comptes 2023 - 2024 et du Bilan au 30/06/2024 a été soumise au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	4 354	100,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame DE WEVER Nicole - Madame Yoldi Erice María Camino - Madame TCHOROKHIAN Monika - Madame REDEMANS Nadine - Monsieur NYS Maxime - Monsieur MOGYORO Andras - Madame MASSEZ DELOBELLE Emmanuelle - Madame & Monsieur MAGDELYNS-DEMAZEAU Guillaume-Alizée - Madame LEONARD Solange - Madame HERMANS Betty - Monsieur GOLENVAUX-DENOO Paul et Gérard - Madame DELOBELLE Nicole - Madame & Monsieur NOORDDUINEN - Madame HORAN Frances - Madame & Monsieur DE KNOP et BUTAYE Quentin et Louise		
Abstention			

**En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.**

**8. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024**

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au vérificateur aux comptes, Mr Christophe Cliquet de "ACP CONSEIL, pour les comptes de l'année 01/07/2023 au 30/06/2024.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	4 354	100,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	[Redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

**9. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/07/2023 AU 30/06/2024**

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au conseil de copropriété composé de Mr Nys et Mr Magdelyns , pour l'exercice de sa fonction du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**10. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION DU 01/07/2023 AU 30/06/2024**

L'assemblée générale a été invitée à donner décharge au syndic, à savoir The Keys Management SRL, pour les comptes et l'exercice de sa fonction du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	4 354	100,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	[Redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

**11. CONSTITUTION ET ATTRIBUTION DES MANDATS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2024/2025 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.**

La proposition de Mme Tchorkhian, Mr Magdelyns et Mr Nys comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire a été soumise au vote des copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	M. [Redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. CHANGEMENT DE FOURNISSEUR RÉGULIER - MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le syndic a proposé à l'assemblée générale de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier

Il est précisé que le syndic ne prenne aucune décision par rapport a un changement de contrats, quel qu'il soit sans passer par un accord en Assemblée Générale.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 13. MANDAT DONNÉ AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA PRISE DE DÉCISIONS RELATIVES À DES TRAVAUX URGENTS OU NÉCESSAIRES JUSQU'À UN MONTANT MAXIMUM DÉFINI

Le syndic propose à l'assemblée générale de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour pouvoir prendre une décision urgente et nécessaire sans devoir attendre de passer par un vote en assemblée générale ce qui parfois peut être contraignant lorsque c'est un travail qui doit se réaliser rapidement.

Le montant maximum jusqu'auquel le mandat est donné au CDC pour prendre décision est : 2500€ HTVA

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**14. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2024/2025.**

L'Assemblée Générale souhaite désigner un commissaire aux comptes externe.

Il est proposé de donner mandat au Conseil de copropriété pour le choix d'un commissaire aux comptes externe :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
			0,00 %
			-
			-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**15. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024/2025.**

Le budget prévisionnel total des charges récurrentes s'élève à 132.611,84 € annuellement.

Pour garantir sa suffisance, le fonds de roulement doit couvrir 5/12° des charges de l'année

Comptabilité Trimestrielle : le fonds de roulement, actuel, est de 24.999,98 €, le syndic propose de le porter à 55.000 € soit 30.000 € supplémentaires à appeler sur l'année via des appels de fonds trimestriels. Le syndic enverra un courrier pour l'appel de fonds de roulement, réparti par quotité à chaque trimestre.

Suite aux discussions lors de l'Assemblée, il est demandé de ponctionner 15.000€ du fonds de réserve et d'appeler les autres 15.000€ via les appels de fonds trimestriels.

Il est demandé que les documents soient actualisés et envoyés beaucoup plus rapidement que maintenant.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**16. ALIMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT**

Voir point 15.

### 17. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le syndic informe les copropriétaires des dispositions légales en vigueur depuis juin 2018, stipulant un montant minimum de fonds de réserve équivalant à 5% des dépenses annuelles (128.749,36 €), soit 6437,47 €. Sauf si une décision à 4/5 des voix est prise pour ne pas procéder à un appel de fonds de réserve.

En l'année 2024, des appels de fonds de réserve de 15.000 € annuel ont été réalisés, et le fonds de réserve actuel s'élève à 151.304,32 €.

Le syndic propose la mise en place d'appels de fonds de réserve d'un montant de 15.000 € pour l'année, répartis par quotité et envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire.

Il est précisé au syndic que le fonds de réserve sert à payer le crédit.

Ce point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 4/5	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 18. DÉFINITION DES MONTANTS DES MARCHÉS POUR LESQUELS UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

Définition du montant à partir duquel il est demandé au syndic de mettre en concurrence toute offre reçue.

Montant minimum à partir duquel mettre en concurrence : 2000€ HTVA et un minimum de 3 offres reçues.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 19. HARMONISATION DES PLAQUETTES SONNETTES & BOITES AUX LETTRES - CRÉATION D'UN GROUPE DE TRAVAIL

Proposition de créer un groupe de travail pour harmoniser les différentes plaquettes des sonnettes et des boites aux lettres.

Les copropriétaires Mme Leonard, Mme Tchorkian, Mr De Knop et Mr Magdelyns et Mr Nys se proposent comme membres du groupe de travail.

Le groupe de travail reviendra ensuite vers le syndic pour qu'il fasse un appel d'offre en fonction de ce qui souhaité faire comme travaux.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 20. ASCENSEURS - REMISE EN ORDRE DE L'INSTALLATION - ACCORD DE PRINCIPE

Suite à un contact avec la firme Schindler, en charge de l'entretien de l'installation, et suite aux pannes successives qu'a connue la copropriété dernièrement, celle-ci a été contactée afin que des solutions nous soient proposées pour une remise en ordre complète de l'installation afin de garantir un fonctionnement optimal de celle-ci dans l'avenir.

Suite à un contact téléphonique avec Mr Maton de chez Schindler celui-ci informe le syndic que pour une remise en ordre complète des installations le budget total des travaux serait aux alentours des **100.000 €**.

Au vu de ces informations, il est proposé de faire appel à un expert indépendant en ascenseurs pour l'établissement d'un cahier des charges des travaux à réaliser, de faire un appel d'offres auprès de différentes sociétés et de suivre les travaux et de les réceptionner.

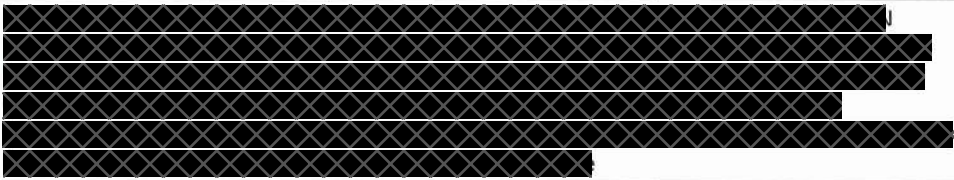
Si l'assemblée générale refuse la proposition de l'expert, au vu du montant en jeu, il est proposé de faire un appel d'offres par rapport aux travaux renseignés par Schindler auprès d'autres sociétés.

Suite aux discussions lors de l'Assemblée Générale, il est demandé de proposer une offre d'un expert en ascenseur indépendant séparée en 3 propositions :

- Analyse de la situation et réalisation d'un cahier des charges des travaux à réaliser.
- Analyse de la situation et réalisation d'un cahier des charges des travaux à réaliser et appel d'offres auprès de société.
- Suivi et réception des travaux.

En plus de cela il faudra demander les offres détaillées des travaux à réaliser à Schindler.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	4 501	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 501	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



**21. MISE EN CONFORMITÉ DU MATÉRIEL INCENDIE DANS LES PARTIES COMMUNES - CHOIX DE LA FIRME POUR EFFECTUER L'ANALYSE DE RISQUE**

Le syndic a demandé offres aux sociétés "Vinçotte" et "SGS".

Mise à jour du 10/04/2025 :

Le syndic a entretemps reçu une offre de la part de SGS pour un montant de **1475 €**

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix de la société dans un budget maximum de 1500 € HTVA.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**22.1. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - NON-GESTION DE L'ESTÉREL PAR THE KEYS, TANT TECHNIQUE QU'ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE.**

Pour ce point il est demandé un beau geste commercial de la part de The Keys.

Le geste commercial devra être à la hauteur des dommages et de la durée de la non gestion.

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**22.2. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - RETARD EXTRÊME ET RÉGULIER DANS L'ENVOI DES DÉCOMPTES DE CHARGES. CEUX DES 3ÈME ET 4ÈME TRIMESTRES 2024 N'ONT TOUJOURS PAS ÉTÉ ENVOYÉS.**

Il est demandé d'envoyer un mail à tous les copropriétaires pour demander qui souhaite recevoir les courriers en rapport avec la comptabilité par mail ou par courrier simple.

Il est demandé que le nouveau comptable se présente auprès de l'ACP.

### 22.3. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - STABILITÉ DE L'IMMEUBLE.

Ce dossier est en souffrance depuis décembre 2022. The Keys a convoqué le bureau Matriche en octobre 2024, ce dernier a transmis son rapport à The Keys le 21 novembre 2024. Depuis lors, le syndic n'a pas communiqué à la copropriété les actions entreprises, et n'a pas répondu aux questions sur ce sujet.

Suite aux discussions lors de l'Assemblée il est demandé au syndic de recontacter Matriche par rapport à son cahier des charges et d'avoir ses recommandations quant à des sociétés pour réaliser les différents travaux.

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 22.4. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - RACCORDEMENT DES GOUTTIÈRES DE LA FAÇADE.

Dossier en souffrance depuis la fin des travaux de rénovation de la façade fin 2021. Aucune avancée. La copropriété est en infraction car cette situation n'est pas conformes aux normes urbanistiques de la Ville de Bruxelles. Si procès verbal est dressé, ce sera au syndic, qui a été relancé à maintes reprises pour qu'il agisse dans ce domaine, de s'acquitter de l'amende. Il faut régler cette affaire une fois pour toutes, et dans les meilleurs délais.

Il est rappelé au syndic qu'il ne paie pas la dernière facture à City-Façade.

Il est demandé au syndic de recontacter l'architecte pour finaliser et réceptionner les travaux rapidement.

### 22.5. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - DETTE DE MONSIEUR TOPOROVSKI, PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT.

Le syndic a indiqué que l'Estérel n'était pas un créancier prioritaire et laisse ce dossier dormir depuis au moins trois ans. A combien se monte exactement la dette à ce jour? A mon avis, elle dépasse les 25.000 euros. Et ne peut-on constituer un dossier à présenter à qui de droit pour au moins faire interdire l'usage de son garage par ce propriétaire (il habite à proximité, rue Ortelius, et continue à garer son véhicule à l'Estérel, sans vergogne, lui qui ne paie plus ses charges depuis des années). Quelle est la prochaine étape dans la procédure en vue de récupérer tout ou partie des montants dus?

### 22.6. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - TRAVAUX AUX ASCENSEURS.

Le syndic a eu une « grosse » réunion avec Schindler, selon Mme Doms. Il devait être question de faire un point concret et précis sur les travaux nécessaires pour remédier aux pannes à répétition. Aucune information ni programmation de remise en état ne nous est parvenue. Or le syndic pointait l'urgence de procéder à une remise en état approfondie.

---

**22.7. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - MISE EN CONFORMITÉ DE LA PORTE D'ENTRÉE DU FLAT DU 5ÈME ÉTAGE, PROPRIÉTAIRE MADAME BAULOYE. CETTE PORTE BLANCHE NE CORRESPOND PAS AUX STANDARDS APPLICABLES À L'IMMEUBLE, VOIR PHOTOS. PORTE BAULOYE**

Le syndic va envoyer un courrier au copropriétaire demandant de remettre la porte conforme et en joignant l'extrait de l'acte de base à ce sujet.

---

**22.8. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME LEONARD - RAPPEL AU SYNDIC QU'IL NE PEUT PAS MODIFIER LES CONTRATS EXISTANTS DE LA COPROPRIÉTÉ OU CHANGER DE PRESTATAIRE SANS L'ACCORD DE CETTE DERNIÈRE.**

Voir point 12 également.

---

**23. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME TCHOROKIAN - NOUS N'AVONS PAS REÇU LES DÉCOMPTES PRIVATIFS DE CHAUFFAGE DEPUIS 2 ANS !**

Voir point 3 également.

---

**24.1. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR DE KNOP - RECONFIGURATION DU PARLOPHONE DANS LE HALL D'ENTRÉE (ON AVAIT DÉJÀ ÉVOQUÉ UN ANCIEN PROJET DE REMPLACEMENT PAR UN VISIOPHONE À LA DERNIÈRE AG)**

Le parlophone de gauche est défectueux et on n'entend rien du tout quand des gens nous appellent dans le hall + plaquettes nominatives à nettoyer de toutes les étiquettes papier.

Voir point 19.

---

**24.2. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR DE KNOP - ÉVOQUER LA POSSIBILITÉ DE CRÉER OU NON UN LOCAL VÉLO DANS L'IMMEUBLE.**

Appel d'offres à présenter à une prochaine Assemblée Générale.

---

**24.3. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR DE KNOP - ÉVOQUER UN FUTUR RAFRAÎCHISSEMENT DES HALLS ET COULOIRS COMMUNS (MURS, PEINTURES, ÉCLAIRAGES) : BEAUCOUP DE COUPS, DE TRACES ET DE TACHES...**

Point reporté à une prochaine Assemblée Générale.

---

**25.1. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR DENOO**

Je suis propriétaire de l'appartement L6. Je voudrais aussi rajouter quelques points pour la réunion.

Il y a une odeur d'humidité grave d'humidité dans l'appartement. J'ai constaté à nouveau des dégâts au plafond de la salle-de-bain manifestement causés par un défaut d'étanchéité à la cheminée de l'aération.

En 2021 il y avait déjà cette odeur qui vient de la cheminée qui est complètement cassée et pleine de fissures, sur le toit (Toutes les cheminées ont le même problème.). Dans la salle de bain le plafond tombait. On a fait plusieurs fois une demande pour laisser réparer la cheminée sur le toit. On a réparé le plafond nous-même, mais entre-temps les mêmes problèmes d'odeur épouvantable ont recommencé. Évidemment si entre-temps la cheminée n'a pas été réparée s'est juste camouflé les problèmes. Je ne peux pas louer mon appartement dans un état pareil. Je vous envoie les photos ci-joint. C'est vraiment un problème d'infiltration d'eau. Je demande au syndic d'intervenir le plus vite possible. Mais je voudrais le mettre sur la liste des points à discuter parce que le problème de l'état des différentes cheminées concerne tout le monde.

---

### **25.2. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR DENOO**

Autrement concernant les sonnettes. Je trouve que tout ces autocollants sur les sonnettes ressemblent à rien du tout. Il y a des sonnettes qui ne fonctionnent même plus. On doit obliger aux propriétaires que tous, propriétaires et locataires mettent une plaquette avec son nom en noir et blanc. Il y a un magasin tout près qui fait des plaquettes, une rue plus loin et ça coûte pas chère une plaquette noir et blanc. Et autrement ça doit passer par le syndic qui s'en occupe. Si c'est trop compliqué on devra complètement changer de système de sonnettes pour faciliter les choses, mais maintenant ça donne l'air très mal entretenue. Et les sonnettes doivent fonctionner bien évidemment. On a une belle façade complètement à nouveau. Mais malheureusement l'intérieur de l'immeuble est autre chose.

### **25.3. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR DENOO**

Autrement il y a au 6 ième étage un appartement où il y a la pierre jaune marbre en dessous de sa porte qui est cassé et à moitié partie. Ce sont des locataires qui habitent dedans. Peut-être le propriétaire n'est pas au courant. Mais on voit la lumière dans l'appartement en dessous de la porte.

C'est privatif où pour l'immeuble?

---

### **25.4. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR DENOO - LES LAMPES RÉTRO DANS LES COULOIRS. ILS ONT L'AIR DATÉ. PEUT-ÊTRE ON PEUT LES CHANGER POUR DES ARMATURES LED UN PEU PLUS MODERNE.**

Les cables au 6ème étage qui pendant doivent être retirer.

---

### **26. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR/MME CONSTANTIN-JIMÉNEZ - RELEVÉS DÉFINITIFS TECEM DE FIN 2023 QUE NOUS ATTENDONS TOUJOURS MALGRÉ DES MULTIPLES INTERACTIONS AVEC LES COMPTABLES EN CHARGE DE NOTRE IMMEUBLE.**

Voir point 4 et 23.

---

### **27. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MR NYS - MANQUE DE CIVILITÉ DANS LE BÂTIMENT : MATÉRIEL PLACÉ DANS LES COMMUNS; SIGARETTES JETÉES PAR LES TERRASSES ET QUI TOMBENT SUR LES TERRASSES DES HABITANTS DES ÉTAGES DESSOUS.**

Il est rappelé que tous les occupants doivent respecter le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.

---

### **28. DEMANDE COPROPRIÉTAIRE : MME HORAN : DÉGÂTS AU MUR DE SA TOILETTE QUI PROVIENDRAIENT DU 2IÈME ÉTAGE. (DÉGÂTS D'EAUX, PAS DE L'HUMIDITÉ). MME A TRANSMIS CETTE INFORMATION À MME DOMS. EN ATTENTE DE RETOUR.**

**29. RENOUELEMENT DU CONTRAT DU SYNDIC POUR L'ANNÉE 2024/2025**

Reconduction du mandat du syndic The Keys pour 1 an et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Annuelle.

Le point à été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	4 354	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 354	-
	Abstentions	0	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

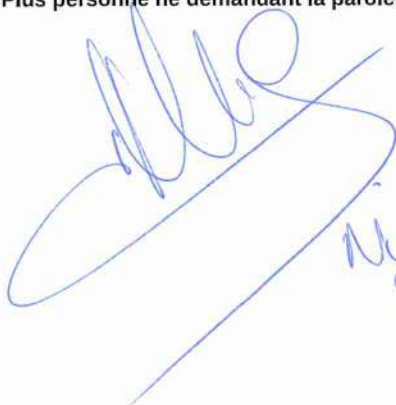
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**30. INFORMATION SUR LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.**

**31. DIVERS**

- Problème de branchement des communs sur le compteur de l'appartement d1 > Le syndic va vérifier s'il y a eu un branchement des communs sur le compteur de l'appartement D1 et si tel est bien le cas, cela sera abordé à une prochaine Assemblée Générale.
- Mettre la liste des propriétaires à jour > Demander l'extrait cadastral

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:53.

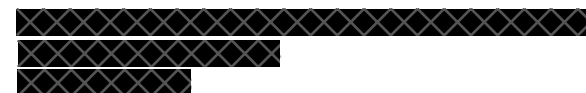
  
Nys Marine.

M. Cili S  




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

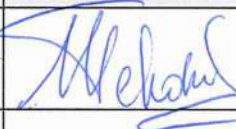

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 10/04/2025 À 16:00



Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 41		Clé	Total	Présent	Procuration
[REDACTED]	G12	0001	33		
		0004	0		
[REDACTED]	C5	0001	120		
		0004	144		
[REDACTED]	G08	0001	29		
		0004	0		
[REDACTED]	C1	0001	120		
		0004	136		
[REDACTED]	K6	0001	120		
		0004	140		
[REDACTED]	G05	0001	35		
		0004	0		
[REDACTED]	F5, G14	0001	386		
		0004	368		
[REDACTED]	G04	0001	39		
		0004	0		

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 41			Clé	Total	Présent	Procuration	
D [REDACTED]	G4	0001	360	UBUYE ODI			
		0004	382				
D [REDACTED]	B1	0001	240			Le Belle	
		0004	256				
D [REDACTED]	F3, M6	0001	510	Le Belle			
		0004	549				
[REDACTED]	C4	0001	120				
		0004	142				
[REDACTED]	D4, DB2	0001	300				
		0004	322				
G [REDACTED]	L6	0001	260	Dust			
		0004	280				
[REDACTED]	G02, I6	0001	397				
		0004	350				
[REDACTED]	G3	0001	360				[Signature]
		0004	380				
[REDACTED]	A1	0001	350				[Signature]
		0004	366				
[REDACTED]	G11, N6	0001	393				
		0004	410				
KDMW	G10, H4	0001	289				
		0004	282				
[REDACTED]	DB4, H5	0001	280	Meorend.			
		0004	304				

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 41				Clé	Total	Présent	Procuration
[REDACTED]	G2	0001	360				
		0004	378				
[REDACTED]	D3, DB3, G06	0001	335			<i>G. Goffin</i>	
		0004	320				
[REDACTED]	DB1, E5, G01	0001	227				<i>Stéphane</i>
		0004	211				
M [REDACTED]	E1	0001	175				
		0004	188				
[REDACTED]	E2	0001	175			<i>G. Goffin</i>	
		0004	190				
[REDACTED]	D1	0001	280				
		0004	296				
N [REDACTED]	G15	0001	41				<i>Lucas</i>
		0004	0				
[REDACTED]	F4	0001	345			<i>H. H.</i>	
		0004	366				
[REDACTED]	F1	0001	345				
		0004	360				
[REDACTED]	D5, DB6, G09, LOCAL	0001	336			<i>V. Redon</i>	
		0004	319				
[REDACTED]	BUR	0001	165				
		0004	0				
[REDACTED]	E3	0001	175				
		0004	192				

Copropriétaire		Lots	Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 41			Clé	Total	Présent	Procuration
T [REDACTED]	G5	0001	360			
		0004	384			
T [REDACTED]	D2	0001	280			
		0004	298			
[REDACTED]	DB5, G03, G13, J6	0001	330			
		0004	280			
U [REDACTED]	C3	0001	120			
		0004	140			
[REDACTED]	DB7, H2	0001	275			
		0004	293			
[REDACTED]	G07, H3	0001	295			
		0004	280			
[REDACTED]	C2	0001	120			
		0004	138			
[REDACTED]	F2	0001	345			
		0004	362			
[REDACTED]	E4	0001	175			
		0004	194			
TOTAL QUOTITÉS		0001	10 000			
		0004	10 000			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.