



SRL THE KEYS MANAGEMENT
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. 028527156
info@thekeys.be
Num. IPI : 511.266

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13/03/2024 À 17:30

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

Lieu de l'assemblée : Glaverbel Building
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.

15 copropriétaires sur 41 totalisant 4 397 / 10 000 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.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, la candidature de Monsieur Magdelyns est mise au vote.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Madame Louise Doms représentant le syndic The Keys Management, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC ET/OU DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SUR LA GESTION DURANT L'ANNÉE ÉCOULÉE.

Le syndic communique:

Le syndic expose les différents actions menées au cours de l'année et principalement au niveau des sinistres.

Le syndic a essayé d'avancer sur la problématique lié à city façade et confirme être en contact avec l'architecte afin d'avancer avec une autre société.

Le conseil de copropriété communique:

Monsieur Magdelyns expose la situation des travaux de city façade aux copropriétaires.

Actuellement, la situation est en attente auprès de l'architecte dans l'idée d'attendre de savoir si la copropriété à le droit de demander l'intervention à une autre société.

Le conseil expose également les soucis de sinistres et l'état de vétusté des communs.

4. APPROBATION DES COMPTES - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU AU 31/12/2017

Les comptes sont approuvés

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.2 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU AU 31/12/2018

Les comptes sont approuvés

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.3 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU AU 31/12/2019

Les comptes sont approuvés

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.4 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU AU 31/12/2020

Les comptes sont approuvés

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.5 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU AU 31/12/2021

Les comptes sont approuvés

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4.6 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU AU 31/12/2022

L'approbation des comptes est reportée à la prochaine assemblée générale

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	4 397	100,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

4.7 APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DU 1/01/2023 AU 30/06/2023

L'approbation des comptes est reportée à la prochaine assemblée générale

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	4 397	100,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

5. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024

Le budget estimatif des dépenses de l'année 2024 est de : 102 619 €

Le syndic rappelle que le budget est donné à titre purement informatif car les décomptes sont basés sur les dépenses réelles de chaque trimestre.

6. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

La décharge n'est pas donnée car les copropriétaires souhaitent prendre le temps d'analyser les rapports.

Le point est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	4 397	100,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

7. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année par le conseil de copropriété.
Invitation à donner décharge au conseil de copropriété composé comme suit:

-Monsieur Nys

-Monsieur Magdelyns

Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION

En accordant une décharge, la copropriété marque son accord sur l'action menée au cours de l'année par le syndic. Invitation à donner décharge syndic.

Le point est soumis aux votes:

La décharge n'est pas accordée ni pour les comptes ni pour la gestion car des dossiers importants sont encore en cours.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	4 397	100,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

9. ATTRIBUTION D'UN MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2024/2025 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

La proposition de Monsieur Nys et Monsieur Magdelyns comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2024

Le vérificateur aux comptes sortant mais rééligible monsieur Christophe Cliquet de l'ACP Conseil se propose comme vérificateur aux comptes pour la vérification des décomptes de charges du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le rapport écrit du commissaire au comptes devra être envoyé au plus tard un mois avant l'assemblée.

La candidature de Monsieur Cliquet comme vérificateur aux comptes est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ATTRIBUTION DU MANDAT DU SYNDIC À THE KEYS MANAGEMENT.

Le renouvellement du contrat du Syndic "The Keys Management SRL" pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire est soumis aux vote.

Majorité absolue	Oui	3 757	85,44 %
	Non	640	14,56 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions		-
Non			
Abstention			



Le fonds de réserve actuel est de 15.000 € Le syndic propose de faire des appels de fonds de réserve d'un montant de 15.000 € pour l'année pour l'ensemble de la copropriété et réparti par quotité.

Le syndic enverra les appels trimestriellement par copropriétaire.

Le point est soumis aux votes:

Majorité des 4/5	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. FIXATION D'UN MONTANT MINIMUM REQUIS POUR DÉCLARER UN SINISTRE.

L'immeuble est touché par plusieurs sinistres dégâts des eaux. Le syndic explique ne pas pouvoir déclarer tous les dossiers car il y a un gros risque de se faire renvoyer de l'assurance.

Dans ce cas la, le syndic aura beaucoup de mal à trouver une nouvelle assurance prête à couvrir l'ACP. Les franchises légales seront multipliées et la police annuelle coutera extrêmement cher.

Afin de ne pas arriver à cette situation et de ne pas léser certains copropriétaires, le syndic propose d'officialiser la procédure et de fixer un montant minimum pour l'ouverture d'un sinistre à l'assurance.

Actuellement, le montant de la franchise est de : +/- 1500€

Le montant minimum pour déclarer un dossier à l'assurance est de 4000€ jusqu'à la prochaine assemblée générale

En dessous de ces montants, les réparations devront être entièrement effectuées par la personne responsable du sinistre (commun/privatif).

Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. POINT SINISTRE : PROCÉDURES

Le syndic rappelle les démarches à suivre dans le cas d'un sinistre.

L'assurance de la copropriété ne couvre uniquement ce qui est fixé au bâtiment même si c'est du privatif.

1. Prévenir le syndic d'un problème d'infiltration ou d'une fuite visible.
2. En fonction de l'évolution de la fuite le syndic fera intervenir une société en recherche de fuite ou directement un plombier.
3. A la réception du rapport, et en fonction de la responsabilité de la cause le syndic procédera aux travaux ou enverra le rapport aux copropriétaires en cause pour réparation.
4. Lorsque que les réparations sont effectuées :

- soit le montant est en dessous du montant décidé par l'AG, et dans ce cas la le propriétaire responsable ou le syndic devra prendre en charge les réparations ainsi que les réparations des dégâts des personnes touchés par le sinistre.
- soit le montant est au dessus du montant minimum voté à l'AG.

Dans ce cas, les personnes touchées par le sinistre devront envoyer en 1 mail toutes les informations ci-dessous :

- Facture de réparation de la cause (pour le propriétaire responsable de l'infiltration)
- Devis de réparation des dégâts liés à la cause
- Photos des dégâts

Une fois le dossier complet, le syndic pourra déclarer le dossier auprès du courtier.

Attention, il y a certaines actions que vous pouvez entreprendre à moindre coût pour éviter des potentielles fuites comme par exemple, faire vérifier les joints de votre appartement (sanitaire).

Il est également conseillé lorsque les copropriétaires entament des travaux, de faire vérifier leur canalisation et surtout de placer des vannes d'arrêt.

15. SINISTRE REDEMANS-BAULOYE - DÉCISION À PRENDRE - PRISE EN CHARGE DES RÉPARATIONS

Le syndic expose la situation de ce sinistre :

Il y a eu un sinistre début de l'année 2023 entre Madame Redemans et Madame Bauloye.

Lorsque que nous avons voulu déclarer le dossier à l'assurance, le courtier a demandé au syndic les coordonnées de l'assurance du locataire. Malheureusement, ce dernier n'a pas d'assurance. Il y a eu une confusion lors de son emménagement et Madame Bauloye sa propriétaire pensait que l'assurance de la copropriété couvrirait également son locataire. Afin d'éviter des mois de procédures, le syndic, Madame Bauloye et Madame Redemans, et le courtier nous sommes rencontrés par teams pour trouver un accord.

Le dossier n'a donc pas été transmis à l'assurance.

La cause de ce sinistre est double et en plus privative et commune.

A savoir qu'il y avait un soucis sur la décharge et sur le tuyau sanitaire de la toilette de Madame Bauloye.

Il est impossible de diviser précisément la responsabilité, avec l'aide du courtier et après discussion, nous avons proposé de diviser les réparation des dégats de Madame Redemans à 50/50.

L'assemblée prendra en charge 50% du montant de la facture de réapparition de Madame Redemans ainsi que 50% du montant de la réparation des dégats chez madame bauloye.

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. POINT CONTENTIEUX

Le syndic expose l'affaire Toporowski. L'avocat suit le dossier et les jugements.

Actuellement Monsieur Toporowski a déjà fait appel aux décisions du juge à plusieurs reprises ce que bloque complètement le dossier de saisie mobilière et immobilière.

18. TRAVAUX ASCENSEUR : PRÉSENTATION DES ANALYSES DES DIFFÉRENTS ASCENSORISTES

Le syndic explique la situation avec Liftinc.

Le syndic a été contacté par Liftinc car l'ascenseur de gauche a présenté de nombreuses pannes pendant l'année 2023

Lift inc a proposé de réaliser des travaux de remplacement de l'armoire de commande sans quoi, ils ne renouvelaient pas le contrat. Lift inc a laissé le temps de l'assemblée pour approuver le devis. Entre temps chaque intervention sur l'ascenseur de gauche est facturée +/- 90€HTVA.

Le syndic avec l'accord du conseil de copropriété a mis l'ascenseur de gauche à l'arrêt.

Le syndic a contacté Schindler (installateur de l'ascenseur) afin d'avoir leur avis car ils ont réalisés des gros travaux de modernisation il y a moins de 10ans.

Ces derniers estiment pouvoir travailler sur l'armoire de commande sans pour autant devoir la remplacer mais conseillent à la copropriété de remplacer à moyen terme les moteurs de traction.

20. ETUDE DE STABILITÉ

Le syndic confirme avoir relancer le bureau pour obtenir un planning d'intervention.

Le syndic a pu retrouver les plans demandés pour le bureau d'experts

Le syndic est mandaté pour faire placer des plaquettes sur chaque caves afin de pouvoir les identifier plus facilement pour l'étude de stabilité.

Les copropriétaires devront revenir vers le syndic avec leur numéro de cave.

17. POINT INFORMATIF SUR L'EMPRUNT EN COURS

Le syndic expose la situation du remboursement de l'emprunt.

La balance sera annexée au PV.

19. CHOIX DU DEVIS ET DES TRAVAUX À RÉALISER

Suite à plusieurs discussions les copropriétaires décident à l'unanimité de choisir l'offre de contrat d'entretien de la firme Schindler.

Les copropriétaires demandent à ce que Schindler procède à une analyse de l'ascenseur afin de venir à bout des pannes répétitives.

Le point pour l'approbation du contrat Schindler d'un montant de 2616.2€ est soumis aux votes :

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. SITUATION DES TRAVAUX DE RACCORDEMENT DE LA DESCENTE D'EAU PLUVIALE

Point abordé au point 3

22. FIXATION DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La prochaine assemblée 19/03/2025 à 16h en les bureaux du syndic.

23. HORAIRE DE CHAUFFE ET TEMPÉRATURE DE LA CHAUDIÈRE

L'assemblée décide d'augmenter la température de la chaudière de manière à ce que les appartements 2°C

Les horaires de chauffe sont augmenté. Le chauffage débutera à 5h30 et se coupera à 00h30.

Le point est soumis aux votes:

Majorité absolue	Oui	4 397	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	4 397	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. DIVERS

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour leur donner l'accord sur le choix du devis du nouveau fournisseur pour le raccordement de la décharge et les travaux non réalisés par city-façade.

Les copropriétaires devront revenir vers le syndic si il leur reste encore des travaux privatif liés aux travaux de city-façade.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'ils imposent à leur locataire les règles d'ordre intérieur.

Il incombe à chaque propriétaires de transmettre le règlement d'ordre intérieur à leur locataires.

Le syndic vérifiera la législation concernant la protection incendie

Le montant de 350E sera remboursé à monsieur Golenveau pour l'eau

Le syndic fera réviser la serrure automatique de la porte.

Le syndic se renseignera sur les potentiels problèmes de sécurité liés au voitures électriques dans les garages.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:30.